

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

Resolvendo a inadimplência

Acordo

- Pode ser realizado acordo informal (extrajudicial) entre o síndico e o inadimplente, para que este possa quitar suas dívidas. Está dentro das atribuições do síndico propor um parcelamento da dívida (não inclui redução de valor), sem precisar da aprovação da Assembléia e do Conselho:

- Cuidado: o síndico não pode dispensar o inadimplente da multa e dos juros, a não ser que tenha sido autorizado por Assembléia.

- A inadimplência cessa apenas após o cumprimento total do acordo ou do cumprimento da sentença judicial de cobrança. Enquanto as parcelas estiverem sendo pagas, a inadimplência continua para efeitos de votação em Assembléias).

Cobrança direta

Na cobrança direta (ou seja, não-judicial), o síndico vai até o condômino e cobra em sua unidade, ou o condomínio (ou administradora, escritório de contabilidade, advogado) envia correspondência.

- Dê três meses como prazo máximo de não-pagamento, antes de começar entrar com o processo de cobrança.

- Enquanto isso mande notificações escritas a cada 15 dias para o inadimplente, lembrando-o da dívida, do prazo, e da ação judicial a que pode ser submetido se não efetuar o pagamento.

- Se em 45 dias a situação não se resolver, procure-o pessoalmente para tentar um acordo. Você pode oferecer a possibilidade de parcelar o débito.

- Não é conveniente dispensar o devedor de pagamento de multas e juros, pois você pode ser cobrado por outros condôminos, que podem alegar privilégio a um morador específico.

- Antes de aplicar qualquer regra de cobrança, é conveniente - embora não obrigatório - submetê-la à aprovação de Assembléia, para fazê-la constar da Convenção. Assim, você divide a responsabilidade com os condôminos, e dá um caráter oficial à regra. Para alterações na Convenção, são necessários votos de 2/3 dos condôminos.

Cobrança Judicial

- Uma ação de cobrança judicial geralmente é resolvida ainda em primeira instância, com um acordo entre as partes. Este processo demora seis meses, em média. Por outro lado, pode demorar até 5 anos para percorrer todas as instâncias.

- Não é necessário que o condomínio tenha Convenção registrada para entrar com uma ação na Justiça. A Convenção só precisa ser registrada para ter validade junto a terceiros (não-condôminos).

- Em muitas localidades brasileiras, o Juizado Especial Cível, antigo Tribunal de Pequenas Causas, pode ser usado para ações de cobrança de até 40 salários mínimos, e que não apresentem muita dificuldade processual.

- No entanto, há alguns Juizados Especiais que não aceitam causas propostas por condomínios, por estes não serem pessoas físicas. Consulte o JEC da sua cidade ou região.

- As dívidas de taxas condominiais não têm um período previsto para prescreverem, ou seja, perder a validade legal.

- A inadimplência cessa apenas após o cumprimento total do acordo ou do cumprimento da sentença judicial de cobrança. Enquanto as parcelas estiverem sendo pagas, a inadimplência continua para efeitos de votação em Assembléias, se houver este tipo de restrições na Convenção do condomínio.

Fonte: Sindiconet (ver portal)

CONTINUA...