

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

Resolvendo a inadimplência (continuação...)

Penhora

- A unidade devedora pode ser penhorada e leiloada para a quitação da dívida com o condomínio. Esta é a medida extrema em uma ação judicial para cobrança de taxas condominiais atrasadas.

- O bem penhorado varia em função do valor da dívida. A jurisprudência registra mais comumente a penhora do imóvel, mas em dívidas menores, há casos de penhora de carros e até mesmo de eletrodomésticos considerados supérfluos, como videocassete.

Protesto de boleto vencido

Inscrição no SPC/ SERASA

- A inscrição no SPC só é possível mediante acordo entre o sindicato patronal dos condomínios da região e a associação comercial. O SERASA só tem aceitado inscrição de devedores cujo título (boleto) já tenha sido - Ainda assim, não é recomendável, pois não é consenso entre os juristas que a inscrição de condôminos inadimplentes seja legal. Assim, num eventual processo por danos morais e materiais contra o condomínio, há risco de condenação.

Protesto de boleto vencido

- Em alguns Estados é possível, em outros não. No Rio de Janeiro, a prática vem sendo adotada; em São Paulo, tem sido barrada pelos tribunais.

Multa pós condenação (nova Lei)

A partir de junho de 2006, a Justiça se torna mais rigorosa na cobrança dos condomínios em atraso, assim como em outras execuções de dívidas, com a entrada em vigor da lei 11.232/2005, no dia 23/6/2006.

Com a mudança, o valor devido após a condenação na Justiça deve ser pago em até 15 dias. Se esse prazo não for cumprido, automaticamente será acrescida multa judicial de 10% sobre o débito.

No caso dos condomínios, a medida deve diminuir a inadimplência, que chegou a dobrar quando a multa administrativa de 20% sobre o valor devido caiu para apenas 2% por causa do novo Código Civil, que entrou em vigor em 11 de janeiro de 2003.

"Vemos a mudança de maneira positiva. Há vários aspectos que tendem a incentivar o pagamento", comentou João Paulo Rossi Paschoal, assessor jurídico do Secovi-SP (Sindicato da Habitação).

Com a nova legislação, na sentença já será estipulado o valor do débito, o que não era feito antes. Outra

novidade é que a intimação será feita para o advogado, no "Diário Oficial", e não mais para o devedor, que chegava a mudar de endereço para ignorar a decisão do juiz.

"Resumindo: a lei desburocratizou a fase entre a sentença e a sua execução", comentou Paschoal.

Além disso, o período de adiamento do pagamento da dívida com recursos judiciais deve cair em até quatro anos. "Era mais barato entrar com recursos porque os juros, no condomínio atrasado, são de apenas 1% ao mês, menor do que no cartão de crédito ou no cheque especial", disse o presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB, Marcelo Manhães.

Maria Inês Dolci, da Pro Teste (Associação Brasileira de Defesa do Consumidor), ressalta que a lei 11.232 se aplica a outros débitos que tenham decisão judicial favorável ao cobrador, como empréstimos e financiamentos em instituições financeiras e crediários em lojas, por exemplo. "Vale para todo tipo de operação que não foi paga", ressaltou.

BOA SEMANA