



# viver bem em condomínio

## RATEIOS EXTRAORDINÁRIOS: COMO COMUNICAR E PLANEJAR

É muito comum na vida condominial nos depararmos com os rateios extraordinários. Aqueles criados fora da previsão orçamentária convencional. Ninguém gosta muito deles, mas, quase sempre são necessários.

Podem surgir de uma necessidade de alguma despesa não prevista que não tenha como ser suportada pelo fundo de reserva, pode se tratar de uma arrecadação específica para a realização de uma obra, ou reparo de maior monta, que não esteja contemplado pelo orçamento ordinários, como é o caso de pinturas do condomínio. Outra situação comum, se assim podemos chamar, seria a instalação de um qualquer equipamento que não tenha sido previsto no projeto, mas que por questões de adaptações as novas realidades possam se tornar interessante a realização de um investimento, como por exemplo: Instalação de sistema de energia alternativa; aquecimento de piscina, aquisição ou troca de mobiliário de áreas comuns, montagem de academia de ginástica, cobertura de vagas de garagens, instalação de novos equipamentos de segurança, entre outros.

Esses rateios, apesar de extraordinários, podem e certamente, surgem ao longo da vida condominial, o importante é saber como se discutir e planejar a ideia.

Certo que a maioria das demandas, sejam elas pequenas ou não, geralmente são apresentadas pelo síndico, ou membros do conselho, que trazem à discussão, os requerimentos dos demais condôminos, que se manifestam de acordo com suas observações ou até mesmo a expectativa daquilo que esperam do condomínio.

Todas essas variáveis, levam a discussão, outras questões, até mesmo de maior importância e/ou responsabilidade, baseadas na legislação. Devem ser levantadas as prioridades, com base na urgência, no necessário, no útil, e todas essas considerações se deparam com a obediência as regras regais, partindo da convenção e regimento interno, que devem estar em consonância com o Código Civil.

Assim temos que ter essa discussão e deliberação a luz do que é justo, do que é legal. Existem taxas extras que deverão ser suportadas pelos condôminos, outras, exclusivamente pelos proprietários. Quando falamos das responsabilidades de condôminos, estamos falando de que "mora", podendo ser inclusive o proprietário. Quando falamos de "proprietários" entendemos ser o titular da unidade, aquele que loca, e não é morador.



REPRODUÇÃO FREEPIK

Uma reposição de caixa, por conta de uma despesa extra, que possa ter sido causada por um vazamento de água, pode e deve ser suportada, de forma geral pelo condômino, visto se tratar de uma despesa corrente, mesmo que não habitual. Até mesmo para isso existe o fundo de reserva, aplicado junto a taxa mensal do condomínio, para efetivamente suportar essas ocorrências, mas, não é uma realidade muito comum, pois muitas vezes não há reserva, o que obriga aos condôminos um esforço "extra" para uma recomposição de caixa.

Um orçamento bem planejado, com despesas distribuídas ao longo do ano, assim como um controle da inadimplência de forma saudável, evita que estes esforços "extras" ocorram, porém, sempre estamos sujeitos a isso.

Desta forma, as "taxas extras", ficam evidentemente mais restritas aos "proprietários", pois na maioria das vezes se relacionam a investimentos, manutenção e valorização do conjunto como um todo. Assim restando discutir, apresentar sugestões e se votar de acordo com o quórum necessário exigido para cada um dos casos.

### NA PRÓXIMA SEMANA: INDICADORES DE DESEMPENHO NA GESTÃO CONDOMINIAL

#### Interatividade da coluna com o leitor.

Sugestões de temas para serem abordados, mande mensagem para [atendimento@andreazimoreira.com.br](mailto:atendimento@andreazimoreira.com.br) ou pelo nosso WhatsApp.



 16 3412-9700

É isso mesmo, condomínio, vem do latim "condominium", que significa especificamente "domínio comum", assim, direito e responsabilidade de todos. E vale lembrar que acredito que a única coisa que não acaba na vida é o condomínio. Pode sofrer mudanças, ter todos seus titulares substituídos ao longo do tempo, estar sujeito a novas regras, mudanças comportamentais, mas sempre será algo que deve ser gerido, apesar de um representante ou eventualmente um grupo, será sempre de responsabilidades de todos, e, na principal representação o seu titular de direito, o proprietário.

Vale lembrar que o "condomínio", talvez seja a forma mais democrática de organização, como uma cooperativa, todos tem o direito de se manifestar, apresentando suas ideias, críticas, sugestões, compartilhando suas experiências, trazendo a este grupo, não as "vantagens" que se espera, mas a cota de participação a que é responsável.

A vocalização dentro de um condomínio deve ser pronunciada sempre no plural, nunca na primeira pessoa. As decisões, agradem ou não, se tornam responsabilidade de todos, e não existe subterfúgio justificável de: "eu não sabia", "eu não concordo", "eu não estava lá".

Participar ativamente das decisões do condomínio, torna, as questões relacionadas a emissão de taxas extras, não apenas mais justas, mas compreensivas. O segredo é participar.



**Edgard Andreazi Moreira**  
CRC 1SP 190.968/0-8

Pós graduado em Administração Pública Municipal; Direito imobiliário; Direito Tributário; Gestão de Cooperativa de Crédito; Diretor da Andreazi Moreira Assessoria há 28 anos.