Unificar serviços com condomínios vizinhos pode ser alternativa para baixar custos

Júnia Leticia - Estado de Minas

Publicação: 10/03/2013 08:58 Atualização:

Para a síndica Joana Jacobina, decisão de juntar os condomínios deve ser tomada em assembleia

A fim de dividir despesas e diminuir o valor do condomínio, há casos em que é cogitada a ideia de unir condomínios vizinhos para que haja uma única contratação de serviços diversos. Assim, caberia a apenas uma empresa de segurança e limpeza, por exemplo, a tarefa de atender a mais de um prédio. Essa hipótese é possível, mas é preciso observar algumas especificações legais.

De acordo com a síndica profissional Joana Jacobina, a Lei 4.591/64 (que dispõe sobre condomínios) e o Código Civil não proíbem essa iniciativa. "Todavia, deve-se analisar se essa união tem o objetivo de constituição de um único e novo condomínio ou apenas a diminuição de custos ordinários e extraordinários", observa.

A primeira hipótese, de formação de um único e novo condomínio, é um pouco mais complexa, segundo a síndica profissional. "De acordo com o Código Civil, tanto o solo quanto a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, bem como as demais partes comuns de um condomínio, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente ou divididos", justifica.

Além disso, a síndica lembra que um condomínio é instituído por uma convenção, documentada em cartório de registro de imóveis. "Nela, consta a discriminação e a individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas umas das outras e das partes comuns e a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e às partes comuns", acrescenta.

Assim, a união de condomínios visando à constituição de um novo deverá trazer todas essas modificações. "Incluindo, aí as repercussões na Receita Federal e na prefeitura, como um novo CNPJ e nova rede de distribuição de água, esgoto, gás, eletricidade etc.. Lembrando ainda que essa nova constituição deve ser decidida em assembleia, com a aprovação da unanimidade dos condôminos dos antigos condomínios, em analogia ao artigo 1.343 do Código Civil", diz Joana.

Já a união de condomínios visando apenas à redução de despesas, como a contratação de uma única empresa de segurança e limpeza para atender a todos, é bem mais fácil e vem sendo realizada atualmente por muitos condomínios, como informa Joana. "Nessa hipótese, os condomínios permanecem autônomos, se unindo apenas para proporcionar uma melhoria nos custos e diminuindo assim o próprio valor do condomínio."

Nesse caso, a única mudança é na contratação dos serviços, tendo em vista que a empresa de segurança, limpeza ou manutenção, por exemplo, passa a ser contratada pelos dois condomínios. "O contrato é assinado por ambos, mas as responsabilidades permanecem individuais e distintas, diminuindo apenas os custos com aquela contratação, uma vez que há mais pessoas para contribuir com as despesas", diz Joana.

A síndica profissional recomenda que, nesse caso, a decisão de união dos condomínios seja tomada em assembleia. "E, ainda, para uma maior segurança, seja assinado contrato de parceria entre os condomínios, para formalizar o acordo", orienta.