

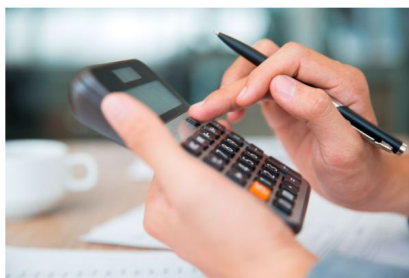
Inadimplência

Como o atraso das contas pode levar o imóvel a leilão

A partir de 60 dias, dono do imóvel já recebe notificação para pagar o débito

Bárbara Fragoso
bfraga@webgazeta.com.br

Publicado em 03/11/2020 às 15h53



Na segunda notificação, o comprador vai ter 15 dias para quitar dívida. Crédito: Freepik

Manter as contas quitadas é a principal obrigação para o imóvel não ir a leilão. Para quem financia a residência em até 30 anos, por exemplo, precisa ficar de olho para não correr o risco de perder o empreendimento. Especialistas apontam que a inadimplência de contas de condomínio e de Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) também traz riscos.

De acordo com Gilmar Custódio, diretor jurídico da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi-ES), o pagamento das prestações é o principal compromisso de quem financia um imóvel. "No processo de empréstimo, o bem fica alienado ao banco e a consolidação da propriedade só é efetivada com a quitação do financiamento", ressalta.

Se o comprador ficar inadimplente com o banco durante 60 a 90 dias, ele receberá a notificação para pagar o débito. "A ausência de resposta desencadeia o segundo aviso. Na sequência, o cartório notificará a pessoa, que terá o prazo de 15 dias corridos para liquidar o débito. Se não fizer isso, o banco coloca a residência a leilão no prazo de 30 dias", acrescenta Custódio.

Muitas vezes, o mutuário, pessoa que recebe o empréstimo no contrato de mútuo, fica atento somente às dívidas do banco. Se ele deixar de pagar o condomínio durante certo período, também há consequências. Há a possibilidade de fazer um acordo amigável de pagamento ou o condomínio pode entrar com uma ação de execução.

Veja também



Negociar contrato de aluguel é saída para inquilino enfrentar crise



Como o score do consumidor influencia no financiamento de imóvel

Condomínio

No processo de leilão de um imóvel, que também tem as contas de condomínio atrasadas, o banco faz essa quitação e só recebe o restante do valor. "Os casos de pessoas que ficam anos sem pagar o condomínio são bastante recorrentes. Também vemos dívidas em que as pessoas dão o próprio imóvel como garantia de alienação fiduciária. Sobre a dívida de IPTU, se a pessoa ficar cinco anos sem pagar, o município pode entrar com ação para pegar o imóvel", acrescenta Gilmar Custódio.

Segundo Juclene Vasques, funcionária do setor contábil da administradora Villa Gestão de Condomínios, o cálculo do condomínio engloba as despesas programadas, fixas e variáveis. "Primeiramente, as administradoras fazem uma previsão orçamentária, levantando as despesas dos últimos 12 meses, que incluem gastos com extintores e renovação de seguros, por exemplo, além de considerarem os contratos mensais do condomínio", explica.

As despesas variáveis incluem a manutenção elétrica, desobstruções e reparos não previstos, que contam com a aplicação do IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado).

"A previsão orçamentária é um norte para o síndico durante o ano. Se ele seguir essa programação corretamente, conseguirá manter as manutenções do condomínio sem que haja desequilíbrio financeiro", finaliza Juclene Vasques.