

# Como combater a inadimplência em condomínios em época de crise

Publicado 23 de novembro de 2015 | Por [Redação do Viva o Condomínio](#)

A atual crise financeira do Brasil está afetando diretamente tanto as contas dos condomínios residenciais como comerciais. Um estudo realizado mensalmente pelo Secovi-SP (Sindicato da Habitação) na Região Metropolitana de São Paulo, mostra que em setembro o Índice de Custos Condominiais – que serve como parâmetro das variações dos custos dos condomínios – registrou um aumento de 0,19% em comparação ao mês anterior e variação de 11,2% desde outubro de 2014. Esta alta é reflexo do reajuste na conta de água (21%) e de luz (80%) – responsáveis por cerca de 25% do valor da taxa condominial – e de outras despesas de consumo nos últimos meses.

Apesar deste acréscimo, a multa por atraso no pagamento da taxa de condominial é de apenas 2%, o que faz com que muitos condôminos optem por pagar dívidas com juros mais alto e deixar o condomínio de lado. Para se ter uma ideia, de acordo com o último levantamento realizado pelo Secovi – SP, de janeiro a setembro deste ano, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo protocolou 8.420 ações contra inadimplentes, 27,9% a mais, quando comparado com o mesmo período em 2014. Uma taxa extremamente alta e a tendência é aumentar com atual situação econômica do país.

Para esclarecer um pouco sobre este assunto, foi consultado o síndico profissional e diretor da Inovathi, Eli Silveira. Para ele, a melhor alternativa é uma negociação amigável com o devedor, porque uma ação judicial pode demorar anos para ser finalizada. E para evitar futuros transtornos, o ideal seria apresentar, durante a assembleia de aprovação de orçamentos, uma previsão orçamentária para o próximo ano que contemple um fundo de reserva e possíveis reajustes nas contas de consumo, evitando assim “buracos” na saúde financeira do empreendimento.

Não é uma tarefa fácil administrar um condomínio. É preciso ter conhecimento em administração, gestão de pessoas e principalmente financeira. Um bom planejamento e alguns ajustes podem evitar desgastes futuros. O importante é não prejudicar a administração do condomínio e muitos menos os adimplentes. Uma das opções que tem dado certo em alguns empreendimentos é a mudança de medição de luz, água e gás, ou seja, cobrança individual. “Pelo menos, se o morador deixar de pagar estes custos não compromete, em partes, a saúde financeira do condomínio. São valores que deixam de ser responsabilidade da administração e de total responsabilidade do condômino”, explica Eli.

Há outros fatores que podem ajudar a minimizar os custos no final de cada mês. “Aliás, se estes acordos forem bem negociados, é possível criar um caixa em um período de 12 meses. A palavra-chave é negociar com sabedoria, discernimento e assertividade. Veja só. Os maiores custos que o condomínio tem são com os elevadores, portaria, segurança e mão de obra terceirizada. “É preciso analisar, detalhadamente, estes serviços. Podemos reduzir custos sem perder a qualidade. Outro item importante é a redução do consumo de energia. Com uma simples troca de lâmpadas comuns por LED e a aplicação de sensores de presença, os gastos podem diminuir em até 30%”, indica Eli.

Mas para controlar toda esta situação, é importante ter uma pessoa com tempo e conhecimento de diversas áreas. Por isso que muitos condomínios estão optando pela contratação de um síndico profissional. Não querendo desmerecer qualquer síndico morador, mas para administrar um condomínio são necessários *know-how* em: direitos e deveres do empreendimento; domínio das leis; controle de finanças e custos; contratos com empresas terceirizadas; responsabilidade civil e criminal em caso de fraude, danos, roubos e imparcialidade na mediação de conflitos entre os condôminos e negociações de dívidas.

“Mas não basta contratar qualquer síndico profissional. É preciso que os moradores tenham referências de seus trabalhos, de sua idoneidade e transparência em suas atividades, além de sua efetiva experiência.

Verificar os planejamentos e resultados que este tem proporcionado em outros condomínios, por quantas vezes foi reeleito, enfim, todo cuidado é importante”, alerta Eli.

A Inovathi – uma das empresas mais bem conceituadas no ramo de síndicos profissionais no Grande ABC e Litoral Sul de São Paulo – desenvolve um trabalho de conscientização com os moradores mostrando a importância de manter em dia a saúde financeira do empreendimento. Entre suas ações estão a criação de um fundo de prevenção contra inadimplência, cobrado mensalmente, e campanhas a favor do uso racional de água e luz, a fim de evitar que todos saiam prejudicados. Graças a estas ações, a taxa de inadimplência nos condomínios administrados por Eli é baixa em relação ao mercado.

### **Sobre a Inovathi**

Inovathi é uma das empresas mais bem conceituadas no ramo de síndicos profissionais no Grande ABC e Litoral Sul de São Paulo e se dedica à gestão de condomínios residenciais e comerciais visando o bem estar e segurança dos moradores.

Possui conhecimento contábil, civil, trabalhista e administrativo para assessorar da melhor maneira seu condomínio, desde a administração interna e externa à contratação de empresas terceirizadas prestadoras de serviço. Seu principal diferencial é a transparência, efetivando compras sempre que possível á vista, possibilitando uma negociação de maiores descontos. Com isso mantém o orçamento planejado x realizado em linha, garantindo a melhoria financeira do condomínio.

Publicado em [Inadimplência](#) | Tags [aumento da inadimplência](#), [condômino inadimplente](#), [crise](#), [crise financeira](#), [inadimplência](#), [inadimplencia condominio](#)

**Link:** <http://www.vivaocondominio.com.br/noticias/inadimplencia/como-combater-a-inadimplencia-em-condominios-em-epoca-de-cri-se>