

---

## Raquel Braga: O novo CPC e a cobrança de débitos condominiais

A Lei 13.105, de 16 de março de 2015, também chamada de novo Código de Processo Civil e em vigor desde o último dia 18, assegurará maior celeridade na cobrança judicial de crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, desde que previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia-geral, bem como documentalmente comprovadas no momento do ingresso da ação.

Isso porque, com a nova redação dada pelo legislador, os “débitos condominiais” passaram a integrar o rol dos títulos executivos extrajudiciais, o que permite aos condomínios a adoção imediata do processo de execução, sem a necessidade de um processo de conhecimento prévio (ação de cobrança).

O procedimento atual prevê que, logo após a distribuição da ação de cobrança de débitos condominiais, deve haver a designação de audiência para tentativa de conciliação. Restando infrutífera a conciliação, no mesmo momento o condômino terá a oportunidade de apresentar sua defesa. Havendo necessidade de produção de outras provas, que não sejam as documentais, será designada audiência de instrução e julgamento. Concluída a fase probatória, será proferida sentença, contra a qual caberá recurso de apelação.

Esgotadas as vias recursais, o condomínio poderá dar início ao cumprimento de sentença, executando o título executivo judicial (sentença). Nesse momento, o condômino inadimplente será intimado para efetuar o pagamento no prazo de 15 dias, sob pena de incidência de multa e do condomínio tomar medidas constritivas, como por exemplo, pedido de penhora online ou da própria unidade.

Como se vê, o caminho atual, pelo qual passa o condomínio, é, até o início da fase de cumprimento de sentença, longo e poderá demorar anos.

Agora, entretanto, nos termos do novo CPC, o condomínio iniciará a cobrança de seu crédito diretamente por meio de execução, requerendo a imediata intimação do condômino inadimplente para efetuar o pagamento do débito e dos honorários advocatícios no prazo de três dias, sob pena de sofrer medidas coercitivas (tais como a penhora online ou da própria unidade).

O condômino, intimado a efetuar o pagamento, poderá, nos termos da lei, apresentar defesa (“embargos”). A rigor, tratando-se de um processo de execução, ao menos em tese, as matérias de defesa, provas e hipóteses de recursos são reduzidas.

Com isso, objetiva o novo CPC compensar a morosidade do Judiciário, bem como o próprio número de ações que visam à cobrança de débitos condominiais, na medida em que a celeridade prometida também possui o viés de desestimular aqueles devedores que preferem não pagar e aguardar calmamente até que atos constritivos sobre seu patrimônio sejam efetivamente concluídos.

### Date Created

26/03/2016