

Entenda Melhor a Nova Lei de Protesto

Será realmente uma luz no fim do túnel da inadimplência em condomínios? O governador José Serra sancionou a lei que determina o protesto da dívida de moradores inadimplentes com o condomínio ou o aluguel do imóvel. O projeto de lei n.º 446/2004, que altera a Lei n.º 11.331/2002, havia sido aprovado pela Assembléia Legislativa no último dia 18 de junho e apenas aguardava a sanção do governador. O advogado Michel Rosenthal Wagner lembra que a lei não é retroativa: somente dívidas novas poderão ser inscritas nos cartórios de protesto e com isto o nome do devedor passará a constar nos órgãos de proteção ao crédito (SCPC, SERASA). “O protesto poderá ser feito contra o proprietário do imóvel, com contrato ou escritura registrados no cartório imobiliário, ou contra o adquirente a justo título, que possui contrato particular ou escritura pública de compra e venda. O condomínio deverá apresentar no cartório de protestos um demonstrativo dos débitos, preferencialmente com cópias dos boletos bancários vencidos”, diz o advogado. Podem ser protestadas dívidas oriundas de taxas condominiais, tanto de rateios ordinários ou extraordinários quanto de multas aplicadas em razão de infrações à lei ou à convenção e regulamento interno do condomínio.

Para o advogado, o protesto da dívida condominial é mais um instrumento a ser utilizado pelo síndico contra a inadimplência, porém de maneira parcimoniosa. “Primeiramente deve ser tentado o diálogo com o devedor. Afinal, o interesse do condomínio é receber os valores que lhe servem para sua manutenção”, sustenta Michel. Embora a decisão de protestar o débito condominial seja de caráter administrativo, o advogado recomenda que o síndico a submeta à assembléia dos condôminos, que poderá aprovar esta medida por quórum não qualificado, ou seja, a simples maioria dos presentes à reunião.

O síndico Maurício Jovino concorda com o advogado e já planeja levar o tema à assembléia. “O síndico deve usar de bom senso e ter parâmetros para protestar um condômino inadimplente”, acredita. Quando a lei foi aprovada pela Assembléia Legislativa, e antes mesmo de Serra sancioná-la, Maurício divulgou a notícia em quadros de avisos pelo condomínio. Coincidentemente ou não, durante quinze dias o condomínio efetivou seis acordos no jurídico, muito acima da média de acordos realizados pelo condomínio, informa Maurício.

Apesar de tão esperada por síndicos e administradores condominiais, a decisão de protestar os boletos dos inadimplentes vem causando grande polêmica. Em recente evento realizado na Associação dos Advogados de São Paulo, a discussão principal se deu em torno da alegada tese de inconstitucionalidade da nova lei. Ou seja, a lei legisla sobre tema alheio ao seu objeto. “A lei principal alterada, a n. 11.331/2002, trata de emolumentos, e a sua alteração cuida de tema diverso. Ou seja, deu qualidade jurídica à despesa condominial como se fosse título”, afirma Michel. Segundo o advogado, se superada a questão da constitucionalidade, ainda se esbarra na dúvida de quais documentos devem ser apresentados para o protesto fruto de inadimplência condominial. “A lei não os indica e nova regulamentação deverá trazer luz a esta questão”, atesta.

Há uma lei federal, a n. 9492 de 1997, que abriu a possibilidade, ao definir protesto, da inclusão de “outros documentos de dívida”. Fica a dúvida do que seriam esses “outros”. Surgiu ainda outra lei federal, em 2000, que dispôs sobre as normas gerais para a fixação de emolumentos aos atos praticados pelos serviços notoriais e de registro, delegando aos estados a valoração, de acordo com a natureza pública e o caráter social destes serviços. A lei estadual 11331/02 dispôs sobre o valor destes emolumentos, trazendo em seu elenco tabelas anexas, que por sua vez possuem em seus dispositivos notas a estes explicativos. “A nova lei estadual 13160/08 veio alterar o disposto nos itens 7 e 8 das notas explicativas da tabela 4 que cuida dos tabelionatos de protestos. Verifica-se que caminho tortuoso utilizou-se o legislador para tentar atender o anseio da sociedade”,
constata Michel.
São Paulo poderia ter seguido o exemplo de estados como o Rio de Janeiro e Mato Grosso do Sul, que, com base na lei federal de 1997, discriminaram e detalharam os documentos necessários para caracterizar a dívida condominial como “outro documento de dívida”. “A lei paulista não trouxe segurança jurídica especialmente porque é lei estadual que busca legislar sobre tema que deveria ter tratamento de lei federal”, completa o advogado.

Fonte: Revista Direcional

Mauricio Jovino
Síndico Profissional / Consultor de Condomínios
mauricio@condominioemfoco.com.br