



MANUAL DO SÍNDICO

Tudo o que você precisa saber para melhorar a sua Gestão Condominial.



MÓDULO 5

Combate a inadimplência em condomínios

Saiba como funciona o serviço de cobrança para condomínios e o impacto na recuperação da inadimplência.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	02
COMO LIDAR COM A INADIMPLÊNCIA EM CONDOMÍNIOS	03
DICAS E BOAS PRÁTICAS PARA RECUPERAÇÃO DE INADIMPLÊNCIA	04
CONSCIENTIZE OS MORADORES DA IMPORTÂNCIA DE PAGAR SUAS TAXAS EM DIA	04
CONHEÇA BEM O PERFIL DO DEVEDOR	05
ADERIR UMA POLÍTICA DE COBRANÇA	05
ADOÇÃO DE SISTEMAS QUE FACILITEM O PAGAMENTO	06
CADASTRO ATUALIZADO - HIGIENIZAÇÃO DE DADOS	06
A IMPORTÂNCIA DA CONTRATAÇÃO DE UM SERVIÇO ESPECIALIZADO	07
PRIORIZAR A ATIVIDADE-FIM	08
AGILIDADE NO RECEBIMENTO DE CONTAS ATRASADAS	08
PRESERVAÇÃO DO BOM RELACIONAMENTO COM OS CONDÔMINOS	08
RÉGUA DE COBRANÇA	09
O QUE É A RÉGUA DE COBRANÇA	09
COMO FUNCIONA?	09
AÇÕES OU FERRAMENTAS PARA IMPLEMENTAR NA RÉGUA DE COBRANÇA	16
CARTA DE COBRANÇA E NOTIFICAÇÕES EXTRAJUDICIAIS	11
COBRANÇA POR TELEFONE	13
PROTESTO OU NEGATIVAÇÃO	13
PROCEDIMENTOS E/OU CRITÉRIOS PARA NEGATIVAR	14
DESCONTO ANTECIPADO DA COTA CONDOMINIAL	16
INADIMPLÊNCIA NOS CONDOMÍNIOS: O QUE NÃO FAZER	18
MEDIDAS JUDICIAIS DE COMBATE A INADIMPLÊNCIA	20
EXECUÇÃO DE DÉBITOS DE TAXAS CONDOMINIAIS	20
PENHORA DE BENS PARA SATISFAZER A DÍVIDA	21
AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA	22
CONCLUSÃO	23

INTRODUÇÃO

A inadimplência em condomínio é um dos grandes desafios para o síndico. Como o condomínio não tem fins lucrativos, ou seja, não tem a venda de produtos e serviços como fonte de arrecadação, então depende, via de regra, exclusivamente da contribuição de cada morador para pagar suas obrigações.

Para a gestão do síndico, além de prejudicar a contabilidade e o fluxo de caixa, a falta de pagamento das taxas condominiais traz o incômodo da necessidade de cobrança do condômino que está em atraso.

Os motivos para a falta de pagamento são diversos, dentre eles: o desemprego, os gastos emergenciais com tratamentos de saúde para si ou para um familiar, ou simplesmente o descontrole das contas. Apesar das diferenças, o ponto em comum entre esses casos é a situação delicada que envolve o devedor, o síndico e os demais condôminos.

Diante dessa circunstância, o síndico precisa tomar as medidas necessárias para combater a inadimplência. A ideia é não prejudicar os outros condôminos que nada têm a ver com a dificuldade financeira do devedor. Até porque os recursos das taxas condominiais são coletivos e devem ser aplicados em sistemas de segurança, reformas e manutenção, equipamentos, folha de pagamento, entre outros custeios e investimentos.

No entanto, o síndico precisa ter cuidado com a forma como será realizada a cobrança. Na pressa de recuperar o crédito, o gestor pode cometer erros pelos quais poderá ser responsabilizado na área civil.

A solução para combater a inadimplência em condomínio não é complicada. Algumas medidas estão, inclusive, previstas no Código Civil. Para ajudar o síndico a lidar com isso, listamos as principais medidas que podem ser adotadas para cobrar as taxas condominiais em atraso. Veja tudo o que você precisa saber sobre o assunto neste manual.

COMO LIDAR COM A INADIMPLÊNCIA EM CONDOMÍNIO?

Inicialmente, é importante destacar que o pagamento da taxa condominial está previsto em lei, assim como o fato de a cobrança ser uma das atribuições do síndico. Dessa forma, segundo o Código Civil, temos:

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I – Contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;

1º - O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

Art. 1.348. Compete ao síndico:

VII – cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas.

Assim, a primeira ação para lidar com um problema como esse é se comunicar. Não é preciso ser objetivo apenas com o devedor, também é necessário agir para informar a todos os condôminos a respeito da importância de pagar as taxas em dia.

É preciso reforçar que, principalmente, em épocas de crise e incertezas, o mais eficaz a ser feito é ter um bom jogo de cintura e disponibilizar opções diferentes e válidas para que o morador inadimplente consiga, de fato, resolver suas pendências.

Nesse sentido, o síndico precisa ter empatia com a situação para conseguir lidar com a inadimplência. É importante deixar claro para o condômino devedor que você compreende as razões pelas quais ele está tendo dificuldade financeira. Agindo dessa maneira, sem dúvida, o morador vai ficar muito mais aberto para solucionar o problema.

É preciso também que o síndico seja transparente quanto ao processo de cobrança e a situação atual do condomínio, e claro que

isso inclui a situação financeira. A sua função é seguir o que a lei impõe para que nem condômino nem condomínio recebam penalizações.

DICAS E BOAS PRÁTICAS PARA PREVENÇÃO E RECUPERAÇÃO DE INADIMPLÊNCIA

CONSCIENTIZE OS MORADORES DA IMPORTÂNCIA DE PAGAR SUAS TAXAS EM DIA

A solução para combater a inadimplência em condomínio não é complicada. Algumas medidas estão, inclusive, previstas no Código Civil. Para ajudar o síndico a lidar com isso, listamos as principais medidas que podem ser adotadas para cobrar as taxas condominiais em atraso. Veja tudo o que você precisa saber sobre o assunto neste manual.

Conscientizar os moradores sobre a importância de contribuir com o pagamento da taxa condominial, para garantir a manutenção das áreas e instalações do condomínio, é uma das estratégias que devem ser adotadas para reduzir a taxa de inadimplência.

Para conseguir engajar e incentivar os moradores no pagamento periódico do condomínio, promover uma gestão transparente e participativa é essencial. Dessa forma, os condôminos fazem parte do dia a dia da gestão e se sentem confortáveis para sugerir alternativas inteligentes para economizar recursos.

Quais ações você tem adotado para combater a inadimplência no seu condomínio?

A pandemia de COVID-19, por exemplo, afetou negativamente inúmeros negócios. Como consequência disso, empreendimentos fecharam suas portas e muitos funcionários foram demitidos. Esse cenário acabou refletindo no índice de inadimplência em condomínios, que aumentou consideravelmente.

No entanto, é obrigação de cada unidade pagar uma taxa mensal para custear as despesas do edifício. E mesmo diante de uma pandemia, nenhum condômino está desobrigado de honrar os pagamentos, sob risco de responder judicialmente pela inadimplência.

Diante disso, é fundamental que todos saibam a importância que o pagamento das cotas condominiais tem para o funcionamento do edifício. Aproveite esses momentos chave para conscientizar os moradores que as suas contribuições ajudam a pagar o salário dos funcionários, além de ressaltar que os valores contribuem para a limpeza, manutenção e segurança das áreas comuns, preservando o bem-estar de todos.

CONHECER BEM O PERFIL DO DEVEDOR

É sabido que nem sempre o condômino atrasa porque ele quer e sim por outros fatores, por exemplo: às vezes porque esqueceu de realizar o pagamento, ou porque carece naquele momento de recursos financeiros. Dessa forma, é interessante que o síndico saiba mapear o tipo de inadimplente que reside no condomínio.

Cada um dos seus clientes possui necessidades e motivos diferentes, o que influencia na situação de inadimplência. É importante que você identifique cada um deles e saiba como lidar e negociar em cada uma das situações.

ADERIR A UMA POLÍTICA DE COBRANÇA

Ao criar uma política de cobrança, o administrador poderá conhecer os diferentes perfis de inadimplentes no seu condomínio, além de contribuir para melhorar a sua arrecadação mensal.

Organizar a sua política de cobrança melhora a eficiência do sistema e organiza o seu pessoal. Por isso, crie etapas para organizar os contatos básicos e qual a finalidade de cada contato. Por exemplo:

01 Identifique o perfil do cliente inadimplente.

02 Trace uma data limite para a quitação da dívida.

03 Entre em contato com maior firmeza caso ele não quite.

ADOÇÃO DE SISTEMAS QUE FACILITEM O PAGAMENTO

O síndico deve sempre buscar para o seu condomínio sistemas que facilitem a vida dos seus moradores e, no que diz respeito ao pagamento da taxa de condomínio, sugerimos que contratem ferramentas de envio automático de *e-mail*, *SMS* e *Whatsapp* para lembrar o condômino o vencimento da sua cota mensal. Do mesmo modo, a ferramenta deverá ser utilizada no caso do condômino que esqueceu de pagar sua contribuição.

A adoção de meios de comunicação e sistemas que facilitem a emissão e renovação do boleto, seja por intermédio da administradora ou de uma empresa de cobrança é de suma importância. Nesse caso, podemos citar: site com *login* e senha para o condômino, aplicativo no celular, atendimento virtual via *Whatsapp* e, ainda, o mais conservador, atendimento via telefone com um operador que irá enviar uma 2ª via do seu boleto.

Nessa esteira, ainda tem o condomínio a possibilidade de fornecer novas formas de pagamento da taxa de condomínio, uma delas comumente utilizadas são as maquinetas de cartão para facilitar o pagamento do condômino que está com orçamento apertado. Atualmente, uma administradora poderá disponibilizar o serviço para pagamento do boleto e, assim, auxiliar o condomínio no recebimento.

Nessa esteira, ainda tem o condomínio a possibilidade de fornecer novas formas de pagamento da taxa de condomínio, uma delas comumente utilizadas são as maquinetas de cartão para facilitar o pagamento do condômino que está com orçamento apertado. Atualmente, uma administradora poderá disponibilizar o serviço para pagamento do boleto e, assim, auxiliar o condomínio no recebimento.

CADASTRO ATUALIZADO – HIGIENIZAÇÃO DE DADOS

Para que a cobrança funcione, o síndico deve se certificar de que todos os moradores receberão os comunicados via e-mail e através de outros meios. Para isso, eles precisam estar com seus cadastros atualizados no banco de dados da administradora.

Muitos condomínios sofrem para cobrar, pois não tem o cadastro atualizado. Adote também uma política de atualização de cadastro, também chamada de higienização de dados. É de suma importância

que o condomínio tenha o controle sobre os dados de seus condôminos. Envie periodicamente *e-mails* ou formulários (via física) pedindo atualização de dados, ou faça ligações para os condôminos para confirmar se os dados estão corretos.

A IMPORTÂNCIA DA CONTRATAÇÃO DE UM SERVIÇO ESPECIALIZADO EM COBRANÇA E/OU ASSESSORIA JURÍDICA

Uma empresa ou escritório de cobrança trabalha com a prestação de serviços a instituições que, ao invés de terem seu próprio departamento de cobranças, preferem terceirizar esse serviço para que ele seja desenvolvido por profissionais qualificados para tal.

Do mesmo modo, a contratação de um escritório de cobranças é extremamente importante para um condomínio, pois ele irá ajudar a diminuir a inadimplência e, assim, melhorar o seu fluxo de caixa. Além disso, contar com o suporte de especialistas pode fazer grande diferença na regularização das dívidas e, ao mesmo tempo, manter bom relacionamento entre o síndico e os moradores que não pagam em dia, já que o serviço é realizado de forma terceirizada, sem a participação direta ou pessoal do síndico. Assim, o profissional cumpre sua obrigação sem muita exposição às críticas e insatisfações.

Em situações assim, ter uma equipe especializada voltada para as cobranças com foco e dedicação integral, certamente é um passo positivo para a manutenção da saúde financeira de qualquer condomínio.

Independentemente da taxa de inadimplência, é indispensável o condomínio contratar o serviço especializado de uma empresa de cobrança voltada para recuperação de crédito, pois ela poderá realizar cobranças prévias extrajudicialmente reduzindo a inadimplência e, quando se fizer necessário recorrer ao judiciário para executar a dívida de quem não pagou, o escritório de advocacia será essencial para esse reforço na cobrança do inadimplente.

De forma mais específica, confira a seguir alguns benefícios de optar por esses serviços que foram mencionados:

1. Priorizar a atividade-fim

Negociar com os moradores é uma tarefa que demanda tempo e energia do síndico. Por vezes, esse processo é tão desgastante que acaba por minar o convívio e o bom relacionamento com o indivíduo.

Assim, quando essa atividade é realizada por uma empresa terceirizada, a organização pode se concentrar naquilo que realmente importa: a redução da inadimplência e, principalmente, a conversão daquele condômino sempre presente na lista de devedores, agora em um pagador exemplar.

2. Agilidade no recebimento de contas atrasadas

Quando a empresa possibilita que o condômino pague suas dívidas com diferentes prazos e formas de pagamento por meio da assessoria de cobrança, ela aumenta as chances de receber os débitos atrasados de forma mais rápida e efetiva.

Além disso, como o nome do proprietário pode ser inscrito nos cadastros de proteção ao crédito, caso ele continue inadimplente, torna-se mais provável que ele pague a dívida no prazo e o condomínio mantenha suas contas em dia.

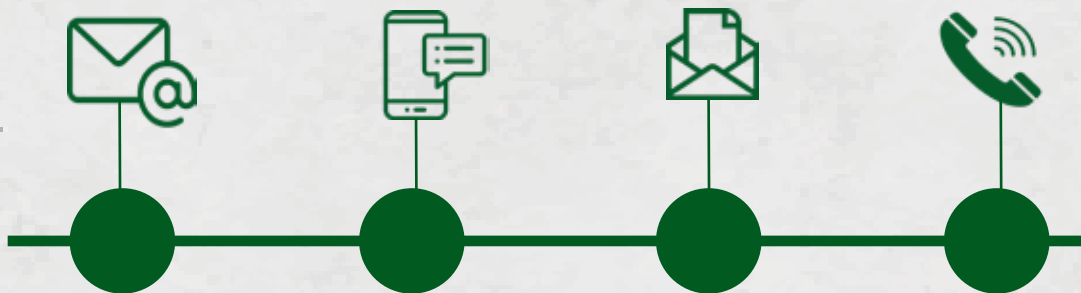
3. Preservação do bom relacionamento com os condôminos

A cobrança de inadimplentes é um processo muito frágil e que exige muito jogo de cintura. Antes de ameaçar sujar o nome do proprietário ou até mesmo ingressar com uma ação judicial, é preciso procurar saber o que aconteceu e oferecer condições de pagamento mais flexíveis, desde que permitido e sem tratamento diferenciado.

O problema é que, muitas vezes, o ramo da recuperação de crédito não conta com profissionais especializados para negociar com o devedor de maneira cuidadosa e humanizada. A assessoria especializada de cobrança, por sua vez, tem colaboradores treinados para que o condômino se sinta confortável para negociar a dívida e se organizar para voltar a pagar as cotas mensais regularmente.

Contratar uma assessoria de cobrança, portanto, é uma decisão que ajudará o seu condomínio a melhorar seus processos internos e controlar a inadimplência. Como visto, as vantagens são muitas e elas vão além da flexibilização das formas de pagamento até o melhor convívio com o cliente, passando a otimizar todo o sistema.

RÉGUA DE COBRANÇA



O QUE É A RÉGUA DE COBRANÇA?

É uma técnica que ajuda as finanças de um condomínio a permanecerem em ordem. Isso acontece por meio de uma organização de cobranças que visa reduzir a inadimplência. Ela deve ser alinhada no início da gestão com a empresa de cobrança e/ou com o jurídico do seu condomínio.

A régua de cobrança define diversos aspectos em etapas, como o momento em que a cobrança deve ser feita, o meio utilizado para isso e as medidas a serem tomadas em caso de não recebimento.

Essa é uma estratégia simples e pode ser implementada por estabelecimentos de qualquer tamanho. Entretanto, é fundamental que seja bem planejada e executada, evitando que, por exemplo, clientes sejam cobrados indevidamente.

Os procedimentos adotados em uma régua de cobrança servem tanto para agilizar o recebimento dos pagamentos quanto para evitar esquecimentos nessa etapa. O objetivo principal deve ser o de ajudar o cliente a voltar para uma situação de regularidade, portanto, também importa disponibilizar formas mais flexíveis de pagamento.

Além da maior chance de recebimento, isso otimiza a experiência do condômino e colabora com sua satisfação.

COMO FUNCIONA?

Essa régua de cobrança funciona por meio de um planejamento que define quando e de que forma as cobranças serão realizadas. Via de regra, inicialmente são definidas as datas, o que será enviado, por qual meio de comunicação, qual será o prazo de pagamento de acordos, eventuais percentuais de desconto, entre outras questões.

Um ponto importante já citado nesse texto é a utilização de diferentes meios de comunicação — *SMS*, ligações telefônicas, e-mails ou aplicativos de mensagens como o *WhatsApp* ou *Telegram*.

A chave, entretanto, está na forma como as cobranças são organizadas.

Vale lembrar, claro, que esse é um exemplo e deve ser adaptado por meio de etapas e ações específicas em cada uma delas, já que cada solução é recebida de modo diferente pelo cliente. Além disso, é importante ter os passos seguintes já definidos, para facilitar a gestão das finanças.

AÇÕES OU FERRAMENTAS PARA IMPLEMENTAR NA RÉGUA DE COBRANÇA

Como já dito anteriormente, a adoção de tecnologias e ferramentas irão auxiliar na criação dessa política de cobrança. Assim, as formas mais comumente utilizadas para conseguir alavancar o recebimento das taxas, bem como filtrar quem realmente não quer ou pode pagar são:

→ Ação antes do vencimento:

Envio do boleto via e-mail e sistema de comunicação/lembrete via *SMS*, *Whatsapp* ou *e-mail* com os condôminos em até 10, 5 ou 2 dias de antecedência, além do aviso no dia do vencimento;

Disponibilização de boleto físico para quem solicita ou não tem.

→ Ação após o vencimento:

Envio de lembrete via *e-mail*, *SMS*, *Whatsapp* e/ou sistema de comunicação com os condôminos e ligação pelo responsável pela cobrança do condomínio após determinada quantidade de dias pós vencimento;

No entanto, existem outras ações de cobrança que também estão inseridas na régua ou fluxo das empresas e escritórios especializados que podem e devem ser realizadas, por isso merecem um destaque maior, descritos a seguir.

CARTA DE COBRANÇA E NOTIFICAÇÕES EXTRAJUDICIAIS

Uma das principais medidas para ser tomada em caso de inadimplência em condomínio é o envio de uma carta de cobrança ou notificação extrajudicial ao responsável. Apesar das facilidades da comunicação com o avanço da tecnologia, nesse caso, ainda vale a pena entregar um papel impresso – em mãos, se possível – para o condômino inadimplente.

A ideia dessa ação de cobrança é que fique registrado e documentado que o devedor foi avisado sobre o débito e que ele teve a chance de corrigir esse problema. Caso não resolva, o próximo passo são medidas mais incisivas.

A seguir, listamos alguns exemplos de cartas de cobrança que podem ser enviadas aos condôminos inadimplentes:

CONDOMÍNIO EXEMPLO
AV. FICTÍCIA, Nº 1325 - CENTRO
FORTALEZA - CE

Fortaleza, 07 de abril de 2021.

REF.: IMPONTUALIDADE

Prezado(a) Condômino(a) Sr.(a) **FULANO PEREIRA DA SILVA** - Unidade 14

Constam em nossos controles informações de que sua unidade se encontra em débito com taxa(s) condominial(s). Caso não tenha recebido o boleto, informamos que o mesmo poderá ser obtido diretamente no site da administradora: www.gestartcondominios.com.br.

Informamos ainda que o boleto se encontra disponível em nosso site até 10 (dez) dias antes de seu vencimento e permanece disponível por até 30 (trinta) dias após o vencimento original.

Caso já tenha sido pago, favor encaminhar comprovante para empresa de cobrança através do e-mail: contato@gestartcondominios.com.br ou entrar em contato pelo telefone da administradora: 3104-2880 em horário comercial (encerrando às 17:30 de segunda a quinta e 17:00 às sextas-feiras).

Cientes de que poderemos contar com sua colaboração, agradecemos desde já.

Atenciosamente,

Administração

CONDOMÍNIO EXEMPLO

CONDOMÍNIO EXEMPLO
AV. FICTÍCIA, Nº 1325 - CENTRO
FORTALEZA - CE

Fortaleza, 07 de abril de 2022.

REF.: NOTIFICAÇÃO - AVISO DE ATRASO DE TAXA DE CONDOMÍNIO (30 DIAS)

Prezado(a) Condômino(a) Sr.(a) **BELTRANO DA SILVA FILHO** - Unidade 25

Constam em nossos controles informações de que sua unidade se encontra em débito por mais de 30 (trinta) dias com a(s) taxa(s) condominial(s).

Caso já tenha sido pago, favor encaminhar comprovante para empresa de cobrança através do e-mail: contato@gestartcondominios.com.br ou entrar em contato pelo telefone da administradora: 3104-2880 em horário comercial (encerrando às 17:30 de segunda a quinta e 17:00 às sextas-feiras).

Cientes de que poderemos contar com sua colaboração, agradecemos desde já.

Atenciosamente,

Administração

CONDOMÍNIO EXEMPLO

CONDOMÍNIO EXEMPLO
AV. FICTÍCIA, Nº 1325 - CENTRO
FORTALEZA - CE

Fortaleza, 07 de abril de 2022.

REF.: NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL PARA CONSTITUIÇÃO EM MORA COM PRAZO DE 72 HORAS.

Prezado(a) Condômino(a) Sr.(a) **XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXX** - Unidade **404**.

Constam em nossos controles informações de que sua unidade permanece em débito com taxa(s) condominial(s).

Assim sendo, informamos que o débito já foi remetido aos cuidados dos advogados contratados pelo condomínio, **o qual poderá ser acrescido até 20% (vinte por cento), à título de honorários advocatícios**, por ocasião do pagamento/negociação.

Por todo o exposto, fica V.S.^a **NOTIFICADO(A)** de que tem o **prazo de 72 (setenta e duas) horas** para entrar em contato o escritório através do e-mail: xxxxxxxx@xxxxxxxx.com.br ou telefone **XXXX-XXXX** ou, ainda, no atendimento presencial na sede do escritório localizado na Rua **XXXXXX**, nº **XXX**, Bairro **XXXXX**, em horário comercial (encerrando às 17:30 de segunda a quinta e 17:00 às sextas-feiras), a fim de negociar a dívida, **sob pena de ajuizamento da AÇÃO DE COBRANÇA ou AÇÃO DE EXECUÇÃO e registro junto ao SERASA, SPC e/ou PROTESTO EM CARTÓRIO.**

Ressalte-se, por fim, que no caso de ser ajuizada a ação de cobrança competente, será requerida pelo Condomínio, durante a fase de execução, a penhora da unidade em débito, com base no inciso IV do art. 3º da Lei nº 8.009/90.

Atenciosamente,

Administração

CONDOMÍNIO EXEMPLO

COBRANÇA POR TELEFONE

- Dependendo do tempo de atraso e montante em atraso, nem sempre fazer ligações de cobrança vai valer a pena. Antes desse contato, faça todos os mecanismos automáticos trabalharem por você e deixe ações como ligar para clientes em último caso.

Agora, é claro que se você possui uma carteira grande de clientes e as ações de cobrança inicialmente realizadas não surtiram efeito, ligações são ótimas para reforçar as ações automatizadas.

A depender do caso é possível focar também em clientes de maior valor ou devedores de longa data.

E uma última dica: nos contatos por telefone é importante tirar do cliente uma previsão de pagamento, assim, é criado algum engajamento e expectativa de ambas as partes.

PROTESTO OU NEGATIVAÇÃO

São ferramentas de cobrança que consistem na restrição de crédito em face de um devedor em virtude de uma dívida objeto de uma obrigação assumida em contrato ou de obrigação decorrente da lei.

Por meio dela, os nomes dos clientes nessa condição são enviados para órgãos de proteção ao crédito, como a Serasa Experian ou SPC.

Por incrível que pareça, nem todos os condomínios utilizam a ferramenta do protesto ou negativação, seja por desconhecimento ou dúvida se pode ou não protestar o condômino. A verdade é que o débito de condomínio pode sim, ser protestado ou negativado, mas vejam antes as dicas abaixo:

- Deve-se enviar antes do protesto uma carta de cobrança com AR ou confirmação de leitura, informando o prazo de pagamento e, no caso de continuidade do atraso da taxa condominial, informar que o débito será protestado ou negativado;

- Se sua convenção é omissa quanto ao protesto e/ou negativação, faça uma assembleia para aprovar a medida e o prazo a ser utilizado;

- Tenha certeza que a pessoa no cadastro é a responsável pelo imóvel. Solicite ao cartório competente a matrícula do imóvel ou verifique junto a construtora/incorporadora do empreendimento o último contrato de compra e venda e termo de entrega de chaves da unidade;

- Coloque a informação do protesto no boleto de pagamento mensal para que o condômino não alegue desconhecimento;

- Proteste/negative sempre o proprietário e não o inquilino.

Vale salientar que, embora o protesto em cartório seja ainda hoje um dos meios de cobrança mais utilizados no mercado, ele é um mecanismo que custa caro para o credor, pois tanto o seu registro, como a sua baixa envolvem custas e emolumentos a serem pagos ao tabelionato, e o seu procedimento é muito mais burocrático que a simples negativação do nome do devedor em órgãos de proteção ao crédito, por isso é preferível a utilização da negativação através dos órgãos de proteção ao crédito.

PROCEDIMENTOS E/OU CRITÉRIOS PARA NEGATIVAÇÃO

→ Quando negativar?

a) Quando houver cotas condominiais vencidas e não pagas;

b) O condomínio possuir contrato de negativação ativo;

c) Houver o efetivo contato com o devedor para notificá-lo da dívida ou mediante expressa ordem/autorização do Síndico.

→ Quem negativar?

A negativação será realizada em face de:

a) Quem figurar como proprietário do imóvel (Pessoa Física ou Jurídica);

b) Inquilino, na hipótese de dívida oriunda de acordo assumido pelo mesmo, mediante assinatura de Termo de Confissão de Dívida e ciência do proprietário.

Obs.: Em ambos os casos, é sempre importante dar ciência prévia da possibilidade de negativação ao devedor.

→ **Consequências da negativação para o devedor:**

- a) Recusa de cartão de crédito;
- b) Impossibilidade de adquirir a casa própria ou outros bens por meio de financiamento;
- c) Possível ação judicial.

→ **Consequências em caso de negativação indevida:**

- a) Indenização por Danos Morais. (Direito amparado pela Constituição Federal e pelo Código de Defesa do Consumidor – Lei 8.078/90);
- b) Quem responde pela indenização? O próprio credor: Condomínio;
- c) Se o devedor já tinha restrição por outra dívida? Só terá direito à exclusão da inscrição indevida. (Súmula nº 385, STJ).

DESCONTO PELO PAGAMENTO ANTECIPADO DA COTA CONDOMINIAL

Na tentativa de estimular a pontualidade dos condôminos, alguns condomínios incluem no boleto de cobrança um desconto por pontualidade. Deste modo concedem aos condôminos um abatimento na cota condominial aos que pagarem dentro de determinado prazo.

Ocorre que, para os inadimplentes, além da perda do desconto, incidirá multa pelo atraso no pagamento, com as demais cominações previstas no Código Civil e Convenção do Condomínio.

Com efeito, a prática do desconto por pontualidade, quando visa penalizar o inadimplente com acréscimo do desconto e cumulação com multa por inadimplência sobre a taxa condominial, após o vencimento desta, é manifestamente ilegal.

Neste sentido, a jurisprudência sinaliza que esse tipo de desconto contraria o limite legal trazido no artigo 1.336, parágrafo 1º, do Código Civil, a seguir transcrito:

§ 1º - O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

Portanto, a multa de até 2% já é estabelecida com o objetivo de penalizar o inadimplente. Se a isso somar-se a ausência do desconto, o condômino acabará por ser atingido duas vezes pela mesma sanção, acarretando o que se chama de *bis in idem*.

Abaixo, segue explanação do Ministro do Superior Tribunal de Justiça Marco Aurélio Bellizze em decisão sobre o tema:

“Geralmente quando se fala em ‘desconto de pontualidade’, esse instituto é tratado como gênero. Contudo, vislumbram-se nele duas espécies/circunstâncias distintas: o desconto de pontualidade propriamente dito, e o desconto em razão de antecipação do pagamento das despesas condominiais.

Na verdade, o desconto de pontualidade seria gênero, do qual o desconto por antecipação seria espécie. Melhor esclarecendo, o desconto advindo do pagamento por antecipação seria aquele pelo qual o condomínio, após aprovação, estabelece, por exemplo, que a taxa condominial terá vencimento no dia 10 do mês de referência e será concedido um desconto de determinado percentual ou de um valor fixo se o pagamento for realizado até o terceiro dia útil do mês de referência, por exemplo. Nesse caso, se o condomínio efetua o pagamento de forma adiantada, de fato, é beneficiado com o pagamento a menor, mostrando-se esse desconto verdadeiro, real. Caso efetue somente a partir do terceiro dia do mês de referência até o dia 10, deverá pagar o valor normal. Essa espécie de desconto por antecipação é perfeitamente admitida e nela não se vislumbra nenhuma irregularidade.

Entretanto, há casos outros em que o condomínio estipula, por exemplo, que o condômino poderá auferir um desconto de determinado valor se realizar o pagamento das despesas condominiais até o dia de seu vencimento. Passado, porém, um dia após o vencimento e não efetuado o pagamento, pode o condomínio cobrar do condômino não só o valor normal fixado para a taxa de condomínio - sem o denominado desconto de pontualidade -, como também juros de mora em virtude do inadimplemento e da multa de até 2% sobre o débito em razão do atraso, como preconizado no parágrafo 1º do art. 1.336.

Nessa última hipótese, o valor apontado como desconto pela pontualidade não seria mais do que uma forma disfarçada de fixação de multa exorbitante pelo atraso no pagamento da taxa condominial, pois no caso de inadimplência, o condômino seria duplamente penalizado, pois deverá pagar o valor fixado para a taxa mais a multa de 2%. Evidentemente, isso implica em duplicidade da multa incidente sobre um mesmo fato gerador, o que não se mostra lícito.

Ou se aplica o desconto ou a multa moratória, jamais as duas. Na realidade, nessa última hipótese, o valor real da taxa condominial é aquela estabelecida com desconto, e não o valor cheio, visto que o condomínio não pode contar com aquele acréscimo em sua contabilidade, já que existe a possibilidade de todos os condôminos pagarem na data do vencimento, beneficiando-se do cogitado 'desconto'. (STJ. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 873.608 - DF; RELATOR: MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE. DJ 16/03/2016).”

Portanto, o desconto por pontualidade quando colocado em prática com a devida antecipação no pagamento é uma medida interessante para coibir a inadimplência e melhorar o fluxo de caixa do seu condomínio desde o início do mês. No entanto, é importante que o síndico tenha o cuidado de não penalizar o inadimplente duas vezes e se resguardar de possível demanda judicial para devolução dos valores cobrados indevidamente, ao colocar o desconto na mesma data do vencimento da taxa mensal, não configurando um pagamento antecipado dos demais.

INADIMPLÊNCIA EM CONDOMÍNIO: O QUE NÃO FAZER

Agora que você sabe quais são as medidas para cobrança de dívidas de condomínio, veja o que fazer, para não ser responsabilizado civilmente.

- Áreas comuns: é frequente que os síndicos, e até mesmo os demais condôminos, exijam que o inadimplente não utilize áreas comuns como o salão de festas, churrasqueira, piscina e etc., contudo, essa prática é vedada pelos Tribunais, pois em que pese a pessoa não estar com as contas em dia e isso pode ser considerado incoerente pelos demais, pois acabam gerando mais despesas na área comum sem que haja o pagamento.

O ato de impedir o uso de área comum pelos inadimplentes acaba expondo-os perante todos e por conta disso os Tribunais condenam os condomínios a pagar dano moral.

Logo, não indicamos que os inadimplentes sejam impedidos de utilizar as áreas comuns, devendo ser tomadas providências judiciais para a cobrança.

- Corte de água ou gás: o síndico não pode autorizar o corte de água ou gás das unidades inadimplentes, ainda que lastreada em assembleia condominial, sob pena de violação de direitos fundamentais. Importante destacar que o fornecimento de água ou gás configura serviço público de caráter essencial e só pode ser interrompido pela concessionária. Diante disso, faz-se necessário que o condomínio se utilize dos meios próprios de cobrança.

Sempre importante lembrar que segundo o artigo 1.335 do Código Civil, não há previsão de sanção ao inadimplemento das despesas condominiais em forma de vedação ou restrição ao uso do imóvel ou das partes ou serviços comuns da edificação, ainda que previstas na convenção ou regimento interno, ou aprovadas por assembleia, que não podem afastar norma de ordem pública.

- Constrangimento: o síndico precisa ter um cuidado especial para não expor o condômino inadimplente perante os demais moradores. A exposição pode ser alvo de processo contra o síndico e o constrangimento causado não ajudará a resolver a situação de inadimplência no condomínio. Logo, tenha cuidado para não estigmatizar o devedor.

É dever do síndico comunicar aos condôminos que existe uma dívida. No entanto, a melhor solução é que, no balancete condominial, ao invés dos nomes dos moradores, sejam informadas as unidades que têm algum tipo de inadimplência, preservando, assim, os condôminos em débito, independentemente do motivo.

- Assembleia: há uma grande discussão sobre a participação do condômino inadimplente em assembleia condominial. Isso porque o Código Civil determina expressamente no art. 1.335 que é direito do condômino votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

Portanto, em tese, o condômino somente pode participar se estiver com o condomínio pago, entretanto, há entendimento em sentido contrário de que o condômino pode participar das assembleias, mas se estiver devendo não poderá votar em nenhum tema.

A forma mais indicada e conservadora a ser adotada é de permitir a participação do inadimplente na assembleia, mas não contabilizar o seu voto nas pautas com deliberação, tendo o devido cuidado para

não constranger o inadimplente nesse momento.

MEDIDAS JUDICIAIS DE COMBATE A INADIMPLÊNCIA

EXECUÇÃO DE DÉBITOS DE TAXAS CONDOMINIAIS

No atual Código de Processo Civil as taxas de condomínio passaram a ser títulos executivos extrajudiciais:

Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:
(...) X - o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas; (...)

Como os débitos condominiais não eram dispostos no código anterior como título executivo, para cobrá-lo havia necessidade do ingresso de uma ação de cobrança através do Processo de Conhecimento, ou seja, havia uma fase em que ocorria toda a produção de provas, a oitiva das partes e testemunhas, dando conhecimento dos fatos ao juiz responsável, a fim de que este pudesse aplicar corretamente o direito ao caso concreto, com o proferimento da sentença.

Na prática, após a causa ser julgada procedente na ação de cobrança realizada pelo condomínio, o devedor era compelido a pagar e, ao não o fazer, ensejaria no credor a possibilidade de continuar com a ação através de uma nova fase chamada de Processo de Execução.

Apesar do procedimento sumário, todo este processo demandava tempo prejudicando sobremaneira os condomínios com seus protelatórios recursos.

Sendo assim, a primeira mudança veio da não necessidade de passar pela fase do Processo de Conhecimento, pois conforme disposto no Art. 784, inciso X, **o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas são títulos executivos extrajudicial.**

Ou seja, vencido e não pago, o condomínio tem a faculdade de ingressar diretamente com a ação de execução, ou seja, toda a fase do processo de conhecimento foi poupada, mas para isso deverá ser observada a documentação imprescindível que reveste e caracteriza a taxa condominial como um título executivo extrajudicial.

PENHORA DE BENS PARA SATISFAZER A DÍVIDA

Sem o pagamento do condômino, ocorre a penhora de bens. Para tanto, existe uma ordem prevista para penhora, no art. 835 do Código de Processo Civil. Antes de o imóvel ser penhorado, ocorrerá penhora de valores, aplicação em instituição financeira, títulos da dívida pública, títulos e valores mobiliários e veículos de via terrestre.

Pela lei, a penhora decorrente de dívida condominial recai sobre os bens que o condomínio indicar, mas o juiz pode aceitar outros bens indicados pelo próprio devedor.

E se o imóvel for bem de família, conforme definição da Lei nº 8.009/1990? Ainda assim é possível penhorar o imóvel. A própria lei, no artigo 3º, IV, diz:

Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:

IV - para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar; (...)

Além do dispositivo mencionado acima, o art. 1.715 impõe a sanção pelo não adimplemento da taxa de condomínio que é a penhora do bem, mesmo que dito bem seja único e de família:

Art. 1.715. O bem de família é isento de execução por dívidas posteriores à sua instituição, salvo as que provierem de tributos relativos ao prédio, ou de despesas de condomínio.

Parágrafo único. No caso de execução pelas dívidas referidas neste artigo, o saldo existente será aplicado em outro prédio, como bem de família, ou em títulos da dívida pública, para sustento familiar, salvo se motivos relevantes aconselharem outra solução, a critério do juiz.

Sobre esta penhora de bem de família para garantir a adimplência, assim já seu pronunciou o STJ em mais de um processo:

RESP 150.379/MG.PENHORA. BEM DE FAMÍLIA, CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. ART 3º, INC IV, DA LEI Nº 8.009, DE 1990. **É passível de penhora o imóvel residencial da família, quando a execução se referir a contribuições condominiais sobre ele incidentes.** Recurso especial não conhecido. (Quarta turma. Relator: Min. Barros Monteiro) RESP 203.629/SP.

PROCESSO CIVIL. EXECUÇÃO DE SENTENÇA. COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS. PENHORABILIDADE DO BEM. ART 3º, INC IV, DA LEI Nº 8.009, DE 1990. DESPESAS DO CONDOMÍNIO. POSSIBILIDADE. MUDANÇA DE ORIENTAÇÃO DA TURMA. PRECEDENTES. A quarta turma alterou o seu posicionamento anterior para **passar a admitir a penhora de imóvel residencial na execução promovida pelo condomínio para a cobrança de cotas condominiais sobre ele incidentes, inserido a hipótese nas execuções contempladas pelo inciso IV do art. 3º, DA LEI Nº 8.009, DE 1990.** Precedentes. Recurso conhecido, mas improvido. (Quarta turma. Relator: Min. Cesar Asfor Rocha)

Verifica-se, portanto, que nos processos distribuídos com base em dívida de despesas condominiais, o proprietário devedor poderá perder o imóvel adquirido, em decorrência de ações de cobrança/execução de quota condominial, mesmo sendo o único bem imóvel sob titularidade do devedor, pois neste caso não se aplicam as regras de impenhorabilidade do imóvel dispostas na Lei 8.009/1990.

AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA:

A averbação premonitória nada mais é do que o ato pelo qual se concede publicidade à execução, após o juiz ter proferido o despacho inicial recebendo esse procedimento, a fim de impedir que o executado esvazie o seu patrimônio a ponto de se tornar insolvente e, com isso, frustrar o propósito do exequente, além de impossibilitar que o terceiro de boa-fé seja prejudicado.

A possibilidade de ser efetivada a averbação premonitória da execução nos registros dos bens do executado está prevista no artigo 828 do Código de Processo Civil:

Art. 828. O exequente poderá obter certidão de que a execução foi admitida pelo juiz, com identificação das partes e do valor da causa, para fins de averbação no registro de imóveis, de veículos ou de outros bens sujeitos a penhora, arresto ou indisponibilidade.

§ 1º No prazo de 10 (dez) dias de sua concretização, o exequente deverá comunicar ao juízo as averbações efetivadas.

§ 2º Formalizada penhora sobre bens suficientes para cobrir o valor da dívida, o exequente providenciará, no prazo de 10 (dez) dias, o cancelamento das averbações relativas àqueles não penhorados.

Além disso, importante destacar que o devedor responde pela dívida com os seus bens presentes e futuros, todavia, não é raro que no intuito de salvaguardar o seu patrimônio, o executado realize a transferência da titularidade para terceiros, nesse caso, reconhecida flagrante fraude à execução, o bem poderá ser objeto de penhora, mesmo que ele já esteja em nome de outra pessoa.

Nessa medida, pode-se dizer que conceder publicidade ao procedimento de execução é uma medida de extrema relevância para facilitar a configuração de fraude à execução.

CONCLUSÃO

Experiências do mercado nos mostram que quanto mais rápida for realizada a cobrança, mais eficaz ela será. Ou seja, recomenda-se um trabalho preventivo no sentido de chamar a atenção do devedor através da automatização do serviço de cobrança, tão logo se constate valores em aberto.

O Condomínio e a empresa/escritório especializado em recuperação de crédito deverão definir os meios pelo quais a cobrança será realizada, sendo o usual: o disparo inicial de SMS e e-mail como alerta quanto ao atraso para, em permanecendo a inadimplência, se adotar outros meios de cobrança, quais sejam:

Notificação extrajudicial, realização de ligações de cobrança, negativação da dívida, entre outros procedimentos que se demonstrem adequados ao condomínio.

Uma vez esgotadas as tentativas de cobrança extrajudicial, e estas restarem infrutíferas, subsiste uma alternativa ao credor: a via judicial.

A cobrança pela via judicial, por sua vez, requer mais tempo e sacrifícios financeiros. Isto porque, dependerá da desenvoltura do judiciário para o processamento e julgamento da causa, bem como quanto as condições do devedor para fazer frente às despesas processuais e honorários advocatícios, além do pagamento do valor devido ao condomínio.

Apesar da adoção das medidas anteriormente elencadas, vale dizer que isso não impedirá a ocorrência da inadimplência, contudo, tais medidas poderão reduzir, significativamente, o passivo de crédito a receber e, por consequência, o índice a um patamar razoável para funcionamento do fluxo financeiro do condomínio.

Por fim, como diz o ditado popular: prevenir é sempre melhor do que remediar.

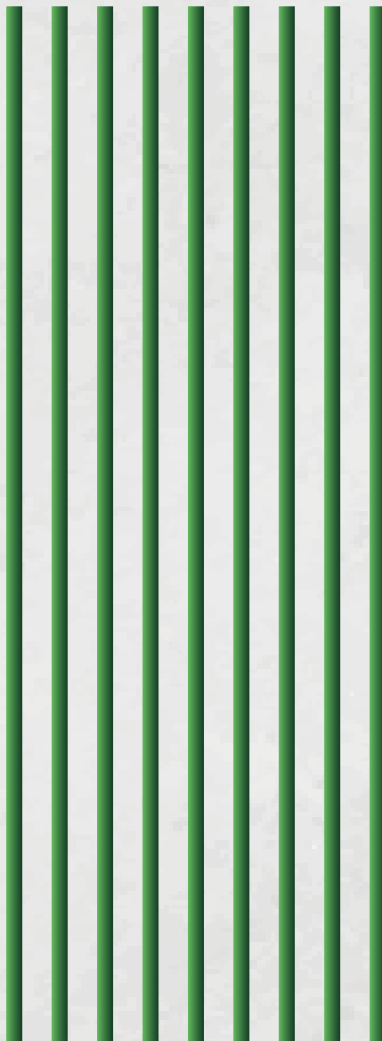
Conteúdo produzido por:



Matheus Nogueira

Advogado - OAB/CE nº 36.704

Advogado graduado pela UNIFOR. Especialista em Direito Processual Civil pela Faculdade Estácio. Pós-graduado em Direito Imobiliário pela Unifametro. Membro da Comissão de Direito Condominial da OAB/CE. Atua no segmento condominial há mais de 5 anos como advogado e gestor de carteiras para recuperação de crédito, além de ser síndico profissional.



“Só é útil o conhecimento que nos torna melhores.”

Sócrates

Entre em contato	
<p>@gestartcondominios www.gestartcondominios.com.br</p>	<p>(85) 3104 2880 (85) 98424 8986</p>

**Av. Barão de Studart, 2710
Joaquim Távora | Fortaleza/CE**