



Localização da matéria

VEÍCULO: CORREIO FORENSE
CADERNO: NOTÍCIAS
ACESSADO EM: 08-07-2020
PUBLICADO EM: 01-07-2020

Link: <https://bit.ly/2O5MRVB>



Correioforense.com.br
A Justiça do Direito Online

Selecione ▼

Procurando por?

Buscar

EDITORIAIS SERVIÇOS COLUNISTAS JURISPRUDÊNCIA VIA ONLINE MONOGRAFIAS CONCURSOS TRIBUNA LIVRE LIVRARIA LINKS EVENTOS

Colunista

Alessandra Abate ▼



Isabelle Zuba Candia

01/07/2020 08:00 - Atualizado em 01/07/2020 08:00

Inadimplência em condomínios durante a pandemia: É possível conceder descontos nas cotas mensais?

Inicialmente, é preciso esclarecer que o Código Civil é categórico quanto às regras condominiais.

Inicialmente, é preciso esclarecer que o Código Civil é categórico quanto às regras condominiais. Dentre as suas principais determinações, identifica como obrigatório, que o condômino arque com as despesas relativas aos encargos comuns e aos gastos excepcionais, na proporção de sua fração ideal – cotas ordinárias e extraordinárias. Já a estipulação do fundo de reserva, acompanha o regramento próprio de cada condomínio, a depender da convenção, uma vez que não há a definição legal de referida contribuição.

Para que haja uma definição adequada do valor a ser cobrado nas cotas condominiais, cada condomínio discute anualmente em Assembleia Geral Ordinária (AGO), o orçamento de suas despesas, seja através de rateios mensais ou anuais. Com base nestes dados junto dos valores de arrecadação, é definido se as cotas terão valores fixos ou variáveis.

É necessário ressaltar que a cobrança das taxas de condomínio não tem por objetivo auferir lucros. No entanto, é preciso que os ativos e passivos estejam em harmonia e à disposição, pois, a saúde financeira de um condomínio depende da arrecadação. Os valores pagos a título de cota condominial – ordinária e/ou extraordinária – permitem a cobertura de despesas comuns de manutenção, tais como: os salários de funcionários, os serviços de empresas terceirizadas, e os custos com a vigilância, limpeza, segurança, jardinagem, água, luz, gás, equipamentos de proteção individual (EPI) e etc.

Vale ressaltar que este período de pandemia mundial, especialmente no Brasil, onde o home office virou um estado permanente para uma boa parcela da população, e uma diferente adaptação familiar se fez presente como um todo – crianças, adolescentes e animais de estimação em casa –, deu espaço para o surgimento de uma nova realidade nos condomínios residenciais, principalmente, em relação as suas despesas.



Localização da matéria

VEÍCULO: CORREIO FORENSE
CADERNO: NOTÍCIAS
ACESSADO EM: 08-07-2020
PUBLICADO EM: 01-07-2020

Link: <https://bit.ly/2O5MRVB>

O aumento das despesas relativas aos encargos comuns e aos gastos excepcionais foi tão significativo, que mesmo com um bom planejamento orçamentário feito pelo síndico, não é possível garantir uma estabilidade de gastos, diante do cenário excepcional apresentado pela pandemia e a grave crise financeira, que acabou comprometendo a renda de boa parte dos brasileiros.

Nesse mesmo caminho, os condomínios comerciais também foram duramente impactados pela pandemia. É possível concluir que estes empreendimentos tenham sido atingidos até mais do que os condomínios residenciais, tendo em vista que independentemente da utilização da sala comercial ou da existência de rendimentos, as despesas condominiais permanecem.

Assim, recomenda-se que o síndico reavalie suas despesas mensais, adote medidas econômicas que privilegiem despesas essenciais e convoque os prestadores de serviços para a renegociação dos contratos. Ainda é muito importante que o síndico não negocie descontos ou isenções dos pagamentos das cotas condominiais, sem que estas ações sejam discutidas e autorizadas em assembleia, o que pode gerar pena de responsabilização pessoal.

Recorrer à transparência e ao bom senso ainda são as melhores ferramentas para um entendimento coletivo. Ademais, o síndico deve buscar auxílio e agilidade nas referidas cobranças das cotas condominiais para impedir o aumento dos casos de inadimplência, e consequentemente, evitar a inviabilização da administração do condomínio e a geração de maior onerosidade aos moradores e condôminos em período tão aflitivo.

Isabella Zuba de Oliva Candia, advogada especialista em Direito Condominial do escritório Zuba Advocacia