

RELATÓRIO DE GESTÃO ACOMPANHAMENTO DA INADIMPLÊNCIA

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL
VILLAGE THERMAS DAS CALDAS**

Este relatório tem por objetivo apresentar a **análise comparativa** da inadimplência condominial no período de **fevereiro/2025 a outubro/2025**, bem como verificar ações concretas das áreas Jurídica e Contábil para redução dos índices.

1. Comparativo Geral da Inadimplência

Após análise dos demonstrativos e relatórios contábeis, verificou-se que:

- **A inadimplência financeira aumentou em R\$ 146.386,24** entre fev/25 e out/25.
- **O número de unidades inadimplentes diminuiu de 81 para 74**, porém:
 - O **grupo dos 10 maiores devedores permaneceu praticamente inalterado**, com pouca ou nenhuma evolução no recebimento.
 - Houve **aumento no número de unidades com até 3 cotas em aberto**, indicando elevação da inadimplência inicial e ausência de ações mitigadoras precoces.

Este cenário demonstra que, embora tenha ocorrido leve redução no número total de inadimplentes, o **valor total em atraso aumentou**, revelando ausência de medidas efetivas de cobrança, prevenção e acompanhamento ativo.

2. Sugestões a serem realizadas

Com base na comparação entre os relatórios mensais, foram identificadas as seguintes inconsistências as quais necessitam de ações corretivas:

2.1.1. Área Contábil

- Aumentar a frequência de notificações preventivas.
- Adotar medidas de cobrança diferenciadas para devedores reincidentes.
- Adotar como ação a automação ou melhorar a eficiência na cobrança de atrasos iniciais (de 1 a 3 cotas).

2.1.2. Área Jurídica

- Apresentar as ações em andamento dos processos de execução e cobrança judicial dos grandes devedores, os quais permaneceram estagnados no período. Neste relatório deverá ser apresentado as estratégias a serem adotadas para unidades de alto impacto financeiro.

- Apresentar o resultado das ações extrajudiciais e as alternativas administrativas (acordos, renegociações, protesto, etc.) que foram adotadas no período para cada unidade inadimplente.

3. Impacto para o Condomínio

O aumento acumulado no período do montante de R\$ 146.386,24

- a previsibilidade financeira;
- a necessidade de reajustes futuros para compensar a inadimplência.

Sugere-se a **implementação de ações concretas** para minimizar o risco de **comprometer serviços essenciais** e desgastes de imagem e saúde financeira do condomínio.

Ações como:

- **Envio de notificações** aos inadimplentes iniciais (de 1 a 3 cotas) ou com até 90 dias em atraso;
- Aprestar **propostas de renegociação** para devedores de 3 a 7 cotas;
- Aos devedores com mais de 7 cotas em aberto, realizar **acordo extrajudicial**, homologando-o no departamento para ter a possibilidade de executar diretamente o acordo (título executivo) em caso de não cumprimento e iniciar ação de cobrança judicial;
- **Apresentar a evolução mensal** das ações adotadas.

4. Sugestões de ações às Áreas Contábil e Jurídica

4.1.1. Área Contábil

- Implementar plano de ação para devedores de 1 a 3 cotas, incluindo notificações automáticas e gatilhos de cobrança.
- Implementar lista mensal de inadimplência com análise qualitativa, indicando evolução de cada unidade.
- Adoção imediata de mecanismos de cobrança preventiva.
- Elaborar relatório de ranking atualizado e revisado dos maiores devedores, com histórico comparativo dos últimos 8 meses.

4.1.2. Área Jurídica

- Apresentar relatório **individualizado dos 10 maiores inadimplentes**, contendo:
 - etapa processual;
 - datas dos últimos movimentos;
 - expectativa de recuperação;
 - obstáculos encontrados;
 - medidas necessárias para andamento.
- Propor **estratégias concretas** para cobrança de grandes devedores (protesto, execução, penhora, acordo, etc.).
- Definir plano de **redução imediata da inadimplência acumulada**.
- Informar as causas da ausência de evolução nos processos desde fevereiro/2025.

5. Conclusão

Os dados demonstram que, apesar da redução numérica no total de unidades inadimplentes, **houve elevação expressiva do valor financeiro em atraso**, revelando insuficiência das ações de cobrança adotadas no período analisado.

Diante disso, tornam-se essenciais medidas mais eficazes, integradas e contínuas por parte das áreas **contábil e jurídica**, a fim de mitigar os riscos financeiros e restabelecer o equilíbrio econômico do condomínio.

O cumprimento das determinações acima deverá ser acompanhado mensalmente pela administração, com registro em ata e revisão periódica dos indicadores.

Por fim, ressalta-se que não é possível afirmar, neste momento, a inexistência de ações mitigadoras visando à redução da inadimplência. **Essa conclusão somente poderá ser confirmada após a apresentação do relatório detalhado de evolução dos processos desde fevereiro de 2025**, contendo a descrição das medidas adotadas, seu estágio atual e os efeitos concretos observados até o momento.