

## O INFORMATIVO SEMANAL QUE MANTÉM O SÍNDICO SEMPRE ATUALIZADO COM DICAS PARA APERFEIÇOAR A ADMINISTRAÇÃO DO SEU CONDOMÍNIO

### Na hora de alugar, taxa de condomínio preocupa

Uma preocupação para quem aluga ou compra um apartamento, sala comercial ou casa em área fechada é o valor das taxas, ou quotas condominiais.

A preocupação é justificada, pois pode representar um grande peso no orçamento, já que vai somar-se aos valores eventualmente pagos a título de aluguel, ou prestação.

#### ASPECTOS LEGAIS

Antes de tudo é preciso destacar a questão legal.

Todos os valores cobrados pelo condomínio devem estar amparados por dispositivos legais e regimentais.

Falando inicialmente da parte legal, mesmo dispensado da declaração de Imposto de Renda, o condomínio pode (e deve) inscrever-se no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ.

Todos os seus atos (regimento, estatuto e atas das assembleias) devem estar devidamente registrados, para respaldar as cobranças.

#### AS TAXAS

Os valores das quotas condominiais são determinados pelo orçamento anual, aprovado na Assembleia Geral Ordinária no início de cada exercício fiscal. Neste orçamento são fixadas as despesas ordinárias previstas e também, em alguns casos, o valor de um Fundo de

Reserva para despesas imprevistas, normalmente no valor entre 5 e 10% da quota mensal.

Apesar de haver um orçamento, as despesas podem ultrapassar a previsão orçamentária, por imprevistos ou por aumentos dos valores das contas. Os condôminos são responsáveis por prover os recursos necessários para essas despesas também.

No caso, deve-se realizar uma Assembleia Extraordinária para reajustar o orçamento estipulado ou, também em assembleia, estabelecer uma quota extra para fazer frente a essa despesa excedente. Pode ser usado também o Fundo de Reserva, se estiver estipulado essa finalidade quando da sua criação. Em caso contrário, a assembleia pode determinar seu uso, desde que seja reposto posteriormente por cotas específicas.

As despesas extraordinárias devem ser aprovadas, em assembleia, caso a caso. Não é correta a cobrança de qualquer valor mensal sem destinação especificada, inclusive quando é estipulada uma cota para obras.

#### OS CONTROLES

A parte financeira de um condomínio deve ser clara, disposta em lançamentos contábeis por tipos de despesa e de receita, em balancetes mensais. É necessário conhecimento técnico para tal, devendo-se contratar uma administradora ou um contador.

Todos os condôminos precisam entender os balancetes e, no caso de eventuais dúvidas, erros de lançamento, ou incorreções no uso dos recursos, saber identificá-los e cobrar do síndico explicações ou correções.

Uma demonstração mensal detalhada de: valores arrecadados, valores gastos, saldos e aplicações do condomínio, deve estar facilmente visível para todos os condôminos.

#### PENSE NISSO

Cada vez mais são buscados nos prédios e condomínios horizontais itens de comodidade e conforto, que podem significar aumentos nos custos como: piscina, sauna, *play ground*, *fitness*, etc. A lista é muito grande.

Por outro lado, a evolução da arquitetura e uma infinidade de sistemas de alta tecnologia estão chegando às obras como: elevadores inteligentes, iluminação automática e seqüencial, aquecimento solar e a gás, sistemas de INTRANET ligando todo o prédio, geradores de partida automática, portas e portões de acionamento automático, câmeras de segurança e centrais telefônicas virtuais digitais. Eles podem gerar conforto reduzindo as despesas, já que dispensam mão de obra, aumentam a segurança e minimizam os gastos de água e luz.

Se todos estes aspectos forem analisados quando se busca uma opção de moradia, ou escritório o condomínio poderá deixar de ser fonte de preocupação.

#### BOA SEMANA!!