

# Por que e quando criar associações de proprietários condôminos.



Na entrevista abaixo, concedida à revista **Direcional Condomínios**, o advogado Paulo Caldas Paes explica, de maneira bem didática, uma das situações em que os condomínios se valem da criação de associações de proprietários.

**Direcional Condomínios** – Por que os condomínios costumam criar associações de proprietários?

**Paulo Caldas Paes** – A inexistência da personalidade jurídica imposta ao condomínio cria uma série de dificuldades, notadamente, quanto à possibilidade de adquirir bens imóveis em seu nome. Exemplificando: um determinado condomínio, necessitando aumentar a quantidade de vagas para automóveis, procura um terreno próximo na tentativa de transformá-lo em garagem. Contudo, a falta de personalidade jurídica limita esta possível aquisição pelo condomínio.

A fim de contornar o problema, os condôminos podem criar uma associação de proprietários com CNPJ e contrato social individualizados e, dessa forma, adquirir em nome desta sociedade, o terreno em questão. Note que o lote passará a pertencer a esta associação e não se comunica com o condomínio.

Cabe ainda ressaltar que a vinculação à associação, no caso analisado, não é obrigatória pelo condômino mas, se não o fizer, não poderá se valer das facilidades impostas à ela.

**Registro em cartório:** A associação deve registrar seus estatutos em Cartório e, assim, passará a possuir personalidade jurídica.

**Direcional Condomínios** – Na comparação entre os condomínios e as associações, quem apresenta mais agilidade em termos de gestão e decisões, por exemplo?

**Paulo Caldas Paes** – O limite de atuação, seja do síndico, no caso de condomínio, seja do presidente e da diretoria executiva, no caso de associações, resta previsto pela Convenção do Condomínio ou pelo Estatuto Social da Associação. Dessa forma, as decisões e gerenciamentos de ambos devem estar amparados pelas leis

internas e, na eventualidade de se extrapolar estes limites, deve-se convocar assembleia para deliberar sobre o assunto.

Exemplo: a criação de despesas extraordinárias, alteração de utilização de áreas comuns, mudanças de cláusulas convencionais, destituição e escolha de novos membros administrativos, precedem a realização de assembleia específica.

Contudo, ao contrário dos condomínios, a diretoria de uma associação pode contratar, livremente, terceiros com funções administrativas.

*Por Rosali Figueiredo*