

INFORME NACIONAL

ANO I - Nº 16 – www.admnacional.com.br

O INFORMATIVO SEMANAL QUE MANTÉM O SÍNDICO SEMPRE ATUALIZADO COM DICAS PARA APERFEIÇOAR A ADMINISTRAÇÃO DO SEU CONDOMÍNIO

O novo Código Civil impõe a atualização da convenção do condomínio?

Não há obrigatoriedade de ajuste da Convenção do Condomínio para que haja uma harmonização com o novo Código Civil. As Convenções anteriores a 11/01/2002 continuam em vigor naquilo que não contrariarem disposições de ordem pública (obrigatórias) expressas da nova lei; esta não fixa prazo para que as Convenções se ajustem às suas novas disposições; assim, salvo particularidades inerentes a cada caso, poderão permanecer inalteradas. Todavia, a conveniência de se efetuar a modificação deverá ser analisada caso a caso.

Quando houver conflito entre a Convenção do Condomínio e o Regimento Interno, qual das normas prevalecerá?

A Convenção do Condomínio difere do Regimento Interno pela natureza das matérias tratadas. Compete à Convenção dispor sobre a estrutura do condomínio e os direitos fundamentais do condômino. Já o Regimento Interno tem por objetivo reger apenas convivência entre os condôminos. Por tais características, quando surgir conflito entre o dizer da Convenção e o do Regimento Interno, prevalecerá o

primeiro. A convenção é instrumento que constitui a compropriedade; já o objetivo do regulamento interno é disciplinar a vida social e não o direito real que o título constitutivo outorga, o que conduz à certeza de que, no confronto entre dispositivos conflitantes entre as duas normas, vale o que consta da Convenção.

A multa de 2% prevista pelo novo Código Civil é obrigatória?

A redução da multa moratória para o patamar de 2% (dois por cento), como dita o art. 1.336, § 1º, do novo Código Civil, deve ser acatada por todos os condomínios, por ser de ordem pública, de observância obrigatória, ainda que sua constituição seja anterior à vigência da lei. Contudo, é certo que a redução da multa não alcança débitos que se venceram anteriormente à data do começo de sua vigência obrigatória.

Pode o condomínio implantar o sistema de desconto pelo pagamento antecipado da cota condominial?

Não é recomendável a adoção do chamado “desconto pontualidade”, tendo em vista predominar o entendimento, na doutrina e na jurisprudência, de que tal medida caracteriza burla da lei, isto é, uma aplicação de

multa moratória, mascarada, acima do limite permitido (superior ao limite de 2%).

Na Convenção do Condomínio, os juros poderão ser aumentados para compensar a redução da multa moratória para 2%? É possível usar a taxa SELIC?

Não. O art. 1.336, § 1º, do novo Código Civil diz que o condômino devedor ficará “... sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês...”. O entendimento predominante a respeito do assunto é que, mesmo com a entrada em vigor do novo Código Civil, os juros convencionais de mora continuam limitados à taxa mensal de 1% (um por cento).

É possível tornar automática a multa para o condômino reiteradamente inadimplente?

Não. A aplicação da multa de até 5 (cinco) vezes o valor da contribuição mensal ao condômino que descumpra reiteradamente seus deveres é possível, desde que tal sanção seja, caso a caso, previamente autorizada por assembléia, pelo voto de 3/4 dos condôminos restantes, proporção que no mais das vezes inviabilizará a iniciativa.

Continua...

BOA SEMANA!!