

INFORME NACIONAL

ANO III - Nº 105 – www.admnacional.com.br

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

Protesto de Cotas Condominiais em Atraso

A exemplo do estado de São Paulo, foi sancionada, no dia 16 de janeiro, a Lei Estadual nº 5.373/2009, de autoria do deputado Luiz Paulo (PSDB), que prevê o protesto de cotas condominiais em atraso.

Na justificativa da lei, o autor menciona que, na edição do Novo Código Civil, foi introduzido o artigo 1.336, que disciplinou a redução das multas das cotas condominiais em atraso para 2%. "Esse fato tornou-se um grande incentivo à inadimplência e, por consequência, um grande transtorno para a administração dos condomínios", complementa Luiz Paulo.

Quem tem o mesmo entendimento do autor da lei é o vice-presidente de Condomínios do Secovi Rio, Leonardo Schneider, informando que o índice médio de inadimplência no Estado oscila entre 7% e 9%. "A nova lei beneficia os condôminos que pagam em dia, já que a cota condominial é o resultado do rateio das despesas. Se alguns não pagam, o cálculo é refeito e aumenta a cota para aqueles que pagam no vencimento", completa Schneider.

Mas, afinal de contas, como entrar com o protesto de cotas condominiais em atraso? Segundo a gerente do Departamento Jurídico do Secovi Rio, Solange Santos, cautela e canja de galinha não fazem mal a ninguém, portanto o primeiro passo é tentar o acerto de contas de forma administrativa. "Se não resolver, é preciso convocar uma assembléia para a apresentação do débito e aprovar o protesto pela maioria, pois não há quorum específico", orienta Solange.

Após a autorização da assembléia, a ata dessa reunião tem de ser

registrada no Cartório de Títulos e Documentos para garantia e segurança. Para promover o protesto, devem ser anexadas Convenção do Condomínio, planilha de débito assinada etc.

Solange Santos faz uma ressalva importante quanto ao cancelamento de protesto: "Se o título não for pago em cartório, for retirado pelo condomínio credor e vier a ser pago diretamente a ele, é preciso que o condomínio requeira o cancelamento do protesto, na qualidade de credor, ou que, em documento assinado pelo devedor protestado, fique claro que é sua tal obrigação", enfatiza a advogada.

Tais providências servirão para evitar que o condomínio venha a ser responsabilizado pelos atos ilícitos (omissão voluntária, negligência e imprudência) de que tratam os artigos 186 e 187 do Código Civil de 2003.

Defensor ferrenho do protesto em cartório das cotas condominiais, o presidente da Associação Brasileira dos Advogados do Mercado Imobiliário (Abami), Geraldo Beire Simões, enfatiza que, com o novo mecanismo, o condomínio se livra do demorado e caro procedimento judicial. "Significa que o caixa do prédio vai se restabelecer em pouco tempo e os transtornos com a cobrança vão terminar. Se o condômino inadimplente não pagar a dívida para o oficial do protesto no prazo de três dias, de acordo com a notificação, ele terá o seu nome informado às entidades representativas da indústria e do comércio, ou seja, não poderá fazer compras a crédito em lojas, ser titular de cartões de crédito e obter empréstimos bancários", diz Beire.

Documentos para promover protesto:

1. Carta-petição, com o pedido de protesto de acordo com os modelos

adotados e sugeridos pelo cartório de protesto, com os documentos anexos em 2 (duas) vias.

2. Convenção do condomínio.

3. Ata de eleição do síndico.

4. Ata da AGO ou AGE que aprovou a cota ou as cotas condominiais levadas a protesto, devidamente registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

5. Avisos de cobrança (boletos).

6. Planilha do débito assinada.

A prática de outros Estados

De acordo com uma pesquisa feita pelo Secovi-SP, a inadimplência em condomínios caiu 53,65% desde julho, quando a Lei Estadual nº 13.160 foi sancionada. A decisão que permite o protesto do boleto de cobrança dos condôminos em caso de inadimplência tem levado muitos moradores a quitar rapidamente os seus débitos.

Já os Secovis do Rio Grande do Sul, Paraná, Santa Catarina e Goiás não orientam a prática do protesto por não haver lei nesses Estados que regulamente tal procedimento. No Ceará, praticam o protesto das cotas com base na Lei Federal nº 9.492/1997, obtendo bons resultados junto ao Judiciário local, apesar de não possuírem lei estadual que regulamente o assunto.

Fonte: Secovi Rio

A nova lei, se utilizada com critério, pode se transformar em uma importante ferramenta para celeridade no recebimento de cotas condominiais em atraso, uma vez que possibilita ao condomínio, através do protesto desatendido, negativar o nome do devedor junto a instituições de restrição de crédito, de acordo com a ABADI.

BOA SEMANA!!

