



Soluções para a inadimplência no pagamento de condomínios

20/02/2006

Nada mais revoltante para quem mantém seus compromissos com o condomínio em dia do que ter de arcar com as despesas do morador que deixou de pagar a sua parte. Mas não há saída para o condomínio. Quando um morador deve, os outros têm de arcar com o prejuízo. O condomínio precisa honrar seus compromissos financeiros e sua única fonte de renda vem dos moradores.

Segundo dados, a inadimplência em condomínios é hoje, em média, de 25% entre os moradores. Outro problema é que, mesmo pagando pelos inadimplentes, o condômino não tem como brigar para ter seu dinheiro de volta. Somente o condomínio pode negociar com o inadimplente ou acioná-lo na Justiça.

Quanto a isso, no caso de inadimplência na taxa condominial, o melhor a fazer é tentar negociar a dívida de forma amigável, porque a cobrança judicial leva, em média, oito anos. Além disso, o boleto bancário de condomínio não pode ser protestado como um cheque, pois não é considerado título de crédito.

Quando o condomínio aciona o inadimplente na Justiça, o juiz marca audiência para buscar solução. Geralmente, ela é marcada num prazo de, pelo menos, três meses. Caso o condômino seja condenado, ele ainda pode mover recurso de apelação. Enquanto o tribunal não julgar, a sentença fica suspensa e o condomínio não pode cobrá-lo.

Mesmo que o tribunal julgue a ação favorável ao condomínio, a dívida pode demorar a ser quitada. Apesar de o condenado ter 24 horas, a partir do momento da condenação, para saldar a dívida, isso quase nunca ocorre. A solução passa a ser a penhora dos bens e, às vezes, do próprio imóvel. Para que isso seja feito, o Judiciário nomeia um perito, a quem compete avaliar o bem e, depois, o condomínio publica edital de leilão em jornais para que, só então, ele ocorra.

Tendo ganhado a causa, o condomínio tem outra questão a decidir: o que fazer com o dinheiro recebido do inadimplente? O mais lógico é que a parcela que deveria ser destinada ao fundo de reserva para obras vá para o fundo de obras; a que deveria cobrir despesas ordinárias seja direcionada para esse fim, e assim por diante.

Caso o condomínio deseje dar outra destinação à verba, a assembléia-geral extraordinária deverá ser convocada. Nela, pode ficar decidido que os moradores não contribuirão com o condomínio por alguns meses ou serão feitas obras de melhoria.

No campo da leis, temos duas novidades fundamentais:

1 - O atual Código Civil permite aplicar juros de mercado ao inadimplente (parágrafo primeiro do artigo 1.336) e ainda aplicar multas especiais até cinco taxas de condomínios ao condomínio que atrasa de forma reiterada e contumaz. Essas novidades proporcionam aos condomínios



recuperar perdas de caixa na ordem de 90% ao ano, tudo devido à falta de correção real da lei antiga, a 4.591/64, alterada pelo atual Código Civil de 2003.

2 – Outra lei que muito favorece ao condomínios é a da Justiça arbitral, que reduz a cobrança do inadimplente para o máximo de 90 dias ao contrário da Justiça estatal que, em média, todo o processo de cobrança condominial gira em torno de oito anos.

Resta uma esperança para o condomínio. Basta adequarem suas convenções ao atual Código Civil aplicando os dois dispositivos acima dos novos juros, multas e a Justiça arbitral. Somente assim o problema de inadimplência de condomínios será solucionado sem prejuízos para os condôminos e recuperando o mercado imobiliário (hoje, a taxa de condomínio está ficando maior que o valor do aluguel devido à falta de correção da inadimplência).

Fonte: https://conjur.jumps.com.br/2006-fev-20/solucoes_inadimplencia_pagamento_condominios/