**Atrasar condomínio por 3 dias leva imóvel à penhora**

**Novo Código de Processo Civil entra em vigor até dia 20 deste mês. Mudança na lei prevê também que recurso de conta bancária do inadimplente pode ser bloqueado.**

Rio - Alerta para os 3,5 milhões de moradores de condomínios no estado. Quem estiver com a cota condominial em atraso terá que pagar a dívida em até três dias, segundo o [Novo Código de Processo Civil](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/174276278/lei-13105-15) ([CPC](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/91735/c%C3%B3digo-processo-civil-lei-5869-73)), que deve entrar em vigor até dia 20 deste mês. Se não houver o acerto no prazo de três dias, o imóvel será penhorado; ou se tiver recursos em banco, o condômino corre risco de ter a penhora online na conta.

“Significa que a inadimplência, que gera cotas extras para moradores, terá menor impacto nos condomínios. As ações serão de execução direta e vão durar menos tempo, em vez de sete a dez anos.”, explica Arnon Velmovitsky, advogado especializado em Direito Imobiliário.

Com o [novo CPC](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/174276278/lei-13105-15), o condomínio não passará por moroso processo para receber seu crédito, bastando propor ação de execução de título executivo extrajudicial. A cobrança está prevista no Artigo 784 do novo código. Segundo Velmovitsky, o síndico terá que reunir recibos em atraso e atas de reunião para comprovar débitos. O segundo passo é entrar com a ação de execução. A Justiça pode determinar que o inadimplente pague a dívida em três dias.

“Se o devedor se negar a pagar, o condomínio pode pedir a penhora do imóvel ou a penhora online, se comprovar que ele tem dinheiro em banco”, explica Velmovitsky.

Segundo o advogado, seria razoável esperar pelo menos três meses de atraso para fazer a cobrança, mas a partir de um mês dá para entrar com ação. “O nome do inadimplente já fica com restrição, pois já existe convênio entre o Tribunal de Justiça e o Serasa. A medida inviabiliza financiamentos e até mesmo a liberação cartões de crédito”, diz Velmovitsky.

Para o vice-presidente do Secovi Rio, Leonardo Schneider, o [novo CPC](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/174276278/lei-13105-15) é positivo, principalmente em tempos de crise econômica. “Será processo mais eficiente e ágil. Hoje, o que pesa é a impontualidade, ou seja, o condômino não paga no vencimento, mas no mês”, afirma Schneider, lembrando que no estado, a inadimplência está na faixa considerada normal de 15%.

A presidente da Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis (Abadi), Deborah O’Dena Mendonça, espera que o novo modelo acelere a cobrança de maus pagadores. Além disso, a Abadi, em parceria com a Associação Brasileira de Advogados do Mercado Imobiliário (Abami), fará palestras sobre o novo código, dia 17, na Estácio de Sá, no Terminal Menezes Cortes, no Centro. A inscrição é grátis e pode ser feita nas duas entidades.

A síndica de um prédio em Botafogo, Célia Schlobach de Sousa, comemora o novo modelo de cobrança para os inadimplentes. “Estou na função há quatro anos e só tivemos um problema que foi resolvido logo, mas com este cenário que estamos vivendo é bom ter medidas mais eficientes de cobrança. No prédio do meu pai dois apartamentos foram a leilão por que os moradores não pagaram o condomínio”, conta Célia.

**Retirada de porteiros precisa passar por assembleia**

Outro tema polêmico para os condomínios é o quadro de funcionários. A tecnologia cada vez mais sofisticada nos equipamentos de segurança tem feito com que muitos prédios alterem o quadro de empregados, retirando porteiros do período noturno — e até de todos os postos —, de modo que a proteção fique por conta de ferramentas tecnológicas.

Essa alteração, contudo, só pode acontecer com a participação e concordância dos condôminos, parte diretamente envolvida na decisão. Mudanças devem ser aprovadas em assembleia.

“A portaria virtual tem tomado espaço em função da possibilidade de redução do valor com mão de obra, que é o principal custo no condomínio, chegando a ultrapassar 50% dos gastos mensais. Mas, para que o condomínio conte com um serviço desse tipo, é fundamental que o mesmo seja aprovado pela coletividade em uma assembleia convocada para esse fim”, orienta o advogado Rodrigo Karpat, especialista em Direito Imobiliário, consultor em condomínios e sócio do escritório Karpat Sociedade de Advogados.

O especialista esclarece que o quórum para aprovação desse tipo de alteração vai depender do que estiver estabelecido na convenção de cada condomínio.

“Se na instituição constar que o prédio conta com portaria 24h, o ideal é que haja aprovação de dois terços dos condôminos, uma vez que vai alterar a própria convenção. Em condomínios onde ainda não existe a previsão desse tipo de portaria, por se tratar de uma benfeitoria que trará economia ao empreendimento, os síndicos têm aprovado a questão com maioria simples dos presentes. Caso exista a necessidade de obras de infraestrutura, consideradas, assim, obras úteis, é preciso a aprovação de 50% mais um da massa condominial”, explica Karpat.

**Valores devem estar previstos em convenção**

Para condomínios, sem sombra de dúvida, a maior mudança do [Novo Código de Processo Civil](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/174276278/lei-13105-15) ([CPC](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/91735/c%C3%B3digo-processo-civil-lei-5869-73))é que será possível cobrar débitos por meio de ações de execução (Art. [748](http://www.jusbrasil.com.br/topicos/28890217/artigo-748-da-lei-n-13105-de-16-de-marco-de-2015), X, do [novo CPC](http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/174276278/lei-13105-15)), desde que os valores estejam previstos na convenção ou aprovadas em assembleia.

Segundo o advogado André Luiz Junqueira, especializado em Direito Imobiliário, na execução, o devedor é citado, não para apresentar defesa, mas para pagar o débito em 72 horas sob pena de penhora de seu imóvel.

“O executado pode até se defender, mas tem que fazer embargos à execução (Art. 914), com matérias específicas para a defesa (Art. 917). É como se já iniciássemos um processo com a sentença judicial pronta”, explica Junqueira.

De acordo com o advogado, o novo procedimento favorece o devedor que deseja pagar, oferecendo descontos e permitindo até parcelamento do débito com pagamento de sinal mais seis parcelas mensais (Art. 916).

“A nova execução permitirá que os condomínios tenham melhores condições de enfrentar problemas de caixa com a recessão atual”, conclui André Luiz Junqueira.

**Novo código reduz tempo do processo**

O novo código permite redução sensível do tempo do processo (entre dois e três anos), pois a ação já começa com a penhora do imóvel se o devedor não pagar o débito do condomínio em 72 horas (Art. 829).

Com a nova legislação, não há mais audiência na Justiça, o que levava meses para acontecer. A partir de agora, haverá maior garantia de recebimento dos valores pelo condomínio, pois é possível “prender” o bem do devedor quase que imediatamente (Art. 828)

O devedor é obrigado a pagar custas para se defender, diferentemente do procedimento atual, que não custa nada para o réu contestar a ação (Art. 914). Agora, passa a existir a possibilidade real de protesto da cota de condomínio, pois antes nem todos os estados aceitavam.

E quanto mais o devedor do condomínio demora em promover o pagamento e resistir à execução, mais penalidades terá que pagar como novo código (Art. 827). Além disso, existe previsão para penhora (Art. 837) e leilão (Art. 879, II) por meio eletrônico, o que agilizará os atos.

**VEJA O QUE MUDOU**

**NOVO CÓDIGO**

Ação é proposta e o devedor é citado para pagar o débito em 72h. Não havendo pagamento do boleto, começa a penhora do imóvel. O devedor pode se defender, mas tem que pagar custas judiciais e pode ser punido se tentar atrasar o processo, segundo o advogado André Luiz Junqueira, especializado em Direito Imobiliário.

**ANTIGO CÓDIGO**

Conforme Junqueira, a ação é proposta e é marcada audiência para três a seis meses depois. O devedor é citado para apresentar sua defesa gratuitamente em audiência. Após avaliação do caso, o juiz emite a sentença. Após essa fase, que pode durar uma média dois a três anos, a sentença é executada e se inicia a penhora do imóvel.

**Fonte:** [**O Dia Online**](http://odia.ig.com.br/economia/2016-03-06/atrasar-condominio-por-3-dias-leva-imovel-a-penhora.html) **- 06/03/2016**