

Atualização da Convenção:

A Lei Federal 10 A0612002 (artigo 2.031) e a Lei 11.12712005, obrigam todas as organizações, exceto os partidos políticos e entidades religiosas, a efetuarem as atualizações de seus documentos constitutivos, conforme o Novo Código Civil Brasileiro, até o dia 11/0112007.

Veja o Texto Legal: Nº. 10.406. DE 10 DE JANEIRO DE 2002.

Art. 2.031. As associações, sociedades e fundações, constituídas na forma das leis anteriores, bem como os empresários, deverão se adaptar às disposições deste Código até 11 de janeiro de 2007. (Redação dada pela Lei nº 11.127, de 2005)

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica às organizações religiosas nem aos partidos políticos. (Incluído pela Lei nº 10.825, de 22.12.2003)

Aos condomínios, quero aqui deixar bem claro, que antes da OBRIGATORIEDADE, está a NECESSIDADE de se adequar ao Novo Código Civil, e digo por quê: É que com a entrada em vigor do novo Código Civil, as multas pelo atraso nas taxas de condomínio foram reduzidas para apenas 2%, fazendo com que os índices de inadimplência chegassem a números jamais atingidos.

Só que, da mesma forma que o código reduziu a multa de 20 para 2%, também, por outro lado, permitiu que o condomínio, após convencimento, aplicasse juros de mora em valores praticados pelo mercado (0,33% ao dia é um índice perfeitamente aceitável). Porém, essa cobrança só poderá ser feita, se estiver prevista na Convenção, e como nenhuma convenção estava preparada para isso, pode aproveitar agora a OBRIGATORIEDADE para incluir esta penalidade.

O que se pode prever nesta adequação da Convenção:

1. Inclusão das penalidades aos inadimplentes, permitidas pelo Novo Código Civil Brasileiro, com juros de mora de até 0.33 % ao dia de atraso = 10% ao mês (cumulativo) e, para a inadimplência reiterada (duas ou mais taxas vencidas e não pagas) multa de até 05 vezes o valor da taxa de condomínio.

Obs. - Somente este item na convenção proporciona uma recuperação de caixa ao condomínio de 90% (noventa por cento) ao ano.

2. Cobranças de inadimplentes através da "Justiça Arbitral" que reduz significativamente o tempo e o custo do processo de cobrança, se comparados à Justiça Comum. O Prazo médio para que uma ação judicial tenha uma solução na Justiça Comum é de oito anos.

3. Poder de denúncia do inadimplente ao SPC (serviço de proteção ao crédito), CDL e encaminhamento ao PROTESTO.

4. Proibição de vendas ou aluguéis de vagas de garagens para estranhos à sociedade condominial, separadas das unidades básicas (aptos, salas, lojas).

5. NOVIDADE: Possibilidade de inserir na nova Convenção, a instalação - no momento ideal- após estudos de viabilidade técnica e financeira - de medidores individuais para consumo de água em todas as unidades condominiais, sendo as contas de água incluídas

nos boletos bancários das taxas de condomínio, que não sendo pagas, o condômino poderá ter cortado o fornecimento.