**Acordo com Inadimplente**

A inadimplência, infelizmente, é um problema comum nos condomínios. Em alguns, o percentual moradores inadimplentes chega aos 30%, ou seja, cerca de um terço não paga o que deveria. Isso representa um atraso nos planos de gestão e um aumento na taxa condominial, fator que deve ser evitado sempre que possível.

Muitos síndicos se perguntam como agir nestas horas, fica a dúvida se o condomínio deve cobrar os inadimplentes impiedosamente, ou se a melhor saída para receber é, de fato, cobrar a dívida amigavelmente, negociando e ouvindo as necessidades de quem está devendo.

Outra questão relevante é quando se deve começar a cobrar o morador inadimplente. A resposta é simples: no momento em que a dívida começa a existir! Não podemos esquecer que está entre as atribuições do síndico cobrar o morador e cuidar para que a dívida não prescreva. Além disso, é importante tentar resolver extrajudicialmente o mais rápido possível, evitando que o débito cresça e que fique ainda mais difícil receber a quantia devida.
 Existem prós e contras em iniciar uma ação judicial, assim como há também em fazer um acordo. Vamos entender qual a opção mais viável neste caso?

 Em geral, as ações de cobrança não trazem riscos ao condomínio, visto que a legislação é clara e rígida quanto à inadimplência mas, caso o morador consiga prorrogar o processo, ele pode durar até 5 anos, período em que a dívida já ‘caducou’. Desta forma, o mais usual é tentar um acordo com o morador em dívida, lembrando sempre de não dar mais benefícios ao inadimplente do que ao condomínio. Assim, desde que a proposta de quem deve inclua todo valor principal e os encargos convencionais, não há porque não parcelar o débito.

 Síndico, fique atento! Na hora de fazer um acordo é necessário atentar para alguns pontos:

* O valor das despesas condominiais com correção monetária é o mínimo que se pode receber. Retirar a correção é prejudicar os demais moradores, que podem entrar com uma Ação de Reparação contra o condomínio;
* Os juros de mora representam ganho de capital para o condomínio, logo, podem fazer parte da negociação;
* Honorários advocatícios não devem ser negociados sem a anuência deste.

É sempre bom lembrar que o acordo não deve ser feito verbalmente, para atrelar o devedor ao cumprimento da dívida. Você pode elaborar um termo de acordo extrajudicial que deve ser homologado e reconhecido em cartório para que haja validade legal. Mas você sabe quais informações devem constar neste termo?

**Modelo de Acordo Com Inadimplente**

CIDADE, DIA de MÊS de ANO,

Acordo para pagamento de parcela em atraso

Ao Condomínio \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Eu, (Nome do Condômino)\_\_\_\_\_, portador do RG número \_\_\_\_\_\_, CPF número \_\_\_\_, morador do apartamento número \_\_ do condomínio \_\_\_\_\_\_\_, reconheço o atraso no pagamento \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ no montante de R$\_ , \_\_.

Venho por meio desse acordo apresentar uma proposta para o pagamento dessa quantia.

Em acordo com a administração do condomínio, ficou acordado que o pagamento será feito da seguinte maneira: \_\_(descrever o modo de pagamento que ficou acordado – incluindo o valor e o número de parcelas em que ela será paga) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

O boleto ou título de cobrança emitido para o pagamento das dívidas em aberto serão desconsiderados e outros dentro das novas regras estabelecidas neste acordo serão gerados.

Em caso de não cumprimento das formas de pagamento estabelecidas acima, o condomínio poderá entrar com as medidas cabíveis para solicitar amigavelmente e judicialmente o montante que lhe cabe.

Por outro lado, este acordo serve como base para que o condômino honre com esse compromisso e tenha prova do acordo firmado com a parte.

As partes que assinam este acordo concordam plenamente, sem qualquer dúvida ou exceção com as normas de pagamento estabelecidas aqui.

Atenciosamente,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
Condômino

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
Síndico

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
Testemunha
RG:
Testemunha
RG: