



Este **ebook** disponibilizado pela **LIMPORT** teve sua **visualização pensada para o mobile**, devido a isso, para ter uma melhor **visualização** recomendamos que seu **acesso seja feito** através de um **celular**.

# COMO REDUZIR A INADIMPLÊNCIA DO SEU CONDOMÍNIO EM 7 PASSOS SIMPLES.



# ÍNDICE

Introdução .....	<a href="#"><u>03</u></a>
A inadimplência em condomínios .....	<a href="#"><u>04</u></a>
Como reduzir a inadimplência .....	<a href="#"><u>08</u></a>
1- Incentivos para pagamento em dia .....	<a href="#"><u>10</u></a>
2- Acompanhamento das contas .....	<a href="#"><u>12</u></a>
3- Cobranças rápidas e extrajudiciais .....	<a href="#"><u>14</u></a>
4- Ação judicial .....	<a href="#"><u>16</u></a>
5- Conscientização dos moradores .....	<a href="#"><u>18</u></a>
6- Conversa entre síndico e devedor .....	<a href="#"><u>19</u></a>
7- Criação de plantões de pagamento com propostas mais facilitadas .....	<a href="#"><u>20</u></a>

# INTRODUÇÃO

Atualmente a inadimplência tem sido um dos maiores problemas para os condomínios e empresas, já que ela influencia diretamente no funcionamento e na prestação de serviços para os condôminos. Devido a isto, a **LIMPORT** Serviços juntou neste ebook informações e sete passos simples que todo síndico deve possuir para diminuir a inadimplência em seu condomínio.



# A INADIMPLÊNCIA EM CONDOMÍNIOS



# A INADIMPLÊNCIA EM CONDOMÍNIOS

A primeira coisa que se deve ser esclarecida é o que é inadimplência. Por definição simples, inadimplência significa **o não pagamento de um encargo financeiro dentro de uma data de vencimento preestabelecida por uma empresa ou fiador.**

Segundo o Serasa Experian, responsável pelo registro de inadimplência do consumidor, o Brasil tem cerca de 60 milhões de compradores e consumidores inadimplentes por ano. O marco é um dos maiores dentre todos os países, onde tem sido responsável pela demissão de inúmeros funcionários e pelo fechamento de empresas, condomínios e negócios que passam a trabalhar no limite financeiro por dependerem do cumprimento de prestação de taxas.

Sendo assim, a inadimplência nos condomínios tem sido o maior problema para os síndicos, principalmente quando o orçamento do local depende inteiramente da taxa que é paga pelos moradores.

Alguns estudos decorrente de análises de informações fornecidas pela Serasa, mostram um perfil fixo dos consumidores inadimplentes brasileiros, são eles:

- Homens são a grande maioria, com cerca de 50,9% de inadimplência;
- A maioria dos inadimplentes possuem uma dívida de 37,3%. Onde cerca de 30,7% dos consumidores negativados possuem quatro dívidas ou mais;
- 19,9% dos inadimplentes têm idade entre 41 e 50 anos. Em segundo, os jovens de 18 á 25 anos, que faz um total de 14,9%;

O Serasa também levanta o percentual de inadimplências por estado, que marca cerca de 10% de taxas em aberto e a atual situação econômica do país vem agravando cada vez mais a inadimplência. Com mais dívidas do que o salário permite pagar, mais e mais moradores tem se tornado devedores. Devido a isso, se torna desafiador para um síndico manter o serviço do local – o que gera o aumento das taxas de pagamento para os outros moradores, gerando um novo ciclo de devedores.

Quando um negócio está marcado por um número maior de consumidores inadimplentes, significa que chegou a hora de buscar uma solução para o problema. Por esse motivo é importante se tomar ações e aplicar estratégias que possam diminuir a inadimplência em um condomínio.



# INADIMPLÊNCIA





# COMO REDUZIR A INADIMPLÊNCIA

Antes de tudo, é importante que o síndico tenha conhecimento do ponto de equilíbrio de seu condomínio para combater a inadimplência. Esse ponto de equilíbrio nada mais é do que o momento em que o condomínio teve lucro zero, ou seja, onde todas suas despesas fixas estão quitadas, mas não sobrou sequer um centavo na conta.

Devido a isso, é necessário se ter conhecimento do ponto de equilíbrio e trabalhar para que o condomínio não fique abaixo dele. Para ajudá-los, buscamos conversar com a diretoria de um condomínio e listamos sete dicas importantes e funcionais para que um síndico não tenha dor de cabeça com os clientes inadimplentes:

# 1- INCENTIVOS PARA PAGAMENTO EM DIA

O **desconto para pagamento antecipado** é um método que começou a ser usado no Rio de Janeiro, e apesar de ser visto como sendo um desconto conflitante com a Lei dos Condomínios pela TJ-RJ (Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro) tem sido fundamental para a redução da inadimplência.

A questão é: como usar o desconto para pagamento antecipado?! Primeiramente convocar uma assembleia para explicar e aprovar o desconto para pagamento antecipado. É simples, o condomínio dá um desconto de 10% para quem paga taxa até 10 dias antes do vencimento. Após os dez dias de vencimento, quem não houver pago, não receberá o direito ao desconto. Quem atrasar o pagamento leva uma multa sobre a taxa normal.

Como reduzir a inadimplência



O síndico pode também optar pelos **sorteios**. Atualmente alguns condomínios e administradoras têm instituído sorteios de bens (como por exemplo, sorteio de televisões, rádios, vídeo games, e outros) para os condôminos que tenham pago em dia todas as taxas do ano.

**Controlar os custos dos condomínios para manter a taxa acessível.** Esta é outra saída sensata e segura para se ter em um condomínio com um grande número de moradores adimplentes. O síndico deve investir em sistemas de economia de água e energia elétrica, renegociar contratos diversos e controlar o fundo de reservas do condomínios para situações eventuais de obras.

## 2- ACOMPANHAMENTO DAS CONTAS

O acompanhamento periódico da situação financeira do condomínio por parte do síndico é de extrema importância. O síndico deve acompanhar através de extrato bancário pelo menos uma vez por semana a situação financeira do condomínio que dirige, assim sabendo quem está em dia com as taxas e quem não está. Também deve solicitar quinzenalmente a sua administradora condominial o relatório de inadimplências e gerar cartas de cobrança e notificações a respeito dos débitos em aberto.



É importante que os condôminos entendam como funciona a parte financeira do condomínio. Por isso o acompanhamento periódico é tão importante para diminuir a inadimplência sazonal. É importante salientar o que é a taxa condominial, do que ela é composta e como é utilizada.

O acompanhamento também serve para que se informe sobre quem está fazendo acordo com a administração e para atualizar novidades referentes a ações judiciais.

## 3- COBRANÇAS RÁPIDAS E EXTRAJUDICIAIS

O síndico juntamente com a administradora deve ter agilidade após o vencimento da taxa de pagamento, enviando uma carta amigável já com o boleto e um aviso de incentivo de quitação.

Essa medida é para que se lembre aos condôminos esquecidos, para que estes possam efetuar o pagamento o mais rápido possível. No momento do vencimento do boleto, o condomínio pode enviar uma outra carta, desta vez explicando mais a fundo o débito em aberto com o mesmo.



A segunda tática confirmada é a cobrança telefônica. O síndico pode contratar o serviço de cobrança para acelerar o pagamento das taxas atrasadas.

Para os casos de inadimplências mais longas ou casos difíceis de reversão, o síndico pode votar em assembleia o possível direcionamento para negativação dos inadimplentes. Contando com o apoio da sua administradora condominial para processar essa negativação. Vale ressaltar que tal situação pode gerar pequenos custos ao condomínio.

## 4- AÇÃO JUDICIAL

Todos os especialistas e estudiosos da área jurídica tem apontado a **ação judicial** como sendo um dos pontos cruciais e de mais eficiência contra os devedores.

O ideal é que se espere o prazo de 90 dias, mas para que a tática ocorra bem, o síndico não deve demorar mais do que isso para entrar com uma ação judicial contra os condôminos inadimplentes. Mas nem por isso o síndico deve entrar com uma ação de cobrança na justiça dois ou três dias após o vencimento do boleto, para não gerar atrito ou desavenças. Nos primeiros dias de vencimento ele deve optar por manter uma conversa amigável com o devedor.





O ideal é que todos os trâmites com relação as formas de cobranças, principalmente a judicial, seja tratado em assembléia com os condôminos adimplentes.

Como a ação judicial deixa claro para o condômino que sua situação está sendo vista de perto, existe uma pressão para que o pagamento seja efetuado, por isso é imprescindível que o síndico tenha regras para se guiar durante esse processo.

## 5- CONSCIENTIZAÇÃO DOS MORADORES

A conscientização dos moradores é importante para mostrar aos devedores o impacto da inadimplência nas contas do estabelecimento, e apontar que os vizinhos também custeiam com seus atrasos.

Essa conscientização das despesas do condomínio pode ser feita através de memorandos, banners ou cartazes pregados pelo prédio, deixando claro a necessidade de se quitar as dívidas, uma vez que elas afetam a todos os moradores e funcionários do local. Também se deve aproveitar as assembleias para esclarecer dúvidas sobre o sistema de cobrança dos moradores adimplentes e inadimplentes, para que se possa ter maior entendimento por meio dos condôminos sobre as consequências geradas pela falta de pagamento.



## 6- CONVERSA ENTRE SÍNDICO E DEVEDOR

De maneira geral, sabemos que a conversa é uma das ações que mais contribuem para a resolução de um problema em questão, devido a isso é importante que o síndico tenha relacionamento e uma boa maneira de conversar com o devedor – uma vez que qualquer equívoco pode gerar grandes problemas na vida condominial e na prestação de contas.

Então é necessário que o síndico saiba conversar, e que busque maneiras informais e positivas de abordar o devedor – sempre tendo cuidado para perceber se ele está apto ou não a ter uma conversa a respeito do problema.



## 7- CRIAÇÃO DE PLANTÕES DE PAGAMENTO COM PROPOSTAS MAIS FACILITADAS

Crie planos. Quando a inadimplência estiver muito disseminada no condomínio, a tática mais eficiente é que o síndico monte um planejamento junto aos condôminos inadimplentes para tratar sobre os atrasos. De preferência com sugestões de negociações pré-estabelecidas, tentando manter isonomia nas negociações.



Caso o condomínio possua algum tipo de plano de benefício, como o parcelamento da dívida, esse deve ser implantado e aprovado pela assembleia do prédio. Assim como o plantão de pagamento é uma boa ferramenta, que deve ser acionado no final do ano, que é quando o morador recebe o décimo terceiro salário – época que melhor se encaixa com o uso do recurso para pagar as dívidas atrasadas com o condomínio.

Para dar suporte as essas dicas, é necessário que se monte um método de se propagar uma educação financeira, para que as pessoas tenham acesso a informações que mostram a necessidade de se saber como utilizar seu dinheiro em prol das dívidas inadimplentes, e aplique todas as nossas dicas para que o percentual de inadimplência em seu condomínio seja zero.



## **AUTORES**

Vagner Xavier  
Louise Vasconcelos  
Haila Santana

## **REVISAO**

Lyanna Padilha  
Eduardo Ribeiro  
Carolina Santos