

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

### Resolvendo a inadimplência (continuação...)

#### **Desconto para pagamento antecipado**

- Este método começou a ser usado no Rio de Janeiro, e tem provocado muita polêmica. Segundo decisão judicial do TJ-RJ (Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro), o desconto é conflitante com a Lei dos Condomínios.

- Exemplo de uso: O condomínio dá um desconto 10% para quem paga a taxa até 10 dias antes do vencimento. Quem paga antes do vencimento, mas depois dos 10 dias, não tem direito a desconto. Quem paga atrasado, leva multa sobre a taxa normal.

- É aí que começa o problema. O entendimento da jurisprudência citada é de que as despesas devem ser rateadas proporcionalmente à sua quota-parte por todos os condôminos, segundo a Lei dos Condomínios, e que o desconto interfere nesta disposição.

#### **Sorteios**

- Alguns condomínios e administradoras têm instituído sorteios de bens (como televisões) para os condôminos que tenham pagado em dia todas as taxas do ano.

- Já foram relatados casos em que o síndico abriu mão de sua

remuneração para que o montante fosse sorteado entre os condôminos em situação regular de pagamento.

#### **Manter a taxa o mais baixa possível**

- De qualquer modo, esta continua sendo a medida mais sensata e segura. Investir em sistemas de economia de água e energia elétrica, otimizar a folha de pagamento eliminando horas-extras sem necessidade e renegociar contratos de manutenção com valores abusivos.

### **Multas, juros e correção**

Segundo o novo Código Civil, a multa por atraso em pagamento deve ser de 2%. Os juros devem ser os contidos na Convenção. Para aumentar os juros, é preciso alterar a Convenção, com aprovação de 2/3 dos condôminos.

- A multa também é válida para condomínios com Convenções anteriores ao novo Código Civil, que entrou em vigor em 11/1/2003.

- No caso acima, a cláusula da Convenção que prevê multa maior que 2% perde automaticamente a validade legal, não sendo necessário, portanto, alterá-la.

- As dívidas anteriores à entrada em vigor do Código Civil (11/1/2003) têm a multa que a Convenção do condomínio estipulava à época, até o teto de 20%.

- Atrasos em rateios extraordinários obedecem às mesmas regras.

- A multa de 2% não vale para o atraso de penalidades decorrentes de desrespeito ao Regulamento Interno.

### **Penalidades legais**

- Penalidades permitidas para o inadimplente, segundo o Código Civil: a multa e os juros correspondentes às taxas em atraso, e a proibição de votar e ser votado em Assembléias.

- Atenção: são legalmente proibidas outras represálias, como cortar o fornecimento de água, luz ou gás, desligar o interfone, ou vetar o acesso a dependências comuns como garagem, piscina, sauna ou salão de festas.

- Portanto, cuidado: na ânsia de pressionar os devedores, você pode se prejudicar, expondo-se a processos de indenização por danos morais. Confira a legislação que pode invocada em uma ação deste tipo: Artigo 345 do Código Penal (do Capítulo III- Dos Crimes Contra a Administração da Justiça): "Exercício arbitrário das próprias razões: Fazer justiça pelas próprias mãos, para satisfazer pretensão, embora legítima, salvo quando a lei o permite: Pena- detenção, de 15 (quinze) dias a 1 (um) mês, ou multa, além da pena correspondente à violência".

**CONTINUA...**