

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

Qual a finalidade do fundo de reserva?

Sua finalidade é atender a despesas imprevisíveis e inadiáveis, ou seja, é uma garantia para casos emergenciais. Logo, não pode ser distribuído aos condôminos, nem restituído proporcionalmente ao que alienar sua unidade autônoma.

O boleto de condomínio pode ser protestado?

Não. O boleto de condomínio não está no rol dos títulos executivos extrajudiciais, constante no art. 585 do Código de Processo Civil, sendo documento produzido unilateralmente pelo credor, sem forma definida e especificada por lei, razão pela qual os Tabelionatos de Protesto não devem aceitá-lo para a prática do ato. Entende-se, ainda, que o protesto da cota condominial caracterizaria hipótese de desrespeito ao devido processo legal para a recuperação dos créditos dos condomínios, eis que sua certeza e liquidez seriam decorrentes do trâmite de uma ação de cobrança, nos moldes do previsto no art. 275, II, “b”, do Código de Processo Civil, podendo assim, ensejar condenação do condomínio em danos morais.

É possível negativar os devedores do condomínio junto ao SPC?

Ainda que seja possível negativar débitos de condomínio junto ao SPC, que é um banco de dados gerido por entidades particulares (associações comerciais), não se recomenda a adoção de tal postura, em razão do boleto das despesas de condomínio não se revestir dos requisitos típicos dos títulos executivos extrajudiciais, a saber: certeza, liquidez e exigibilidade (arts. 586, caput, e 618, I, ambos do Código de Processo Civil). Assim, caso seja utilizada a inscrição mencionada, o condomínio se sujeitará a responder por eventuais danos morais causados.

O anti-social pode ser expulso do condomínio?

Não. O art. 1.337, parágrafo único, do novo Código Civil, estabelece a aplicação de multa correspondente até o décuplo da contribuição condominial como a sanção cabível. Ademais, a exclusão do condômino anti-social encontra óbice no direito de propriedade, que tem a natureza de garantia constitucional (art. 5º, XXII e XXIII, da Constituição Federal).

O condômino devedor pode alegar o benefício do bem de família em seu favor,

numa ação de cobrança de condomínio?

Não. O benefício do bem de família não é estendido aos imóveis penhorados em razão de débitos condominiais, por força de expressa disposição da Lei nº 8.009/90 (art. 3º, IV), posto ser hipótese de cobrança de contribuição devida em função do imóvel familiar.

O condômino aposentado tem o direito de pagar o rateio mensal em data diferente dos demais condôminos?

Não, lei alguma permite o pagamento do rateio condominial em data diferente, pelos aposentados. Esta é uma liberalidade que deve ser decidida pela assembléia geral de condôminos. Muita confusão se faz a este respeito devido ao teor da Lei Federal nº 9.791/99, que dispôs sobre “a obrigatoriedade de as concessionárias de serviços públicos estabelecerem ao consumidor e ao usuário datas opcionais para o vencimento de seus débitos” (art. 1º), aplicável apenas às contas oriundas das empresas concessionárias hipótese que, obviamente, não é a dos condomínios edilícios.

Continua...

BOA SEMANA!!