



Consultório Urbanístico

Sofia Plácido de Abreu

Sócia da Pares Advogados
spa@paresadvogados.com

Como se imputa o valor do Fundo Comum de Reserva às Lojas?

(Manuel Veiga Faustino)

O Fundo Comum de Reserva (FCR) destina-se a satisfazer as despesas de conservação e fruição das partes comuns do edifício e o seu pagamento constitui obrigação de todos os condóminos. O critério de repartição dessas despesas é aquele que se encontrar fixado no título constitutivo da propriedade horizontal ou no regulamento do condomínio. No caso em apreço, o Regulamento estabelece o montante devido por cada condómino para a composição do Fundo nos seguintes termos: não pode ser inferior a 10% do orçamento das despesas correntes imputável a cada condómino na proporção da sua quota.

Se outra regra não for estabelecida, as despesas relativas às partes comuns que apenas servem alguns condóminos, só a estes são imputadas. No prédio em questão, os titulares das lojas do r/c com saída independente para o exterior do edifício, não têm acesso ao elevador nem ao lanço de escadas que servem as frações habitacionais. Parece não existir norma regulamentar que afaste a aplicação deste princípio, pelo que nas despesas correntes de condomínio a imputar às lojas devem ser excluídos os encargos com as escadas e com o elevador. O cálculo do Fundo Comum de Reserva a pagar por cada loja tem por base o valor do orçamento das despesas correntes das partes comuns do edifício, deduzido dos encargos com o elevador e escadas. A esse valor aplicam a percentagem da loja para encontrarem o valor da quota da mesma nas despesas correntes. O Fundo Comum corresponde a 10% desse valor.