

ATA DEVE TRAZER O VALOR EXATO DA QUOTA DE CONDOMÍNIO

Um dos maiores erros cometidos pelos condomínios consiste em não estipular um valor fixo para a quota condominial, também conhecida como taxa ordinária, deixando-a com valor variável. Essa prática gera insegurança e o fracasso dos processos de execução, resultando em prejuízo ao condomínio. Ocorre que conforme o Código de Processo Civil (CPC), para que a quota seja executada judicialmente é fundamental que seu valor esteja especificado na ata, pois, somente assim, se torna título executivo extrajudicial.

Desde 2015, o CPC beneficiou os condomínios ao dispensar a obrigatoriedade de propor ação de cobrança contra os inadimplentes, evitando a demora e os desgastes no recebimento do crédito. Somente após o trânsito em julgado dessa ação de conhecimento é que a sentença se transformava em título executivo, podendo então o condomínio iniciar a execução.

Com a nova regra, não é mais necessário esperar anos para obter a sentença de ação de cobrança. Basta propor a execução imediatamente após o atraso no pagamento. Isso reduz o tempo de tramitação do processo, permitindo que o réu seja citado para pagar a dívida em três dias ou indicar bens a penhora, sob o risco do próprio apartamento ir a leilão.

EVITE PERDA DE DINHEIRO E DO PROCESSO

A falta de conhecimento especializado em Direito Imobiliário tem levado alguns condomínios a cometerem o erro de estipular a quota condominial como variável. Dessa forma, a cada mês, o valor do boleto é alterado conforme o consumo de água, energia elétrica ou qualquer outra despesa.

A falta de conhecimento especializado em Direito Imobiliário tem levado alguns condomínios a cometerem o erro de estipular a quota condominial como variável

Essa atitude, além de gerar incerteza em relação ao valor a ser pago todo mês, também resulta na inviabilidade de ser utilizada a execução, pois não existirá a ata com o valor exato da quota. Com isso, por não expressar obrigação certa, líquida e exigível, apesar da convenção e do art. 1.336 CC preverem o dever de pagar o rateio e o direito de aumentar os juros na convenção, se



Com a nova regra, não é mais necessário esperar anos para obter a sentença de ação de cobrança

KÊNIO DE SOUZA PEREIRA

KPEREIRA@HOJEEMDIA.COM.BR

torna inviável a propositura da ação de execução ou, ainda, caso ajuizada, será tida como improcedente e o devedor pode lucrar com a prescrição.

Ao agir dessa forma, os síndicos e condôminos ignoram o Código Civil e o CPC, deixando de proteger quem é pontual:

Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:

X - o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas;

AMADORISMO ESTIMULA A INADIMPLÊNCIA

Outro problema comum em relação aos inadimplentes é que geralmente as convenções sejam elaboradas por pessoas que não têm técnica e conhecimento de Direito Imobiliário. Assim, incluem de forma incompetente juros de 1% ao mês para os inadimplentes, ignorando que desde 2003 a Lei e a jurisprudência autorizam juros de 10% ao mês, além de multas e punições que praticamente acabam com a inadimplência. Seria mais eficaz e econômico investir na contratação de advogado especializado para atualizar a convenção do que manter normas que estipulam a impontualidade.

Diretor Regional em MG da Associação Brasileira de Advogados do Mercado Imobiliário. Advogado e Conselheiro do Secovi-MG e da CMI-MG. Consultor Especial da Presidência da OAB-MG

MILLENNIAL ENERGIA S.A. - 38.437.138/0001-25

CONVOCAÇÃO

O Diretor Presidente da Millennial Energia S.A., sociedade empresarial inscrita no CNPJ sob o número 38.437.138/0001-25, no uso das suas atribuições legais e estatutárias, de acordo com o artigo 10º, parágrafo 2º, do Estatuto Social da companhia, conjugado com o item 9.2 do seu Acordo de Acionistas, convoca os Acionistas da Millennial Energia S.A. para comparecerem à **ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA - AGO**, a realizar-se no dia 26 de março de 2025, às 16 horas, na sede social da companhia, à Rua Cristiano Moreira Sales, 296, sala 403, Bairro Estoril, Belo Horizonte - MG para deliberar sobre a seguinte ordem do dia:

Ordem do dia - Assuntos para deliberação:
1. Análise e aprovação das contas do exercício de 2024;
2. Destino dos resultados;
3. Outros assuntos de interesse geral.

Bruno Alves Dias - Millennial Energia S.A. - Diretor Presidente

AVISO DE LICITAÇÃO

Pregão Eletrônico nº 004/2025. Processo Licitatório nº 024/2025. O Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de Minas Gerais torna público, para conhecimento dos interessados, que realizará certame destinado à aquisição de tablets. A licitação será processada na modalidade Pregão Eletrônico, tipo Menor Preço Por Item. A sessão pública acontecerá às 10h00min, horário de Brasília/DF, do dia 03/04/2025, através do site www.gov.br/compras. Será adotado o modo de disputa "aberto e fechado", em que as licitantes apresentarão lances públicos e sucessivos, com lance final e fechado. O Edital e seus anexos encontram-se disponíveis nos sites www.gov.br/compras e www.crecim.gov.br, podendo, ainda, serem solicitados através dos e-mails liliane.vasconcelos@crecim.gov.br e alessandra.lucas@crecim.gov.br. Belo Horizonte, 18 de março de 2025. Alessandra Cardoso de Souza Lucas. Pregoeira.

PREFEITURA MUNICIPAL DE LUZ/MG. O Município de Luz/MG torna pública a realização de Processo Licitatório: Pre nº 041/2025. Concorrência Eletrônica nº 02/2025. Objeto: "Contratação de obra e serviços de engenharia comuns para pavimentação em pedras polidéricas na estrada vicinal no chamado Distrito da Germana, trecho de acesso a comunidade do Limoeiro, Município de Luz/MG", nas condições, quantidades e exigências estabelecidas neste Edital com as características descritas nos anexos e apêndices. Tipo: Menor Preço Global. Abertura das Propostas: 10/04/2025 às 08h30min. Local: Plataforma BNC: <https://bnc.org.br/>. Informações: (37) 3421-3030, ramal 44, das 07h00min às 17h00min. Luz, 12/03/2025. Talécia Elen Pinto da Silva Machado.

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO - TRT3 9ª VARA DO TRABALHO DE BELO HORIZONTE/MG. PROCESSO: 0011186-62.2015.5.03.0009. **EXEQUENTE:** CLINGER MESSIAS PEREIRA. **EXECUTADO:** MILEMAIA RESTAURANTE E ENTRETENIMENTO LTDA - ME E OUTROS. **LOCAL DO LEILÃO:** www.marcoantonioleiloeiro.com.br e www.saravaleiloes.com.br **1ª DATA:** 02/04/2025 a partir das 09h00min. **2ª DATA:** 14/05/2025, no mesmo horário. **DESCRIÇÃO DO BEM:** Fração de 50% do apartamento 103, localizado à Rua Quartz, 235, bairro Iguçu, Ipatinga/MG, **ÔNUS:** vide edital. **LANCE MÍNIMO:** R\$ 22.000,00. Maiores informações e esclarecimentos: (31) 3024-4451. Belo Horizonte/MG, 28/02/2025.



GRANDE LEILÃO DE VEÍCULOS

BANCO SANTANDER.

Dia 26/03/2025 às 10:00 Horas



BELO HORIZONTE - MG

O VEÍCULO SERÁ VENDIDO NO ESTADO GERAL EM QUE SE ENCONTRA, SEM GARANTIA DE MOTOR, CÂMBIO, PEÇAS, PARTE ELÉTRICA, ESTRUTURA OU SINISTROS JÁ OCORRIDOS EM QUALQUER CLASSIFICAÇÃO DE MONTA OU TIPO, CONSTANDO OU NÃO, NOS ÓRGÃOS COMPETENTES SERÁ DE RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE A REGULARIZAÇÃO OU SUBSTITUIÇÃO NECESSÁRIAS OU NOS CASOS DE AUSÊNCIAS E DIVERGÊNCIAS DE ETIQUETAS, SELOS, GRAVAÇÃO DO CHASSIS NOS VIDROS, QUILOMETRAGEM E ETC. AS FOTOS SÃO MERAMENTE ILUSTRATIVAS E O LEILOEIRO RECOMENDA A VISITAÇÃO PARA AVALIAÇÃO DAS CONDIÇÕES FÍSICAS DO VEÍCULO. O leilão será realizado online no site www.bolsadeleiloes.com.br a partir das 10hs. Informações sobre visitas e condições para participação, verificar no edital disponível no site. **LEILOEIRA OFICIAL:** Viviane Garzon Corrêa, Matrícula JUCEMG 387



HOJE EM DIA

ANUNCIE AQUI (31) 3253-2205

VES
TI
BU
LAR



A GENTE FORMA.
VOCE TRANSFORMA!

Google for Education

31 98372 1966

faculdadepromove.br/seja-nosso-aluno
kennedy.br/seja-nosso-aluno

FACULDADES

PROMOVE

FACULDADES

KENNEDY