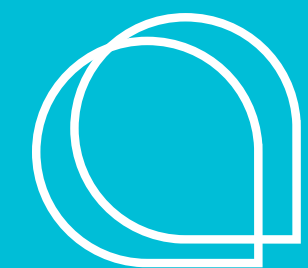





# **COBRANÇA DE CONDOMÍNIO COMO COBRAR E LIDAR COM INQUILINOS INADIMPLENTES?**



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, light blue circular graphic that has a thick border and a smaller circle inside it. The background is a solid light blue color.

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

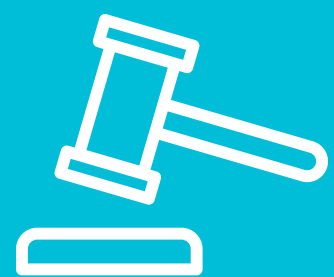
O protesto é uma forma segura e legal de buscar a recuperação dos valores não pagos pelos condôminos inadimplentes.

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**