

**BLOGS**

Radar Imobiliário

O blog do Caderno de Imóveis

As informações e opiniões formadas neste blog são de responsabilidade única do autor.

Cobrar para usar áreas de lazer gera confusão

Exigência é contestada por quem alega que o pagamento da taxa condominial já permite a utilização; assembleia precisa aprovar a arrecadação

REDAÇÃO

11 Março 2018 | 07h02



Joelmir Bianco. FOTO: FELIPE RAU/ESTADÃO

Luiz Fernando Boaventura / ESPECIAL PARA O ESTADO

A cobrança de taxa para utilização dos espaços de lazer de um condomínio, como salão de festas, churrasqueiras e outras áreas, costuma causar questionamentos e dor de cabeça para moradores e administradores. “Os espaços de lazer motivam na hora de comprar, mas às vezes se tornam motivo de briga entre moradores”, afirma o diretor financeiro da Associação dos Síndicos de Condomínios Comerciais e Residenciais do Estado de São Paulo (Assosíndicos), Francisco Sgroglia Jr. Os valores cobrados são usados na manutenção desses locais.

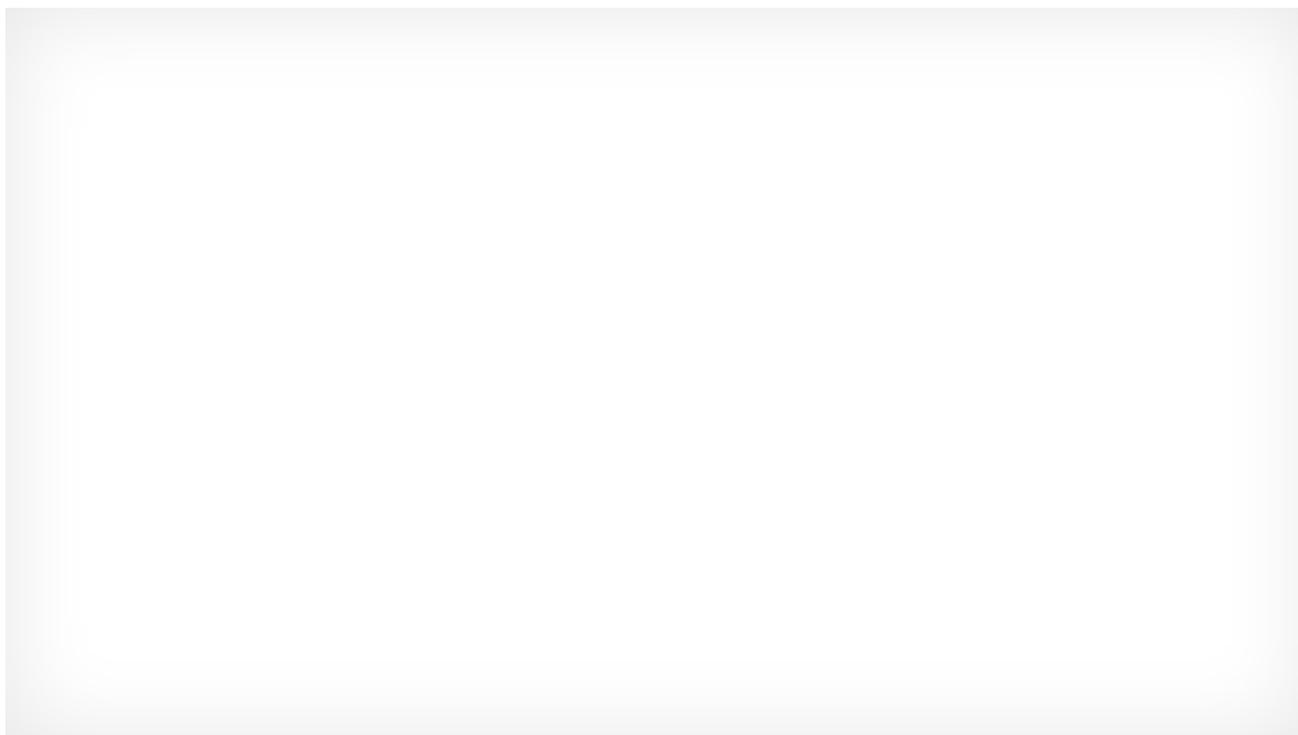
No prédio onde Joelmir Bianco é síndico, na Vila Guarani, zona sul de São Paulo, o caso envolveu o salão de festas. Bianco liderou um movimento para reformar o local, que nunca havia passado por obras desde que foi construído, havia mais de 20 anos. Os condôminos aprovaram a novidade. Obra feita, na assembleia convocada para divulgar que o uso do espaço revitalizado passaria a exigir uma taxa à parte, moradores protestaram.

“Achavam que, por pagarem a taxa de condomínio, não seria necessário pagar pelo uso”, relata. O síndico diz que o espaço, antes de ser remodelado, tinha muito pouco uso. “Trocamos o piso e os móveis, reformamos os banheiros e a cozinha, fizemos um pequeno hall do próprio salão de festa com sofá. Trocamos geladeira, micro-ondas, fogão e armário”, conta Bianco. No entanto, a cobrança de R\$ 100 provocou mal estar.

Para o síndico, não seria justo fazer com que os demais moradores do condomínio pagassem um valor maior mensalmente maior para absorver uma festa que não seria deles. “A taxa até teria de ser um pouco maior do que a que conseguimos aprovar em assembleia”, argumenta. O conjunto tem 48 unidades.

Membro da Comissão de Direito Condominial da Ordem dos Advogados do Brasil em São Paulo (OAB-SP), Alexandre Berthe diz que a única condição para implementar a cobrança é que a quantia, normalmente considerada simbólica para ajudar na manutenção e limpeza do espaço, seja acordada em assembleia.

PUBLICIDADE



inRead invented by Teads

No entanto, em relação aos valores, ele diz cada condomínio tem uma convenção e um regimento interno que regula como vai ser a sua gestão. “Não é possível fazer um parâmetro.”

“A praxe pode ser que o valor do espaço da churrasqueira pode ser 10% do que a taxa condominial, mas isso tem de estar nas regras do condomínio”, afirma o advogado.

Dados da Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (Aabic) mostram que o valor médio do condomínio cobrado em São Paulo em 2017 chegou R\$ 1.140,42. De acordo com o presidente do órgão, Rubens Elias Filho, a cobrança da taxa extra é feita porque o valor arrecadado mensalmente pelo condomínio não dá conta desse gasto inesperado de água e luz.

“A cobrança surge a título de reembolso, não é uma geração de renda. Inclusive, o próprio Código Civil prevê que o condômino arque com a despesa que ele mesmo gere.”

Água e luz. Para Sgroglia, os valores das taxas de utilização já deveriam ser discriminadas quando as construtoras entregassem os empreendimentos, com os cálculos projetados de gastos de luz e água, por exemplo. “Quando não existem esses valores, é complicado.”

O diretor da Assosíndicos diz que complicações causadas pelo uso dos espaços de lazer não se resumem à cobrança de taxas extras. “Em condomínios com uma quantidade grande de pessoas, há sempre uma festa. Então, a sujeira aumenta, há muita gente zanzando pelo condomínio”, afirma Sgroglia.

Comodidade. Berthe alega que a cobrança das taxas também está atrelada à questão da comodidade de usar um espaço próximo de casa com a privacidade de não ser compartilhado. “O condomínio cobra sempre pelo uso de um espaço que o morador está ocupando e não necessariamente quer que outros vizinhos entrem.”

“Os espaços são destinados a utilização de todos. É princípio da convenção condominial que o condômino não pode excluir o

Os espaços são destinados a utilização de todos, e princípio da convenção condominial que o condômino não pode excluir o direito de uso de outro e isso também é levado em consideração na cobrança”, diz .

De acordo com o dirigente da Assosíndicos, poucos são os condomínios que cobram o valor real dos espaços. “Por exemplo, se alguém fosse alugar um buffet fora, só o salão seria uma fortuna”, afirma Sgrogliá.

Ele condena a prática de algumas construtoras de venderem apartamentos em conjuntos com várias áreas de lazer como se o uso não implicasse em cobranças extras.

Inadimplentes. O uso da área para quem está em dívida com o condomínio é tema polêmico. O vice-presidente de Administração Imobiliária e Condomínios do Sindicato da Habitação (Secovi-SP), Hubert Gebara, diz que o entendimento da entidade é de que o acesso não deveria ser cerceado a ninguém. “Alguns tentam proibir pela convenção ou pelo regulamento interno, mas esse tipo de pressão não é correto.”

O advogado especialista em direito condominial Jaques Bushatsky diz que o condômino terá de pagar a dívida de uma forma ou de outra. “Em algum momento ele vai pagar a despesa de condomínio, seja de boa vontade, seja por meio de ação judicial, ou até perdendo a unidade. Por isso, aos olhos do direito, seria uma situação injusta.”

A solução que os condomínios estão adotando é prever, em convenções, que o condômino inadimplente não possa utilizar os espaços. “É muito aceito socialmente sem grandes questionamentos”, diz Elias Filho, da Aabic. Apesar disso, é comum que ações judiciais deem razão ao condômino impedido.

Prédio agenda dois eventos para o mesmo local

A designer Isabelle Gontijo enfrentou um problema inesperado quando alugou o espaço da churrasqueira do condomínio para comemorar seu aniversário. Ela combinou com a administração do prédio que, como não usaria a churrasqueira em si, teria um desconto para usufruir do quiosque.

“Agendei com um mês de antecedência e na véspera me falaram que uma outra pessoa tinha alugado a churrasqueira, mas eu poderia usar a área. Achei estranho e a administração do condomínio me disse que não ia ter problema por ser pouca gente. Mas quando eu desci para arrumar as coisas, havia umas 12 pessoas que ocuparam o espaço inteiro.”

Para resolver a confusão, a administração acabou cedendo a Isabelle, de forma gratuita, o salão de festas dito do condomínio. O aluguel do espaço era de cerca de R\$ 2.000, o que acabava afastando moradores, que não o utilizavam havia anos. “Ainda tive o constrangimento de ter de explicar a situação toda ao novo porteiro, quando houve a troca do turno, pois ele queria me tirar de lá”, conta, acrescentando que o prédio se desculpou.

Condomínios ganham com realização de feiras e eventos

Uma prática adotada em parte de grandes condomínios de São Paulo é a realização de feiras livres e eventos de empresas dentro das dependências dos empreendimentos. Entretanto, alguns cuidados têm de ser tomados pelos administradores para que a comodidade não se transforme em uma dor de cabeça ou uma série de problemas.

Membro da Comissão de Direito Condominial da Ordem dos Advogados do Brasil em São Paulo (OAB-SP), Alexandre Berthe afirma que não há impedimento na legislação para a realização da prática. Cada condomínio tem o direito de decidir a respeito. “Pode-se cobrar pelos custos operacionais que o condomínio residencial tem, desde que esteja previsto em convenção, mas se não estiver, ele não pode ter lucro alugando esses espaços”, explica o advogado.

O vice-presidente de Administração Imobiliária do Secovi, Hubert Gebara, argumenta que a cessão do espaço é semelhante ao aluguel do terraço para a instalação de antenas. Ele ressalta que deve haver um contrato estabelecendo as regras de uso, tais como o tempo e o número de pessoas com acesso às dependências do conjunto. Neste caso, não há empecilho à permissão.

“O conceito de condomínio é como se ele fosse uma imensa vaquinha, feita com objetivo de sustentar o prédio, por meio de obras e manutenção. Não é proibido lucrar um pouco”, afirma o especialista em Direito Civil Jaques Bushatsky.

Assembleia. Para o diretor financeiro da Associação dos Síndicos de Condomínios Comerciais e Residenciais do Estado de São Paulo (Assosíndicos), Francisco Sgrogliá Jr., a situação ideal para a realização das feiras dentro dos prédios é com a aprovação em assembleia. “A decisão precisa ser homologada, porque outras as pessoas estão usando o espaço do prédio para ganhar dinheiro.”

Segundo ele, é preciso tomar cuidado com a presença de estranhos nas dependências do condomínio durante a realização das feiras para que não transitem por garagens ou quadras poliesportivas. Além disso, é preciso deixar claro para quem for

terras, para que não transitem por garagens ou quadras poliesportivas. Além disso, é preciso deixar claro para quem vai realizar o evento na área interna do conjunto que não há nenhuma garantia de que os condôminos irão usufruir dos serviços oferecidos.

Além das feiras livres, restaurantes passaram a oferecer serviços de churrasqueira e de promoção de festas. “Onde eu moro, há algum tempo que às sextas-feiras há uma espécie de noite gourmet”, relata Berthe.

“A administração do condomínio programa tudo e repassa as datas aos moradores. Vai um pessoal que faz comida japonesa e vendem lá dentro, como um restaurante. O custo do serviço é deles”, afirma o advogado.

Segundo Sgroglia, boa parte dos moradores de condomínios que têm essas vantagens nunca usam nada do que é oferecido. “Só moram lá porque gostaram do apartamento, mas realmente não utilizam, não usufruem das áreas.”

Caso não haja cobrança de taxas dos realizadores de eventos, o valor do condomínio pode ficar mais caro para que haja manutenção constante.

Mais conteúdo sobre:

[Áreas de lazer](#)

[áreas comuns](#)

[cobrança](#)

SIGA O ESTADÃO

Leve clientes ao seu negócio - Anuncie no Waze por US\$ 2/dia



Quando você anuncia no Waze,
os motoristas te encontram de
forma fácil e rápida

biz.world.waze.com

treinaweb
CURSOS

ESTUDE
WORDPRESS
NO TREINAWEB

W

CERTIFICADO DE
40 HORAS

ESTUDAR

Close icon

