



Lei que permite protesto de boleto de condomínio se mostra inócua

Em janeiro de 2009, a Lei estadual 13.160/08 — que legitima os proprietários de imóveis e os condomínios (e suas administradoras) a levarem os boletos de cobrança de aluguel e quotas condominiais a protesto, tornando também legítima a inclusão do nome dos devedores em cadastros protetivos do crédito — completou seis meses de vigência. Tal marco temporal favorece a análise acerca da eficácia e efetividade da legislação na realidade prática dos condomínios e administradoras.

Avaliando o teor da Lei 13.160/08, verifica-se que o legislador estadual pretendeu corrigir o limitador punitivo instituído pelo Código Civil de 2002, especificamente no que respeita aos condomínios edilícios.

A verdade é que, desde a entrada em vigor do Código Civil, a multa por atraso no pagamento das quotas condominiais e seus acessórios, que, de certa forma, fazia com que o condômino ponderasse sobre as desvantagens de inadimplir, foi brutalmente reduzida de 20% para apenas 2%, o que acabou, na prática, incentivando a inadimplência e, conseqüentemente, gerando sérias dificuldades financeiras para as massas condominiais.

Após acaloradas discussões judiciais acerca da prevalência ou não da convenção condominial (como direito adquirido) sobre a previsão do Código Civil, este acabou prevalecendo no tocante à redução da multa e, indubitavelmente, privilegiando o inadimplente, em detrimento de universalidade condominial. Na tentativa de reverter esse quadro, na prática, após cinco anos, o legislador estadual criou a Lei 13.160/08.

E digo que foi uma tentativa, pois esse era o “espírito” dessa lei. Mas nosso estudo se presta, justamente, a questionar se a norma, válida e vigente, alcançou, na prática, eficácia e efetividade.

Como é cediço, a eficiência de uma lei está intrinsecamente relacionada à sua observância no meio social no qual é vigente. Assim, diz-se eficaz a lei observada por seus destinatários e, quando atinge a finalidade prática pretendida pelo legislador, a norma pode ser considerada efetiva.

No caso da Lei estadual 13.160/08, o que se tem observado no decorrer do seu período de vigência é que, passada a euforia inicial — e a conseqüente esperança de redução da inadimplência em razão da penalidade por ela instituída — sua finalidade prática não foi alcançada. E isso porque o protesto dos boletos e demais documentos de cobrança de condomínios, muitas vezes, agrava a situação do inadimplente eventual e se mostra inócua para o devedor contumaz.

Para os devedores eventuais — aqueles que, diante de dificuldades financeiras momentâneas, deixam de pagar verbas condominiais por poucos meses, logo procurando solver o débito — o apontamento de documentos de cobrança no Cartório de Protestos e nos cadastros de restritivos do crédito somente agrava sua situação. Isso porque ocasiona a restrição do crédito, dificultando a célere quitação amigável do débito, que via de regra aconteceria. Já para os devedores tidos contumazes — aqueles que, com habitualidade, deixam de adimplir sua responsabilidade de condômino ou a fazem em atraso, ou ainda possuem débitos de período superior a seis meses — o protesto de boletos, muito embora implique na



restrição de crédito, não induz, na prática, a composição amigável dos débitos.

Ao ponderar os prós e contras da aplicação da lei em comento, os síndicos e administradoras de condomínios têm optado por não efetivar o protesto e nem apontar os nomes dos devedores quando o débito acumulado é inferior a seis meses, até para evitar a defesa em um turbilhão de ações de sustação de protesto e, eventualmente, de ações indenizatórias por protestos tidos por indevidos. A verdade é que, em tais casos, o custo da cobrança amigável e da negociação de acordos, mesmo por meio de departamento jurídico, envolve custos infinitamente menores, se comparados aos que serão despendidos em caso de necessidade de defesa em ações para sustação do protesto e indenizações decorrentes de apontamento restritivo.

Dessa forma, muito embora a Lei 13.160/08 seja vigente, válida e bem-intencionada, não tem sido efetiva junto ao seu público alvo, pois não atingiu, na maioria dos casos, a finalidade jurídica e prática almejada pelo legislador estadual.

É inegável que a lei de protesto de documentos de cobrança de condomínio instituiu um elemento de pressão do devedor. Todavia, também é inegável — considerando a aplicação da realidade da cobrança condominial — que tal elemento de pressão somente tem sido empregado como último recurso, em dívidas acumuladas num período superior a 12 meses, quando, em razão do valor econômico envolvido, o custo de eventual defesa em ação de sustação de protesto é justificável.

A conclusão a que se chega é que a melhor solução para a inadimplência de condomínios e seus acessórios, com muita vantagem sobre as demais formas de cobrança, continua sendo a composição extrajudicial. Protesto, só em último caso.

Date Created

09/02/2009