

INFORME NACIONAL

ANO III - Nº 104 – www.admnacional.com.br

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

O seu condomínio está alto? Saiba os motivos!

Considerando que cada dia é mais difícil equilibrar as contas do condomínio, pois a política de reajustes das taxas públicas são praticadas em valores acima da inflação, o atual Código Civil trouxe uma esperança para o proprietário de apartamento adimplente no sentido de aliviar as taxas de rateio de despesas de condomínio, proporcionando melhor recuperação de caixa com o inadimplente, principalmente o inadimplente reiterado e contumaz.

A intenção do legislador do Novo Código foi estabelecer ferramentas para estancar a sangria financeira no caixa do condomínio, causada pela inadimplência estimulada pela lei anterior, n. 4.591/64. Esta lei, agora revogada, foi editada em uma época em que não havia inflação (39 anos atrás) consta uma multa de 20% ao inadimplente e juro é fixado em 1% ao mês.

Com o advento da inflação no Brasil, este percentual de multa tornou-se ineficaz e ao contrário de inibir a inadimplência, estimulou o calote no condomínio, pois o condômino inadimplente paga sua dívida com a taxa única de multa de 20%, seja um dia após o vencimento ou 365 dias depois. A multa é fixa, não cumulativa e nem pro-rata dia. Este fator retroalimenta a crescente taxa de rateio das despesas condominiais entre os condôminos adimplentes, tornando-se um financiamento a custo baixo para o inadimplente, cujo ônus é exclusivo dos condôminos pontuais.

O Novo Código Civil veio com o objetivo de restabelecer as finanças condominiais, pois as taxas condominiais no Brasil hoje já atingem 50% do valor do aluguel e a projeção futura, pelos dados da AABIC (Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo) é de que

nos próximos 5 a 10 anos a taxa condominial deverá superar o valor do aluguel. Este fato invisibilizará qualquer condomínio.

A causa principal é que a aplicação da Lei 4.591/64 continua sendo sustentada por alguns operadores do direito, iludidos com esta cifra de 20% prevista na maioria das Convenções de Condomínio. A alegação é que a Convenção é ato jurídico perfeito. Embora realmente seja um ato jurídico perfeito, a Convenção do Condomínio poderá ser alterada e atualizada por outro ato jurídico perfeito, a rerratificação. A continuar o pensamento de que não há necessidade de atualizar a convenção, estaremos diante da falência, a curto prazo, de um grande negócio no Brasil: o mercado imobiliário condominial. O vilão deste triste episódio tem nome e endereço: inadimplência, e endereço é o seu condomínio.

Outra interpretação errônea é a aplicação parcial do Novo Código Civil que reduziu a multa ao inadimplente de 20% para 2%, porém, e ato contínuo, proporciona ao condomínio aplicar juros de mercado e multas especiais ao inadimplente reiterado e contumaz. Estes mecanismos legais proporcionam o equilíbrio financeiro ao condomínio, proporcionando ao administrador ferramentas para neutralizar a inadimplência e manter a saúde financeira do caixa.

Urge a conscientização que o inadimplente reiterado não pode ter mais a complacência da lei antiga que estimulava a inadimplência, como ocorreu durante toda a vigência da Lei 4.591/64. A ilusória multa de 20%, ao inadimplente, em muito contribuiu para este fato, pois é aplicada integralmente em atrasos no pagamento da taxa de qualquer período de inadimplência. E nesses casos o juro fixo é de 1% ao mês. Esta matemática redundante em uma correção média anual da dívida em cerca de 1,5% ao mês no máximo, índice que, em uma economia inflacionária, funciona de forma

desastrosa no caixa do condomínio e bastante favorável ao bolso do inadimplente. O Novo Código Civil eliminou esta defasagem.

A Convenção de Condomínio recebeu do Código Civil poderes para estabelecer juros reais de mercado, por exemplo: 0,22 ou 0,33% ao dia para o inadimplente, a critério do condomínio. Poderá a Convenção do Condomínio ainda estabelecer multas de 1 a 5 taxas de condomínio ao inadimplente reiterado, conforme critérios estabelecidos e aprovados na Convenção de condôminos.

O legislador proporcionou aos coproprietários de um condomínio o poder de administrar seu patrimônio, defendendo-o de ataques dos inadimplentes, e isso pode ter assustado quem não estava acostumado a exercer plenamente seu direito de cidadania. Porém não há outra alternativa, a omissão poderá custar muito caro aos proprietários de imóveis em condomínio.

Resta ser aplicado o estatuto que devolveu ao povo o poder de decidir sobre seu patrimônio imobiliário – o Novo Código Civil, que garante ao condomínio a plena recuperação de caixa a valores de mercado.

Conclusão: O principal motivo pela falta de recuperação de caixa é a inadimplência, cujo efeito colateral é a devalorização de todos os imóveis do condomínio pelo incessante aumento das taxas do condomínio, cuja parcela do inadimplente é rerrateada pelos condôminos adimplentes para cobrir as despesas. A solução é a adequação da convenção ao atual Código Civil que corrige os valores do inadimplente de acordo com a inflação proporcionando novo fôlego de caixa.

Por: Dr. Rômulo De Gouvêa
Advogado e Consultor Jurídico

BOA SEMANA!!

site : portaldoscondominios.com.br