



Acabou o dinheiro do condomínio, e agora?



O CAMINHO DO DINHEIRO NO CONDOMÍNIO

Inadimplência, obras emergenciais e previsão orçamentária equivocada podem comprometer as finanças do condomínio. Síndicos apontam como não ficar paralisado neste cenário, gerir cobranças e prosseguir com manutenções.

Imprevistos acontecem. Quem já não escutou essa máxima? Ela é verdadeira, mas os síndicos devem saber como lidar com o imponderável. Caixa zerado, ou em baixa, ainda é resultado principalmente de inadimplência descontrolada – é claro que más gestões e obras emergenciais podem bagunçar as finanças do condomínio. Mas um bom começo é gerir bem as unidades inadimplentes.

“Costumo dizer que o condomínio tem que chegar primeiro no devedor, não pode esperar o cartão de crédito ou a concessionária de energia cobrá-lo. O condomínio deve mostrar a importância do seu crédito, com seu jurídico muito presente”, constata o advogado Thiago Natalio de Souza, que trabalha na área condominial e de cobranças. Thiago recomenda que o condomínio atue com uma régua de cobrança (fluxo de etapas de comunicação com o cliente), definida previamente entre a gestão do condomínio e a sua advocacia. Por exemplo: qual é o momento de ser distribuída a ação judicial? “Após três meses de uma cobrança ativa, porém respeitosa, precisa ser distribuída uma ação judicial, até para que o síndico faça a sua lição de casa. Isso evita também que os condôminos

inadimplentes vejam o condomínio com descrédito, achando que nunca serão cobrados efetivamente”, explica.

Com a ação judicial distribuída, o síndico inclusive pode dar retorno se questionado em assembleia, de que fez a sua parte. “A partir da ação de execução, a solução será no tempo da Justiça. É obvio que o fato de ter uma ação judicial não impede que as cobranças extrajudiciais continuem. O andamento do processo continua, mas seguimos cobrando o condômino. Muitas vezes quando o

inadimplente recebe uma intimação, ele percebe que chegou o momento de fazer um acordo”, completa o advogado.

No passo a passo da cobrança condominial, um bom acordo é a melhor solução para as duas partes. “É importante que condômino e condomínio cheguem juntos a um acordo bem planejado. A ideia de propor um acordo que o inadimplente não conseguirá cumprir não funciona. Ele acaba aceitando no desespero, com medo de perder o apartamento em um leilão, e logo volta a dever novamente”, resume Thiago.

Controle de cobranças:

Quando se trata de inadimplência, para o síndico profissional e administrador de condomínios Pierre Willm o segredo está em acompanhar rigidamente o caixa. Três dias após o vencimento, ele pede às administradoras a lista de inadimplência. Ele se lembra de um condômino de um edifício com apenas 11 unidades que estava inadimplente há dois meses. “Falei com o proprietário, que nunca havia deixado de pagar suas taxas, e ele alegou não ter recebido os boletos. Fato é que logo depois ele quitou a dívida. Faço questão de estar muito próximo dos proprietários. Afinal todos estamos sujeitos a erros de percurso”, diz.

Pierre estabelece uma rígida régua de cobrança: D-10 (10 dias antes do vencimento): emissão dos boletos; D-3: lembrete de vencimento; D+5: lembrete de boleto vencido; D+10: análise do relatório de inadimplência; D+15: carta de cobrança; D+25: contato humano pela administradora; D+55: notificação extrajudicial; D+90: cobrança judicial. Ele admite que raramente, nos nove condomínios onde é síndico, chega a entrar com ações judiciais.

Inadimplência à parte, segundo o advogado Thiago, para manter o caixa do condomínio saudável, nada melhor do que fazer uma previsão orçamentária muito próxima da realidade. Ele recomenda ratear o percentual da inadimplência na previsão orçamentária. “Você irá aumentar um pouco mais o valor da taxa dos adimplentes. Os pagantes pagam pelos não pagantes? Em tese não é verdade. No final das contas, aqueles que não pagam vão pagar um dia, e um valor mais alto pela sua própria inadimplência. Com uma previsão correta e o provisionamento da inadimplência, a tendência é que o condomínio não tenha problemas de caixa”, sentencia.

Verba para as manutenções:

Caixa em baixa não pode ser desculpa para postergar a manutenção do condomínio. O síndico profissional Paulo Mujano coloca essa ideia em prática nos condomínios que gere. Ele lembra de um condomínio que administrou na Vila Mariana. “Havia R\$ 1.200,00 em caixa quando assumi. Precisávamos impermeabilizar

o térreo porque chovia mais na garagem do que fora”, recorda. Paulo conseguiu pagar o fornecedor em 15 parcelas. “Fiz um rateio de 15 parcelas com uma margem de segurança. O conselho era unânime em afirmar que não ia dar certo porque teríamos uma grande inadimplência. E a inadimplência foi nula porque fizemos um trabalho de mostrar a importância da obra.”

Já em um condomínio comercial na região da Avenida Paulista, era preciso reformar a entrada, defasada. Sessenta e seis por cento das unidades estavam vagas. O prédio tinha R\$ 100 mil em caixa. Paulo rateou mais R\$ 50 mil e fez a reforma, inclusive instalando catracas. Mas os funcionários antigos não deram conta de manusear os novos equipamentos de controle de acesso. O síndico levantou o capital necessário para a rescisão dos funcionários a juros interessantes em um banco de investimentos. “Em assembleia conseguimos unanimidade favorável ao empréstimo e à demissão. Isso foi há seis meses. Hoje a taxa de ocupação do condomínio é de quase 100%.”

Paulo tira um aprendizado dessas histórias: “Os condôminos precisam entender que um condomínio é feito de manutenções e de um plano diretor que não pode ser deixado de lado. Ou o síndico tem um plano de investimentos, arrecada para isso, ou o prédio terá problemas graves lá na frente”, arremata.

Fonte: <https://www.direcionalcondominios.com.br/sindicos/materias/item/5652-acabou-o-dinheiro-do-condominio-e-agora.html>

Advertência ou multa para os condôminos, como e quando aplicá-los

1. QUAL O OBJETIVO DE CADA UM DELES?

A advertência é o comunicado apresentado pelo condomínio para determinado morador avisando que certa atitude sua se encontra em desacordo com o que determina a lei e/ou a Convenção ou o Regimento Interno. Normalmente, ela deve ser feita por escrito e com recibo de protocolo. Já a multa ocorre quando o desrespeito àquela regra, previamente advertida, continua ocorrendo, não obstante a administração ter realizado comunicados anteriores da sua proibição ao morador.

2. COMO APLICAR A MULTA?

Isso poderá ser feito junto ao boleto de cobrança da taxa de rateio concernente ao morador, devidamente discriminada no corpo do documento. Existe ainda

opção de cobrança em separado. Mas em ambas as situações, o condômino deve ser avisado previamente.

3. A MULTA PODERÁ SER ANULADA A PEDIDO DO CONDÔMINO?

Em geral não! O síndico não pode, em tese, agir dessa forma, anulando uma multa. No entanto, em casos muito especiais, o gestor poderá vir a expor ao Conselho a situação diferenciada e colher votação favorável a eventual cancelamento.

4. MULTAS EM ABERTO SÃO CONTABILIZADAS COMO INADIMPLÊNCIA?

Entendo que sim e elas podem gerar ações de cobrança do condomínio sobre o morador autuado.

Fonte: <https://www.direcionalcondominios.com.br/sindicos/materias/item/1938-advertencia-ou-multa-para-os-condominios-como-e-quando-aplica-los.html>

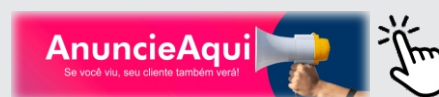


☎ 19 3648.0977 / ☎ 97406.1984
📍 Rua Dom Pedro II, 1231 - Sala 22
Vila Santa Catarina - Americana/SP
✉ apc@apcccondominios.com.br



📱 APONTE SUA CÂMERA PARA CONHECER O NOSSO SITE

Anuncie no Vida&Condomínio Online



Siga nossas redes sociais:

[apcccondominios](#) [apcccondominios](#)