

Morador que não paga condomínio pode ir para Serasa

O morador do estado de São Paulo que ficar inadimplente com o condomínio ou com o aluguel poderá ter seu nome protestado e inscrito nos órgãos de restrição ao crédito. É o que prevê a Lei 13.160/08, sancionada nesta terça-feira (22/7) pelo governador de São Paulo, José Serra (PSDB). De acordo com a deputada Maria Lúcia Amary (PSDB), autora do projeto de lei, antes da nova norma, a dívida, em geral, era rateada por outros moradores do condomínio.

A nova lei, além de obrigar os cartórios do estado a aceitarem protesto de dívidas de moradores em atraso, promove mudanças importantes na relação entre moradores e administradoras. A advogada Elisângela Lima Borges, do escritório Lowenthal Advogados, explica que a intenção é pressionar os devedores para garantir um maior empenho na quitação de suas dívidas.

Para a advogada, no entanto, a nova lei é uma verdadeira faca de dois gumes. “Se de um lado pode inibir os maus pagadores, já que terão seu nome protestado e incluído na Serasa, por outro, pode atolar ainda mais o Judiciário com uma chuva de ações questionando a legalidade do protesto e da restrição.”

Sem a lei, no entanto, o Judiciário já era incomodado com ações de condomínios. Elisângela explica que, como as dívidas de condomínio e aluguel não podiam ser protestadas, só restava aos credores o ajuizamento de ações de despejo e de cobrança judicial, o que era muito mais custoso e burocrático. “É o tempo que dirá se a nova lei atingirá seu principal objetivo ou se tornará mais uma ferramenta a favor dos maus pagadores.”

Somente na cidade São Paulo existe atualmente cerca de 27 mil condomínios, gerenciados por 4,5 mil administradoras. Segundo dados de abril de 2008, mesmo com a economia aquecida e baixo índice de desemprego, houve um aumento de 22,12% nas ações judiciais de cobrança em relação ao mês de março.

Para o vice-presidente de Administração Imobiliária e Condomínios do Secovi-SP, Hubert Gebara, o principal motivo que fez com que se aumentasse a inadimplência foi a alteração no Código Civil.

“Ao se reduzir a multa de 20% para 2% aumentou e muito o número de devedores, fazendo com que hoje 10% dos moradores estejam inadimplentes”, disse

Conheça a lei

LEI 13.160, DE 21 DE JULHO DE 2008 (Projeto de lei nº 446/04, da Deputada Maria Lúcia Amary – PSDB)

Altera a Lei nº 11.331, de 26 de dezembro de 2002, que dispõe sobre emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.

O GOVERNADOR DO ESTADO DE SÃO PAULO:

Faço saber que a Assembléia Legislativa decreta e eu promulgo a seguinte lei:

Artigo 1º – Passam a vigorar com a seguinte redação os itens 7 e 8 das Notas Explicativas da Tabela IV – Dos Tabelionatos de Protesto de Títulos da Lei 11.331, de 26 de dezembro de 2002, que dispõe sobre os emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro, em face das disposições da Lei federal nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000:

I – o item 7:

“7 – Havendo interesse da administração pública federal, estadual ou municipal, os tabelionatos de protesto de títulos e de outros documentos de dívida ficam obrigados a recepcionar para protesto comum ou falimentar, as certidões de dívida ativa, devidamente inscrita, independentemente de prévio depósito dos emolumentos, custas, contribuições e de qualquer outra despesa, cujos valores serão pagos na forma prevista no item 6, bem como o crédito decorrente de aluguel e de seus encargos, desde que provado por contrato escrito, e ainda o crédito do condomínio, decorrente das quotas de rateio de despesas e da aplicação de multas, na forma da lei ou convenção de condomínio, devidas pelo condômino ou possuidor da unidade.

O protesto poderá ser tirado, além do devedor principal, contra qualquer dos co-devedores, constantes do documento, inclusive fiadores, desde que solicitado pelo apresentante.” (NR).

II – o item 8:

“8 – Compreendem-se como títulos e outros documentos de dívidas, sujeitos a protesto comum ou falimentar, os títulos de crédito, como tal definidos em lei, e os documentos considerados como títulos executivos judiciais e extrajudiciais pela legislação processual, inclusive as certidões da dívida ativa inscrita de interesse da União, dos Estados e dos municípios, em relação aos quais a apresentação a protesto independe de prévio depósito dos emolumentos, custas, contribuições e de qualquer outra despesa, cujos valores serão pagos pelos respectivos interessados no ato elisivo do protesto ou, quando protestado o título ou documento, no ato do pedido do cancelamento de seu registro, observados os valores dos emolumentos e das despesas vigentes na data da protocolização do título ou documento, nos casos de aceite, devolução, pagamento ou desistência do protesto, ou na data do cancelamento do protesto, observando-se, neste caso, no cálculo, a faixa de referência do título ou documento na data de sua protocolização.

Os contratos de locação e demais documentos demonstrativos da dívida poderão ser apresentados por meio de cópia autenticada; não estando indicado no título ou no documento de dívida o valor exato do crédito, ou quando este se referir a parcela vencida, o apresentante, sob sua inteira responsabilidade, deverá juntar demonstrativo de seu valor.” (NR).

Artigo 2º – Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio dos Bandeirantes, 21 de julho de 2008.

JOSÉ SERRA

Luiz Antônio Guimarães Marrey

Secretário da Justiça e da Defesa da Cidadania

Aloysio Nunes Ferreira Filho

Secretário-Chefe da Casa Civil

Publicada na Assessoria Técnico-Legislativa, aos 21

de julho de 2008.

Date Created

22/07/2008