

## COMO VIVER EM CONDOMÍNIO

Este material foi elaborado para uma melhor compreensão sobre o assunto em face da legislação vigente e tem por objetivo informar, esclarecer e orientar você, consumidor, sobre questões relativas a condomínio.

É importante destacar que as questões envolvendo o condomínio devem ser resolvidas de preferência internamente, através de assembleias. Somente após terem sido esgotadas as tentativas de composição amigável ou consenso, a questão deve ser submetida à apreciação judicial e parâmetros estabelecidos na convenção ou no regulamento interno. Nas administrações de condomínio regidos pelo sistema de auto-gestão, os problemas que constituem relação de consumo podem ter outro tratamento.

Ressaltamos a importância do caráter preventivo deste trabalho. Nele você encontrará informações sobre os seus direitos e deveres enquanto condômino.

A lei básica que regula o condomínio é a Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, existindo também regulamentação na Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (Novo Código Civil) e na Lei 8.245 (Lei do Inquilinato), de 18 de outubro de 1991.

### QUEM É QUEM

**Condomínio** - expressa a idéia, em sentido técnico, do direito exercido por mais de uma pessoa sobre o mesmo objeto. Neste trabalho utilizaremos a denominação para designar o direito exercido pelas pessoas sobre suas unidades privativas e sobre as dependências de uso comum de edificação construída sob a forma de condomínio horizontal ou vertical. Entenda melhor:

**Área privativa** - é a unidade de cada proprietário: casa, apartamento e, em alguns casos, a vaga de garagem.

**Áreas comuns** - são as indivisíveis, integram a edificação e são utilizadas por todos os moradores, tais como salão de festas, play ground, jardins, corredores, elevadores, dutos de ventilação, caixas d'água etc.

**Condômino** - é quem habita o imóvel, na condição de proprietário ou inquilino (locatário).

### QUEM ADMINISTRA

A administração do condomínio pode ser realizada pelos próprios condôminos (autogestão) ou por terceiros (administradora).

**Administradora** - Pessoa jurídica que presta serviços administrando o condomínio. Normalmente é indicada pelo síndico e aprovada pelos condôminos em assembleia. Está obrigada a acatar as deliberações tomadas e a prestar contas ao condomínio, de preferência mensalmente. Não possui direito a voto.

**Autogestão** - Neste modelo, os próprios condôminos administram o condomínio sem a presença da administradora. A opção pela autogestão deve ser decidida em assembleia. Sugere-se que a prestação de contas seja realizada mensalmente.

Independentemente da modalidade adotada é fundamental o equacionamento das despesas e receitas e uma atenção especial ao cumprimento das leis trabalhistas, previdenciárias, civis e normas de segurança (incêndio, elevadores, para-raios, elétrica etc.).

**Síndico** - É a pessoa que gerencia os interesses e negócios do condomínio e que pode ou não ser morador do prédio. É eleito na forma prevista em convenção, por até 2 anos, com direito à reeleição. Suas principais atribuições são:

- representar o condomínio;
- cumprir e fazer cumprir a convenção e regulamento interno;
- exercer a administração interna da edificação;
- prestar contas à assembléia dos condôminos;
- impor multas estabelecidas por lei;
- guardar durante 5 anos a documentação relativa ao condomínio.

**Subsíncico** - É a pessoa que substitui o síndico nas suas atribuições, quando de sua impossibilidade. A eleição de subsíncico deve ser prevista na convenção.

**Conselho Consultivo** - grupo consultivo composto por 3 condôminos, esse conselho é eleito para assessorar o síndico na solução dos problemas do condomínio. Seu mandato é de, no máximo, 2 anos, com direito à reeleição.

De acordo com o Novo Código Civil a destituição do síndico que praticar irregularidades, que não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio, deve ocorrer em assembléia convocada para este fim, pelo voto da maioria absoluta de seus membros.

## **NORMAS DO CONDOMÍNIO**

**Convenção** - é o conjunto de normas do condomínio, que constituem a sua lei interna. Deve ser elaborada de acordo com as normas legais, por escrito e aprovada em assembléia por proprietários que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais.

Fração ideal: é a parte indivisível e indeterminável das áreas comuns e de terreno, proporcional à unidade autônoma de cada condômino. Como nem todos os condomínios apresentam unidades autônomas com a mesma área útil, os proprietários dos apartamentos ou casas maiores podem possuir frações ideais diferentes. Normalmente é de acordo com essa fração ideal que são estipulados seus deveres (como o valor do condomínio) e seus direitos (por exemplo, a maior representatividade nas votações).

A convenção, depois de registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente, deve ser obedecida por todos os moradores, não podendo, contudo, ser contrária à legislação em vigor. Deve conter, dentre outras, as seguintes normas:

- discriminação e especificações das áreas comuns e privativas;
- definição das funções e das regras de utilização das áreas e serviços comuns;
- discriminação da forma e proporção dos pagamentos de despesas ordinárias e extraordinárias;
- forma de escolha do síndico, subsíncico e do conselho consultivo;
- atribuições do síndico e a definição se seu trabalho será ou não remunerado;
- modo e prazo de convocação das assembléias, bem como o quorum mínimo exigido;

- forma de contribuição para constituição do fundo de reserva, parcela paga pelos proprietários destinada a cobrir gastos não previstos;

- forma e quorum mínimo necessários para alteração da convenção e do regimento interno. Qualquer alteração deve ser registrada em Cartório de Registro de Imóveis;

- definição das funções do conselho consultivo.

**Regimento Interno** - São as regras que regulam a conduta dos condôminos (proprietários, locatários, ocupantes das unidades) para que haja uma convivência harmônica entre as pessoas. Pode constar do próprio texto da convenção ou, como acontece normalmente, ter um texto próprio que deve ser aprovado em Assembléia Geral.

## **PRINCIPAIS ITENS DA CONVENÇÃO E DO REGIMENTO INTERNO**

**Animais** - A permissão ou proibição de animais de estimação no condomínio deve estar prevista na convenção ou no regulamento interno.

**Construções e obras** - Reformas ou alterações nas áreas internas privativas são permitidas, desde que estejam dentro do estabelecido em legislação específica para edificação, convenção, não comprometam a estrutura do edifício nem prejudiquem os outros moradores. As áreas de uso comum não podem ser alteradas salvo aprovação de todos os condôminos.

**Fachada** - A legislação de condomínio proíbe qualquer alteração que modifique a fachada do prédio, salvo se for obtida autorização de todos os condôminos.

Os infratores estão sujeitos a uma multa prevista na convenção e podem ser obrigados a desfazer a alteração.

**Atenção** - A instalação de grades ou redes protetoras não constitui alteração de fachada, pois visa à segurança, especialmente de crianças.

**Garagem** - A utilização de garagem em espaço de uso comum pelos moradores pode ocasionar atritos. Por isso, convém que a convenção estipule regras, como:

- identificação para entrada do veículo (selos, cartões, chaves de acionamento, zelador, etc.);
- demarcação da vaga (fixa, por chegada, por rodízio ou sorteio);
- a definição de vagas pelo tamanho do veículo;
- necessidade de manobras (pelo morador ou funcionário do condomínio);
- responsabilidade sobre furtos e danos;
- permissão ou não de lavagem de carros na garagem;
- possibilidade ou não de locação de vagas para terceiros, estranhos ao condomínio;
- utilização da garagem por visitantes;
- normas de segurança (sinalização, iluminação, extintores, demarcação etc.);
- forma jurídica da garagem, se área privativa ou comum.

**Horário** - A convenção, o regimento interno ou as assembleias, em função da conveniência da maioria dos condôminos, determinam os horários para realização de mudanças, uso do salão de festas e de jogos, do playground, da piscina, do fechamento das portas de acesso, de uso da garagem, etc. Ninguém, síndico, administradora ou condômino, pode determinar, unilateralmente, os horários.

**Piscina** - As regras para a utilização da piscina, como o horário e época de funcionamento, o exame médico, o uso por visitantes, a contratação de pessoal para segurança e a manutenção são itens que devem ser regulados pela convenção ou regimento interno.

**Salão de festas** - O uso do salão deve ser previsto na convenção ou no regimento interno, no que diz respeito a forma de sua utilização (custo, limpeza, horário, equipamentos etc.).

## **ASSEMBLÉIAS E QUORUNS**

**Assembleia** - é a reunião na qual os moradores tomam decisões a respeito do condomínio. Tais decisões, desde que não contrariem as leis em vigor, tornam-se as regras do condomínio obrigando os moradores e visitantes e só podem ser anuladas judicialmente ou por deliberação em outra assembleia. Existem três tipos de assembleias para deliberações sobre a edificação:

### **Assembleia Geral Extraordinária**

É realizada sempre que os interesses do condomínio exigirem, convocada pelo síndico ou por no mínimo  $\frac{1}{4}$  dos condôminos. Geralmente, as deliberações são aprovadas pela maioria dos presentes, com direito a voto.

### **Assembleia Geral Ordinária**

É realizada uma vez por ano. Tem como principal finalidade a aprovação de verbas para as despesas de condomínio do próximo exercício, bem como aprovar e apresentar a prestação de contas do exercício que se encerrou.

### **Assembleia Geral Especial**

É realizada em casos especiais definidos em lei, como nas situações abaixo:

- ocorrência de sinistro total ou que destrua mais de  $\frac{2}{3}$  da edificação;
- para decisão sobre demolição e reconstrução da edificação ou ainda sobre a alienação do imóvel, quer por motivos urbanísticos, arquitetônicos, quer em decorrência de condenação da edificação em virtude de insegurança ou insalubridade.

**Procuração** - É um documento, por meio do qual uma pessoa recebe poderes de outra para, em seu nome, praticar atos ou administrar interesses. Normalmente é escrita, podendo ser feita por instrumento público (tabelião) ou particular. É com esse instrumento que o locatário pode participar das assembleias em nome do locador. Caso o proprietário do imóvel não compareça às assembleias, o inquilino, mesmo sem procuração, poderá votar questões envolvendo despesas ordinárias de condomínio.

**Quorum** - É o número legal mínimo de condôminos que devem estar presentes para a realização das assembleias, para que tenham validade. Os principais quoruns são:

- para deliberação das assembleias gerais ordinárias: normalmente maioria simples dos presentes com direito a voto, salvo estipulação diversa em convenção;
- para aprovação da convenção: votos dos proprietários que representem, no mínimo,  $\frac{2}{3}$  das frações ideais que compõem o condomínio;

- para alteração da convenção: votos de condôminos que representem no mínimo 2/3 do total das frações ideais, salvo a estipulação diversa em convenção;

- para deliberação sobre reconstrução ou venda do terreno ou materiais, em virtude de sinistro total ou que destruiu mais de 2/3 da edificação: mínimo de votos que representem a metade mais um das frações ideais de terreno (Art. 14 da Lei 4.591/64);

- para deliberação sobre demolição e reconstrução do prédio ou alienação em virtude de insegurança, insalubridade, motivos urbanísticos ou arquitetônicos: condôminos que representem pelo menos 2/3 do total de unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% do terreno e coisas comuns (Art. 17 da Lei 4.591/64);

- para convocação de assembléia geral extraordinária: 1/4, no mínimo, dos condôminos;

- para destituição do síndico: é necessário o voto da maioria absoluta dos membros presentes em assembléia especialmente convocada;

- para os casos de alienação, concessão a terceiros de parte de uso comum, alteração do destino de parte do terreno ou coisa de uso comum: totalidade de votos representativos do condomínio.

**Alienação:** transferir o imóvel para outra pessoa.

**Concessão:** permitir que outra pessoa use o imóvel.

## **DESPESAS E PAGAMENTOS**

Todas as despesas e receitas devem ser demonstradas por meio de um balancete contábil aprovado, normalmente, pelo Conselho Consultivo. A forma de arrecadação é determinada por assembléia em função dos custos apurados ou previstos.

**Despesas ordinárias** - São as despesas relativas à limpeza, manutenção e conservação do condomínio (ex.: conta de luz utilizada em áreas comuns, manutenção de elevadores, conta de água, pequenos reparos, etc.), aos salários e encargos dos funcionários e à parcela de seguro contra incêndio da edificação. Essas despesas são pagas pelo morador da unidade, seja ele proprietário ou inquilino (Art. 23 da Lei. 8.245 de 18/10/91 - Nova Lei do Inquilinato).

**Despesas extraordinárias** - Dentre outras, são as despesas referentes a: obras que interessam à estrutura integral ou de habitabilidade da edificação; iluminação; pinturas de laterais, fachadas, esquadrias externas; instalação de equipamentos de segurança e lazer; decoração e paisagismo nas partes de uso comum; constituição de fundo de reserva. São entendidas ainda como despesas extraordinárias, eventuais indenizações ocorrida em data anterior à do início de eventual locação contratada, onde as despesas cabem, exclusivamente, ao proprietário da unidade, e não ao inquilino (Art. 22 da Lei 8.245 /91).

**Fundo de Reserva** - É um valor pago pelos proprietários, para fazer frente a despesas não previstas e por vezes urgentes ou inadiáveis. A forma de arrecadação é regulada pela convenção. Se o fundo de reserva vier a ser utilizado, excepcionalmente, para cobrir despesas ordinárias (custeio ou complementação), deverá ser repostado pelo inquilino, salvo se anterior ao início de sua locação.

**Pagamento por previsão** - É o pagamento da contribuição condominial antecipado. É calculado em função da previsão de gastos para um determinado período. Deve ser aprovado em assembléia. Ocorrendo déficit em função de imprevistos, aumento de consumo, de preços e tarifas, etc., a cobertura deve ser feita por rateio extra.

**Pagamento por rateio** - É o pagamento da contribuição condominial apurado, após o levantamento de todos os gastos de um determinado período. Também deve ser aprovado em assembléia. Nesta modalidade de pagamento, não há lançamento de rateio extra.

**Rateio Extra** - É o pagamento suplementar para cobrir uma receita insuficiente ou gasto imprevisto num determinado período. Destina-se a cobrir despesas ordinárias ou extraordinárias. É necessário verificar, no demonstrativo de despesas, a origem do rateio extra para determinar se o pagamento deve ser feito pelo inquilino ou pelo proprietário.

**Reajuste** - Não existe, na lei, nenhuma forma prevista de reajuste para as contribuições condominiais. A assembléia é soberana para determinar a forma de arrecadação em função dos custos apurados ou previstos.

**Atraso no pagamento** - O artigo 12, parágrafo 3º, da Lei 4.591/64, estabelece que, no caso de atraso de pagamentos, pode-se cobrar uma multa de até 20% mais juros de 1% ao mês e correção monetária em atrasos superiores a seis meses. Entretanto, o Poder Judiciário tem decidido pela aplicação de correção de correção monetária a partir do vencimento, para débitos inferiores a seis meses. A partir de 11 de janeiro de 2003, de acordo com o Art. 1.336, § 1.º do Novo Código Civil, o condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento (1%) ao mês e multa de até dois (2%) por cento sobre o débito.

As penalidades aplicáveis, na ocorrência de atraso no pagamento do valor condominial, devem estar previstas na própria convenção da edificação. Compete aos condôminos, caso haja interesse, fixar ou alterar o estipulado obedecendo a forma e o quorum determinado na convenção. Os atrasos nos pagamentos, prejudicam o orçamento de todo o condomínio, acabando por vezes sendo objeto de ações judiciais.

**Multas** - Têm como objetivo punir os que não fazem uso normal das unidades e áreas comuns dentro dos padrões pré-estabelecidos, sejam os infratores, moradores, funcionários, visitantes, etc. A violação dos padrões fixados sujeita o infrator ao pagamento da multa estabelecida pela Convenção, Regulamento Interno ou Assembléia Geral, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que no caso couber. Cabe ao síndico efetuar o procedimento de cobrança da multa, que reverterá para o condomínio.

## **NORMAS DE SEGURANÇA**

Existe uma série de exigências legais, principalmente municipais, no que diz respeito às normas de higiene e segurança. Quando não cumpridas, implicam desde punições até interdição do edifício. Por envolverem questões de segurança, dentre outras, devem ser observadas as exigências quanto:

- condições de instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias e de gás;
- sistema de pára-raios; limpeza caixa d'água;
- acondicionamento, recolhimento e depósito de lixo;
- extintores, porta corta-fogo, saídas de emergência e elevadores;

**Seguro de Incêndio** - O Artigo 13 da Lei 4.591/64 obriga a contratação de seguro que inclua tanto as unidades autônomas quanto as áreas comuns. É uma despesa ordinária. No caso de imóveis financiados pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH), esse seguro já vem incluso no boleto de pagamento das prestações; por isso é necessário que, antes da contratação do seguro, o proprietário que esteja vinculado ao SFH comunique ao síndico por escrito, evitando pagá-lo em dobro.

**Furto em condomínio** - Para os casos envolvendo furto, roubo, quebra de vidros, etc., o seguro é opcional. É conveniente que a atribuição de responsabilidades esteja prevista em convenção e em contratos por vezes firmados com empresas de prestação de serviços ou de vigilância.

Geralmente, quando a chave do carro é deixada em quadro de chaves, com o garagista, ou zelador para manobras, na ocorrência de furto ou avaria do veículo a responsabilidade é do condomínio.

## **DICAS PARA DIMINUIR DESPESAS E EVITAR RISCOS**

A Fundação Procon/SP relaciona, a seguir, algumas recomendações para que você, administrador, síndico, proprietário ou inquilino de um condomínio, venha a contribuir para a melhoria da qualidade de vida, harmonização no convívio coletivo e até redução de custos condominiais.

Agindo de acordo com as leis em vigor, dando cumprimento à convenção e regulamento interno e procurando atuar com bom senso respeitando os direitos individuais e assumindo a sua responsabilidade ao cumprimento dos deveres e obrigações estabelecidas, com certeza o seu "Viver em Condomínio" será bastante agradável. Participe do dia a dia do condomínio, auxiliando vizinhos e o síndico na administração do prédio. Faça críticas quando cabíveis, mas também apresente sugestões como:

- Estudo voltado à utilização racional da água, evitando desperdícios e vazamentos. Limpeza das caixas d'água regularmente e tratamento da água das piscinas. Cadastramento da edificação por unidade familiar na Sabesp.

- Vistoria periodicamente a parte elétrica, hidráulica da edificação e de gás.

- Verificação do cumprimento das normas municipais e estaduais quanto à segurança da edificação (extintores, seguros, sinalização, elevadores etc.).

- Realização de pesquisas de preços na aquisição de produtos, principalmente de limpeza, e a sua guarda em local seguro; Controle de entrada e retirada, evitando, desta forma, furtos, desvios ou desperdícios.

- Análise prévia dos contratos, inclusive os de prestação de serviços que forem assinados em nome do condomínio.

- Exigência de emissão de notas fiscais ou recibos em nome do condomínio, quando da compra de materiais e execução de serviços.

- Manutenção atualizada e em local seguro dos livros contábeis, notas fiscais e recibos que comprovem pagamentos.

- Programação e realização de campanhas educativas (material reciclado, limpeza, fumo, drogas, bebidas etc.). Mobilização para implementação dos programas.

- Evitar atraso no pagamento das contas, que acarretam multas e aborrecimentos.

Para fazer valer seus direitos, os condôminos, inquilinos ou proprietários, devem cumprir normas de comportamento, respeitar o direito dos moradores, funcionários e vizinhos, cumprir suas obrigações, zelar pelo bem privativo e comum e principalmente participar efetivamente das assembléias contribuindo para o aprimoramento das relações condominiais.