

# INFORME NACIONAL

ANO III - Nº 132 – [www.admnacional.com.br](http://www.admnacional.com.br)

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

### PENALIDADES AO INADIMPLENTE

Confira abaixo lista com 07 tipos de penalidades permitidas e não permitidas ao inadimplente.

#### 1) Multa de 2%, Juros e Proibição de votar **PODE**

Penalidades permitidas para o inadimplente, segundo o Código Civil:

- Multa de 2% e juros de até 1% ao mês - ou conforme a convenção determinar - correspondentes às taxas em atraso
- Proibição de votar e ser votado em Assembléias.
- Atenção: De acordo com o [Código Civil](#), multa pós vencimento superior a 2% não é permitida.

Alguns condomínios, no intuito de favorecer os bons pagadores, promovem descontos para quem paga em dia. Entretanto, esse tipo de procedimento **não é recomendado**, pois expõe o condomínio ao risco de sofrer ação judicial por parte do inadimplente que se sinta prejudicado.

#### 2) Protesto de boletos vencidos **PODE (sp e rj)**

Nos Estrados do Rio de Janeiro e São Paulo já é possível aplicar esta prática de forma Legal.

#### 3) Represálias **NÃO RECOMENDADO**

São legalmente proibidas 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.

Mesmo a [divulgação da lista dos inadimplentes](#) pode causar problemas legais.

Confira a legislação que pode ser 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".*

Nota: Apesar das considerações acima, em 2009, um acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo (02011630) considerou válida a deliberação de assembléia, impedindo o inadimplente de se valer do gerador do edifício e de usufruir dos equipamentos de lazer do condomínio, tais como salão de festas, salão de jogos, quadra poliesportiva e churrasqueira.

#### 4) Corte de água via Hidrômetros Individuais **DEPENDE**

Em condomínios com [hidrômetros individualizados](#), dependendo do caso, pode existir a possibilidade de corte no fornecimento de água. Mesmo assim, o condomínio corre riscos de sofrer uma ação.

#### 5) Penhora **PODE**

- A unidade devedora pode ser penhorada e leiloadada 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.

#### 6) Inscrição no SPC/ SERASA **DEPENDE**

- 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 protestado.

- Em Estados onde o protesto de boletos vencidos não é legalizado, esta prática 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.

#### 7) Multa pós-condenação na Justiça **PODE**

Desde junho de 2006, a Justiça se tornou mais rigorosa a cobrança dos condomínios em atraso 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.

Fonte: [sindiconet.com.br](http://sindiconet.com.br)

**BOA SEMANA!**