



# conviver

## em condomínio

### Inadimplência

**Regras são necessárias para a organização de tudo que é comum, nenhum ser humano é tão individualizado que não seja dependente de outros. Essa necessidade de dependência é uma via de mão dupla, igualmente algum outro organismo necessita do nosso quinhão de responsabilidade.**

**D**erivada do latim "cum + domunis", a expressão é traduzida em: aquilo que tem "domínio comum", que tem mais que um dono, comumente definido como os espaços divididos por diversos proprietários, ou mesmo aqueles que tem a posse, os chamados Condôminos.

Lógico que regras, direitos e obrigações, não estariam condicionados exclusivamente às questões comportamentais, de modo que obrigações financeiras são parte integrante do "pacote".

Tanto quanto as obrigações sociais de comportamento a obrigação de contribuir com sua cota de responsabilidade financeira junto ao condomínio, devendo ser até mesma a de maior importância, afinal não há subsídio algum para geração de receitas em um condomínio, nem mesmo a arrecadação por locação de espaços, por exemplo. Essas taxas eventuais, apesar de sempre tratadas como "receitas" do condomínio, na realidade são receitas dos condôminos, de acordo com a sua participação na fração ideal a que é responsável. O custeio das despesas condominiais são de exclusiva responsabilidade dos componentes do "grupo" condominal. Sendo assim, obrigação deve ser cumprida, e, caso contrário sujeita as penalidades legais, que vão de encargos a título de multa e juros, além de despesas judiciais, honorários advocatícios.

Além da oneração do custo inicial ao devedor, um outro agravante, talvez sem mensuração, é a degradação do condomínio. A inadimplência, em seu primeiro ato, provoca a falta de cumprimento de obrigações do condomínio, colocando em risco a manutenção, a segurança e o agravo financeiro por conta de eventuais atrasos financeiros, além dos riscos trabalhistas que possam surgir por conta do não cumprimento de obrigações correlacionadas.

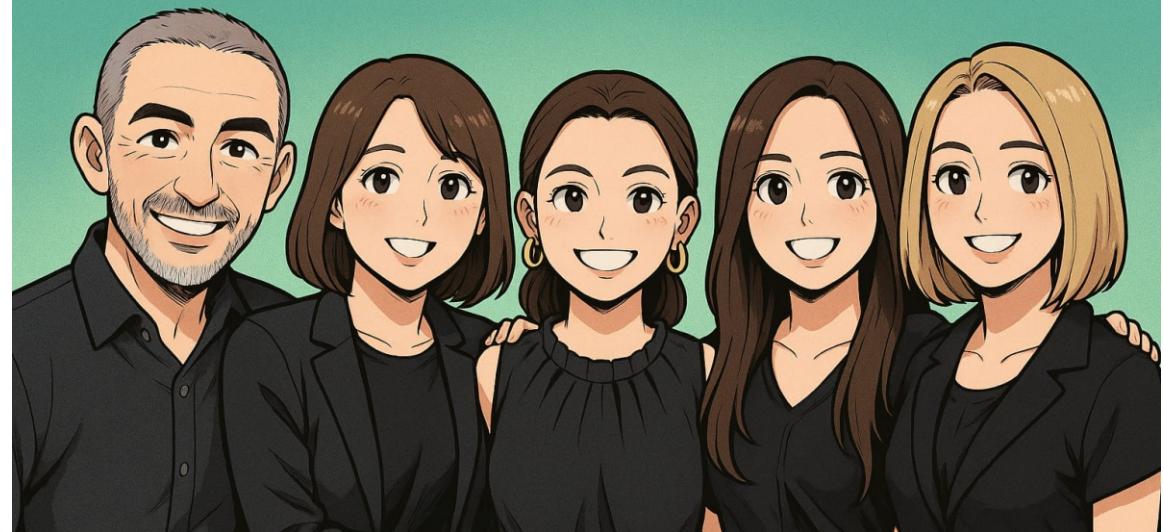
#### **Basicamente o que diz a Legislação a respeito: Código Civil**

Art. 1.336. São deveres do condômino: I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004).

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

Art. 1.335. São direitos do condômino: III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

Art. 1.348. Compete ao síndico: VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas.



#### **Quais as penalidades a que fica sujeito o condômino inadimplente:**

- Oneração no valor devido no mínimo em 3%, logo no dia seguinte ao vencimento;
- Custas processuais;
- Honorários advocatícios;
- Perda de direito de votar e ser votado;
- Possibilidade de título protestado (Legal nos Estados de SP, RJ, CE, AM);
- Sequestro dos rendimentos que a unidade possa gerar;
- Bloqueio eventual de algum outro bem;
- Decisão para liquidação da obrigação em até 03 dias.

#### **Quais os prejuízos que sofre o condomínio:**

- Desequilíbrio financeiro;
- Oneração por não cumprir obrigações no prazo;
- Perda na qualidade de aquisição de materiais e/ou serviços;
- Perda de eventuais descontos para pagamento a vista de mercadorias;
- Perda de crédito no mercado;
- Antecipação de custos financeiros para execução de cobranças;
- Desvalorização do patrimônio por falta de manutenção;
- "Desentendimento" entre condôminos.

É assertivo afirmar que quase ninguém ganha com isso.

#### **Na próxima semana: O lixo nosso de cada dia**

#### **Interatividade da coluna com o leitor.**

Sugestões de temas para serem abordados, mande mensagem para [conviver@andreazimoreira.com.br](mailto:conviver@andreazimoreira.com.br) ou pelo nosso WhatsApp.



16 3412-9700

Eu sempre afirmei que prejuízo não existe! Isso mesmo, em qualquer operação realizada, quando o resultado é positivo, corretamente denominamos "lucro", quando se gasta mais do que se arrecada, denominamos "prejuízo". Mas a pergunta que faço é a seguinte: Aquele que teve um "prejuízo", não irá computar esse dispêndio no custo do próximo período, seja ele um ciclo, ou mesmo um exercício fiscal?

Quando uma grande montadora, uma fábrica, uma instituição financeira, seja qual for o negócio, quando for computado um resultado negativo, esse será automaticamente incorporado ao custo de um novo período e obrigatoriamente suportado por quem "consome" os produtos ou serviços deste empreendimento. Por isso afirmo, não há prejuízo, mas sim um custo que está sendo postergado.

Não é diferente em um condomínio. Se arrecadou menos do que precisava, haverá custo excedente no futuro.

A saúde financeira de um condomínio, além de um bom planejamento financeiro, depende da participação ativa de todos os membros que fazem parte da comunidade.

No momento de aquisição de um imóvel em condomínio, os investidores, compradores, mutuários, são conquistados pelos requisitos de segurança, tranquilidade, comodidade e todas as "vantagens" que um condomínio oferece. Mas acha que isso é de graça?

**Edgard Andreazi Moreira**  
CRC 1SP 190.968/O-8

Pós graduado em Administração Pública Municipal; Direito imobiliário; Direito Tributária; Gestão de Cooperativa de Crédito; Diretor da Andreazi Moreira Assessoria há 28 anos.