Vida de condomínio: Advogado esclarece dúvidas para não errar na conta das despesas do prédio

Júnia Leticia - Estado de Minas

Publicação: 06/01/2013 09:40

O advogado Rodrigo Lana diz que a melhor forma de calcular a taxa condominial varia conforme as necessidades de cada prédio

A forma de calcular o rateio das despesas, que devem ser pagas mensalmente pelos condôminos, por vezes é questionada. Muitos deles contestam a eficiência com que é feita essa conta. Enquanto alguns condomínios fazem cobrança por meio de rateio mensal, outros defendem que o ideal é elaborar um orçamento anual e, a partir disso, calcular a taxa. Mas, afinal, qual delas é a melhor alternativa?

Antes de tudo, é preciso conhecer como funcionam ambas as formas. De acordo com o advogado e gerente operacional da CWR Terceirização e Condomínio, Rodrigo Lana, há diversas formas de cálculo da taxa condominial. "Mas, a rigor, não se diferenciam muito os dois modos básicos, que são o rateio mensal de despesas (que consiste na apuração dos gastos e divisão dos valores de acordo com a cota-parte de cada condômino) ou por estimativa (por meio da elaboração de orçamento que instituirá um valor fixo a ser arrecadado durante determinado período)", diz.

Ambas as formas têm seus prós e contras. No caso do rateio mensal de despesas, a vantagem é que os condôminos podem acompanhar a evolução dos gastos do condomínio. "Pois o valor da taxa oscilará, para mais ou para menos, de acordo com os gastos de cada mês. Isso possibilitará que intervenções sejam realizadas, caso algum compromisso financeiro extrapole a pretensão dos condôminos, que poderão acionar o síndico e conselheiros para que prestem contas e discutam o planejamento financeiro, de modo a evitar despesas desnecessárias", explica Rodrigo.

No entanto, esse método exige um trabalho mensal de apuração para que, posteriormente, seja feito o rateio dos gastos, tarefa que acaba ficando a cargo do síndico ou de uma administradora de condomínios contratada, como informa Rodrigo. Outro ponto que pode ser visto como negativo é a impossibilidade de programação do que será pago por mês. "A oscilação do valor da taxa condominial pode gerar desconforto àqueles que preferem planejar suas finanças por meio de valores fixos", completa.

Já a instituição de um valor fixo, por meio de previsão orçamentária, requer um estudo elaborado, que deve ser feito, de preferência, com base no histórico das despesas do condomínio. "Além disso, é necessário estimar uma compensação para o natural aumento do valor das despesas no período, bem como uma verba de contingência, para eventuais gastos não previstos", orienta Rodrigo.

VALORES Em outras palavras, neste caso, o total da arrecadação deve superar o somatório das despesas, de modo a possibilitar que a taxa fixa vigore pelo período estimado. "Em caso de valores subestimados, pode haver a necessidade de revisão prematura do orçamento e do valor da taxa caso as despesas ultrapassem as receitas, fazendo com que o saldo do condomínio fique negativo", explica.

De maneira geral, a forma de cálculo – rateio mensal ou baseado em estimativa de gastos durante o ano – está expressa na convenção do condomínio, como informa Rodrigo Lana. "Caso não esteja preestabelecida, a assembleia geral deve decidir. Para alterar a forma de cobrança. Também é necessário realizar uma assembleia geral, observando-se o quórum mínimo necessário para alterar a convenção do condomínio, se for o caso."

O advogado lembra que a melhor forma de cobrança varia de acordo com as necessidades de cada condomínio, não havendo um método ideal, que sirva para todos. "Os condôminos devem discutir o assunto e, juntos, definir a sistemática a ser adotada. E, o mais importante: revisá-la caso haja necessidade."