

Se bem aplicada, multa ajuda na administração de condomínio

Criar e manter um ambiente condominial seguro e sossegado não é tarefa fácil. E, embora os condomínios tenham a possibilidade de punir quaisquer atos que atentem à segurança, saúde e sossego da edificação, nota-se que muitos síndicos, especialmente de condomínios residenciais, muitas vezes não fazem devidamente o uso de uma importante ferramenta para a manutenção da ordem no condomínio: a multa por descumprimento de dever condominial.

Se por um lado, não é adequado residir ou trabalhar em um ambiente onde se aplica multa para tudo que acontece, por outro, constata-se que é igualmente insuportável o ambiente de caos que se gera por não agir oportunamente para coibir ações ou omissões de condôminos ou moradores que prejudicam o convívio e contribuem para a desvalorização de todos os imóveis do condomínio. O desafio é encontrar o meio termo, ou seja, agir com razoabilidade e no momento certo. E, neste breve texto, buscar-se-á abordar os principais cuidados que devem ser observados na aplicação de multa.

As transgressões mais usuais e puníveis com multa são: barulho excessivo (mesmo em período diurno, o som deve ser compatível com a destinação da edificação); estacionar na vaga de outro condômino ou fora dos limites de sua vaga, prejudicando o trânsito de outros veículos; alteração das partes externas (a modificação do padrão estético da edificação gera desvalorização dos imóveis); e danos em elevadores, salão de festas e outras partes ou bens do condomínio. Mesmo a mais simples das infrações representa a “porta de entrada” para transgressões mais graves em um condomínio.

Com o constante crescimento das cidades e a incapacidade do Estado em estar presente em todo lugar e tempo para zelar pela segurança dos cidadãos, o Legislador teve uma grande preocupação em conceder aos condomínios ferramentas de autotutela para que o próprio condomínio se defenda de abusos oriundos de comportamentos de seus próprios integrantes. E, sabendo que o Código Civil Brasileiro concede essas “armas” para os condomínios edilícios, o síndico tem um importante papel, como representante da coletividade, em trazer esses instrumentos para conhecimento e aplicação em seu condomínio.

Sob uma perspectiva ampla do tema, o síndico deve ter atenção para dois pontos: (I) o procedimento previsto na convenção do condomínio e (II) evitar o seu envolvimento pessoal no processo de imposição de multa.

Sobre o primeiro ponto, o artigo 1.334, IV, do Código Civil determina que toda penalidade deve estar prevista na Convenção e os artigos 1.336 e 1.337 do Código Civil Brasileiro dispõe, genericamente, sobre três tipos de multas (sem contar as penalidades relacionadas ao não pagamento de quotas condominiais, previstas no artigo 1.336, § 1º, do CCB):

- a) Aplicação de multa de até 5 quotas por descumprimento de deveres condominiais — artigo 1.336, parágrafo 2º, do CCB — se houver previsão na convenção, essa multa pode ser aplicada pelo síndico (essa multa não pode ser aplicada se o dever descumprido é o do pagamento de quotas; essa é a única multa que, desde que aprovada em Assembléia por dois terços dos condôminos, pode ser aplicada mesmo se não houver previsão na convenção);
- b) Aplicação de multa de até cinco quotas por descumprimento reiterado de deveres condominiais — art. 1.337, caput, do CCB — essa multa somente pode ser aplicada por deliberação em Assembléia por três quartos do condomínio (essa deliberação só pode ocorrer se a convenção estipular o critério de reiteração, uma vez que o Código não o faz);
- c) Aplicação de multa de dez quotas por descumprimento reiterado de deveres condominiais e que gere incompatibilidade de convivência com os demais — artigo 1.337, parágrafo único, do CCB — essa multa somente pode ser aplicada por deliberação em assembléia por três quartos do condomínio (essa deliberação também só pode ocorrer se a convenção estipular o critério de reiteração, uma vez que o Código não o faz).

Como mencionado, as multas por reiterado descumprimento de cinco e dez quotas não são aplicáveis sem previsão expressa da convenção. Isso se deve não só pela falta de definição da reiteração (número de transgressões em determinado período de tempo), mas, principalmente pela obrigação legal da convenção prever todas as sanções a que os condôminos estão sujeitos, por força do artigo 1.334, IV, do Código. Em outras palavras, se a convenção não prevê a penalidade não pode ser aplicada. Com exceção da multa prevista no artigo 1.336, parágrafo 2º, onde o legislador teve o cuidado de permitir a sua aplicação, ainda que a convenção fosse omissa.

E, além de respeitar as condições e limites mencionados acima, as disposições da Convenção devem esclarecer todos os detalhes para a cobrança de multa, como, por exemplo: se o síndico pode aplicar ou somente a Assembléia, existência e forma de advertência prévia, eventual gradação de multas, critério de reiteração, prazos de tolerância, meios de recorrer contra as multas, forma de cobrança (junto ou não da quota ordinária de condomínio), dentre outros.

Infelizmente, muitas Convenções mal elaboradas ou antigas demais têm levado condomínios a resultados desastrosos, onde a responsabilidade por uma infração é clara, mas o condômino anti-social consegue invalidar judicialmente a multa com base em uma Convenção omissa, inadequada ou em desacordo com a legislação atual.

Já sobre o segundo ponto mencionado, o síndico deve ter especial atenção para evitar o seu envolvimento pessoal na punição do transgressor. A aplicação de multa se justifica pela necessidade de proteger a coletividade de um ato nocivo, e esta aplicação é atribuição da assembléia ou do síndico, desde que, neste último caso, a Convenção assim determine. Conseqüentemente, quando o síndico aplica uma multa, ele o faz em razão de seu cargo e não de sua pessoa. Dessa forma, orienta-se que o síndico sempre promova uma notificação extrajudicial como forma de advertir um condômino de seu descumprimento às normas internas do condomínio. Uma notificação cordial, objetiva e formal garante a impessoalidade da multa e, principalmente porque, na prática de administração de condomínios, verifica-

se que uma notificação enviada através de Cartório de Registro de Títulos e Documentos tem uma maior chance de êxito.

Em resumo, esses são as etapas essenciais para a aplicação de multa:

- 1 — O síndico toma ciência de uma infração à Lei, Convenção, Regulamento Interno ou deliberação de Assembléia;
- 2 — Após solicitar um parecer de um advogado, medida recomendada, e tendo certeza da ocorrência de infração, o Síndico pode advertir o condômino responsável, preferencialmente, por meio de uma notificação extrajudicial via Cartório de Registro de Títulos e Documentos;
- 3 — Não obtendo êxito com a advertência, o Síndico deve aplicar a multa prevista na Convenção ou, convocar Assembléia para aprovar a multa (se a Convenção não tiver previsão adequada, a multa somente será aprovada pelo voto de, no mínimo, dois terços de todo o condomínio);
- 4 — Deve-se dar oportunidade para que o condômino infrator apresente sua defesa (é altamente recomendável que a própria Convenção conceda mecanismos de defesa, como prazo e recurso à Assembléia).

Por fim, embora não sejam poucos os cuidados necessários para imposição de multas, constata-se que, na prática, uma multa bem aplicada tem grande efetividade na prevenção de novos atos prejudiciais ao condomínio. Por esse motivo, ao se deparar com situações suscetíveis a multa, o Síndico deve agir imediatamente, pois aguardar que os problemas de disciplina no condomínio se resolvam sozinhos somente dá espaço para o surgimento de novas situações problemáticas e que, talvez, não possam ser solucionadas sem intervenção judicial.

Date Created

11/10/2008