



É viável protesto do locatário que não paga condomínio

O atual governador do Estado de São Paulo, José Serra, sancionou projeto de lei aprovado pela Assembleia Legislativa, cuja autoria é da deputada Maria Lucia Amary. A recente lei estadual supramencionada permite o protesto de boletos de condomínio e recibos de aluguel não pagos em seu vencimento.

Em matéria publicada no periódico Estadão, o vice-presidente de Administração Imobiliária e Condomínios do Sindicato das Empresas de Compra, Venda e Locação de Imóveis– SECOVI-SP, Hubert Gebara, diz que, “in verbis”:

“Nosso maior objetivo foi defender os bons pagadores, em benefício de síndicos e investidores em imóveis para locação”.

Acrescenta ainda que, “in verbis”:

“Agora, os inadimplentes – notadamente aqueles de má-fé – terão consequências mais graves, de forma a refletir melhor na hora de escolher os compromissos a honrar. Afinal, seu nome poderá ficar comprometido”.

Note-se, coexiste com a norma estadual uma atipicidade no que tange o ramo imobiliário.

A luz do que preconiza a lei do inquilinato, ou seja, Lei 8.245 de 18 outubro de 1991, podemos delinear as obrigações assumidas pelas partes oriundas desta relação jurídica.

Pormenorizando esta temática, salienta o advogado Carlos Augusto Cassiano que, o locador, por força de cláusula contida no contrato de locação, é reembolsado pelo locatário no que tange às despesas ordinárias, ficando as despesas extraordinárias de condomínio, sob exclusiva responsabilidade dele locador. Para a lei, aparentemente fora encontrado o eixo equitativo neste liame.

No contexto, o locador repassa por força do contrato firmado a responsabilidade do pagamento ao locatário, mas para o Poder Judiciário inexistente esta responsabilidade, do modo simplista que querem crer os locadores. Compete ao condômino titular, ou seja, ao proprietário, o pagamento das despesas referentes à unidade condominial em sua totalidade, não havendo neste quesito bipartição das taxas (ordinárias e extraordinárias), sempre norteadas pelas convenções. No cenário jurídico atual, essa obrigação não se transmite, não importando se o imóvel encontra-se ocupado por terceiro, por força de um negócio jurídico firmado.

Neste item, o advogado Carlos Augusto Cassiano diz que, em caso de eventual inadimplência por parte do locatário, e em havendo cláusula no contrato de locação sobre a inclusão em entidades de proteção ao crédito, e atendendo-se aos ditames da lei estadual em harmonia com o artigo 62, I, “in fine” da lei do inquilinato supramencionada, “in verbis”:

“Art. 62. Nas ações de despejo fundadas na falta de pagamento de aluguel e acessórios da locação,



observar-se-á o seguinte:

I – o pedido de rescisão da locação poderá ser cumulado com o de cobrança dos aluguéis e acessórios da locação, devendo ser apresentado, com a inicial, cálculo discriminado do valor do débito;”.

É viável o protesto do locatário inadimplente com as despesas ordinárias de condomínio.

Usualmente, as imobiliárias inserem no corpo contratual locatício, cláusula especificando esta obrigação. Lembrem-se, esta inclusão não tem o condão de impedir que os locatários venham a ficar em débito.

Neste momento emerge a dúvida referente ao protesto, algo que ficou esquecido no novo texto legal. Agora, sitiaremos a nova lei. O mercado imobiliário, ou como chamado pelo vice-presidente do SECOVI-SP, investidor em imóveis para locação, não será contemplado nesta solução, senão vejamos:

Partindo da premissa de que a responsabilidade oriunda da taxa condominial integral não se transfere em sua totalidade ao “real” usuário, e de que tão pouco o Judiciário dá acolhida a este procedimento, mesmo contido em contrato, salvo direito de regresso, não poderão ou não deverão ser protestadas as taxas condominiais oriundas das locações, posto que a negativação recairá sobre o locador/condômino-proprietário e não sobre locatário.

Salvo a hipótese em que sendo a imobiliária que zela pela unidade condominial ao mesmo tempo administradora do condomínio, tendo condições operacionais de enxertar em seu boleto mensal de aluguel item discriminatório a respeito da taxa condominial ordinária, podendo assim, protestá-lo, não existirá solução para este famigerado problema.

Em consulta ao Serviço Central de Protesto de Títulos, adquirimos uma linha a ser seguida. Para se proceder ao protesto do contrato de aluguel, deve-se apresentar uma planilha em conjunto ao contrato original do aluguel, mais recibos dos alugueis vencidos. E um dos requisitos taxativos para tanto é relacionar encargos condominiais se previstos em contrato, o que ao nosso ponto de vista também não dá resultado prático ao assunto.

Mas, nos casos em que não se pode correlacioná-los, aluguel e condomínio, como proceder?

A nova lei estadual nada inovou neste certame, os locatários inadimplentes não terão, quando da cobrança separada, seus nomes negativados nos órgãos competentes, provando que no cenário imobiliário atual, nada se alterou.



Deve-se debater vários pontos para que possamos chegar num entendimento que minimize os problemas não contemplados pela nova lei. Por exemplo, existiriam resultados práticos se as administradoras de condomínios efetuassem suas cobranças separadamente ou quem sabe se alterássemos as Convenções Condominiais, respeitando os ditames delineados na Lei 4.591 de 16.12.64, que dispõe sobre os condomínios em edificações e as incorporações imobiliárias, incluindo, e posteriormente averbando no Registro de Imóveis, autorização para que as unidades que fossem alvo de locações, pudessem estar alterando o nome dos locadores para o dos locatários, nos boletos de despesas ordinárias de condomínio, e, desta forma, viabilizasse protestar a pessoa responsável pelo débito.

O assunto é vasto e polêmico e comporta muito mais que esta mera abordagem.

Date Created

28/07/2008