



Eli Silveira

Sindico profissional

Inadimplência no condomínio – parte 1

A atual crise financeira do Brasil está afetando diretamente tantos 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 novembro, o Índice de Custos Condominiais – que serve como parâmetro das variações dos custos dos condomínios – registrou um aumento de 0,08% em comparação ao mês anterior e variação de 12,47% desde dezembro 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 condominial é de apenas 2% aos inadimplentes, o que faz com que muitos condôminos optem por pagar dívidas com juros mais altos e deixem o condomínio de lado.

Para amenizar as inadimplências, 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 presume o número de inadimplentes e possíveis reajustes nas contas de consumo, evitando assim "buracos" na saúde financeira do empreendimento.

Na tentativa de reduzir custos, alguns condomínios têm aderido à mudança de medição coletiva de água e gás para cobrança individual.

Pelo menos se o morador deixar de pagar estes custos não compromete, em partes, a saúde financeira do empreendimento. Estas responsabilidades passam ser exclusivas do condômino. A parte II na próxima segunda, neste espaço.