



**UNIVERSIDADE PRESIDENTE ANTONIO CARLOS – UNIPAC  
FACULDADE DE CIENCIAS JURIDICAS E SOCIAIS DE BARBACENA – FADI  
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO**

**ROGÉRIO GERALDO INÁCIO DA SILVA**

**DA ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO**

**BARBACENA  
2014**

## DA ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO

Rogério Geraldo Inácio da Silva\*

Geisa Rosignoli Neiva\*\*

### Resumo

De uma forma objetiva e sucinta, este artigo busca avaliar e colocar em reflexão, os diferentes pressupostos e aspectos que envolvem o sistema de condomínio no âmbito comercial. Assim, como início de reflexão o artigo caracteriza e conceitua historicamente a função e aplicação do administrador em condomínios através de procedimentos jurídicos e legislativos. Neste sentido o estudo passa a ter como base, a nova Lei 4.591/64, representada pela Lei 10.406/02, compreendendo as mudanças e os pontos positivos e negativos que a mesma provocou no momento de transição. A nova Lei determina que a multa passe de 20% para 2%, compreendendo um grande valor em percentual. Esta trouxe mudanças no índice de cobrança nas multas por atraso de pagamento em condomínio, verificando assim grandes problemas para a organização financeira dos condomínios, possibilitando até mesmo uma inadimplência maior por parte dos condôminos. Como seguimento, o artigo consta de alguns relatos e indicadores através de gráficos e tabelas, verificando a proporção da interferência da referida mudança legislativa em algumas regiões do Brasil. São dados que representam um período de 10 anos de processo da referida Lei no setor, no qual diante de algumas dificuldades e aspectos os condomínios passaram a ter sérios problemas, impedindo ao administrador em executar grandes benefícios para o espaço, seja residencial ou comercial. Fechando o estudo, o artigo faz uma pequena análise sobre os dados pesquisados em diferentes aspectos reais com base em pesquisas em sites administrativos de condomínios, fazendo relevância às diferentes situações pelos quais passaram neste período. Concluindo assim, os dois pontos essenciais, que é a dificuldade financeira administrativa e o aumento considerável de inadimplentes.

Palavras chaves: Lei 4.591/64, Condomínios, Conceito e administração.

---

\* Acadêmico do 10º período do Curso de Graduação em Direito da Universidade Presidente Antônio Carlos – UNIPAC

\*\* Orientadora. Professora do Curso de Graduação em Direito da Universidade Presidente Antônio Carlos – UNIPAC.

## 1 Introdução

Os diferentes setores financeiros nos tempos modernos compreendem conhecimento, determinação e estabilidade. E para que isto aconteça torna-se necessário estar atentos aos diferentes pressupostos e mudanças que ocorrem ao longo da história do ser humano, tanto política, social, tecnológica e até mesmo cultural. O mundo é regido de transformações, e, no contexto jurídico não é diferente. Diferentes transformações na legislação acontecem, seja para um aprimoramento de novas experiências contextuais integrando novas formas de agir ou para complementar algo que não existia. Assim, este trabalho vem colocar em estudo o Novo Código Civil com suas mudanças sobre a Lei 4.591/64, conhecida como a lei do condomínio, fazendo uma pequena avaliação sobre o que estas mudanças podem ter acarretado no setor condominial em relação às responsabilidades no pagamento das taxas de condomínios. Isso por que uma das mudanças ocorridas foi a baixo do teto de multa por atraso no pagamento das taxas condominiais, que foi de 20% para 2%. Esta situação gerou conflitos, dúvidas e insatisfação pelos representantes dos condomínios.

Assim, no primeiro momento o trabalho busca conhecer o histórico da Lei 4.591/64 definindo de forma sucinta seus aspectos principais no contexto aqui discutido que é a taxa de multa por atraso de pagamento.

Em seguida o texto trata das consequências em relação a estas mudanças, as quais de certa forma provocou certa tendência a inadimplência em alguns estados do Brasil, e, em consequência também em Minas Gerais. Com Bse em dados numéricos e gráficos pode-se avaliar as consequências nestes últimos 11 anos.

Neste mesmo segmento como uma possibilidade de contribuir para diminuir as inadimplências no setor condominial, surge a Lei 11.232/2005 que trouxe algumas reformas nas ações de cobrança de dívida ativa, propondo uma nova estratégia para os representantes do setor financeiro condominial.

No relato publicado pelo Condoworks (2006) sobre a nova Lei, compreende o seguinte parecer sobre a inadimplência:

O volume de contas de condomínio sem pagamento começou a aumentar em 2003 - quando o novo Código Civil - entrou em vigor. Com isso, os condomínios começaram a ter dificuldades financeiras devido ao aumento da inadimplência com relação à taxa mensal de cotas. Este descontrole na receita foi provocado pela redução da multa por atraso no pagamento do

condomínio, que variava entre 10% a 20% de acordo com cada convenção e, passou a ser obrigatória em no máximo 2%.

Desta forma as dificuldades financeiras nos condomínios se originaram a partir da publicação da nova lei 10406/2002, provocando assim um acúmulo de casos e ações em cartório em relação aos diferentes processos de inadimplência ocorridas no país. E conseqüentemente como uma busca de novas estratégias para amenizar tal situação, a Lei 11.232/2005 vem complementar e auxiliar nos trâmites legais em relação às cobranças de multas e taxas condominiais.

## **2 A Lei 4.591/ 64 em relação às novas diretrizes do novo código Civil representado na Lei 10.406/02 e o contexto condominial atual.**

### **2.1 Conhecimentos Histórico: definição e conteúdo.**

Diante dos inúmeros problemas em que vem se apresentando o setor imobiliário em relação aos processos comerciais, financeiros e administrativos, torna-se necessário para este estudo uma avaliação das principais mudanças que ocorreram na Lei 4.591/64, no qual a partir de ordem judicial sofre algumas mudanças consideráveis para a organização administrativa em condomínios. Mudanças estas que interferem consideravelmente no processo administrativo bem como na base financeira do condomínio.

A partir dos diferentes pressupostos e atuações da jurisprudência legada pelas leis jurídicas em diferentes fatores, e, como proposta de conhecimento para que este trabalho tenha seu objetivo alcançado, nada mais oportuno do que conhecer sobre os diferentes aspectos que a Lei 4.591 insere no setor de condomínios, buscando definir o setor dentro do contexto próprio direcionado através da referida Lei. Assim também, relacioná-la de forma específica em seus discernimentos durante o período de origem e os onze anos da mudança datada de 2003 até os tempos atuais e com base em seus inúmeros artigos que rege a mesma até o momento. O Novo Código Civil da referida lei entrou em vigor no dia 11 de janeiro de 2003.

O Código Civil diferencia principalmente parte comum e privativa e também fala sobre multas, destituição do síndico, como formar uma convenção, entre outros. Mas a lei de 1964, a 4.591, também conhecida como lei do condomínio, ainda tem validade quanto aos assuntos que o Código Civil não

abrange. Ela trata de direito de propriedade, de como convocar e fazer assembleias, das despesas do condomínio, e da utilização da edificação por parte dos condôminos, além de outros assuntos.

De acordo com o histórico da referida Lei, o setor condominial é o foco de sua legislação, por isso o termo Lei do condomínio. E umas das definições dadas ao condomínio regido pela Lei 4.591/64 são Edifício, significado este que pode ser buscado na etimologia da palavra, a partir das palavras de Houaiss:

Edil, magistrado romano cujo cargo era inspecionar os edifícios públicos e particulares, sacros e profanos, os aquedutos, os divertimentos públicos, o abastecimento da cidade e, em geral, tudo que fosse do bem comum', este do lat. aedés, is 'residência, templo comum', cuja manutenção era a função inicial dos edis.

A expressão condomínio edilício passou a ser adotada pelo novo Código Civil, sem melhor caracterização, talvez como forma de destacar os condomínios tradicionalmente conhecidos (prédios constituídos por diversas unidades com áreas privativas e comuns), das novas situações classificadas pelo mesmo código. Para um entendimento melhor, segue o seguinte relato citado por Carlos Alberto Dabus Maluf na qual consta das novas diretrizes representada então pela Lei.10.406/2002.

Neste contexto temos a seguinte definição, Fiuza (2002,p. 1170):

O termo 'condomínio edilício', em substituição a 'condomínio especial', que nada significa, e 'condomínio em edifício' tal como se propõe, não resulta do desejo de introduzir palavras novas, só por desejo de novidade. Trata-se de expressão que, pensamos nós, atende rigorosamente à natureza das coisas, ou seja, do 'condomínio que resulta da edificação.

O novo Código Civil está relacionado com a grande modalidade diferenciada de se instalar, seja residencial ou comercial, visando os principais pontos estabelecidos nas regras legislativas para o bem comum de todos os membros envolvidos neste setor: Condôminos, síndicos e empresas terceirizadas que contribuem para o desenvolvimento do espaço condominial. Diante de cada membro e de acordo com o papel de cada um no contexto, precedem direitos e deveres a serem cumpridos. Estes direitos e deveres são a base ideal para o bom funcionamento e andamento das prestações de contas, tanto de um quanto de outro. E para que isto ocorra torna-se necessário por parte dos condomínios em especial, o cumprimento das regras estabelecidas e diretrizes jurídicas pela Lei, bem como, o pagamento das

taxas e despesas devidas durante o período em se instala e usufrui do imóvel em seu poder.

### **3 Novos direcionamentos jurídicos constituídos no Novo Código Civil, Lei 10.406/2002 e a inadimplência nos condomínios**

A partir de elementos que regem ações e atitudes em um convívio social ou comercial no setor condominial, os limites e as regras estabelecidas como já foi mencionado neste estudo, é a base de um empreendimento de sucesso. Desta forma, para análise busca-se a compreensão destas mudanças e a compreensão do que se apresentou nestes últimos 11 anos, a partir de dados que possam representar os resultados. Tais mudanças apresentadas no Novo Código Civil, de acordo com o advogado e professor da universidade de Belo Horizonte, compreendem:

**Convenção (Art. 1.333)**

Se a Convenção do seu condomínio contiver cláusulas que contrariem o novo Código, elas perdem automaticamente a validade.

**Multa / inadimplência (Art. 1.336)**

Multa por atraso em pagamento: O teto máximo cai de 20% para 2%. Para as taxas condominiais em atraso, com vencimentos anteriores à data de 11 de janeiro de 2003, prevalece a multa prevista na Convenção. O teto de 2% referente à multa por atraso em pagamento, como estabelece o Novo Código Civil, é válido apenas para vencimentos pós 11 de janeiro de 2003.

**Multa / anti-social (Art. 1.337)**

Multa por conduta anti-social: Criada pela nova legislação, poderá ser de 10 vezes o valor da taxa condominial

**Multa / descumprimento das normas (Art. 1.337)**

Multa por descumprimento de normas: Com aprovação de 3/4 dos condôminos, será possível aplicar multa de até 5 vezes o valor da taxa condominial para infratores reincidentes

**Destituição do síndico: (Art. 1349)**

Será preciso maioria absoluta do condomínio (metade mais um) para destituir o síndico, e não mais 2/3

As mudanças ocorridas através do código Civil nos setores mencionados na citação acima compreendem as principais ações em um condomínio. Ações estas que visa possibilitar melhoria, integração entre síndicos e condôminos para propor um ambiente que venha atender todas as necessidades, de forma a prevalecer direitos e deveres de um e de outro. E parte desta demanda constitui a base financeira, que é o principal aliado, o que de acordo com a nova proposta na Lei vem balançar o rendimento dos condomínios.

Desta forma, de acordo com a nova legislação temos o seguinte artigo 1335 da Lei 4.591/64 com relação às taxas de multas por atraso em pagamento e que tem gerado discussões e preocupação é:

O teto máximo cai de 20% para 2%. Para as taxas condominiais em atraso, com vencimentos anteriores à data de 11 de janeiro de 2003, prevalece a multa prevista na Convenção. O teto de 2% referente à multa por atraso em pagamento, como estabelece o Novo Código Civil, é válido apenas para vencimentos pós 11 de janeiro de 2003.

Assim, a partir de 2003, a multa por atraso em pagamento das taxas condominiais passou a ter um teto mais baixo, favorecendo aos condôminos, e, contribuindo de certa forma com a possível inadimplência. Situação esta que pode vir comprometer todo o trabalho administrativo financeiro do condomínio, pois as despesas referentes aos condomínios ficarão centradas no mesmo valor mensal, sem redução de valores. Assim, todo o serviço apresentado pela empresa representativa dos condomínios, em caráter de conservação, melhoria e ampliação do espaço, seja comercial ou residencial, pode vir a ficar comprometido se os pagamentos das despesas não forem condizentes com as tomadas de decisões por parte dos mesmos.

De acordo com a data das novas diretrizes através da publicação da Lei n. 10.406/2002, estas mudanças está completando seus 11 anos em relação à data de publicação e ação. Os condomínios antes regidos pela Lei 4.591/64, e, que ainda no contexto atual tem sua utilidade em conflitos menores, percebe que a base financeira dos condomínios ficou abalada. Portanto há uma necessidade não só profissional, mas também jurídica e de investimento uma avaliação e um conhecimento maior por parte dos membros envolvidos para que os condomínios não venha no futuro se endividar cada vez mais.

Segundo o site STJF, os 27 artigos iniciais da Lei anterior foram substituídos pelos artigos de n. 1331 a 1.358 do Novo Código Civil.

No artigo divulgado no jornal dos Condôminos de Santa Catarina, novembro de 2012, faz uma menção a estas mudanças relacionando os dez anos de existência do novo Código Civil, cita:

O Novo Código Civil traz uma filosofia que visa incentivar a participação das pessoas nas assembléias. Sendo assim, a legislação deliberou quórum rígido para grande parte das ações no condomínio quer seja para destituição do síndico, determinar alíquota de multas, decidir manutenções de áreas comuns,

alterações referentes ao uso das garagens, ou até definir modificações na convenção. (JORNAL DOS CONDOMÍNIOS, 2012)

De acordo com a citação acima, pode-se compreender que o Novo Código Civil compõe os aspectos mais discutidos em um contexto condominial, ou seja, todas as possíveis ações direcionais, dimensões e problemas que são vividos com mais freqüência no cotidiano dos condôminos e dos síndicos. Diante destes pressupostos continua o relato de um representante administrativo de condomínios de São Paulo, no site Condoworks, 2006 Jornal dos Condomínios, SC, sobre o conteúdo :

Eu administro 80 condomínios. Depois de 2003, a inadimplência que variava entre 15% e 20%, passou para 35%. E condomínio é rateio das despesas. Por isso, é preciso receber para fazer os pagamentos. Se isso não acontece, tudo pára. Mas o mais terrível nessa história é que os condôminos que pagam em dia estão pagando também a conta dos inadimplentes, pois a taxa de condomínio aumentou por conta disso.

Diante deste relato descrito acima, percebe-se o aumento da inadimplência e as dificuldades encontradas. Diminuiu a taxa de multa, mas acarretou um acúmulo indevido nas próprias taxas, que se for avaliada em valor real, a diferença pode ter sido maior do que a baixa do teto para 2%.

Durante este período, dos 11 anos de existência do Novo Código Civil, pode se perceber ainda que há uma certa insegurança por parte dos síndicos na atualização de suas ações. É o que podemos confirmar nas palavras de Rosely Benevides de Oliveira Schwartz (2012):

Todos os artigos da antiga Lei 4.591/64 conflitantes com o Código Civil foram automaticamente revogados. Todavia, a legislação anterior não foi integralmente descartada e vale para assuntos não especificados pelo novo Código. Mesmo com a convenção do condomínio esteja defasada devido à inexistência de lei que obrigue a sua atualização expressa, na prática, o síndico norteia nas ações pelo Código. Em regra, a gestão do condomínio se baseia pelas convenções, porém, em vista da dificuldade em reunir quórum qualificado – dois terços dos condôminos – para atualizar a convenção, o condomínio anexa o Código Civil para consulta nas ações práticas. Entretanto aquele condomínio cuja convenção é renovada pela legislação vigente tem mais dificuldade para realizar algumas ações. Os condomínios podem ainda, particularizar a convenção segundo o artigo 1.334, porém os artigos incluídos não poderão conflitar com qualquer lei.

Com base nas palavras de Rosely Schwartz, percebe-se que tem condomínios que em relação às novas situações expedidas pelo Novo Código deixam de ser aplicadas em razão do não conhecimento específico da referida lei dificultando

ainda mais as ações de gestão condominial. No entanto, o condomínio que se prepara para a entrada das novas diretrizes tem maior chance de realizar suas convenções dando segmento a um trabalho de qualidade dentro do setor.

Para uma visão mais ampla dos resultados destas mudanças nos últimos 11 anos, torna-se necessário avaliar alguns dados e relatórios para fazer uma possível análise se realmente os resultados foram realmente mais favoráveis a partir de 2003 para os condomínios. Quais foram as ações consideradas certas e justas, e, o que estas mudanças representaram no meio condominial durante estes onze anos de existência do novo Código Civil? Para este segmento, os recursos metodológicos utilizados foram alguns relatos de síndicos e especialistas em sites direcionados à questões jurídicas abordando o conteúdo a respeito dos resultados e das ações.

Considere o relato de, Décio Sardá Junior, 2012 sobre a inadimplência nas taxas condominiais:

Considero que essa alteração privilegiou o mau pagador. A inadimplência subiu 50%. Como presidente da CONDOMINIUS.COM, já encaminhei aos nossos deputados para alterações nos artigos do Código Civil referentes aos condomínios, entre eles o aumento da multa para 10% e a possibilidade de negativação dos devedores em sistema de proteção ao crédito, cuja possibilidade é questionável. Além da multa por atraso, houve uma mudança no prazo de prescrição da dívida condominial, que cai de 20 para 5 anos. Quanto a isso, a alteração foi adequada, pois cinco anos é tempo suficiente para o cobrador acionar as medidas para o pagamento da dívida.”(Décio Sardá Junior – Presidente da Condominius.com, 2012(associação catarinense dos condomínios e das empresas de manutenção, contabilidade e administração de condomínios).

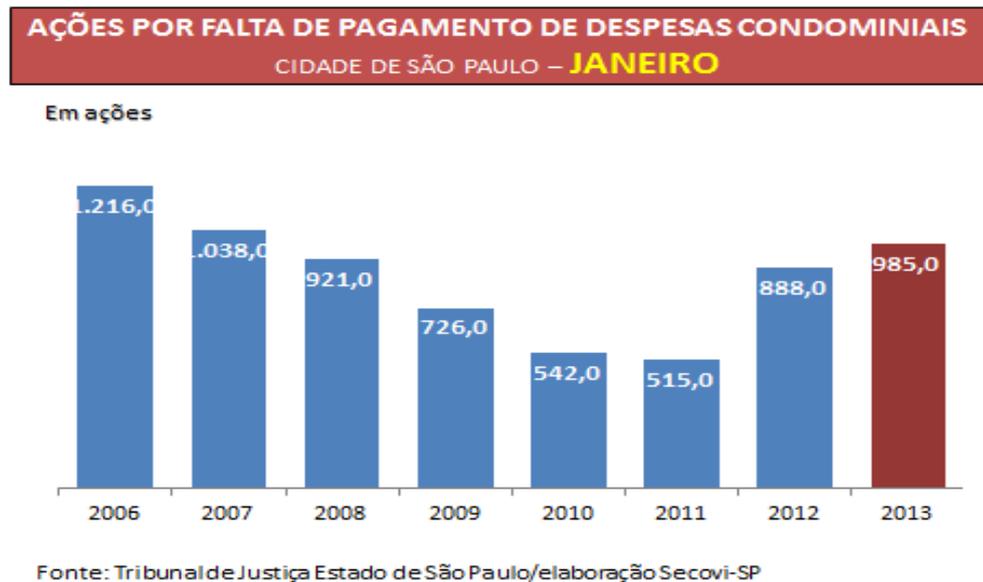
É de se esperar que a maioria dos especialistas neste setor não concordassem com as mudanças ocorridas em relação às multas. Diante do resultado acima apresentando no Estado de Santa Catarina, houve um aumento significativo em relação aos inadimplentes, e, que por esta razão almejam buscar soluções junto aos parlamentares para amenizar esta situação que deixa a maioria dos condomínios com um caixa defasado e com grandes problemas no espaço predial, pois os serviços prestados por terceiros aos condomínios podem ficar cada vez menos presente. Um ponto positivo que pode ser destacado, conforme relato, é o prazo para prescrição da dívida ativa, que cai de 20 anos para 5 anos. Aqui é reconhecido o benefício em relação a esta questão.

A partir de alguns dados abaixo pode se avaliar os índices de ações em relação às inadimplências nos estado de São Paulo em 2012 e 2013.

GRÁFICO 01 - Resultado de ações por falta de pagamento nas taxas condominial em São Paulo.



GRAFICO 02 - Resultado de ações por falta de pagamento de despesas condominiais em janeiro de 2013



Diante dos resultados apresentados nos gráficos, percebe-se que de 2003 até 2012, 2013, há uma oscilação nos números, ou seja, há períodos de alta e períodos de baixa no total de ações por falta de pagamento. O que se percebe também que em 2013 e 2014, conforme relatos serão descrito a seguir, houve uma queda considerável e que vem se mantendo conforme resultados e relatos.

SÃO PAULO – No mês de julho deste ano, o número de ações judiciais por falta de pagamento da taxa de condomínio subiu 10,22% na cidade de São Paulo.

Segundo levantamento realizado pelo departamento de Economia e Estatísticas do Secovi-SP (Sindicato da Habitação), no período, foram ajuizadas 658 ações, contra os 597 processos que deram entrada no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo no mês anterior.

Por outro lado, houve recuo de 25,23% na comparação com julho de 2013, quando foram registradas 880 ações. A tendência de queda também foi verificada no acumulado de 2014: de janeiro a julho, 4.611 ações deram entrada no Fórum, contra 5.762 totalizadas em igual período do ano passado, o que representa retração de

Como seguimento em seu relato ela cita o vice - presidente de administração imobiliária e condomínios do sindicato, Humbert Gebara, no qual diz:

[...] síndicos e administradoras precisam reforçar as negociações de cobrança e promovam ações de conscientização dos condôminos quanto à importância desse pagamento, a fim de garantir a saúde financeira do condomínio. "O síndico deve estimular o condômino inadimplente a quitar dívidas, pois a maioria ainda prefere negociar amigavelmente",

É perceptível que o síndico exerce um papel fundamental nas relações condominiais, promovendo a interação, o ajuste e a conscientização dos condôminos sobre a receita e despesa com quadros claros e objetivos promovendo a confiança e a segurança entre os mesmo. No entanto há outros fatores que pode estar auxiliando e apoiando para que a inadimplência não seja totalmente abusiva.

Cabe portanto neste momento avaliar também no Estado de Minas gerais, no qual foi feito o seguinte levantamento pela CMI/SECOVI\_MG em 19 de Fevereiro de 2014:

A média de inadimplência no pagamento das taxas de **condomínios** em Belo Horizonte, no ano passado, foi de 10,33%, segundo levantamento realizado pela Câmara do Mercado Imobiliário (CMI/Secovi-MG). A pesquisa mostra que os maiores índices foram registrados em fevereiro (11,48%) e dezembro (11,61%). O estudo foi feito levando em consideração cerca de mil condomínios residenciais e comerciais na capital mineira.

A entidade também pesquisou as médias de reajustes nas taxas condominiais em 2013. Para isso, foram avaliados aproximadamente mil prédios residenciais e comerciais de alto, médio e baixo padrão. A média de reajuste ficou em 10% durante o ano. No entanto, alguns prédios que estavam com defasagem financeira ou com inadimplência elevada chegaram a reajustar o valor em 30% para obter o equilíbrio financeiro. Diante desta realidade a vida financeira dos condomínios no contexto atual

tem enfrentado grandes dificuldades, pois, com a taxa de multa em inadimplência caiu para 2%, o valor dos condomínios aumentaram dificultado o pagamento das mesmas pelos condôminos.

De acordo com o site Condoworks, 2006, a alta taxa de inadimplência em condomínios na cidade de Campinas, em alguns casos chegava em 40 % no ano de 2006. E com a apresentação da Lei Federal 11.232/05, consideram que esta inadimplência poderia reduzir os tramites na justiça determinando multa ao devedor condenado após expirar o prazo para pagamento. Isso significa que esta Lei Federal 11.232/2005 foi considerada neste período uma nova oportunidade para impedir a inadimplência em condomínios.

De acordo com Condoworks (2006) , esta Lei significa:

A nova legislação prevê a simplificação da cobrança de dívidas e pode ser aplicada nos casos de atraso nas taxas de condomínio e aluguel, por exemplo. A lei transforma a fase processual, conhecida como fase de reconhecimento, e a de execução em uma só ação, reduzindo praticamente pela metade o tempo de tramitação e julgamento final dos processos de cobrança. "Antes, após a fase de conhecimento, que demora de dois a três anos, o credor tinha de iniciar um novo procedimento, o de execução. Que é verdade é como um novo processo. E quem deve sempre achava jeito de protelar ainda mais a sentença. Agora, quando o juiz der a sentença, a ação já entrará no processo de execução e o pagamento deverá ser feito em no máximo 15 dias, com depósito do valor ou com a nomeação de bens para penhora", explica.

Diante deste relato sobre a nova oportunidade de mudar o quadro da inadimplência, a 8 anos atrás já se considerava uma nova proposta e estratégia para evitar falências maiores e permanência de caixa financeiro no vermelho.

Ainda em seguimento temos: "Caso isso não seja feito será aplicada a multa de 10% sobre o valor devido. "Isso é que vai inibir o mau pagador que recorrer da sentença só para ganhar tempo, pois o recurso não interrompe o processo, permitindo a liquidação provisória." (CONDOWORKS, 2006)

Com base nestes pressupostos e uma visão acadêmica e administrativa financeira, estas ações que são determinantes na referida Lei, traz com certeza uma condição maior de ação por parte dos representantes condominial, possibilitando maiores oportunidades de acordo, no qual os interesses em comum podem ser resolvidos antes que sejam executados todas as execuções e ações processuais fundamentados na Lei Federal 11.232/2005. O condômino, portanto deverá ter uma

visão mais ampla de sua situação perante o acúmulo de dívidas com relação às taxas de pagamento do condomínio de sua responsabilidade.

A inadimplência condominial nunca será extinta por completa. O que deve garantir, portanto que os diferentes regimentos se definem e tomam o papel que devem ser em efeito, é a responsabilidade, o discernimento por parte do credor (proprietário) e do devedor, (condômino), o cumprimento das regras, dos deveres e dos direitos concedidos a ambas as partes. Pagar multa não faz bem a ninguém. Compete assim, neste setor orientações adequadas, conhecimentos específicos da área para que não haja nenhum equívoco, ou descontrole por falta de compreensão jurídica para se promover as melhores ações em espaço condominial.

#### **4 Considerações Finais**

Diante de um quadro econômico que estamos vivendo no o contexto atual, no qual o setor financeiro em diferentes áreas está consideravelmente abalado por uma crise econômica. Esta crise econômica encontra suas causas na administração política e governamental do país. E com este quando, os condomínios também sofrem. E a partir do que foi exposto neste trabalho, o setor condominial também depende do valor financeiro para cumprir com suas obrigações assumindo suas dívidas sem conflitos.

A baixa de taxa na multa condominial é real, porém em diferentes segmentos legislativos, compreende uma nova proposta. E desde que esta proposta esteja na forma da Lei, como a Lei Federal 11.232/2005 regido por dispositivos e artigos contudente com cada caso, o representante ativo de condomínio poderá planejar diferentes estratégias para buscar o devedor sem alterar qualquer tipo de conduta, evitando chegar aos processos de execução judicial. Uma boa administração depende de todos os envolvidos.

O condômino a partir do momento que participa da vida do condomínio ele consegue ver com clareza a situação e buscar auxiliar no que for possível, pois , o condomínio é de certa forma uma comunidade social, e que, através das Lei fazem parte da história de desenvolvimento do pai, tanto quanto uma administração no setor público

## Abstract

An objective and succinctly, this article seeks to assess and put in reflection, different assumptions and aspects involving the condo system in trade. Thus, as early reflection item features and historically defines the Administrator function and application in condominiums through legal and legislative procedures. In this sense, the study was to be based, the new Law 4.591 / 64, represented by Law 10.406 / 02, comprising the changes and the positive and negative points that it caused at the time of transition. The new law provides that the fine pass from 20% to 2%, comprising a great value as a percentage. This brought changes in recovery rate in fines for condo in late payment, thus verifying major problems for the financial organization of condominiums, allowing even greater default by tenants. As a follow up, the paper introduces some reports and indicators through graphs and tables, checking the proportion of the interference of this legislative change in some regions of Brazil. Are data representing a period of 10 years of the said Act process in the sector, in which the face of some difficulties and aspects condominiums began to have serious problems, preventing the administrator in performing great benefits for the space, whether residential or commercial. Closing the study, the article is a little analysis on the data surveyed in different real aspects based on research in administrative condos sites, making relevance to different situations they passed this period. Thus concluding the two essential points, which is the administrative financial difficulty and the considerable increase in delinquent.

Key words: Law 4.591 / 64. Condos. Concept and administration.

## Referências

Disponível em: <[HTTP://stj.jusbrasil.com/jurisprudência/19271524/recurso-especial-resp-722904-rs2005-0020068-3/inteiro-teor-19271525](http://stj.jusbrasil.com/jurisprudência/19271524/recurso-especial-resp-722904-rs2005-0020068-3/inteiro-teor-19271525)> Acesso em: 13 set. 2014.

Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/5138/o-novo-codigo-civil-e-o-condominio-de-casas>> Acesso em: 20 set. 2014.

Disponível em: <[HTTP://condominiosc.com.br/2012/11/especial-novo-código-civil-completa-10-anos](http://condominiosc.com.br/2012/11/especial-novo-código-civil-completa-10-anos)> Acesso em: 03 out. 2014.

Disponível em: <<http://www.secovi.com.br/condominios/>> Acesso em: 12 nov. 2014.

Disponível em: <[WWW.anaimóveisitapema.com.br/artigos](http://WWW.anaimóveisitapema.com.br/artigos)> Acesso em 18 out. 2014.

FIUZA, Ricardo *et al.* Novo **Código Civil Comentado**. São Paulo: Saraiva, 2002.

SCHWARTZ, Rosely Benevides de Oliveira. **Revolucionando o condomínio**. São Paulo: Saraiva, 2009.