

OMA INFORMA



CONDÔMINOS E SÍNDICOS

**Atenção à pontualidade:
evite a inadimplência**

DESDE 1969

OMA

CONDOMÍNIO · LOCAÇÃO · VENDA

Introdução

Antes de iniciarmos, precisa ficar claro o que é **COTA CONDOMINIAL**: é o valor que o condômino paga, correspondente à sua unidade, para que o condomínio onde mora ou trabalha funcione.

Portanto, manter as **finanças do condomínio** saudáveis depende do comprometimento de cada um em pagar sua cota condominial em dia. Ela é a principal fonte de recursos para custear segurança, limpeza, manutenção das áreas comuns, salários de funcionários e demais serviços essenciais.

Quando ocorrem atrasos ou falta de pagamento (inadimplência), todo o equilíbrio financeiro é afetado. Despesas importantes podem ficar comprometidas e, em casos extremos, a qualidade dos serviços prestados ao condomínio diminui para todos.

A pontualidade nos pagamentos, portanto, não é apenas uma obrigação legal do condômino, mas um **ato de responsabilidade coletiva**.

Neste material, reforçamos a importância da pontualidade, apresentando orientações práticas para evitar inadimplência e explicando as consequências que o não pagamento traz para a comunidade condominial.



1 Dicas práticas para condôminos manterem os pagamentos em dia

Para os moradores, algumas medidas simples podem fazer toda a diferença na organização das finanças pessoais e na prevenção de atrasos involuntários. Veja abaixo dicas práticas para honrar pontualmente a contribuição condominial:

1.1 Organize-se com antecedência

Tenha controle das datas de vencimento da **cota condominial** todos os meses. Marque no calendário ou agende lembretes no celular alguns dias antes do vencimento. A organização financeira é fundamental - inclua a cota de condomínio em seu orçamento mensal, da mesma forma que outras contas fixas, para garantir que haja saldo reservado para este pagamento prioritário.

1.2 Prefira pagamento online

Use DDA ou débito automático do Bradesco: cadastre suas contas e especialmente o boleto da cota condominial no DDA (Débito Direto Autorizado) para facilitar o seu controle. Se você possui conta no Bradesco, pode cadastrar em débito automático. Esse recurso evita esquecimentos e garante o pagamento na data certa. Caso prefira pagar manualmente, utilize os canais oficiais da administradora (internet banking, app ou site do condomínio) para quitar o boleto. Pagar antecipadamente, assim que o boleto for emitido, também é uma boa prática para não acumular contas no fim do mês.




1.3 Evite o acúmulo de dívidas

Priorize o pagamento do condomínio mesmo em momentos de aperto financeiro. Diferentemente de outras despesas, a taxa condominial possui consequências coletivas em caso de não pagamento.

Lembre-se de que sobre boletos em atraso incidem **multa e juros** conforme previsto na convenção e na legislação (geralmente multa de 2% sobre o valor devido e juros de 1% ao mês, além de atualização monetária) - pagar em dia evita esses encargos adicionais.

Se você atrasar vários meses, a dívida pode se tornar significativa e mais difícil de quitar devido aos acréscimos. Portanto, não deixe o problema crescer: mantenha-se em dia mensalmente.



1.4 Consciência comunitária

Refleta sobre o impacto coletivo: a cota de condomínio de cada um é vital para todos. Quando um condômino deixa de pagar, os demais acabam arcando com aquela parcela indiretamente - seja através da redução da verba de manutenção (afetando serviços) ou da necessidade de um rateio extra futuramente.

Portanto, ao cumprir seu compromisso, você está **respeitando seus vizinhos** e contribuindo para a harmonia financeira da comunidade.

Crie o hábito da pontualidade e influencie positivamente seus vizinhos, divulgando a importância desse tema em assembleias e grupos de moradores.

2 Orientações técnicas aos síndicos e aspectos financeiros

Do ponto de vista da gestão condominial, prevenir e lidar com inadimplência exige planejamento e ações firmes dentro do que permite a legislação:

2.1 Previsão orçamentária adequada

O síndico e a administradora devem elaborar um orçamento anual realista, que contemple todos os custos do condomínio e uma reserva para imprevistos. Assim, é possível definir uma cota condominial equilibrada. Um orçamento bem planejado previne aumentos abruptos e torna mais fácil para os moradores honrarem os pagamentos. Transparência na prestação de contas também é fundamental - quando os condôminos entendem para onde vai o dinheiro pago, tendem a valorizar mais a pontualidade.

2.2 Política de Cobrança Clara


É importante que o condomínio tenha, em sua convenção ou em assembleia, regras claras sobre multas e juros por atraso, bem como os prazos para medidas de cobrança. Normalmente, após determinado período de inadimplência, o caso pode ser encaminhado para cobrança extrajudicial ou judicial. A OMA atua de forma profissional na gestão da cobrança, emitindo notificações aos inadimplentes logo nos primeiros dias após o vencimento não pago e oferecendo acordos quando possível. Caso essas tentativas não tenham sucesso, medidas legais como protesto do título (boletos não pagos) e ação de cobrança podem ser empregadas para resguardar os direitos do condomínio.



2.3 Consequências da Inadimplência

É importante informar, para que todos os moradores saibam das implicações de permanecer inadimplente. Além dos encargos financeiros mencionados (multa e juros), o condômino inadimplente perde o direito a voto nas assembleias, conforme determina o Código Civil, e pode ter seu nome negativado (inclusão em cadastros de devedores) ou o boleto em atraso protestado em cartório.

Em último caso, a dívida condominial pode levar a uma execução judicial que recai sobre o próprio imóvel, podendo chegar a leilão da unidade para quitação do débito, conforme jurisprudência vigente. Ou seja, **não vale a pena arriscar** - as consequências são sérias e custosas. Esse esclarecimento técnico costuma ser comunicado em circulares, exatamente para incentivar a regularização.



2.4 Incentivos à Pontualidade

Por outro lado, além das penalidades por atraso, alguns condomínios adotam **medidas de incentivo** à pontualidade, como sorteios de brindes entre adimplentes ou pequenas bonificações.

Embora o ordenamento jurídico brasileiro não permita dar descontos diretamente por pagamento em dia (pois poderia ser interpretado como multa disfarçada aos inadimplentes), a criatividade dentro da legalidade é válida para cultivar uma cultura de adimplência.

A administradora pode ajudar o síndico a estruturar campanhas educativas e programas que valorizem os bons pagadores, reforçando o comportamento esperado.



Conclusão

A pontualidade no pagamento das cotas condominiais é um **dever cívico dentro da vida em condomínio**. Mais do que evitar multas ou problemas individuais, pagar em dia representa compromisso com o bem-estar coletivo e respeito aos vizinhos.

Quando todos colaboram financeiramente na data correta, o condomínio consegue manter elevadores funcionando, áreas de lazer cuidadas, segurança atuante e patrimônio valorizado – em suma, garante-se a **excelência na gestão condominial**.

A **OMA** reforça seu papel de parceira na busca pela saúde financeira do condomínio. Oferecemos suporte na cobrança, envio de boletos registrados e canais facilitados de pagamento, tudo para que os moradores tenham comodidade e confiança.

Lembre-se: evitar a inadimplência é uma responsabilidade de todos. Com diálogo, organização e consciência, podemos cultivar uma cultura de pontualidade que beneficie o presente e o futuro do nosso condomínio.



DESDE 1969

OMA
CONDOMÍNIO · LOCAÇÃO · VENDA