

# Como combater a inadimplência em condomínios em época de crise

Para esclarecer um pouco sobre este assunto, foi consultado o síndico profissional e diretor da Inovathi, Eli Silveira.



Foto: Divulgação

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.

<http://www.construanegocios.com.br/artigos/exibir.php?noticia=6114>