

## Advogado trata da inadimplência

23/02/2013 09:47:14

Por: da Redação

De janeiro a março, os condomínios costumam bater recordes de inadimplência na capital paulista, ficando em média com 30% de falta de pagamento da taxa condominial. A informação foi dada pelo advogado Adriano Dias (foto), que atua na área imobiliária, com especialização em Direito Contratual e Condominial. Outro dado que para ele é preocupante é o fato do aumento médio acima da inflação nas mensalidades condominiais. O advogado afirmou que esse cenário tem deixado alguns síndicos assustados e alertou para o ônus da situação, que pode levar à transferência de encargos em até 15% aos demais condôminos, que pagam em dia a contribuição.

Foto: Carol Lara



Para Dias, Novo Código trouxe boas alternativas

### Redução dos juros

Outra hipótese, que na visão do advogado, tem contribuído para a demora no pagamento da taxa, são os juros, que foram reduzidos de 20% para 2% em 2003, quando o Novo Código Civil entrou em vigor. "Como a multa é muito baixa, os devedores preferem pagar outras dívidas, com penalidades bem mais altas", explicou o advogado.

Por esta razão, ele acredita em algumas medidas que devem ser tomadas no sentido de tentar conter o crescimento da inadimplência. Com relação à multa por atraso, Dias afirmou que é preciso ressaltar que o Novo Código trouxe outras ferramentas, que se corretamente utilizadas, compensam "até com vantagens" sobre a antiga multa de 20%.

### Convenção permite definição de juros e multas

Segundo Adriano Dias, o Novo Código permite que seja definido na convenção do condomínio o valor dos juros, assim como aplicação de multas de um a cinco vezes o valor da taxa condominial ao inadimplente reiterado. Assim, pode-se, por exemplo, fixar na convenção uma taxa de juros de 0,25% ao dia. A aplicação de multa deve ser votada em assembleia com  $\frac{3}{4}$  dos moradores restantes.

Outro exemplo citado pelo advogado foi a Lei Estadual/SP nº 13.160 de 2008, que autoriza o protesto do inadimplente de condomínio e de aluguel.

Segundo ele, a ameaça de protesto do boleto da taxa condominial ainda não tem sido tão utilizada quanto deveria, pois muitos síndicos e presidentes de associação têm medo de causar constrangimento ao inadimplente.

"Não há qualquer razão para se temer, uma vez que constatado o inadimplemento, esse devedor deve ser notificado de que a falta de pagamento ensejará o protesto, estipulando-se um prazo para que ele quite suas obrigações", orientou Dias.

O especialista contou o que não pode acontecer, que é a dívida acumular. Assim, no primeiro mês de débito, o condomínio ou a administradora deverá encaminhar um aviso ao devedor, informando que há pendências condominiais. O advogado disse que, caso não seja feito nenhum contato é muito importante que a dívida já passe para uma empresa especializada em cobrança, com conhecimento jurídico, com uma notificação encaminhada ao inadimplente, já informando todas as consequências legais que poderão ser aplicadas a respeito da dívida.

Entretanto, Dias ressaltou que é certo que o melhor caminho a ser trilhado entre condomínios e inadimplentes é a busca pela composição amigável do pagamento da dívida, sem esquecer as medidas legais para que este acordo seja revestido de segurança jurídica, tanto para o condomínio quanto para o inadimplente.