

INFORME NACIONAL

ANO I - Nº 7 – www.admnacional.com.br

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

INADIMPLÊNCIA

FIQUE DE OLHO!

Deu no jornal “**O Globo**” deste domingo, 23 de julho de 2006, sob o título

“**Condomínios em alerta**”: A inadimplência no Rio se aproxima de dois dígitos e preocupa administradores. De acordo com a matéria, assinada pela jornalista Luciana Casemiro, a inadimplência chegou a uma média de 9,3% em abril último, segundo pesquisa da Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis (Abadi) e da Fundação Getúlio Vargas (FGV). Relaciona-se tal crescimento a dois fatores: ao baixo valor da multa de 2% e à perda de renda que atinge parte da classe média. Existem, na Câmara dos Deputados, projetos que tentam subir a multa para 10%, no entanto a maioria dos projetos deseja mantê-la onde está. Há, inclusive, um projeto para transformar a cota de condomínio em título executivo, reduzindo o tempo da ação judicial de cobrança em cerca de um terço. Por enquanto são apenas projetos e, dada a característica do ano eleitoral e da nova legislatura, certamente não serão apreciados tão cedo.

O que fazer, então, para contornar a inadimplência e manter as despesas do condomínio em dia, sem onerar tanto os adimplentes? Negociar é a palavra-chave, conversar com os devedores e tentar compor o débito. Entretanto esta composição, a nosso ver, deve limitar-se ao parcelamento da dívida e, em casos excepcionais, a um pequeno desconto nos juros de mora. Não se deve transigir quanto à cobrança da multa, até porque 2% já é um percentual bastante baixo, e o condômino devedor tem que estar consciente de que a penalidade pelo atraso foi aplicada como forma de não estimular futuras dívidas. É também injusto, ainda que por vezes absolutamente necessário, o rateio do saldo devedor para cobrir rombo deixado pelos inadimplentes. Portanto, o síndico deve estar sempre atento àqueles condôminos que costumam atrasar o pagamento das cotas e, importantíssimo, não deixar que o débito acumule. Procure o vizinho, sem receio de se indispor, para negociar o pagamento da dívida quando esta ainda estiver no início. Isto, com certeza, evitará o desgaste com ações judiciais que costumam levar até anos antes do imóvel ir a leilão para pagamento do débito com o condomínio.

Um imóvel pode ir a leilão por dívida de condomínio?

Sim, uma das exceções em relação à impenhorabilidade do único bem de família é a dívida de condomínio.

O proprietário pode ser responsável caso o inquilino não pague a cota de condomínio?

Sim, a dívida é do imóvel, portanto do seu proprietário.

O condomínio não guarda relação jurídica de cobrança de débitos com o inquilino.

Com quanto tempo de atraso o morador pode ser acionado judicialmente?

A partir do primeiro mês de débito. Mas, por questão de economia, aconselha-se a cobrança administrativa nos primeiros três meses.

O fiador também é responsável pelo débito de condomínio?

Sim, o fiador responderá por qualquer dívida constante do contrato de locação, incluindo condomínio.

A cobrança pode tramitar em Juizado Especial?

Não, uma vez que somente pessoas físicas estão aptas a propor ações em sede de Juizado Especial.

Fonte principal da pesquisa:
Jornal O Globo

BOA SEMANA!!

DICAS & DICAS