

O DEVER DO CONDÔMINO NAS DESPESAS:

Geraldo Alvarenga

Advogado militante em São Paulo.

O DEVER DO CONDÔMINO NAS DESPESAS :

Inegavelmente, o dever do condômino de contribuir para as despesas, depreende-se do Art. 1.336 do Código Civil, é proporcional às suas frações ideais ou outra equivalência, que assim o disponha a convenção.

Todavia, não o interesse jurídico na obrigação, mas, o interesse social e financeiro altamente apreciável, remete a massa de condôminos restante à dos inadimplentes ao pagamento da taxa condominial de seu vizinho, não a fundo perdido, como entendem muitos desavisados que não consultam à lei, aliás, com ofensa ao princípio do "enriquecimento sem causa", mas mediante grande incentivo financeiro.

Na verdade a lei e o interesse social e financeiro geram no condomínio um sistema de reciprocidade inteligente que garantindo a plena efetivação da receita condominial, em benefício de todos, socorre condôminos em inadimplência, enquanto proporciona investimento imbatível aos demais.

Assim, de um lado, Código Civil, disciplina, em relação ao adimplemento e a extinção das obrigações que, "qualquer interessado na extinção da dívida pode pagá-la, usando, se o credor se opuser, dos meios conducentes à exoneração do devedor(Art. 304) e que, ademais "igual direito cabe ao terceiro não interessado, se o fizer em nome e à conta do devedor, salvo oposição deste" (Art. 304, Parágrafo único).

Demais disso, regra a lei substantiva, ainda:

Art. 305. O terceiro não interessado, que paga a dívida em seu próprio nome, tem direito a reembolsar-se do que pagar; mas não se sub-roga nos direitos do credor.

Desde modo, ao condômino, na condição de não interessado na obrigação, esta autorizado e estimulado a pagar a taxa condominial de seu par inadimplente, no interesse (direito) de reembolsar-se dos valores pagos, nos termos dos arts. 304 e 305 supra transcritos.

Sem dúvida não faltara motivação aos condôminos munidos de sua plena capacidade de adimplir, para também investir a uma taxa não encontrada no mercado.

Ora, não é fácil eleger-se um investimento rentável, seguro e, agora você encontra uma fonte de renda compatível com seu interesse e no próprio seu condomínio e desde de sempre disponível, cuja taxa retribuição é a igual a referida no Art. 1.336 e que reconhecida pelo Egrégio Superior Tribunal de Justiça (Recurso Especial nº 1.002.525 - DF (2007/0257646-5) de até 10% ao mês, se constante da convenção de condomínio, ou de no mínimo 1%, enquanto ainda não convencionado.

Além do ganho financeiro, outro até de maior valor deve ser aqui aferido, como, p. ex., nenhum inadimplente vai mais receber agravos por sua irregularidade da qual foi vítima; nenhum condômino bem instalado, no melhor dos condomínios, como relata a colunista Marcia Dessen, de Finanças Pessoais, da Folhainvest (B8), de 31 de outubro de 2.011, vai mais transferir-se do seu condomínio para uma casa, para que não tenha que pagar taxas de terceiros, quando na verdade, seu sacrifício não foi em prol do terceiro inadimplente (temporário), mas do seu condomínio, pois neste seguimento habitacional os reflexos da inadimplência se deslocam do eixo das finanças condominiais, para o da massa de condôminos.

Outro exemplo bem sucedido, como o quer se quer para o condomínio, é o das instituições bancárias, que vivem a experiência da reciprocidade, onde o capital de giro do estabelecimento é coadjuvado pelos recursos captados de grupos de investidores, enquanto outros se servem dos empréstimos e múltiplos financiamentos e assim a atividade bancaria se exerce plena e vitoriosamente.

Ora, a inadimplência no condomínio é fato de lamentar-se pelas dificuldades ofertadas aos inadimplentes, como aos demais condôminos solidários com os problemas do próximo, mas sem razões financeiras destes, pois o seu investimento é regamente recompensado, pelo disciplinamento legal.

Antes até da exigência legal tem que haver credibilidade, pois só, assim todos estarão prontos a suprir qualquer inadimplência e não deixar o condomínio em dificuldades;

Recebido o dinheiro do inadimplente administrativa ou judicialmente, é seu credor a massa de condôminos que a tempo e à hora recolheu aqueles valores na caixa do condomínio.

É você que vota; é você condômino que vai fazer cumprir a lei. Na verdade, o condômino bem intencionado, pensa no seu condomínio mais que em si mesmo e, por vezes não sabe diferencial o seu interesse pessoal do da instituição, mas é a sua contribuição que mantém o condomínio; é também você que deva suprir as inadimplências, por isso o seu patrimônio deve ser protegido, para que possa, quando necessário, cumprir sempre com o seu dever.

Na questão do indébito, só a restituição resolve, não pode, p. ex., haver acordo para execução de projetos futuros.

Não se submeta a propostas. Na hora de você pagar por inadimplência não há outra solução, você tem pagar. Você pode brigar, pode mudar de condomínio,

mas antes tem de pagar.

Ademais os projetos a assembléia os estuda e aprova no inicio de cada ano ou no surgimento de um outro discutido e aprovado oportunamente, pois os projetos de arranjos, aprovados para aproveitar um direito que não caiu do céu, como pensam alguns administradores, mas que não restituído ao patrimônio do condômino, contribuinte exemplar, leal, sempre presente, não vale.

Sobre o Artigo:

recebido para publicação em 21 nov. 2011 e disponibilizado em formato eletrônico em 22 nov. 2011)

NBR 6023/2002 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT)

Formato para citação deste texto:

ALVARENGA, Geraldo. O DEVER DO CONDÔMINO DAS DESPESAS - Soleis, Rio de Janeiro, 22 nov. 2011.

Disponível em: <http://soleis.com.br/artigos_condomino.htm>.