
É dever do síndico enquadrar o condomínio às novas regras

Há no mundo jurídico a responsabilização do síndico quando não é feito o seguro obrigatório do condomínio, a mesma responsabilidade é atribuída a ele quando deixa de aplicar multas e juros legais de mercado, como é autorizado hoje pelo atual Código Civil. Esta omissão do síndico pode causar uma desvalorização de todos os imóveis, pois a taxa de condomínio sobe proporcionalmente à inadimplência não corrigida pelos juros de mercado. Este fato reflete, negativamente, no valor do imóvel no mercado. A administradora de condomínio tem o dever de orientar o síndico, mas responsabilidade civil é do síndico.

O novo Código Civil trouxe alterações profundas e positivas aos condomínios, de aplicação imediata. Entretanto, passados mais de três anos da divulgação oficial, muitas das alterações ainda não foram assimiladas pela sociedade.

Podemos acreditar que o motivo deste atraso na assimilação do novo estatuto seja por tratar-se de alterações que mudam paradigmas e também os costumes enraizados durante anos e anos. O atual Código Civil veio alterar paradigmas de 76 anos intactos e enraizados nos costumes.

Novos paradigmas levam gerações para serem assimilados, como os costumes demoram décadas para serem alterados, porém os velhos e anacrônicos paradigmas e costumes devem ser descartados o mais rápido possível. O mundo globalizado não espera. A rapidez da comunicação e da economia não pode esperar pela inércia comum dos casos crônicos de mudanças lentas.

Um exemplo desses paradigmas alterados pelo novo Código foi do próprio direito, que se passou a ter aplicação dos princípios pós-positivistas.

Encontramos no direito pós-positivista, já amplamente aplicado em outros países nos quais o Estado interfere muito pouco no dia a dia do cidadão. Como exemplo clássico, como não citar os juizados arbitrais nos Estados Unidos e em toda a Europa que muito nos impressiona pela celeridade e até causa espanto!

Tais novidades vieram, sem dúvida, agregar valor à sociedade brasileira e dar ao cidadão, responsabilidades, direitos e obrigações deixando ao Estado para interferir quando for realmente necessário ou quando se tratar de direitos indisponíveis.

Podemos citar dois exemplos. O primeiro foi o advento da Justiça Arbitral, pela Lei 10.907/96, pouco aplicada. O segundo o artigo parágrafo único do 1.336 do Código Civil de 2002 que trouxe uma solução financeira para os condomínios edilícios, que ainda não foi assimilado pela sociedade.

Fato é que os Condomínios Edilícios tiveram — ao longo do período inflacionário — que ainda não acabou, suas finanças corroídas — a antiga Lei 4.591/64 que foi alterada em 2002, veio mudar um paradigma que vigorou 39 anos, a saber: a receita condominial ficou engessada pelo juro fixado em 1% ao mês, contra uma inflação que chegou a bater os índices de 84% ao mês... quem não se lembra do período do Plano Cruzado? E este fenômeno — negativo — ainda atinge a grande maioria dos

condomínios que ainda não se adequaram ao atual Código Civil/2002. Sabemos que “mudar dá a sensação de sofrimento ou perda” é o que dizem os psicólogos: “o desconhecido causa insegurança e medo.”

Alerta se faz necessário, pois a continuar o “sofrimento” dos condomínios, demonstrado pela falta de interesse de seus administradores de modernizar à mais recente legislação, apenas pelo pavor do desconhecido, pode causar uma seqüela econômica maior que a dor do medo: a falência. Vejamos pois.

Os condomínios, pelo princípio da inércia em que estão, estarão diligentemente sendo conduzidos à inviabilidade econômica financeira, pois a economia globalizada não espera, pois não é ela mais dirigida exclusivamente pelo Estado.

É certo que ouvimos hoje os últimos suspiros daqueles que ainda insistem em dominarem a economia, seja através do Estado, seja pela iniciativa privada. Seja pela corrupção. O Poder legislativo já devolveu – através da Constituição de 1.988 e do Código Civil – o pleno exercício do seu direito à cidadania, independente da tutela exclusiva Estatal. Portanto pertence a todos o privilégio de decidirem e não a alguns grupos apenas.

É impossível deter a evolução da sociedade, principalmente agora, no mundo globalizado.

O instituto condominial — onde encontra-se o maior contingente de cidadãos, só nas capitais brasileiras são 74% da população vivendo ou trabalho em condomínios — e ainda regidos por uma lei totalmente defasada economicamente, que estabeleceu e fixou a correção do ativo financeiro à irrisória taxa de juro de 1% a mês (registre-se que o termo “irrisória” aplicado à taxa de juros de 1%, é por estamos, ainda, em uma economia inflacionária, infelizmente).

Não percamos de vista que a lei de condomínios alterada pelo Código Civil de 2002 foi editada 41 anos antes, em 1.964, naquele tempo não existia inflação. Isto mudou e nós temos que mudar para acompanhar.

Desnecessário registrar que o ideal — em qualquer tempo — é que não existisse o “monstro” da inflação a atormentar a economia brasileira. Porém não podemos ficar com os braços cruzados.

Urge que se mobilize este segmento econômico — através de seus administradores e advogados — para que tomem ciência da necessidade da adaptação ao atual Código Civil, sob pena de inviabilizarem uma instituição que hoje representa, em muitos casos, o único patrimônio de uma família. O imóvel é a herança tão programada e, muitas vezes penosamente construída ao longo de uma geração, que pode evaporar por entre os juros irrisórios que hoje ainda são cobrados dos inadimplentes nos condomínios que não se adaptaram ao Código Civil de 2002.

Entendem alguns, erroneamente, que estariam levando vantagem ao pagar sua cota de condomínio com a correção de 1% de juros, apenas. Não imaginam eles que transferem para todos os demais condôminos este ônus, pois a defasagem de caixa é rateado por todos os condomínios, inclusive o inadimplente, pois o condomínio tem a responsabilidade de formar a cota mensal para saldar as contas de cada mês.

Nesta transferência de responsabilidades localiza-se o grande vilão: o condômino-inadimplente que, pensando que leva vantagem “dá um tiro no próprio pé” pois seu imóvel também é desvalorizado pelo rateio geral na cota condominial, que sempre crescente, desvaloriza seu próprio imóvel junto com os demais daquele condomínio.

Não se percebeu ainda que o ônus real da atualização financeira é rateada para todos os condôminos. Outro erro muito comum encontrado neste momento de ausência de adimplência de alguns é de utilizar o Fundo de Reserva para cobrir este rombo da defasagem de caixa dos inadimplentes. De uma forma ou de outra o rombo existe e todos pagarão por esta defasagem de caixa. Todos os condôminos arcam, através da taxa de condomínio, com o efeito colateral do reajuste continuado do rateio condominial para cobrir a cota-parte que seria do inadimplente.

O condômino inadimplente paga, quando resolver pagar, 1% de juro ao mês pelos meses em atraso. Porém, o que não se percebe ao longo do tempo, é que deixa de entrar no caixa do condomínio aproximadamente 90% de receita média anual, pela falta de uma correção mais próxima do custo real monetário da parcela inadimplida que na realidade é muito maior do que 1% ao mês.

A diferença deste ônus financeiro é agregado à cota condominial, a qual penaliza todos os condôminos, desvalorizando o condomínio como um todo, refletindo até mesmo na desvalorização dos imóveis em face ao alto preço da cota condominial que, aumentando sempre, por receber em seu bojo o rerrateio dos inadimplentes.

Pergunta-se: Qual instituição privada ou pública nos últimos 20 anos no Brasil corrigiu seus créditos em apenas 1% ao mês? Nem o Governo Federal suportaria esta correção! A saída para ambos os casos é um aporte de capital e este aporte tem um custo. No caso do condomínio ou vem da cota condominial rerrateada ou vem do débito do fundo de reserva.

Esta engenharia financeira/jurídica foi identificada e corrigida pelo atual Código Civil para salvar os condomínios. O que está sendo mais difícil é de quebrar este paradigma arcaico, pois difícil lutar contra a divulgação simplista de que a multa fora reduzida de 20 para 2%, e nada mais.

Carecem os síndicos de informações especializadas, como por exemplo, de que o nó da questão financeira não é a multa de 20% ou de 2%, mas o juro irrisório de 1% cobrado durante anos do inadimplente, defasando o caixa do condomínio.

Matematicamente, ao dividirmos o percentual de 20% — multa anterior — por um atraso de 12 meses, a multa proporcional mensal, será de 0,8%. Adicionados este índice médio ao juro mensal de 1%, obtemos uma correção média de 1,8%. Este somatório de multa mais juros, não corrige, de forma real, o capital do condomínio, que ficou de posse do condômino inadimplente, contra uma correção real mensal de mercado bem maior. Basta comparar superficialmente o índice de juros de mercado dos cheques especiais e cartões de crédito.

A dívida das cotas condominiais deverá ser atualizada pela inflação real, com juros reais de mercado; de outra forma, alguém estará perdendo, e hoje quem perde são todos os proprietários de imóveis em

condomínio, pois seu imóvel é desvalorizado na proporção em que aumenta a cota condominial mensal pelo rateio das despesas e juntamente das parcelas das cotas inadimplidas.

A imprensa tem noticiado fartamente que a cota condominial não pode ultrapassar o valor de aluguel do imóvel, pois caso ocorra, torna inviável o condomínio como investimento. Não havendo ganho com a valorização, há perda.

Demais mudanças não financeiras no mundo condominial sabemos que demorarão mais tempo para serem assimiladas, certamente causarão mais danos profundos a cada dia que não forem implantadas, são elas:

— Possibilidade de individualização do fornecimento de água aos condôminos, com o pagamento individualizado pelo consumo. Este é outro grande “nó” neste universo, onde há a injustiça, pois são tratados igualmente os desiguais, ou seja, todos pagam igualmente tendo consumo de água diferenciado.

— Aplicação da Justiça Privada Arbitral – pela Lei 9.307/96 — que veio desafogar o judiciário estatal da montanha de processos de cobrança de cotas condominiais e outros conflitos menores, hoje possíveis de serem diluídos nas milhares de câmaras arbitrais privadas existentes;

DE QUEM É A RESPONSABILIDADE?

Vejamos o exemplo do artigo 1.348 – inciso I do atual Código Civil onde consta a competência do síndico de:

“I representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns.”

...

“VII – cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;”

...

“IX – realizar o seguro da edificação.”

...

Consta no atual CC/2002, no parágrafo único do artigo 1.336 que o condomínio tem a prerrogativa de estabelecer juros de mercado para as parcelas inadimplidas a simples alteração daquele juro de 1% para 2% hoje, somente este fato e as novas multas pela contumácia, previstas no do artigo 1.337, fazem com que a receita anual do condomínio seja aumentada 86% exatos ao ano. Isto estancaria a subida descontrolada da cota condominial que hoje em muitos casos superou o valor do aluguel e já condenou os proprietários às perdas irreparáveis.

Salta aos olhos que os atrasos comprometem a valorização dos condomínios. Inexoravelmente é competência do síndico atualizar a convenção de condomínio ao Código Civil e atualizar os juros,

conforme consta no artigo 1.336 e estabelecer novos os juros e novas multas.

Portanto, como é sua obrigação efetuar o seguro obrigatório, que assume responde com seu patrimônio, o síndico também deverá atualizar a convenção do condomínio e salvar este investimento da falência.

A Constituição e o Código Civil transferiu para o cidadão direitos, deveres e obrigações.

Resta-nos exercê-los em sua plenitude.

Clique [aqui](#). para assistir parecer online do relator geral do Código Civil/2002, Ricardo Fiúza.

Date Created

17/10/2005