Arnon Velmovitsky:Condôminos podem discutir destinação do fundo de reserva

O fundo de reserva, instituído na convenção de condomínio ou através de assembleia geral do condomínio na qual conste na ordem do dia de forma individualizada, representa quinhão da cota condominial, que varia na maioria das vezes entre 5% a 10% do seu valor.

Objeto de grandes discussões entre os condôminos, não só quanto a sua cobrança como também em relação a sua utilização, o fundo de reserva tem seu destino regrado pela convenção do condomínio. Cabe à administração do condomínio, através de seu representante legal – o síndico – contabilizar os créditos e débitos do fundo de reserva em conta separada.

O artigo 1334, inciso I, do Código Civil, estabelece a forma de arrecadação das cotas ordinárias e extraordinárias do condomínio, nelas incluídas a cobrança relativa a fundo de reserva.

Os artigos 1350 e 1353, do Código Civil disciplinam a forma de reajuste da cota condominial, e também do fundo de reserva.

O fundo de reserva pode ser usado para cobrir eventual saldo devedor da conta ordinária de condomínio, efetuar o pagamento de despesa emergencial, que não está prevista no orçamento ou até para pagamento de obra futura.

Em qualquer das hipóteses de sua utilização, caberá ao síndico consultar o que consta a respeito do assunto na convenção e submeter, na próxima assembleia geral, à aprovação dos participantes da reunião o gasto realizado ou a transferência entre contas que foi efetivada – fundo de reserva e cota ordinária de condominio.

O artigo 23, parágrafo 1º, i), da Lei 8.245, de 18.10.1991, estabelece que o locatário é obrigado a pagar as despesas ordinárias de condomínio e explicita o teor de tais despesas, constando a obrigação de repor o fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas ordinárias de condomínio, a partir da data da locação do imóvel.

Nessas circunstâncias, é indispensável o correto lançamento das despesas na conta do fundo de reserva, para que seja possível identificar a natureza do gasto efetuado e, por via de consequência, se cabe ou não ao locatário o ressarcimento do locador.

A jurisprudência é pacífica quanto à obrigação do locatário de recompor parte ou a totalidade do fundo de reserva, desde que utilizado para cobertura de despesas ordinárias.

Os condôminos podem discutir a destinação do fundo de reserva, para que atenda plenamente os anseios de todos que integram o condomínio.

Date Created
16/10/2013

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.