O TEMPO

Kênio de Souza Pereira

Depósito judicial como forma de pagamento

Quando um condômino não concordar com determinado valor cobrado, em razão de deliberação da assembleia, como, por exemplo, o valor da quota de condomínio, de uma multa aplicada ou obra de reforma, não basta depositar o que acha devido diretamente na conta corrente do condomínio ou da administradora. Pior do que agir assim para gerar descontrole na contabilidade do credor é a atitude ilógica de protesto do condômino que não quita sua dívida por achar que o síndico age de forma irregular. Se há algo errado, basta o condômino tomar outras providências, pois o síndico tem o dever de cumprir a lei, a convenção e as deliberações da assembleia. Ninguém tem o direito de deixar de cumprir o dever de quitar a quota condominial, pois a impontualidade lesa os seus vizinhos.

Quem faz depósito de forma irregular continua a figurar como devedor e será condenado em uma ação de cobrança. E, caso o devedor se recuse a cumprir a decisão judicial, poderá ter seu apartamento penhorado e levado a leilão para quitar o débito, mesmo que seja sua única residência. Apenas o condômino ou o inquilino desinformado depositam diretamente na conta bancária do condomínio ou da administradora para tentar se furtar de pagar o que julga ser indevido.

DEPOSITAR EM JUÍZO REQUER CAUTELA

A ação de consignação da quantia ou da coisa devida, prevista no artigo 890 do CPC, visa extinguir a obrigação mediante o depósito do valor ou objeto quando o credor se recusa a recebê-los.

O artigo 335 do Código Civil determina que é cabível o depósito judicial nos seguintes casos: a) quando há recusa do credor em receber o pagamento ou dar quitação; b) quando o credor não vai nem manda alguém em seu lugar para receber determinada coisa; c) se o credor não for capaz de receber, for desconhecido ou residir em lugar incerto ou de difícil acesso; d) quando há dúvidas sobre quem é legítimo para receber; e) se pender litígio sobre o objeto do pagamento.

DEPÓSITO BANCÁRIO NA CONTA DO CREDOR É IRREGULAR

Cabe ao proprietário ou inquilino pagar a quota de condomínio na forma estipulada na convenção ou na ata, sendo que o pagamento feito em desacordo com ela poderá ser desconsiderado, regra essa que se aplica também ao aluguel e demais obrigações previstas em contrato. A instituição do boleto visa organizar a contabilidade do condomínio, bem como a das imobiliárias, no caso da locação.

CONSIGNAÇÃO DE PAGAMENTO REQUER TÉCNICA JURÍDICA

A consignação em pagamento sem técnica jurídica poderá acarretar maior prejuízo ao devedor, pois nada impede que o condomínio proponha ação de cobrança. O juiz, ao desconsiderar o pagamento feito de forma irregular, condenará o devedor a pagar valor corrigido com multa, juros, custas processuais e honorários advocatícios.

Há maneira de ser feita a consignação em pagamento sem que haja a necessidade de propositura de ação judicial, porém requer cuidados para que tenha valor de quitação, a qual dependerá do ato de o credor receber o valor depositado. Mas, após intimado pelo banco, caso o credor se recuse a receber o valor depositado no prazo de dez dias, deverá ser proposta a ação judicial. O ideal é que o devedor seja assessorado juridicamente para agir corretamente, pois assim evitará desgastes e perda de tempo.