

Nova Lei acelera Ação de Cobrança

Com a entrada em vigor da lei 11.232, em 2005, a situação tende a melhorar um pouco para os condomínios. Essa lei trata com mais rigor os inadimplentes. Após a condenação na Justiça, o devedor tem até quinze dias para pagar a dívida.

Entre as mudanças mais importantes que vão facilitar a cobrança contra condôminos inadimplentes, destacam-se quatro novidades:

1º. Eliminação de etapas- rapidez na liquidação da sentença:

Anteriormente, após a sentença, cabia um novo processo de execução, o qual provocava uma demora na liquidação do débito, ainda sujeita a embargos, que também foram eliminados por esta nova lei.

2º. Prazo menor para cumprir a decisão:

Agora, em apenas 15 dias, o devedor terá de cumprir, pagando o que deve, por sentença. E para escapar disso, ou seja, da decisão judicial, só obtendo a impugnação da decisão tornada a favor do credor.

3º. Cobrança da multa de 10% sobre o valor da condenação:

Visando desestimular o devedor a pedir impugnação como mecanismo meramente protelatório, o que ocorre nesses casos, com bastante frequência, será a multa de 10% sobre o montante da dívida, aplicada, caso o pedido de impugnação seja indeferido.

4º. Fim do efeito suspensivo da decisão judicial:

Antes, um simples embargo adiava o pagamento, deixando em suspenso o cumprimento da decisão. Agora, mesmo que haja o pedido de impugnação e apesar de sua aplicabilidade ficar a critério do juiz, a impugnação será recebida, em regra, sem a aplicação do efeito suspensivo.

Outras vantagens também podem ser computadas, como por exemplo, a intimação agora passa a ser feita para o advogado através do DIÁRIO OFICIAL e não mais para o devedor, que tinha "facilidades de se esconder", aplicando artifícios do tipo mudança de endereço. Resumindo: Houve, sem sombra de dúvidas, uma desburocratização entre a sentença e sua execução.

Para os Síndicos que convivem com inadimplentes crônicos, a novidade é motivo para comemoração, pois a menos lenta liquidação de antigas e volumosas dívidas é uma excelente oportunidade para recuperar aqueles valores não recebidos e que irão equilibrar o caixa do condomínio, evitando assim, sacrificar aqueles outros condôminos que pagam em dia e que, em alguns não raros casos, tiveram que reajustar suas taxas para cobrir a falta de pagamento daqueles que insistiam em não querer pagar por aquilo que usavam e usufruíam.

Veja a Lei:

Art. 475-J. Caso o devedor, condenado ao pagamento de quantia certa ou já fixada em liquidação, não o efetue no prazo de quinze dias, o montante da condenação será acrescido de multa no percentual de dez por cento e, a requerimento do credor e observado o disposto no art. 614, inciso 11, desta Lei, expedir-se-á mandado de penhora e avaliação.