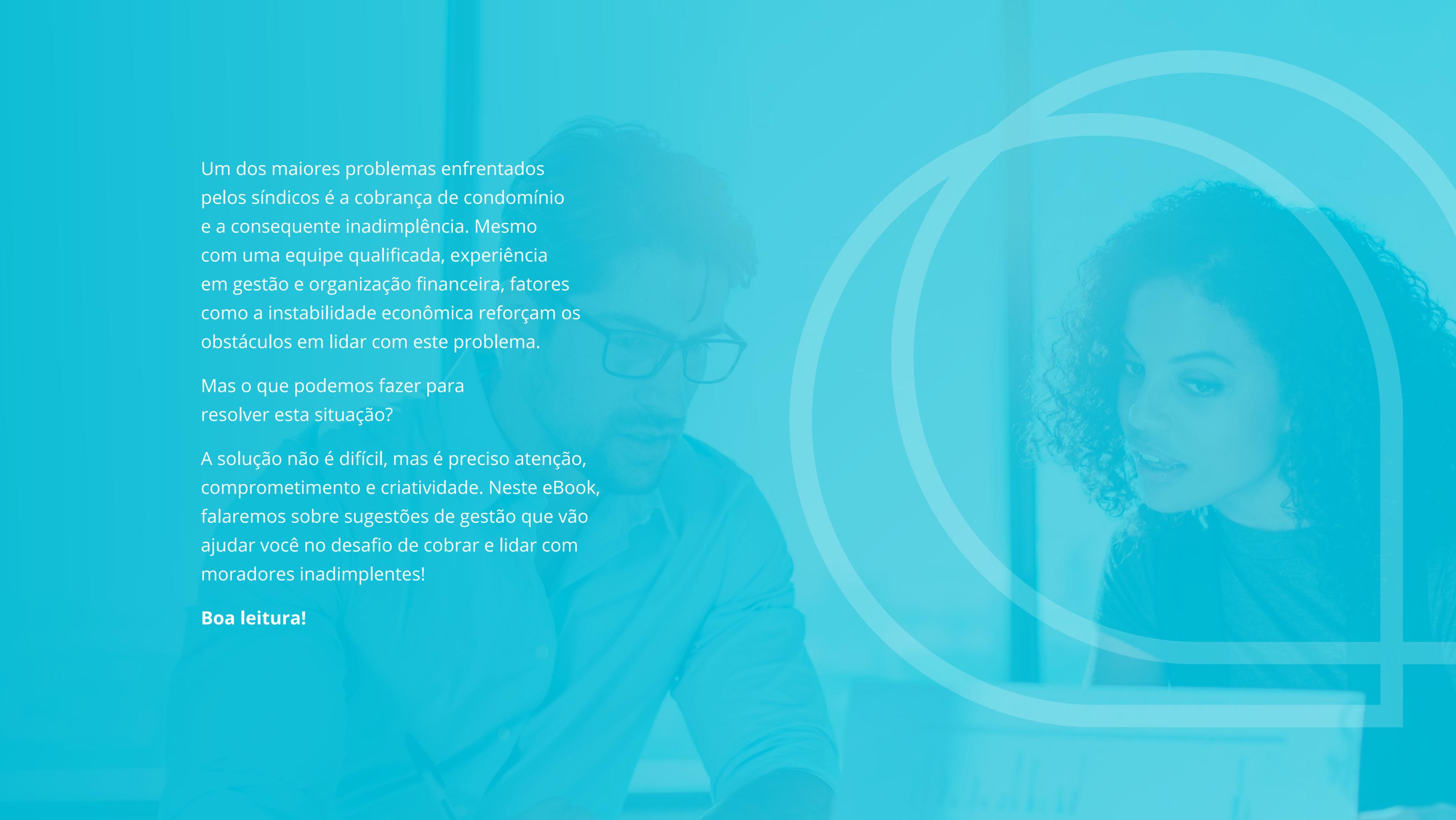




COBRANÇA DE CONDOMÍNIO COMO COBRAR E LIDAR COM INQUILINOS INADIMPLENTES?



acolweb

A man with glasses and a woman with curly hair are shown in a meeting, looking at a laptop. The image is overlaid with a large, semi-transparent blue circle and a horizontal line. The background is a light blue gradient.

Um dos maiores problemas enfrentados pelos síndicos é a cobrança de condomínio e a consequente inadimplência. Mesmo com uma equipe qualificada, experiência em gestão e organização financeira, fatores como a instabilidade econômica reforçam os obstáculos em lidar com este problema.

Mas o que podemos fazer para resolver esta situação?

A solução não é difícil, mas é preciso atenção, comprometimento e criatividade. Neste eBook, falaremos sobre sugestões de gestão que vão ajudar você no desafio de cobrar e lidar com moradores inadimplentes!

Boa leitura!



ORGANIZAÇÃO É FUNDAMENTAL

Primeiramente, a organização do condomínio é fundamental. O síndico deverá observar e acompanhar toda a arrecadação do condomínio, para que a conta não se torne deficitária.

Arrecadar mais do que o valor para pagamento das despesas ordinária e reservar 10% para o fundo de reserva pela sobra de arrecadação mensalmente já é um bom começo.

Mas como criar ações e estratégias que tornem possível essa organização?



Crie uma conta bancária jurídica

Para criar uma conta bancária jurídica em nome do condomínio, é necessário que seja constituído um CNPJ para o mesmo. Isso contribui na organização e evita confusões na gestão.



Conte com a ajuda de um contador

Uma contabilidade eficiente auxilia bastante o gestor de condomínio, ao formatar os boletos em data ideais para recebimento, com multas legais e descontos que ajudarão a estimular o condômino a pagar a taxa de condomínio em dia.



Descontos são bem-vindos!

O desconto em condomínio é uma sugestão bastante eficiente, pois realmente funciona.

O gestor poderá estabelecer um desconto de até 10% para quem pagar o boleto antes de seu vencimento. Esta prática, comprovada em vários condomínios, cria um benefício para quem paga antecipado e proporciona uma maior segurança ao condomínio para pagamento das despesas ordinárias imediatas.

TENHA RIGOR EM RELAÇÃO À INADIMPLÊNCIA

Um gestor de condomínio deve ser bastante rigoroso com os inadimplentes.

Elabore uma estatística para verificação do número de pagamentos atrasados e dos condôminos que não efetuaram o pagamento do condomínio. Em caso de reincidência, pode ser cobrada uma multa proporcional, preferencialmente, se houver previsão na convenção de condomínio.

Uma das soluções é a aplicação de multa de 2% e juros de até 1% ao mês ou, conforme a convenção determinar.





Protesto como opção viável de cobrança

O protesto é uma forma segura e legal de buscar a recuperação dos valores não pagos pelos condôminos inadimplentes.

São inúmeras as vantagens do protesto. Uma das principais é que ele previne possíveis conflitos entre credor e devedor, uma vez que a grande maioria das pessoas intimadas extrajudicialmente comparece ao Serviço Registral de Protesto e quita seus débitos.

Quando ocorre o protesto do título, a inadimplência do devedor é tornada pública, sendo informado tal fato a diversas entidades de proteção de crédito, como SERASA e SCI.

O protesto é, portanto, o único ato legal que caracteriza como inadimplente qualquer pessoa física ou jurídica, trazendo impedimentos para a prática de alguns atos, como: contrair empréstimos, abrir conta bancária, adquirir bens financiados, duráveis ou de consumo e financiar a aquisição da casa própria.



Cobrança judicial

A cobrança judicial é, sem dúvida, o meio mais seguro para se conseguir a devolução dos valores inadimplidos.

Pela Lei 4591/64, está claro que “cabe ao síndico arrecadar as contribuições, competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança das cotas atrasadas”.

Esta ação judicial depende de alguns documentos essenciais, como; comprovante de eleição de síndico, procuração, cópia da matrícula, demonstrativo do débito, comprovante das despesas condominiais, orçamento aprovando as despesas ordinárias, prova da comunicação orçamentária e ata da assembleia extraordinária.

O objetivo desta demanda judicial é obrigar o devedor a responder pelo seu débito. Ou seja, ao fim da ação, ele é obrigado a quitar o valor devido, corrigido, acrescido do valor da multa, mais a multa moratória mensal.

Esta ação é extremamente eficiente e rápida, pois a sua tramitação ocorre em procedimento mais simples e com a tramitação no juizado.

Após a sentença neste processo, verificando que o devedor não possui posses, e não quitada a dívida, poderá o bem ser penhorado.



TRANSPARÊNCIA ENTRE SÍNDICO E MORADORES

É importante uma conexão mais próxima entre síndico, conselho fiscal e condôminos, e transparência nas reuniões de condomínio, para informar os detalhes sobre a os índices de inadimplência no condomínio. Caso, o índice seja superior à 5%, é importante que se reveja os métodos utilizados para recuperar os valores perdidos, não quitados pelos inadimplentes.

Lembre-se de que, de forma alguma, os nomes dos inadimplentes podem ser divulgados, seja em reuniões, emails ou listas.

É importante lembrar que o conselho fiscal deve atuar na verificação das contas apresentadas pelo síndico, nas reuniões ordinárias, mas também como órgão interno fiscalizador do controle de inadimplência. Afinal, não pode o gestor permitir que o percentual de devedores aumente, pois gera grande insegurança financeira e sensação de impunidade.

Em resumo, a atuação do síndico, conselho fiscal e condôminos para combate da inadimplência, deve formar uma gestão compartilhada, onde todos têm deveres e obrigações para manter as contas em dia e o condomínio solvente.



DICAS RÁPIDAS PARA DIMINUIR A INADIMPLÊNCIA NO CONDOMÍNIO

Muitas vezes, para evitar chegar às vias judiciais, simples práticas podem ajudar a diminuir a inadimplência no seu condomínio.

A seguir, vamos listar 4 dicas para ajudá-lo nesta tarefa!



Busque a conscientização

A multa por pagamento atrasado da taxa mensal é de 2%, o que aumenta muito a inadimplência. Portanto, o mais importante é fazer com que os moradores entendam o que está em jogo: o bem-estar coletivo.



Abra negociações

Sempre dentro da legalidade, é importante deixar aberto o canal de negociação com o condômino devedor, para que ele apresente sua defesa e possibilidade de regularização da dívida.



Notifique com antecedência

Um dos mecanismos mais eficazes é mandar correspondências para os devedores avisando do vencimento das mensalidades.



Evite expor os devedores

Em hipótese alguma coloque os nomes dos devedores em quadro de aviso ou qualquer outro lugar. Isso poderá render problemas que extrapolam a dívida do condomínio.





Acolweb é uma plataforma SaaS que ajuda pequenas e médias administradoras e condomínios a fazer gestão financeira e se relacionarem com seus moradores numa plataforma 100% online.

**Otimize a gestão do seu condomínio,
conheça a Acolweb!**

EXPERIMENTE GRÁTIS