

DESMISTIFICANDO A COTA CONDOMINIAL

Ércio de Arruda Lins*

Produzido em: 29/05/20
Atualizado em: 02/02/22

A cota condominial tem natureza diversa da taxa condominial, e com ela não se confunde. A **cota condominial** é mais ampla, vez que abarca os fundos (de reserva, de investimentos etc.), as taxas diversas de qualquer natureza e a própria taxa condominial. Expliquemos.

Em termos matemáticos, a cota condominial pode ser assim expressada:

$$\mathbf{C = T + F + Ta}, \text{ donde:}$$

C = Cota condominial

T = Taxa condominial

F = Fundos (de reserva, de inadimplência, de investimentos, social, etc.)

Ta = Taxas diversas de qualquer natureza

A **taxa condominial**, por seu turno, nada mais é do que o valor necessário para cobrir as despesas ordinárias do condomínio (água, luz, limpeza, portaria, vigilância etc.). O seu valor é obtido levando-se em conta a inadimplência existente. Desse modo, sua expressão matemática, ordinariamente, pode ser assim definida:

$$\mathbf{T = D / Na}, \text{ donde:}$$

D = Despesas ordinárias

Na = Número de condôminos adimplentes

Cumprе consignar que, nos termos do art. 1.336, I, do Código Civil¹, o condômino é obrigado, na proporção de sua fração ideal, a concorrer com as despesas do condomínio, exceto se a convenção dispuser de modo diverso. Em residenciais horizontais, instituídos sob a forma de condomínio ou de associação, é muito comum a taxa condominial ou taxa associativa, conforme o caso, incidir de acordo com o tamanho de cada imóvel. Assim, a expressão matemática da taxa condominial segue a seguinte fórmula:

$$\mathbf{T = D / Aca}, \text{ donde:}$$

D = Despesas ordinárias

Aca = Área dos condôminos adimplentes

¹ Art. 1.336. São deveres do condômino: I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;

Analisando a lógica das fórmulas, vê-se que a taxa condominial pode ser reduzida diminuindo-se a despesa ou aumentando-se o número de condôminos adimplentes. A redução da despesa, por seu turno, não pode ser feita a qualquer custo. Há que ser algo planejado, de modo a não comprometer a qualidade dos serviços do condomínio e tampouco fragilizar em demasia a segurança. Também não pode ser reduzida lançando-se mão do execrável expediente de realizar contratações sem notas fiscais, mediante simples recibos, vez que isso, além de reprovável sob o ponto vista moral, constitui-se em ilegalidade. Se você síndico está acostumado a comprar sem nota fiscal, reveja seus conceitos. Lembre-se que o condomínio representa interesse coletivo, com obrigações e deveres inerentes de uma instituição que deve primar por princípios de legalidade e moralidade.

A segunda forma de decrescer a taxa condominial, é combater de modo implacável o câncer da inadimplência, pois como dizia o economista Milton Friedman, prêmio Nobel de 1976, “*não existe almoço grátis*”. No caso do condomínio, se alguém não paga a taxa condominial, as despesas são rateadas pelas pessoas que pagam.

O combate à inadimplência pode ser feito de várias maneiras, sendo a mais comum a contratação de escritório de advocacia para realizar a cobrança judicial, deixando a cobrança administrativa a cargo da própria administradora ou de funcionários do condomínio. Nesse caso, tanto o escritório, quanto a administradora ou mesmo o funcionário, precisam primar pela eficácia e eficiência. Passado o prazo de vencimento da taxa condominial, deve-se iniciar de imediato os contatos telefônicos e por *e-mail* com o devedor, apenas tomando-se o devido cuidado nas interpelações, que devem ser firmes, porém respeitosas e educadas. Os funcionários que fazem esse trabalho precisam ter perfil adequado, bem como ter procedimento padrão (POP) definido. Recomenda-se que os contatos sejam devidamente registrados (dia e hora) e, se possível, gravados com a devida ciência do devedor. É necessário, também, ter um bom sistema informatizado de registro dos atos de cobrança.

Caso não se obtenha êxito em sede de cobrança administrativa, recomenda-se, ainda que não seja obrigatório, notificar o devedor, para somente então interpor a competente ação judicial. A notificação tem efeito psicológico, pois parte considerável dos devedores, ao receber o documento, assinado por um advogado, busca saldar suas dívidas, evitando a cobrança judicial.

Nas negociações, por questão de justiça com os condôminos adimplentes, não pode haver perdão parcial da dívida e tampouco afastamento de juros, multas e correção monetária. O máximo que se pode fazer é parcelar o débito, incluindo no acordo a obrigação de manter as taxas condominiais vincendas em dia. Importante registrar que a dívida é *propter rem*, ou seja, acompanha o imóvel e, se porventura ele for vendido, o novo proprietário passará a ser o legítimo devedor.

Explicado o caráter da taxa condominial, esclarece-se agora os fundos, que podem ter finalidades diversas. Aqui, serão comentados apenas os mais comuns, tal como se segue.

O fundo mais conhecido é o de **reserva**, via de regra, um percentual incidente sobre o valor estimado das despesas ordinárias, que se assemelha a uma espécie de “poupança” para ser usada, preferencialmente, em casos emergenciais, despesas imprevistas ou para cobrir gastos em casos de déficit momentâneo de caixa. Todavia, a assembleia ou a própria convenção podem dar outras destinações ao fundo de reserva. Nada impede de acumular o valor visando realização de grandes despesas futuras, p. ex., pintura/reforma do prédio. Não há uma alíquota definida. O costume a faz variar entre 5 e 10%. O valor pode ser arrecadado de modo permanente ou pode ser estipulado um teto que, uma vez alcançado, p. ex., 1,5 vezes o valor global das despesas ordinárias, deixa de ser cobrado, retornando a cobrança sempre que o montante acumulado ficar abaixo desse limite. O montante arrecadado deve ficar segregado em conta-aplicação específica, que pode ser, inclusive, poupança. Recomenda-se, em face do interesse coletivo, que em caso de aplicação, sejam escolhidas carteiras conservadoras, de baixo risco e que permitam saque a qualquer tempo.

O fundo de **investimentos**, por sua vez, é instituído por prazo determinado para realizar despesas/investimentos certos. Igualmente, para maior transparência, recomenda-se segregá-lo em conta-aplicação específica.

O fundo de **inadimplência**, por seu turno, tem sido muito usado pelos condomínios horizontais não edilícios de alto padrão, porém, invariavelmente, há questionamentos por parte de alguns condôminos, que não entendem porque devem contribuir antecipadamente por uma inadimplência que não deram causa. Não obstante a irresignação, o certo é que esse “fundo”, apesar do nome, não constitui, a rigor, “sobra financeira”, vez que, ao ser arrecadado, soma-se aos valores oriundos da taxa condominial para suportar as despesas ordinárias.

Entender de modo diverso seria heresia jurídica, pois o condômino contribuiria para duas “sobras” financeiras: uma, relativa ao fundo de reserva; outra, para o fundo de inadimplência. No primeiro caso, tem-se, em regra, um limite, quando então deixa-se de recolher. No segundo caso, não há limite, e os condôminos ficariam contribuindo “*ad eternum*”, ainda que a inadimplência efetiva fosse muito baixa ou, até mesmo, “zero”. Ou seja, faria uma forçada poupança para algo desnecessário. Seria oneração indevida do condômino, pois, conceitualmente, excluindo-se o fundo de reserva, os itens que compõem a cota condominial devem constituir-se em rateio de despesas.

Cumprido assinalar que, caso não existisse esse fundo, os condôminos pagariam a inadimplência de outrem de qualquer maneira, vez que na fixação da taxa condominial seria levado em consideração a taxa efetiva de inadimplência do condomínio. Em outras palavras, o condômino adimplente

pode pagar esse fundo de modo visível (identificado na composição da cota condominial) ou invisível (embutido na taxa condominial).

Se da somatória da taxa condominial e do fundo de inadimplência, houver eventual sobra financeira, depois de honrados todos os compromissos das despesas ordinárias, recomenda-se segregar o valor em conta-aplicação específica, para dar maior transparência à gestão. Na elaboração da próxima proposta orçamentária, o saldo porventura existente pode ser considerado como receita, o que poderia implicar na manutenção ou diminuição da taxa condominial. Ou, se a assembleia quiser, o que é recomendável para não mascarar o valor da taxa condominial, o saldo pode ser destinado ao fundo de reserva ou ao fundo de investimentos, sem necessidade de nova chamada de capital. A assembleia é soberana para decidir sobre a destinação da sobra financeira, desde que não exista disposição em contrário na convenção de condomínio.

Ainda sobre o fundo de inadimplência, vamos mostrar abaixo um comparativo de cálculos, para confirmar que, caso não existisse de modo explícito, o valor da cota condominial seria a mesma, o que muda é somente a forma de cálculo. Vamos então às situações hipotéticas:

Hipótese 1: Com fundo de inadimplência:	Hipótese 2: Sem fundo de inadimplência
Total da despesa ordinária do mês: R\$ 50.000,00 Total de unidades: 150 Número de unidades adimplentes: 130 Número de unidades inadimplentes: 20 Fundo de inadimplência previsto na Convenção de Condomínio: 10% da despesa ordinária mensal (10% * R\$ 50.000,00 = R\$ 5.000,00) Cálculo da cota condominial (C): $C = [(R\$ 50.000,00 - R\$ 5.000,00)/130] + (5.000,00/130) = \mathbf{R\$ 384,60}$	Total da despesa ordinária do mês: R\$ 50.000,00 Total de unidades: 150 Número de unidades adimplentes: 130 Número de unidades inadimplentes: 20 Fundo de inadimplência previsto na Convenção de Condomínio: NÃO HÁ PREVISÃO Cálculo da cota condominial (C): $C = R\$ 50.000,00/130 = \mathbf{R\$ 384,60}$

Sobre o fundo **social** cumpre dizer que, quando estipulado, tem em consideração custos dos eventos sociais e/ou esportivos que o condomínio promoverá ao longo do ano. Na definição do seu *quantum*, há que levar em conta, tal como ocorre com a taxa condominial, o percentual de inadimplência do condomínio. Como já recomendado nos demais fundos, deve-se segregar o valor em uma conta-aplicação específica. Importante assinalar que, quando da promoção dos eventos, os condôminos inadimplentes, ainda que possa haver entendimento jurídico em contrário, podem ser impedidos de participar, exatamente porque não contribuíram com a formação do fundo, pois, aceitar tese em contrário, seria incentivar o locupletamento sem causa, prática vedada pelo direito pátrio (art. 884, Código Civil²).

Além dos fundos, a cota condominial pode ser acrescida de **taxas diversas de qualquer natureza**, cobradas apenas da pessoa que for usufruir de suas finalidades, tais como: taxa de uso do espaço *gourmet*, taxa de análise de projetos, etc. Importante registrar que eventualmente os condomínios fazem confusão terminológica e acabam denominando erroneamente de taxas

² Art. 884. Aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários.

algumas contribuições, p. ex., “taxa de segurança”. Nesse caso específico, como será pago por todos, não é taxa. É um fundo, com finalidade definida.

A cota condominial, portanto, é gênero, enquanto a taxa condominial, os fundos e as taxas diversas de qualquer natureza são meras espécies que fazem parte de sua composição.



***Autor**

Ércio de Arruda Lins

Engenheiro, Bel. em Direito, Especialista em Direito Civil e Processual Civil, MBL em Direito Constitucional, Tributário e Administrativo. Professor de Direito Administrativo, Processo Administrativo e Direito Condominial. Assessor jurídico de licitações e contratos do TRT – 23ª Região. Consultor sênior condominial da Lins & Lins Consultoria.