



Ana Kobashi

## Dr. Diego Basse

Advogado, Assessor e Consultor Jurídico especialista na área condominial e patrimonial



FVR Drones

# Agora condôminos poderão ter valores de conta bancária penhorados rapidamente

Acompanhe a importante mudança que o novo código de processo civil traz para cobranças de condomínios

“Alô, Alô W o Brasil.../Jacarezinho/Avião/Cuidado com o disco voador/Tira essa escada daí/Essa escada é pra ficar aqui fora/Eu vou chamar o síndico”. Parafraseando Jorge Benjor, invocamos a figura do síndico pela sua importância no condomínio, e hoje, em especial, pelas novidades que o novo código de processo civil trouxe às cobranças de condomínio e consequente melhora das técnicas que deverão otimizar a gestão do bem comum.

Para manter um condomínio em funcionamento é preciso dinheiro e utilizar-se de premissas básicas como a famosa “vaquinha”. Atuando há mais de uma década como advogado em assembleias condominiais ou reuniões do corpo diretivo, percebi que vários dos problemas afetos à órbita condominial são comuns, e o number one é o que envolve a inadimplência, requerendo do(a) síndico(a) atenção especial no tratamento da matéria, o que é uma imposição legal prevista no Código Civil e reproduzida na própria Convenção Condominial, pois está atrelada à sobrevivência e boa administração do condomínio.

Desde o último dia 18/3, a lei trouxe uma grande e inovadora mudança: o crédito referente às contribuições de condomínio foi elevado ao status de TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. Isto significa dizer que agora podemos propor direto uma ação de execução, “pulando” toda a fase demorada de um processo comum. Imprimiu-se às cobranças de condomínio uma celeridade ímpar, com todas as concausas provenientes do processo de execução que são mais bruscas (art. 784, inciso X). Dentre as situações previstas na execução, o executado é intimado a pagar no prazo de três dias, sob pena da penhora “on line” de valores em conta corrente e, não possuindo saldo para liquidar a dívida, poderá também ser indicada a penhora do próprio imóvel do devedor (ainda que seja seu único bem). Trata-se

de uma operação realizada com rapidez, justamente para favorecer o interesse comum do condomínio.

Aos profissionais que atuam na esfera condominial, isso representa uma diminuição fantástica de tempo para o condomínio receber aquilo que lhe cabe, uma vez que a lei já atribuiu de plano os requisitos da certeza, liquidez e exigibilidade, características essas do título executivo extrajudicial. A mudança é excelente para os condomínios e facilitará em muito a inglória tarefa do gestor de condomínio, e até mesmo do operador do direito, pois espera-se que a alteração traga uma mudança comportamental de condôminos que são contumazes, tornando um mecanismo de incentivo à pontualidade.

Ter bons vizinhos é um privilégio, e a opção de residir ou trabalhar em condomínio exige elegância e civilidade no tratamento ao próximo. A via conciliatória é sempre o caminho mais adequado e menos truculento para soluções de questões tão íntimas à coletividade, ainda que hoje tenhamos tantas benesses da lei a favor do condomínio. É recomendável que o condomínio tenha uma assessoria jurídica especializada na área condominial com atenção para cada caso, na busca de uma advocacia de resultado. Não basta legislação boa e inovadora. Precisamos de bons e sensatos operadores do direito.

**Foco Condominial** - A partir de junho, apresentarei no Alpha Channel TV um quadro de perguntas e respostas sobre questões jurídicas que envolvem a matéria condominial da comunidade. Não perca! Mande suas dúvidas para [news@gbbadv.com.br](mailto:news@gbbadv.com.br).

**Gonçalves, Basse & Benetti**  
advogados associados  
[www.gbbadv.com.br](http://www.gbbadv.com.br)