DINO - Divulgador de Notícias

As armas do síndico para combater a inadimplência

“Colocar o nome do devedor no quadro de avisos ou qualquer exposição vexatória ocasiona o dano moral”, explica Rodrigo Karpat, advogado especialista em direito imobiliário e condominial

15/09/2016 13:02:51

Com a crise financeira que o país vive e consequentemente o desemprego fez com que muitos condôminos não tivessem condições de pagar a taxa condominial. Somados aos inadimplentes “profissionais”, que nunca pagam mesmo possuindo condições financeiras para quitar suas obrigações fez crescer consideravelmente a inadimplência nos condomínios. No mês de março de 2016 o número de ações de cobrança de condomínio cresceu 40,2% em relação ao mesmo período de 2015. Atualmente este é o maior problema para muitos síndicos, que são cobrados pelos demais moradores que ficam revoltados por terem que arcar com as despesas dos vizinhos que não pagam. “É importante que todos entendam que o síndico pode e deve fazer tudo o que for possível para reduzir a inadimplência, mas é preciso entender que ele tem um poder limitado”, explica Rodrigo Karpat, advogado especialista em direito imobiliário e condominial.

O fato fundamental para reduzir a inadimplência é agir rapidamente e com rigor. “A experiência mostra que quanto mais rápida é realizada a cobrança, maior o êxito. Enviar e-mail ou um telefonema logo nos primeiros dias de atraso e se for o caso ingressar com a ação judicial que agora ficou muito rápido com o novo código de processo civil são medidas eficazes. O síndico deve deixar de lado o lado emocional e a amizade com os vizinhos. O papel dele é o interesse comum. Outro ponto que é importante salientar é que o síndico não tem autonomia para conceder um desconto para o devedor. Este ato pode configurar enriquecimento ilícito, pois estaria prejudicando os demais moradores e incentivando a inadimplência”, ressalta Karpat.

Apesar de gerar revolta entre os demais moradores, não é permitida qualquer medida que cause constrangimento ao devedor. “São pequenas atitudes que podem definir se o condomínio sofrerá uma condenação por dano moral ou não. Por exemplo, é permitido que todos os demais moradores saibam quais unidades estão inadimplentes, entretanto, é considerado vexatório se for exposto no quadro de avisos do condomínio ou no jornal de circulação interna. É importante salientar que não é papel do condomínio “se vingar” de quem não paga. Existem os meios legais para que a cobrança seja realizada e agora este processo está muito mais rápido”, afirma Karpat. O inadimplente pode ser vetado de participar de votações das assembleias e até mesmo de estar presente. Porém, no

sorteio de vaga de garagem, por exemplo, ele terá seu direito assegurado. “A vaga de garagem é um bem adquirido e que não pode ser retirado. Assim como não é permitido impedir o uso das áreas comuns do condomínio, como playground e quadra de esportes, por exemplo. O síndico que não observa a lei e a jurisprudência estará condenado a sofrer o processo por dano moral”, finaliza.