CONDOMÍNIO – O que fazer para diminuir a inadimplência de condôminos

Com a expansão das metrópoles e o desenvolvimento do mercado imobiliário, aumentou-se consideravelmente a quantidade de condomínios edilícios nas cidades brasileiras, sejam eles residenciais ou comerciais.

O condomínio é uma relação de igualdades que se limitam reciprocamente na qual os condôminos compartilham as dependências de uso comum, resguardando a exclusividade de uso sobre a área privativa de cada condômino.

Para custear as despesas de manutenção e utilização das partes de uso comum é realizado um rateio no qual todos os condôminos contribuem com o pagamento. O pagamento deste rateio, também denominado de despesas condominiais, tem se destacado como grande vilão para o bom funcionamento dos condomínios, principalmente em épocas de retração econômica.

Embora poucos tenham conhecimento, a própria legislação trata de estabelecer mecanismos para coibir o avanço das inadimplências em condomínios, evitando que o condômino bom pagador seja penalizado pelo condômino devedor contumaz.

É certo que cada caso deve ser analisado particularmente, entretanto, de forma geral e ampla, podemos indicar algumas ações que se perfeitamente adotadas poderão diminuir drasticamente a inadimplências dos condôminos.

Apesar de o atual Código Civil limitar a aplicação da multa moratória em até 2% (dois por cento) do valor do débito (Art. 1.336, §1º), não há na Lei limitação alguma sobre os juros moratórios, que podem ser previstos em patamares superiores ao usual (1%).

Tal medida desestimula o atraso e na prática tem resultado em queda expressiva na inadimplência.

Outra solução é a adoção de um bônus de pontualidade, na qual o condômino que paga a cota condominial em dia obtém um desconto que alcança, muitas das vezes, 10% do valor da cota condominial.

Aos condomínios que possuem altos níveis de inadimplência (superiores a 10%), temos sugerido a criação de uma multa aos devedores contumazes. Esta multa precisa ser aprovada por ¾ dos condôminos e seu valor pode chegar até 5 (cinco) vezes o valor da cota condominial.

Há casos práticos em que a adoção destas medidas em um cenário de inadimplência superior a 10% (dez por cento) dos condôminos importou na redução da inadimplência para patamares abaixo de 2% (dois por cento).

Vale dizer que o acompanhamento e a assessoria de um advogado especializado em direito imobiliário é fundamental para que sejam escolhidas as medidas corretas para diminuir a inadimplência, sem causar prejuízos e outros ônus ao condomínio.