



CPI – ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

Avenida Guilhermina, nº 684 – Bairro Guilhermina – Praia Grande/SP

Te. 13-3473-6000 CEP 11701-500

www.cpiadministracao.com.br

Praia Grande, 15-março-2016

CIRCULAR GERAL!!!

A COBRANÇA DAS DESPESAS CONDOMINIAIS À LUZ DO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

Prezado(a) Condômino(a),

A CPI, na função de orientando-os sobre os aspectos “legais”, vimos informa-lhes sobre uma questão “muito importante”: **“A Cobrança das despesas Condominiais à luz do Novo Código de Processo Civil”**.

A notícia é que, com a entrada em vigor do novo CPC, em 18/03/2016, as cotas condominiais passarão a ter natureza de “título executivo extrajudicial”, o que torna a sua cobrança pela via judicial muito mais rápida! Tendo a despesa condominial, força executiva extrajudicial, a sua cobrança pela via judicial é feita em menos tempo do que se ela não tivesse este status, posto que não é necessário o ajuizamento de uma ação ordinária, onde há a fase de conhecimento, podendo, o credor (o prédio), ingressar diretamente com a ação de execução para perseguir seu crédito.

Na execução de título executivo extrajudicial, o devedor é citado já para efetuar, dentro do prazo de três dias, o pagamento da dívida, sob pena de constrição do bem imóvel, o que significa que o devedor perde a faculdade de alienar ou dispor de seu bem imóvel ou móvel, regra esta que foi mantida pelo Novo CPC.

A entrada em vigor do novo CPC, afastará a necessidade de o Condomínio passar pelo moroso e desgastante processo de conhecimento para que receba seu crédito, bastando propor ação de execução de título executivo extrajudicial.

Resumindo, com a chegada da nova Lei processual, o procedimento de cobrança de condomínio passará a ser da seguinte forma:

- 1º - O devedor será citado para pagar a dívida em 3 (três) dias, podendo ser indicados já bens à penhora pelo credor em caso do não-pagamento;
- 2º - Não havendo o pagamento no prazo estipulado, recairá a penhora no bem indicado e se dará início constrição e alienação, se necessários;

Aos demais atos de “O Novo CPC” traz ainda é que, se o Oficial de Justiça não localizar o devedor, poderá arrestar os bens para garantir a execução e, posteriormente, realizada a citação e transcorrido o prazo para pagamento, arresto se converte automaticamente em penhora.

O Novo CPC dará mais agilidade a citação do devedor, pois diz em seu artigo 252 que, quando, por 2 (duas) vezes, o oficial de justiça houver procurado o devedor em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, voltará a fim de efetuar a citação, na hora que designar. E traz ainda, que nos Condomínios Edifícios ou nos loteamentos com controle de acesso, será válida a intimação a que se refere o caput feita a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência.



CPI – ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS

Avenida Guilhermina, n° 684 – Bairro Guilhermina – Praia Grande/SP

Te. 13-3473-6000 CEP 11701-500

www.cpiadministracao.com.br

Finalmente, por se tratar as contribuições condominiais de título executivo extrajudicial, com a distribuição da ação de execução, o nome do devedor é inscrito “automaticamente” no cadastro de inadimplentes/órgãos de proteção ao crédito/SPC (art.782, parágrafo 3º, NCPC).

A mudança que a classe de Administradoras tanto almejava e lutou chegou! - Enfim, conseguiremos oferecer respostas mais ágeis aos síndicos e teremos mais armas no combate á inadimplência.

Concluindo, em relação a este tema, a CPI se coloca à disposição de todos os condôminos, em especial os inadimplentes, a fim de dirimir quaisquer dúvidas.

Atenciosamente,

Kleber Augusto da Silva
Diretor administrativo

CPI-ADMINISTRAÇÃO