

KARINA ROCHA
—ADVOGADA—

AS FORMAS DE COBRANÇAS DAS TAXAS DE CONDOMÍNIO

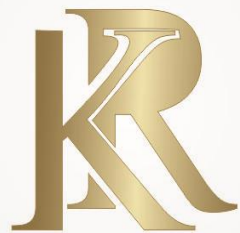


KARINA ROCHA
— ADVOGADA —

O QUE SÃO COTAS CONDOMINAIS:

A denominação "Quotas **Condominiais**" refere-se ao rateio (distribuição) das despesas **condominiais** entre os condôminos;

Compõem as cotas condominiais **ordinárias** todos os custos referentes às necessidades básicas do condomínio e as **extraordinárias** que são os gastos não rotineiros para a manutenção do empreendimento.

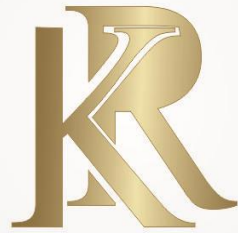


KARINA ROCHA
— ADVOGADA —

Desta forma o art. 1136 do Código Civil elenca as obrigações do condômino, dentre as quais contribuir com as despesas, bem como a incidência de juros e multa, quando não pagas.

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;



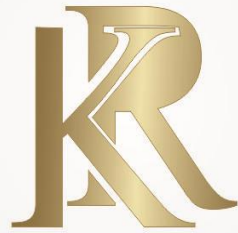
KARINA ROCHA
— ADVOGADA —

MEDIDAS EXTRAJUDICIAIS

As cobranças podem ser realizadas por meio de comunicados escritos, enviados ao condômino por e-mail ou correio;

Há a possibilidade ainda de ser feita por meio de ligações telefônicas;

- **CUIDADO: As cobranças não podem ser vexatórias**

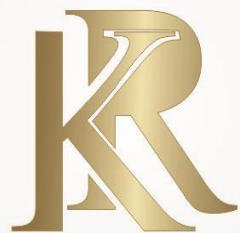


KARINA ROCHA
— ADVOGADA —

Ações Judiciais

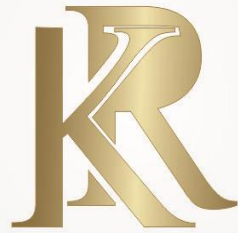
O Código de Processo Civil de 1973 estabelecia que a inadimplência dos condôminos seriam cobradas por meio de ação de cobrança, obedecendo o procedimento sumário.

Assim para a efetivação do recebimento era necessário ação de conhecimento e ação de execução.



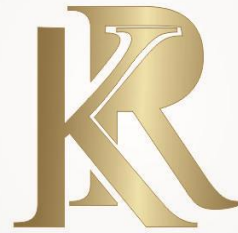
KARINA ROCHA
— ADVOGADA —

Já o Código de Processo Civil de 2016, ora vigente, através do art. 784, inciso X, alça aos créditos referentes às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio, quando previstas na convenção ou aprovadas em assembleia geral, e desde que documentalmente comprovadas, à categoria de título executivo extrajudicial.



KARINA ROCHA
— ADVOGADA —

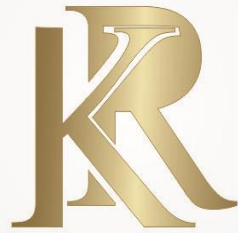
A possibilidade de cabimento da Ação de Execução reduz uma fase processual, haja vista que de imediato inicia-se o processo em fase de execução, sendo apenas necessárias as documentações pertinentes.



KARINA ROCHA
— ADVOGADA —

E NA PRÁTICA???





KARINA ROCHA
— ADVOGADA —

O Conselho Nacional de Justiça em 2016 realizou relatório Justiça em Números e concluiu que a fase de execução é mais demorada.

Em 2016, na Justiça Estadual, o tempo médio de um processo de execução era de 8 anos e 11 meses.

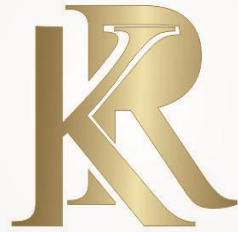


KARINA ROCHA
— ADVOGADA —

Posso realizar protesto do título???

Seu Banco S/A 000-0				00099.99996 99999.900030 91140.760009 1 000			
Local de pagamento: Até o vencimento, em qualquer Banco						Vencimento	
Até o vencimento, pagavel em qualquer banco						01/09/08	
Cedente						Inicia/Código Cedente	
Condominio Edificio Bom Viver						000-0 / 999999-9	
Data do documento		Nº do documento		Especie		Número	
28/08/08		05		R\$		14076-6	
Data da operação		Carteira		Especie		Valor	
28/08/08		05		R\$		115,73	
Instruções						Documento	
Não receber após 10 dias do vencimento						115,73	
Após vencimento multa de 2%						115,73	
Condominio						(*) Mora multa	
Fundo Reserva						(*) Outros acréscimos	
						(*) Valor cobrado	
Sacado						Código de baixa:	
Neosvaldo Henrique						Cobrança mecânica	
Rua A - no 175 - Apto 12							
Praia Grande / SP							
Sacado/Cedente							
							

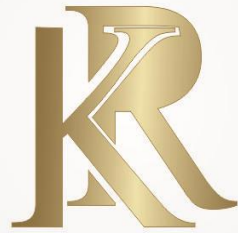
PROTESTADO



KARINA ROCHA
— ADVOGADA —

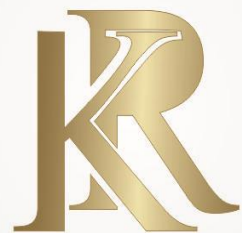
Os métodos de soluções de conflitos nos condomínios

A Lei 13.140/2015 traz ainda, a possibilidade de meios para solucionar de forma mais eficaz, os conflitos através da autocomposição.



KARINA ROCHA
— ADVOGADA —

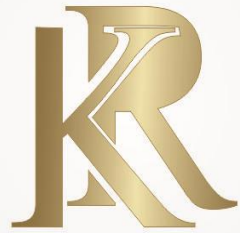
O Judiciário vem criando Centros de Soluções de Conflitos e Mediações, os chamados CEJUSC'S. Todavia, podem ser realizados também fora do Judiciário, por meio de especialistas na área.



KARINA ROCHA
—ADVOGADA—

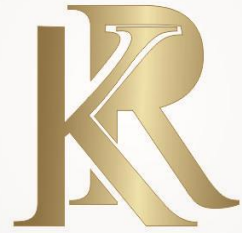
A Mediação ocorre quando um terceiro (mediador) se coloca entre os litigantes e tenta conduzi-los a um acordo (autocomposição).





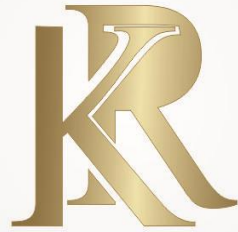
KARINA ROCHA
— ADVOGADA —

O mediador não decide, mas auxilia na administração do acordo entre as próprias partes, priorizando a facilitação da comunicação e a negociação entre os indivíduos em disputa, a fim de que as soluções alcançadas sejam mutualmente aceitáveis e eficazes.



KARINA ROCHA
— ADVOGADA —

OBRIGADA!!!



KARINA ROCHA
— ADVOGADA —

KARINA ROCHA DA SILVA - OAB/ES 18.707

Contato: 27 99846-9379 (Whatsapp) / 27 2141-6959

Página no facebook:

<https://www.facebook.com/karinarochaadvogada/>