



# viver bem em condomínio

## Fundo de reserva

Sempre há muita discussão a respeito desse título, nas contas condominiais, mas, esse fundo, talvez seja o maior regulador do valor da taxa condominial, que todos nós afirmamos que sempre está muito alta.

O que seria o fundo de reserva? Quem deve recolhe-lo e para que serve? É obrigatório? Deve ser devolvido ao locatário ao final do contrato de locação? Pode ser usado sem autorização do conselho e/ou assembleia? Deve ficar depositado/aplicado em conta corrente distinta? São perguntas muito comuns, mas de fácil explicação:

O fundo de reserva, foi estabelecido por em 1964 de forma humilde, por uma legislação que veio regular as relações condominiais. Em uma época em que os orçamentos eram fixados anualmente, e mesmo em uma economia estável, não se fazia acertar absolutamente o valor das contas dos próximos doze meses seguintes, e principalmente o surgimento de um dispêndio extra, não contemplado pela previsão orçamentária e até eventualmente uma inadimplência.

A responsabilidade de recolhe-lo é do condômino morador, o inquilino no caso, pois, nada mais é do que a "gordura" do orçamento que possibilita a cumprir as obrigações mensais, e eventualmente até uma inesperada inadimplência.

Pode-se afirmar que é obrigatório, pois se assim não fosse, a previsão orçamentária necessariamente iria trazer estimativas de valores arredondados para cima, por conta de não se correr riscos.

Em se tratando de um fundo de reserva destinado a despesas não comuns, não deve-se ser restituído a quem quer que seja, afinal seu saldo uma hora deverá ser utilizado para uma manutenção de maior expressão, causada por uso contínuo de algum equipamento, que poderá require essa intervenção em longo período de tempo, podendo ser exemplificado por cabos de elevador, motor de portão entre outros.



A utilização dos recursos do fundo de reserva, não obrigatoriamente está condicionada a autorização do conselho, mas se faz prudente ser homologado mesmo que depois de utilizado em uma assembleia, e ter seu valor recuperado, por taxa extra se for o caso. A utilização do fundo de reserva deve estar regulamentada na convenção, se não estiver, o assunto deve ser tratado em assembleia.

Não há necessidade de recolhe-lo em cc específica, até mesmo evitando custo de manutenção com conta bancária, mas deve ser tratado em destaque na prestação de contas, quanto a aplicação, é prudente que seja feito, ao menos para se manter o valor dos recursos.

Em resumo o fundo de reserva se assim nominado e definido, trata-se de uma "despesa" comum, que pode não ter seu desembolso utilizado em um mês ou outro, mas será necessário em determinado momento da vida do condomínio, e irá evitar um desembolso de recursos arrecados de imediato, podendo comprometer o orçamento pessoal de cada condômino.

Muito se confunde o fundo de reserva com outros fundos específicos, que sim, estes são de responsabilidade exclusiva dos proprietários de unidades condominiais, como por exemplo fundo de pintura, fundo de melhoria, fundo para realização de obras, entre outros, que terão seus recursos aplicados em obras ou reformas que se integram ao patrimônio, não apenas valorizando-o, mas mantendo o valor de mercado do imóvel.

Isso ocorre muito em relação a modernização de sistemas de equipamentos, que não faziam parte na concepção do projeto do condomínio, e que agora, com o grande desenvolvimento de produtos e serviços, requerem um investimento diferente. Aí se cria um fundo específico para atendimento a essa demanda. Caso este investimento de proprietários este contido no valor mensal da taxa de condomínio, então o valor deve ser restituído ao condômino locatário, seja por encerramento de contrato, ou mesmo ajustado em eventual desconto em uma ou mais parcelas do aluguel. Esse acerto, deve ser feito entre locador e locatário, cabendo a administração do condomínio prestar a informação referente ao valor que deva se ajustado entre as partes.

Isso ocorre muitas vezes, até de forma inteligente, se evitando a emissão de quantidade dobrada de boletos mensais, que exclusivamente só geram despesas com tarifas de cobrança.

Já, há um bom tempo, com as prestações de contas, mensais, disponibilidade de informação imediata via aplicativos ou sites, a disposição de condôminos, sejam eles proprietários ou inquilinos, fica fácil controlar e saber a quantas andam a posição financeira de condomínio.

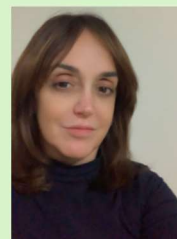
Da mesma maneira que passamos pelo jardim e observamos que falta uma manutenção, uma rega, ou mesmo quando observamos que as plantas estão bonitas e valorizando o condomínio, devemos fazer com as informações financeiras, saber se estão saudáveis ou correndo qualquer tipo de risco.



### Na próxima semana

#### Assembleia, quórum e representação

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



**Denise Bruno Doria**

Depto Comercial na  
Andreazi Moreira.