

Execução de taxas de condomínio vencidas

Na data de 18 de março de 2016 entrou em vigor o novo Código de Processo Civil que trouxe uma importante novidade quanto à cobrança dos condôminos inadimplentes.

Na legislação anterior, a única forma para a cobrança de taxas de condomínio era o ajuizamento da ação de cobrança e, somente após a sentença, se dava o procedimento da execução, com a possibilidade de venda judicial dos bens do devedor.

Com a nova legislação, tornou-se possível ajuizar diretamente a execução, já que as contribuições de condomínio passaram a ser consideradas títulos executivos extrajudiciais. Isso importa na possibilidade de o condomínio cobrar os valores vencidos na Justiça, com prazo de 03 dias para pagamento, sob pena de penhora do patrimônio do devedor.

Dentre os atos de penhora, por exemplo, pode o juiz determinar o bloqueio de contas correntes e aplicações financeiras do devedor, a apreensão de veículo, ou mesmo com a indisponibilidade do próprio imóvel causador do débito, que poderá ser levado a leilão posteriormente.

A possibilidade de utilização do processo de execução não eliminou o procedimento previsto anteriormente, ou seja, a ação de cobrança. Vale ressaltar que cada caso deve ser analisado para se definir qual é o melhor procedimento judicial a ser utilizado. É importante ressaltar que, na execução, só cabe a cobrança das parcelas que venceram antes do ajuizamento da ação, enquanto que no processo de cobrança é possível receber as parcelas vencidas e as que vencerem durante a ação judicial.

O condomínio que optar pela ação de execução deve ficar atento aos documentos que devem ser juntados obrigatoriamente, quais sejam: convenção de condomínio prevendo as despesas ordinárias e extraordinárias; ata de assembléia aprovando as contas; boletos condominiais; demonstrativo atualizado do débito e a ata de eleição do síndico.

Outra importante novidade é o fato de que o novo Código de Processo Civil permite e dá preferência a citação pelo correio, com carta registrada e, com a facilidade de prever que o porteiro do prédio poderá receber a comunicação judicial. Esta inovação tende a afastar a prática de inadimplentes que se ocultam do oficial de justiça para não serem intimados e, assim, evitar o efetivo início do processo.

Por outro lado, a execução das contribuições de condomínio não tira do devedor o direito de se defender. Este poderá alegar, por exemplo, que o valor cobrado é excessivo, indicando o valor que entende correto, mas deve apresentar demonstrativo discriminado e atualizado deste valor através do ajuizamento da ação de embargos do devedor, dentre outras defesas possíveis.

Há que se ressaltar, porém, que não cabe discussão sobre as contas do condomínio em si caso estas tenham sido aprovadas em Assembleia, pois esta é soberana para aprovar as contas prestadas pelo síndico e o Judiciário não procede ao reexame destas.

Mas, evitar o inadimplemento é essencial, pois, em regra, a defesa nas ações de execução não suspende o processo, ou seja, mesmo ajuizados os embargos, os bens do condômino inadimplente poderão ser levados à penhora.

Como a inadimplência inviabiliza a vida em condomínio, cabe ao síndico ficar atento e tomar todas as medidas extrajudiciais e judiciais, não deixando a situação prolongar. Deve ser feito ainda um trabalho de conscientização junto aos condôminos sobre a destinação da taxa e sua importância.

O síndico deve saber ainda sobre a possibilidade de ajuizar a ação de cobrança ou execução no Juizado Especial, desde que o condomínio tenha destinação residencial. Sendo a dívida de até vinte salários mínimos não é obrigatória a contratação de advogado, mas deve o síndico comparecer pessoalmente a todas as audiências.

| |
|--|
| <p>Daniele Barbosa Costa e Silva Membro da Associação dos Advogados do Centro-Oeste de Minas – AACO/MG Advogada e Sócia do Reis & Silva Advocacia Especialista em Direito Imobiliário e Condominial. danieleb.costasilva@gmail.com</p> |
|--|