



## Da Individualização de Gás em Condomínios Edifícios

O presente estudo aborda elementos importantes que deverão ser considerados quando existir interesse em discutir a individualização da conta de gás no nicho condominial.

### **1. Breve Introdução**

Analisando a divisão média das despesas ordinárias dos condomínios podemos considerar que do total arrecado mensalmente, 60% são gastos com pessoal, 20% com manutenção, 10% com contas de consumo e 10% com administrativo e outros serviços e obrigações.

Outrossim, até pela ausência de previsão legal, acredita-se que ainda hoje grande parte dos condomínios não possuem o sistema individualizado de gás implantando, conseqüentemente, há o rateio entre todas as unidades de acordo com as regras condominiais.

Em decorrência disso, frequentes são as discussões nos nichos condominiais, pois, o condômino “A”, que mora sozinho e quase não fica no imóvel, não acha justo pagar o mesmo valor de gás do vizinho “B”, que possui três filhos, por exemplo.

Assim, de forma impulsiva, muitos condôminos e síndicos acreditam que a implantação da individualização da conta será sinônimo do término das discussões, mas nem sempre isso é real e financeiramente, em algumas ocasiões, sequer é possível falar em economia de gastos.

### **2. Do Custo**

O principal objetivo ao falarmos em individualização da conta de gás é a redução do gasto mensal, mas, para isso é fundamental que exista um trabalho em conjunto do síndico, administradora e condôminos de forma isenta, transparente e esclarecedora objetivando a compilação da maior quantidade de informações para que a questão esteja madura o suficiente e



possa ser colocada em votação. E, para isso, algumas avaliações são relevantes, vejamos:

### **2.1. Custo Mínimo Mensal:**

Muitas pessoas desconhecem, mas as concessionárias de serviço público cobram um valor mínimo mensal por uma franquia mínima de consumo, em São Paulo, por exemplo, o valor referência da Congas é de 0,00 a 1,00m<sup>3</sup>/mês.<sup>1</sup>

Assim, é extremamente válido que cada condômino faça uma simulação de quanto é seu consumo de gás, e na internet é possível encontrar inúmeras planilha comparativas<sup>2</sup> para ter uma base do valor que gastaria se existisse a implantação da individualização da sua cobrança.

Dessa forma, é interessante que o nicho condominial tenha uma tabela comparativa, ainda que aproximada dos custos atuais e dos que serão projetados para o futuro, com base exclusivamente no consumo, pois, como estamos falando em investir valores elevados objetivando uma economia futura é obrigatório que seja realizada as simulações necessárias.

### **2.2. Do Custo Para Implantação:**

Para a implantação da individualização do gás, dependendo da estrutura física/arquitetônica do condomínio, obras deverão ser realizadas e o grau de complexidade e investimento estará atrelado às peculiaridades de cada nicho condominial.

Assim, os representantes condominiais devem possuir as previsões orçamentárias e informações sobre quais as intervenções serão necessárias para que a estrutura da individualização de gás seja implantada, se possível, a obtenção de croqui é extremamente válida para análise das alterações arquitetônicas no empreendimento e, eventualmente, nas unidades.

---

<sup>1</sup> <https://www.comgas.com.br/tarifas/>

<sup>2</sup> <http://www.sulgas.rs.gov.br/sulgas/simulador-residencial?view=residencial>



### **2.2.1. Dos Tipos:**

Além das obras, é preciso que os representantes condominiais compartilhem com a comunidade condominial sobre os tipos de medições, seus benefícios e custos vinculados. Isso porque, existem dois tipos principais de procedimentos:

**A. Concessionária realiza a Cobrança:** É o tipo de individualização mais custosa, tendo como característica a implantação de meios técnicos (tubulação, medidores, etc.) para que a própria concessionária passe a ser a administradora direta do consumo realizado em cada unidade.

Quando implantada, é a própria concessionária que ficará responsável pela medição, cobrança, corte em caso de inadimplência, manutenção de equipamentos, discussão com o condômino sobre os valores cobrados, etc. Ou seja, o condomínio realiza as obras necessárias solicitadas pela concessionária para implantação da individualização e deixa de ter qualquer responsabilidade na relação entre o consumidor (condômino) e a concessionária, sendo esse, possivelmente, o maior atrativo para os condomínios que optam por essa escolha, porém, normalmente, é o mais custoso.

**B. Autogestão:** É o tipo de individualização em que normalmente ocorre menor intervenção de obras, portanto, o custo para implantação da estrutura de medição tende a ser menor.

Contudo, normalmente, há necessidade da contratação de empresa terceirizada que será a responsável pela medição do consumo de cada unidade e transmissão dos dados à administradora do condomínio para que seja realizada a cobrança do valor consumido em cada unidade, quando da cobrança da taxa condominial.

Outrossim, é de praxe que exista a cobrança dos medidores que serão implantados nas unidades autônomas, sendo que, findado o prazo de garantia, os custos de manutenção e/ou substituição do equipamento será de responsabilidade de cada unidade condominial.



Além disso, existirá sempre a discussão jurídica sobre a legalidade ou não do condomínio em realizar o corte do fornecimento do gás das unidades devedoras das taxas condominiais, discussão jurídica que atualmente, ainda que não esteja totalmente pacificada, considera irregular o corte, por conseguinte, há riscos elevados para o condomínio que assim proceder.

Em outra esfera, quando existir discussões relacionadas a exatidão da medição auferida e dos valores cobrados sempre existirá discussão sobre a responsabilidade ou não do condomínio na análise e correção das informações, devolução de valores eventualmente cobrados a maior, responsabilidade pela cobertura das garantias dos medidores e outras intercorrências.

Dessa forma, ainda que esse tipo de implantação de individualização possa ter menor custos, intercorrências acessórias refletem sempre em uma incógnita quanto à responsabilização pela solução dos problemas e os custos ao longo dos anos necessários para própria manutenção do medidor, portanto, há necessidade de que exista uma projeção financeira futura muito bem elaborada, caso contrário o benefício que tanto se imagina sob o âmbito financeiro não será concretizado.

### **2.3. Conclusão Custos.**

Considerando a significativa importância quanto aos gastos para implantação, manutenção, forma de cobrança e medição entre os principais tipos de individualização, somente com uma projeção financeira muito bem elaborada, inclusive comparando-se com o valor cobrado atualmente de cada unidade, com a expectativa do valor futuro em razão da individualização, juntamente com os gastos decorrentes das manutenções futuras, custos para medição e outros, é que será possível avaliar financeiramente o quão, e se benéfico será, a individualização do gás.

A ausência da projeção bem elaborada pode, por exemplo, causar a falsa impressão de que o resultado financeiro da individualização será recuperado em um curto espaço de tempo.



Assim, em razão das inúmeras variáveis financeiras, não há como afirmar de forma genérica que a individualização do gás é financeiramente compensatória ou não, para isso sempre será necessário avaliar as peculiaridades de cada nicho condominial.

### **3. Da Aprovação Assemblar.**

Além da necessidade de uma avaliação orçamentaria correta, questões legais também devem ser avaliadas, especialmente quando for preciso a realização de obras para a instalação da individualização.

A declinada cautela é fundamental, pois, em alguns condomínios a implantação da individualização do gás culmina com a necessidade de instalação de tubulação, que muitas vezes ficam presas na área externa do condomínio, por conseguinte, sempre existirá discussão sobre se a declinada intervenção alterará a fachada ou não, situação que refletirá no quórum de votação necessário para sua efetiva aprovação.

Outrossim, em algumas oportunidades, além da discussão sobre a alteração da fachada, a implantação do sistema de individualização pode culminar com a necessidade de intervenção na própria unidade condominial autônoma, com a passagem de tubulação etc., como consequência alterações em armários, perfuração de parede e outras poderão ocorrer, sendo certo que, dependendo da intervenção, os custos para implantação em cada unidade autônoma poderá ser diverso, inclusive, a alteração pode refletir na restrição do uso de espaços etc..., ou seja, em casos assim abrir-se-á várias possibilidades de discussão.

Ademais, em sendo necessária a intervenção nas unidades autônomas, é preciso definir de quem será o custo pela obra e seus acessórios, por exemplo, se for ser necessário reparar um armário, retirar e reinstalar prateleiras, quem será o responsável pelo custeio? Quem será o garantidor desse tipo de serviço e uma infinidade de dúvidas/possibilidades que certamente existirão.

Dessa forma, é perceptível que a aprovação ou não da individualização do gás enfrenta aspectos de extrema importância, não sendo raros casos em que os “prejuízos” inviabilizam a sua efetiva



implantação. E, também, não são raros casos em que, ainda que a individualização tenha sido aprovada em assembleia um único condômino consiga judicialmente impedir sua efetiva implantação, ante a inobservância de quórum qualificado para o ato.

#### **4. Do Economia Sustentável.**

Porém, curiosa é a situação que ocorre na maior parte dos condomínios, pois, após a implantação da individualização do sistema de medição de gás e água, é perceptível a diminuição do desperdício e ocorre uma economia natural.

Assim, contabilmente, não são raros os casos em que a economia financeira decorrente do uso consciente é capaz de refletir em resultado muito mais proveitoso, tanto para o próprio planeta quanto para o caixa condominial.

#### **5. Conclusão.**

Em razão de tudo que foi exposto, é natural que qualquer assunto que tenha reflexo econômico imediato desperte interesse. Porém, em razão das inúmeras peculiaridades, quando o assunto é a individualização do gás o interesse econômico desejado pode não ser alcançado ou nem sempre culminará com a economia esperada de forma rápida e segura.

Desse modo, qualquer intervenção que reflita em alterações físicas significativas e que tenha a necessidade da dispensa de recursos elevados precisa ser debatida de forma isenta, com a análise orçamentária bem elaborada e mediante uma avaliação de riscos e projeção do benefício futuro.

E, frequentemente condomínios, após ao discutir a questão da individualização do gás com a isenção técnica necessária, avaliam que o custo x benefício não é tão compensatório quanto se imagina, conseqüentemente investem esforços na implantação de mecanismos de conscientização dos condôminos para que façam uso de forma consciente do gás.

Além disso, muitos observam que grande parte do gasto mensal relacionado ao gás é em razão do uso de climatizador em piscinas, e investem



**Alexandre Berthe Pinto**  
A d v o g a d o

---

na instalação de meios ecologicamente corretos como, por exemplo, o uso da energia solar e ficam satisfeitos com o resultado financeiro de sua implantação, além de contribuir com o planeta.

Conclui-se, portanto que, em que pese a individualização do gás possa parecer algo financeiramente compensatório, somente quando da conclusão da avaliação dos custos e dos tipos de obras necessárias para sua implantação é que cada nicho condominial, considerando suas próprias peculiaridades, terá condições de avaliar se a ação será compensatória ou não.

**Por Alexandre Berthe Pinto**

*Advogado – Membro Efetivo da Comissão de Direito Condominial da OAB/SP*