



Condomínio pode adjudicar (receber) o imóvel por conta do débito

Giovani Duarte Oliveira*

Durante muito tempo esse entendimento foi questionado, pelo fato de o condomínio não estar elencado no rol do Artigo 44 do Código Civil, que assim relaciona:

Artigo 44: São pessoas jurídicas de direito privado:

I - as associações;

II - as sociedades;

III - as fundações.

IV - as organizações religiosas;

V - os partidos políticos;

VI - as empresas individuais de responsabilidade limitada.

Por outro lado, aquele entendimento sempre foi confrontado pelo entendimento de que havendo legitimidade ativa para requerer judicialmente os débitos que são de sua titularidade, a impossibilidade de adjudicação do bem que deu origem ao débito trata-se de uma consequência lógica, pois se não vender em leilão, não há outra saída, caso o devedor não tenha outros bens passíveis de penhora.

Vejamos o argumento favorável que está insculpido no Artigo 63, § 3º, da Lei 4.591/64 que assim defende:

Artigo 63. É lícito estipular no contrato, sem prejuízo de outras sanções, que a falta de pagamento, por parte do adquirente ou contratante, de 3 prestações do preço da construção, quer estabelecidas inicialmente, quer alteradas ou criadas posteriormente, quando for o caso, depois de prévia notificação com o prazo de 10 dias para purgação da mora, implique na rescisão do contrato, conforme nele se fixar, ou que, na falta de pagamento, pelo débito respondem os direitos à respectiva fração ideal de terreno e à parte construída adicionada, na forma abaixo estabelecida, se outra forma não fixar o contrato.

(...)

§ 3º No prazo de 24 horas após a realização do leilão final, o condomínio, por decisão unânime de Assembléia-Geral em condições de igualdade com terceiros, terá preferência na aquisição dos bens, caso em que serão adjudicados ao condomínio.

Assim, com esse artigo da Lei dos Condomínios e com o entendimento acima descrito, sobre a

legitimidade para promover a ação de cobrança, demonstrado que pode fazer a adjudicação do bem levado a leilão para saldar os débitos condominiais, claro, desde que tenha decisão unânime da Assembléia-Geral e em condições de igualdade com terceiros.

Conforme já observado por nosso escritório Giovani Duarte Oliveira Advogados Associados, em outros artigos jurídicos, a legislação muitas vezes parece favorecer o devedor, no entanto, encontramos sempre o contrário também, pois a dificuldade antes enfrentada por condomínios para fazer a adjudicação de bem do devedor fazia com que o devedor estivesse estacionado no processo, enquanto que assim, muitas vezes se força a quitar o débito para não ver o imóvel ser entregue ao próprio condomínio para cobrir os débitos gerados.

O importante é que o condomínio seja registrado e que tenha seu CNPJ, para que tenha a legitimidade aqui descrita, para atuar em juízo para busca de seus créditos.

* O autor é Advogado, Especialista em Direito Processual Civil, Especialista em Gestão Estratégica de Empresas.