



Inadimplência não se deve a redução de multa

Os debates em torno das alterações que o Novo Código Civil trouxeram ao dia-a-dia do Condomínio são constantes. Um dos aspectos mais discutidos e que exerce expressiva influência sobre o dia-a-dia de quem reside ou administra os cerca de 27.000 edifícios existentes na cidade de São Paulo é a redução do percentual máximo de multa de 20% para 2%.

Desde a vigência do novo Código Civil, a mudança vem provocando polêmicas, com opiniões divergentes entre síndicos, administradores, advogados, juízes e parlamentares.

As recentes modificações que reduziram a multa para 2% demonstraram que o percentual, em si, não se configura como o principal fator que gera inadimplência nos condomínios, uma vez que esse problema já existia anteriormente e se manteve.

A inadimplência é extremamente prejudicial em um condomínio, já que além de fazer com que uns paguem por outros, deteriora gradativamente o patrimônio, prejudicando a todos os condôminos indistintamente.

Um edifício sem caixa não consegue primar pela valorização e conservação predial, isto é, não tem recursos para fazer os reparos necessários em razão do desgaste natural causado pela passagem do tempo. Como consequência, o imóvel se desvaloriza, perdendo a rentabilidade e viabilidade econômica.

Os exemplos, nesse sentido, estão se espalhando pela cidade de São Paulo e pelas grandes metrópoles. Um aspecto que chama a atenção são edifícios com patrimônio degradado e com valor do condomínio muito próximo ao preço do aluguel dos apartamentos.

Esse cenário ocorre por dois motivos básicos. Os prédios com alto índice de inadimplência não conseguem, de um lado, recursos para a conservação e manutenção predial, e de outro apresentam quotas com valores inflacionados para cobrir dívidas existentes. Paralelamente, o grande estoque de imóveis para locação segura o preço dos aluguéis.

Qual a resposta que o consumidor e, principalmente o condômino adimplente espera? Acredito que devemos começar a discutir medidas de fato mais ágeis para a cobrança das cotas em atraso. Em outras palavras, a resposta ao mercado depende de uma reflexão mais profunda sobre as causas e efeitos da inadimplência, e como ela deve ser enxergada do ponto de vista mais pragmático possível.

Algumas iniciativas já praticadas em outras cidades brasileiras, sobretudo em Belo Horizonte, podem ser levadas em consideração para aprofundar o debate em torno da inadimplência.



A tese defendida por alguns advogados de lá é a seguinte: o artigo 1.336 do novo Código Civil estabelece os quatro principais deveres dos condôminos, dentre os quais, o primeiro é contribuir para as despesas do condomínio na proporção da fração ideal de sua unidade. Logo em seguida, o artigo 1.337 diz que o condômino que não cumprir reiteradamente com seus deveres poderá pagar multa de até cinco vezes o valor do condomínio, mediante aprovação da assembleia de moradores.

Além disso, cabe incluir nesse debate uma nova alternativa. Após a previsão orçamentária do condomínio ser aprovada em assembleia específica para esse fim, o valor da quota se torna uma dívida assumida pela totalidade dos condôminos na proporcionalidade da fração de sua unidade. Dessa forma, medidas cabíveis contra dívidas assumidas e não cumpridas poderiam ser adotadas, como a negativação do nome do condômino inadimplente e o protesto do título, por exemplo.

Queremos chamar a atenção para um novo olhar, mais objetivo, em torno da inadimplência condominial. Mudanças estruturais nas metodologias de cobrança precisam ser repensadas, e métodos reavaliados. Olhar a inadimplência condominial apenas sob a ótica da multa, não resolveu, nem resolverá este problema.

Date Created

15/09/2005