

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

### CONTAS

A inadimplência nos condomínios já não era baixa e cresceu consideravelmente com a promulgação do novo Código Civil e a conseqüente redução da multa para 2% (embora ainda seja discutível a sua aplicabilidade aos condomínios cujas convenções, anteriores a 11 de janeiro de 2006, prevêm multa maior).

Assim, por conseqüência, havendo maior número de condôminos inadimplentes, também houve aumento considerável de condôminos em atraso com as despesas condominiais, procurando os síndicos para pagarem seus débitos em parcelas, ou sem juros, sem correção ou multa.

É natural que os síndicos fiquem inseguros e com dúvida se podem aceitar as propostas de acordo. De um lado não sabem se tem poderes para abrir mão dos encargos sobre o atraso e, de outro, vêem-se tentados a aceitar, porque, para o condomínio - que esteja com o saldo baixo ou necessitando fazer alguma obra - toda quantia que entra para o caixa é muito útil.

O primeiro cuidado que o síndico deve ter é que todos os condôminos devem ser tratados igualmente. De outro lado, deve preocupar-se com os precedentes que pode

criar. Exemplificando: se abre mão da multa ou da correção para um condômino em atraso, não pode negar-se a fazer o mesmo para outro.

E pode o síndico decidir por conta própria se isenta o inadimplente de algum dos encargos decorrentes do não pagamento em dia das despesas condominiais? Entendemos que não. O novo Código Civil, nos seus artigos 1331 a 1358, regula a matéria relativa ao condomínio edilício. E, quando trata sobre a figura do síndico, preceitua dentre outras coisas, que compete a ele: "cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembléia" e "cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor as multas devidas".

Se a convenção prevê, ao condômino inadimplente, a aplicação de multa, juros e correção monetária, se a assembléia geral não determinar o contrário, o síndico estará descumprindo a convenção condominial.

Se a assembléia decidir - por hipótese - que tendo em vista o alto índice de inadimplência no condomínio, os que estiverem em atraso podem pagar até o prazo de dez dias, sem multa, aí sim o síndico deve cumprir a decisão.

Mas nossa opinião é de que a

assembléia não pode isentar os inadimplentes de correção monetária ou juros, porque aí, como ficam aqueles condôminos pontuais que muitas vezes deixaram de comprar algum gênero de necessidade ou atrasaram outras contas para pagar em dia os seus boletos de despesas condominiais? Então, qual o acordo possível e que não fere o tratamento igualitário dos condôminos?

Sem dúvida, é o parcelamento, mas com todos os encargos da mora. E com uma cláusula, no sentido de que esse acordo não importa em novação da dívida e de que o condômino somente terá direito a voto quando quitar o acordo (porque senão, ele poderá votar nas assembléias gerais, estando com as parcelas do acordo em dia, mesmo ainda não tendo quitado o acordo).

E por último, uma observação importante: o síndico não estará descumprindo a convenção condominial nem o regulamento interno, se abrir mão de multa por atraso de um ou dois dias, pois também é preciso haver um mínimo de maleabilidade e compreensão. E essa atitude certamente não acarretará nenhum prejuízo aos demais condôminos nem à massa condominial.

**BOA SEMANA!!**