

INADIMPLÊNCIA NO CONDOMÍNIO: QUEM PAGA A CONTA PODE SABER QUEM DEVE?



A prestação de contas não é mera formalidade, é instrumento de controle

KÊNIO DE SOUZA PEREIRA
KPEREIRA@HOJEMDIA.COM.BR

Se um morador deixa de pagar a quota condominial, os transtornos decorrentes desse inadimplemento não desaparecem, mas são divididos entre os demais condôminos para que os serviços continuem a ser prestados. O problema é simples e doloroso: a inadimplência de um gera o prejuízo coletivo e o aumento da quota parte dos que cumprem a obrigação em dia.

Diante dessa realidade, surge um conflito comum: o síndico pode revelar quem são os devedores? A resposta é afirmativa. A Lei assegura a qualquer condômino o direito de exigir informações sobre quem deve e quanto deve.

Não se trata de exposição vexatória, mas de transparência responsável, conforme art. 21 Parágrafo único da Lei 4.591/64 – “Compete ao síndico a iniciativa do processo e a cobrança da multa, por via executiva, em benefício do condomínio, e, em caso de omitir-se ele, a qualquer condômino”.

Ora, seria impossível a um condômino exercer o direito de fiscalizar ou cobrar sem acesso aos dados da dívida e do devedor.

INFORMAÇÃO É PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO COMUM

O dever de contribuir para as despesas condominiais é imposto pelo Código Civil (art.1.336,I) e pelo art.12 da Lei 4.591/64, independentemente da convenção registrada.

Trata-se de obrigação legal que pode ter sua divisão ajustada conforme as particularidades do condomínio.

Se alguém descumprir esse dever, o impacto recai sobre todos. Por isso, o art. 1.348, inciso VIII, do Código Civil determina que compete ao síndico prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas.

A prestação de contas não é mera formalidade, é instrumento

Permitir que a inadimplência permaneça oculta sob a alegação de sigilo inexistente é punir duas vezes o condômino adimplente

de controle que pressupõe conhecimento pleno da realidade financeira do condomínio, o que inclui identificar a inadimplência que onera a coletividade.

TRANSPARÊNCIA NÃO É EXPOSIÇÃO

Transparência não significa constrangimento público. A legislação protege a dignidade e a intimidade das pessoas, de maneira que não se admite afixar lista de inadimplentes em elevadores e áreas comuns, divulgar nomes em redes sociais ou criar situações humilhantes e vexatórias aos devedores. Tais práticas configuram danos morais.

Contudo, entre os próprios condôminos, que suportam solidariamente os efeitos da inadimplência, há legítimo interesse em saber quem está em débito e qual o período e valor devido.

Trata-se de informação necessária à fiscalização da gestão e à deliberação consciente em assembleia, não podendo a situação

financeira do condomínio ser uma “caixa-preta”.

GESTÃO TÉCNICA EVITA PREJUÍZO COLETIVO

Permitir que a inadimplência permaneça oculta sob a alegação de sigilo inexistente é punir duas vezes o condômino adimplente: uma no bolso e outra na privação de seu direito de fiscalização.

Além disso, a omissão da administração diante da inadimplência pode agravar o rombo financeiro do condomínio e comprometer serviços essenciais, configurando uma anomalia tratar o devedor como alguém que possui o direito de permanecer invisível e o vizinho que paga em dia em um financiador dos gastos alheios.

Assim, é fundamental que o condomínio possua uma assessoria especializada em direito condominial para orientar sobre o dever de prestar informações, promover a cobrança dentro dos limites legais e atuar de forma estratégica, fazendo com que o condomínio e o patrimônio de todos seja valorizado.

Diretor Regional em MG da Associação Brasileira de Advogados do Mercado Imobiliário. Advogado e Conselheiro do Secovi-MG e da CMI-MG.Consultor Especial da Presidência da OAB-MG

FUNDAÇÃO HOSPITALAR DO MUNICÍPIO DE VARGINHA – FHOMUV
AVISO DE LICITAÇÃO - PROCESSO Nº 062/2026 – PREGÃO ELETRÔNICO Nº 032/2026 – do tipo “MENOR PREÇO POR ITEM”, cujo objeto é o REGISTRO DE PREÇOS PARA A AQUISIÇÃO DE CARNES (BOVINA, SUÍNA, AVES, PESCADO E EMBUTIDOS). Data da sessão: 06/04/2026, às 9h. Retirada do Edital: www.hospitalhbp.com.br, https://www.gov.br/pncp/pt-br ou www.portaldecompraspublicas.com.br. Informações: (035) 3606-3593/3592/3591 – edital@hospitalhbp.com.br.

CLÍNICA SOCIAL HILTON ROCHA
É mais saúde ocular ao
alcance de todos!

Especialidades: córnea, catarata, retina, estrabismo, glaucoma, uveítes, lentes de contato, órbita, oftalmopediatria.

Endereço: R. Juiz Costa Val, 161 • Santa Efigênia
hospitaldeolhoshiltonrocha.com.br
Telefone geral: 31 3010 1700 Telefone Clínica Social: 31 3010 1729
WhatsApp: 31 97103 6791
@hospitaldeolhoshiltonrocha hospitaldeolhoshiltonrocha

