



FUNDAÇÃO PRESIDENTE ANTÔNIO CARLOS - DFUPAC
DEPARTAMENTO DE PÓS-GRADUAÇÃO
BACHARELADO EM DIREITO

CRISTINA ALMEIDA BARRAL DE SENNA

CONDOMÍNIOS – DIREITOS E DEVERES

Nova Lima-MG
2021

CRISTINA ALMEIDA BARRAL DE SENNA

CONDOMÍNIOS – DIREITOS E DEVERES

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Direito da Fundação Presidente Antônio Carlos – FUPAC, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Guilherme del Giúdice

Nova Lima-MG
2021

“O fim do Direito não é abolir nem restringir, mas preservar e ampliar a liberdade.”

(John Locke)

RESUMO

A expansão dos condomínios nos últimos tempos vem proporcionando à sociedade um meio de moradia mais organizado e contendo um bem estar mais fechado e reservado nas suas vidas. Neste trabalho será demonstrado como funciona um condomínio, passando pelos seus direitos e deveres, a posição do síndico em toda a sua estrutura, bem como elaboração de sua convenção entre os moradores afim de proporcionar um ambiente em que o morador possa dar sua opinião nas tomadas de decisão sobre as suas moradias. Bem como a convenção é importante também o seu Regulamento Interno onde organiza os procedimentos que cada um pode fazer ou não dentro destas localidades, sendo a sua administração passível de diversas etapas de solução como uma simples reforma dentro do condomínio. Serão apresentadas dentro desse trabalho as leis e regulamentações pertinentes ao funcionamento de um condomínio para que tal esteja dentro dos padrões exigidos em lei, o que sempre será melhor para as vidas dos condôminos residentes nestes locais.

Palavras-chave: Moradia - Direitos - Deveres - Regulamento Interno

ABSTRACT

The expansion of condominiums in recent times has provided society with a more organized means of housing, containing a more closed and reserved well-being in their lives. In this work, it will be demonstrated how a condominium works, going through its rights and duties, the position of the manager throughout its structure, as well as the elaboration of its convention among the residents in order to provide an environment in which the resident can give his opinion in the outlets decision on their housing. As well as the convention, its Internal Regulation is also important, which organizes the procedures that each one can or cannot do within these locations, with its administration being subject to several solution steps, such as a simple reform within the condominium. The laws and regulations pertaining to the operation of a condominium will be presented within this work so that it is within the standards required by law, which will always be better for the lives of the unit owners residing in these places.

Keywords: Housing - Rights - Duties - Internal Regulation

ABREVIATURAS

ONU	-	Organização das Nações Unidas
CNPJ	-	Certificado Nacional de Pessoa Jurídica
CC	-	Código Civil
ART	-	Artigo
CAU	-	Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil
ABNT	-	Associação Brasileira de Normas Técnicas

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	7
1.1 Conceito de condomínio	7
2. OBJETIVOS	8
2.1. Objetivo Geral	8
2.2. Objetivos Específicos	8
3. JUSTIFICATIVA	9
4. REVISÃO DE LITERATURA	10
4.1 Denominação de condomínio	10
4.2 Denominação jurídica de condomínio	10
4.2.1 Classificação dos condomínios	11
4.3 Direitos e deveres dos condomínios	12
4.3.1 Direitos dos Condomínios	12
4.3.2 Deveres dos condomínios	15
4.4 Direitos e deveres dos síndicos	16
4.4.1 Deveres dos síndicos	17
4.4.2 Direitos dos síndicos	18
4.5 A evolução do código civil em condomínios	20
4.6 Assembleia de condomínio	24
4.7 Administração condominial	25
4.8 Multas em Condomínio	25
4.9 Convenção de condomínio e regimento interno	26
4.10 Extinção de condomínios	27
4.11 Ações comuns em condomínio	27
5. METODOLOGIA	30
6.DISCUSSÃO	31
7.CONCLUSÃO	32
8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	33

1. INTRODUÇÃO

1.1 Conceito de Condomínio

O **condomínio** (em latim: **condomínio**) ocorre quando existe um domínio de mais de uma pessoa simultaneamente de um determinado bem, ou partes de um bem.

Tecnicamente, e segundo a legislação brasileira, temos expressado que a ideia do direito exercido por mais de uma pessoa sobre o mesmo objeto. No Brasil tem-se o condomínio, quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, e todas envolvidas têm igual direito, de forma ideal, sobre o todo e cada uma de suas partes.

Sendo assim, o poder jurídico atribuído a todos na sua integralidade. Cada condômino tem assegurada uma fração, ou quota da coisa.

No direito português, expressa uma ideia um pouco diferente, qualificando uma situação em que determinadas parcelas de um objeto são regidas por direitos de propriedade autónomos, o que implica que os diversos titulares desses direitos tenham de conviver e contribuir nas despesas necessárias para a manutenção de parcelas que são, sem alternativa, usadas em comum. Na vida encontramos diversas situações em que duas ou mais pessoas têm posse ou propriedade sobre o mesmo bem.

2. OBJETIVOS

2.1 Objetivo Geral

O objetivo geral desse estudo bibliográfico é demonstrar como é constituído um condomínio, bem como, seus direitos e deveres frente à parte jurídica de sua constituição.

2.2 Objetivos Específicos

- Explanar sobre formação de condomínios.
- Demonstrar os vários modelos de condomínios.
- Demonstrar sua formação jurídica frente a seus direitos e deveres.
- Citar leis e regulamentos dos condomínios.

3. JUSTIFICATIVA

A formação de condomínios é regulamentada com diversas leis e regulamentos aos quais são obrigados a serem obedecidos. Por isso a justificativa deste trabalho se baseia na importância de se formar um estudo sobre condomínios seus direitos e deveres frente à sociedade e seus habitantes.

4. REVISÃO DE LITERATURA

4.1 Denominação de Condomínio

Na prática, um condomínio pode ser definido como um espaço dividido por diversos proprietários, que também compartilham áreas em comum.

Cada proprietário possui sua unidade privativa, de acordo com as especificações feitas no momento da compra. Em relação às áreas comuns, os condôminos possuem os mesmos direitos e deveres.

De acordo com a constituição o condomínio pode ser *convencional* ou *incidental*.

Enquanto o primeiro nasce do contrato de duas ou mais pessoas que usam a coisa em comum, o último também dito *eventual* nasce não da vontade das partes envolvidas, mas de uma circunstância qualquer, como por exemplo, da sucessão hereditária, ou dos direitos de vizinhança.

Temos ainda o *legal* ou *forçado* quando nasce da imposição direta do ordenamento jurídico

4.2 Denominação Jurídica de Condomínio

O Condomínio é uma espécie de entidade bem típica, considerando sua natureza jurídica. Não possui personalidade jurídica, não exerce atividade econômica, com ou sem fins lucrativos.

Os condomínios são equiparados à empresa no que tange a obrigatoriedade de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica CNPJ.

Tal obrigatoriedade se mostra necessária, visto que o condomínio, apesar de ter uma natureza jurídica própria, não pode se confundir com seus proprietários, no caso, os condôminos.

Assim, claro que seria necessária a individualização do condomínio junto à Receita Federal.

Outro ponto de suma importância é o fato de que o Condomínio vai contratar funcionários, motivo pelo qual é necessário seu registro no CNPJ. Nesse caso o condomínio é considerado uma personalidade anômala, não se enquadrando na situação de física nem jurídica.

Tem-se o condomínio quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, e todas envolvidas têm igual direito, de forma ideal, sobre o todo e cada uma de suas partes. Sendo assim, o poder jurídico atribuído a todos na sua integralidade. Cada condômino tem assegurada uma fração, ou quota da coisa.

O condomínio edilício (artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil) é aquele em que há partes COMUNS e partes EXCLUSIVAS, ao passo que no condomínio tradicional existem diversos proprietários onde todos detêm a propriedade em comum, sem individualizações.

4.2.1 Classificação dos Condomínios

O termo condomínio é usado para denominar quando mais de uma pessoa tem domínio sobre um determinado bem.

Os condomínios são divididos em residenciais e comerciais, de acordo com a natureza da utilização, e em verticais e horizontais, conforme o modelo de construção.

Condomínio Vertical:

O Condomínio vertical se trata de um edifício de apartamentos no formato de torre, que pode bem ser formado por só uma ou várias torres iguais. O Condomínio vertical pode ser utilizado para anunciar que se trata de um edifício de apartamentos no formato de torre, que pode bem ser formado por só uma torre ou várias torres irmãs (iguais). É uma definição que serve como norte no caso de venda ou de referência para quem compra um imóvel na planta, por exemplo,

Condomínio Horizontal:

O condomínio horizontal é aquele que as construções são feitas uma ao lado da outra, o oposto do vertical. O condomínio horizontal é aquele onde as construções são feitas no plano horizontal ou uma ao lado da outra, o contrario da vertical. Em

outras palavras, podemos usar um termo mais popular que seria o condomínio de casas, para o condomínio horizontal. Esse tipo de condomínio deve ficar cada vez mais exclusivo, pois ele necessita de um terreno maior para a sua construção e com as limitações geográficas cada vez maiores, especialmente nas grandes cidades fica evidente que os condomínios horizontais terão muito menos espaço do que os verticais.

Condomínio Residencial:

O condomínio residencial é aquele destinado a moradia. Normalmente, o contrato de compra de imóveis em condomínio residencial, tem cláusula expressa que traz a obrigatoriedade que aquele imóvel deve ser usado para fins de moradia.

Porém, nada impede que você tenha um escritório em casa. O que não é permitido é que a residência se torne um ponto comercial, com circulação de pessoas, entrada e saída de produtos, por exemplo.

Condomínio Comercial:

Os condomínios comerciais são prédios para a exploração da atividade comercial. Normalmente, são os conhecidos prédios ou galerias comerciais, em que se alugam salas e lojas para os mais variados fins profissionais.

Os condomínios comerciais possuem um regimento próprio e as relações de inquilinato são um pouco diferentes quando comparadas aos residenciais.

4.3 Direitos e Deveres dos Condomínios

4.3.1 Direitos dos Condomínios

Direito condominial é um assunto que deve estar na ponta da língua de administradores, síndicos e condôminos. Afinal, é muito importante saber como tudo deve funcionar internamente a fim de garantir o bem-estar comum.

A administração de condomínios exige um conhecimento multidisciplinar. Dentre os temas abordados em toda a gestão, o conhecimento jurídico é primordial para assumir questões de direito condominial.

Administrar um condomínio é como estar à frente de uma empresa: pessoas, manutenção, investimentos, imprevistos, emergências, gestão de recursos e por aí vai. Portanto, esse é um trabalho que exige expertise financeira, contábil e também humana.

Dentro destas funções e temas, surge o direito condominial, que existe para melhorar a relação entre moradores e estabelecer seus direitos e deveres, apontar as obrigações de um síndico seguindo o ordenamento jurídico brasileiro.

Legislação e condomínio

A legislação condominial passou por uma grande mudança a partir de 2003 com as alterações do Código Civil em condomínio, o que trouxe grandes avanços para as leis condominiais, como elas são interpretadas e seguidas hoje em dia.

Em resumo, essa “nova lei” substituiu a antiga e passou a regular de forma mais precisa as pautas debatidas nos condomínios. Porém, considerando que todo lugar possui suas diferenças, há também a Convenção (art. 1.333 e 1.334) e o Regulamento Interno.

Contudo, para que a legislação seja preservada, a Convenção não pode em hipótese alguma confrontar ou burlar o Código Civil, senão ela perde a validade de forma automática.

Convenção

Segundo o art. 1.333, a convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção, devendo ser registrada no Cartório de Imóveis.

Já o art. 1.334 aponta que a convenção determinará:

- I – a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;
- II – sua forma de administração;

- III – a competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações;
- IV – as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;
- V – o regimento interno.
- X – convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

Regulamento interno do condomínio

Diferente da convenção, que é um documento público e deve ser formalizado junto ao Cartório de Imóveis, o regulamento interno diz respeito aos acordos feitos entre moradores e corpo administrativo sobre o convívio coletivo e utilização das áreas comuns do condomínio.

Sendo assim, este documento deve ser elaborado e votado em assembleia para que todos fiquem cientes e consigam expressar suas dúvidas, apoios ou mesmo discordâncias. Também é importante dizer que a partir do momento em que for aprovado, ele é válido para moradores e visitantes.

Em caso de atualização tanto do regimento interno quanto da convenção, é necessário realizar revisões periódicas levando em consideração a realidade do condomínio naquele momento, bem como os interesses dos condôminos.

Diferença entre Convenção e regulamento interno

No fim, ambas as documentações se complementam para que haja organização, acordos e regras coletivas que garantam o bom convívio e a integridade patrimonial.

A principal diferença entre elas, portanto, é que a convenção descreve normas gerais relacionados à estrutura de funcionamento do condomínio, enquanto o regulamento interno dispõe acordos de conduta e comportamento por parte dos condôminos e visitantes.

4.3.2 Deveres dos Condomínios

De acordo com o art. 1336, alguns básicos de todos os condôminos.

Contudo, devemos lembrar que a convenção de condomínio deverá constar tais deveres, imputar outros, pois caberá a ela regular as relações entre condôminos.

Porém, estas regras impostas não podem afrontar a Lei, especialmente a Constituição Federal e Código Civil.

O fato é que, uma regra de convenção de condomínio, não pode ser contrária, por exemplo, ao direito de ir e vir, ou o direito de propriedade, que é de usar, fruir e reivindicar, o que representaria uma afronta à nossa Carta Magna.

O Código Civil, em seu art. 1336, descreve os principais deveres dos condôminos, tais como;

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;

II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

Um importante dever do condômino está em seu dispositivo II, desta mesma Lei: “*não realizar obras que comprometam a segurança da edificação*”.

O condômino está absolutamente proibido de efetuar obras que comprometam a segurança do edifício, sob pena, de ter sua obra embargada, através da ação de nunciação de obra nova, pois esta seria uma ameaça que traria sérios riscos à estabilidade estrutural do edifício e aos condôminos de uma maneira geral.

O condômino que, comprovadamente, estiver afetando a segurança do edifício através de obras irregulares, poderá ser responsabilizado civil e criminalmente.

Assim, um exemplo dessa responsabilidade, ocorre quando o condômino derruba uma parede estrutural em se apartamento. Qualquer dano que ocorrer no edifício, que comprometa a segurança geral, poderá ser responsabilizar o morador negligente, por perdas e danos.

Outro dever do condômino a ser ressaltado, é o compromisso de não alterar a cor da fachada e esquadrias externas, salvo decisão unanime do condomínio através de votação.

Desse modo, o entendimento geral é que, o dever dos condôminos na manutenção da arquitetura original da edificação, a cor, o desenho e outras características, assim, cada condômino, deverá manter a parte da fachada de sua unidade, em características inalteradas.

A importância desta decisão, de não se alterar a fachada, possui uma explicação técnica, pois, cada modificação estranha efetuada, desvaloriza o imóvel como um todo.

Contudo, cumpre ressaltar, que modificações pontuais, tais como a colocação de redes de nylon para proteção das crianças, não quebram a unidade estética da fachada e não chegam a comprometer a harmonia arquitetônica do edifício.

4.4 Direitos e Deveres dos Síndicos

O trabalho de administração de um prédio é como no meio empresarial, onde existem regulamentações para gestores, há direitos e deveres dos síndicos que devem ser divulgados e respeitados.

No entanto, nem sempre fica tão evidente para as pessoas tudo que envolve a função.

Alguns podem associar basicamente na segurança e manutenção física, além de resolver conflitos que envolvem vizinhos.

O conhecimento é a chave para não desrespeitar, mesmo por falta de informação, algum dos direitos e deveres dos síndicos.

Assim, ao assumir o compromisso, o gestor estará focado em questões que realmente importam e poderá, inclusive, orientar a equipe interna do condomínio e os condôminos.

O art. 1.348, do Código Civil, detalha o que se espera do desempenho da função.

4.4.1 Deveres do Síndico

Os deveres do síndico no Código Civil determinam que:

- O síndico é o responsável pela convocação de assembleia entre os moradores;
- Deve representar o condomínio. Para isso, deverá praticar tanto em juízo quanto fora, o que for necessário para defender interesses em comum;
- Ele deve imediatamente dar ciência à assembleia caso exista algum procedimento judicial ou administrativo do condomínio;
- Não só desempenhar, mas também fazer com que se cumpra o que for estabelecido em convenção, regulamento interno e determinações tomadas em assembleia;
- Cuidar da conservação das áreas em comum e administrar as prestações de serviço;
- Realizar o orçamento de receita e despesas anuais;
- Fazer a cobrança das contribuições de cada morador e aplicar multas;
- Apresentar a prestação de contas anualmente em assembleia e quando for solicitado;
- Efetuar o seguro do prédio.

Os deveres acima não só devem ser seguidos por conta das boas práticas de gestão.

Eles são fundamentais para que o responsável pelo cargo se proteja de reclamações que podem se tornar algo mais sério.

Não cumprir com os itens acima ou efetuar uma administração que traga danos ao prédio **tornará o síndico sujeito a ser acionado judicialmente pelos moradores.**

4.4.2 Direitos do Síndico

Direitos dos síndicos dentro do condomínio:

- Síndicos profissionais e administradoras trabalham em determinados horários, por isso, fora em casos de extrema necessidade, devem ter esses períodos respeitados. É importante orientar o zelador e os porteiros a não informarem reclamações feitas fora desse horário. Em casos mais extremos, como falta de água e luz, vale avaliar e abrir mão do tempo livre para atuar no problema;
- O mesmo caso anterior também serve para síndicos que são moradores. Não é porque o morador é vizinho do profissional que pode solicitar sua atuação em qualquer hora, como de madrugada;
- Sendo prevista em Convenção, o síndico terá direito a remuneração, cujo valor é determinado em uma Assembleia. Poderá ser estabelecida na forma de isenção da taxa do condomínio ou por meio do recebimento de um justo honorário pelos serviços prestados. Cabe ressaltar que o síndico não é um funcionário do condomínio;
- Ser segurado do INSS. Segundo o Ministério da Previdência Social, se acordado que o síndico deva receber remuneração (que pode ser direta, indireta ou mista), o síndico será segurado obrigatório do INSS, recolhendo como contribuinte individual;
- Optar em onde morar. O síndico pode ser locador, locatário, morador, dono do apartamento, inclusive os proprietários que não moram no prédio;

- O síndico tem assegurado seu direito a voto na Assembleia e a participar das mesmas como todos os outros condôminos;
- Salvo disposição em contrário, não há limitação para um síndico ser reeleito;
- Ser consultado antes de reformas. Segundo o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR), pela norma 16280 da ABNT, os condôminos que desejarem fazer reformas nos apartamentos ou salas precisarão ter o aval do síndico, além de um laudo técnico permitindo as obras. A regra é da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e vale como recomendação em todo país. A norma é uma recomendação e o cumprimento obrigatório dependerá de análises políticas locais;
- Ter sua integridade sempre respeitada pelos moradores, sem deixar espaço para boatos, como ao determinar que só seja levada em consideração àquelas informações que forem feitas formalmente e em nome de alguém;
- Os síndicos, como outros trabalhadores, têm direito a tirar férias. Neste período, assumirá o subsíndico.

No Brasil, faz-se uma distinção jurídica entre o condomínio em sentido amplo (conforme definição no início do desse artigo) e o condomínio edilício, que é comumente conhecido apenas por condomínio de apartamentos, vertical, horizontal, etc.

Nesse último sentido, é regulamentado pela Lei 4.591/64 (Lei do Condomínio), existindo também regulamentação de alguns aspectos nos artigos 1.331 a 1.358 da Lei 10.406/02 (Novo Código Civil) e na Lei 8.245/09 (Nova Lei do Inquilinato).

No Estado de São Paulo, a Lei 13.160/08 autorizou os condomínios a protestarem os créditos não pagos no vencimento.

Na Cidade do Rio de Janeiro, a Lei 1585/90 dispõe sobre a obrigatoriedade da presença de Profissionais de Educação Física em academias em funcionamento, inclusive em condomínios.

4.5 A Evolução do Código Civil em Condomínios

O primeiro regulamento que tratava sobre os condomínios foi o **Decreto n. 5.481, de 1928**. Ele aborda edifícios coletivos com mais de 5 andares destinados a residências particulares ou escritórios.

Posteriormente, o **Decreto n.º 5.234/1943** e a **Lei n.º 285/1948** ampliaram a abrangência. Assim, as regras passaram a valer para edifícios com dois ou mais pavimentos construídos.

Outra mudança expressiva foi à aprovação da **Lei n. 4.591, de 1964**, onde houve determinações focadas em condomínios, identificados pelo nome de edificações.

Esta traz em seus artigos maiores detalhes, como:

art. 12 fala sobre as despesas do condomínio;

- **Art. 12.** Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio. § 1º Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota **no** rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

arts. 13 a 18 abordam questões relacionadas à segurança;

- **Art. 13.** Proceder-se-á ao seguro da edificação ou do conjunto de edificações, neste caso, discriminadamente, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio.

Parágrafo único. O seguro de que trata este artigo será obrigatoriamente feito dentro de 120 dias, contados da data da concessão do "habite-se", sob pena de ficar o condomínio sujeito à multa mensal equivalente a 1/12 do imposto predial, cobrável executivamente pela Municipalidade.

- Art. 14. Na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de dois terços de uma edificação, seus condôminos reunir-se-ão em assembleia especial, e deliberarão sobre a sua reconstrução ou venda do terreno e materiais, por quórum mínimo de votos que representem metade, mais uma das frações ideais do respectivo terreno.

§ 1º Rejeitada a proposta de reconstrução, a mesma assembleia, ou outra para este fim convocada, decidirá, pelo mesmo quórum, do destino a ser dado ao terreno, e aprovará a partilha do valor do seguro entre os condôminos, sem prejuízo do que receber cada um pelo seguro facultativo de sua unidade.

§ 2º Aprovada, a reconstrução será feita, guardados, obrigatoriamente, o mesmo destino, a mesma forma externa e a mesma disposição interna.

§ 3º Na hipótese do parágrafo anterior, a minoria não poderá ser obrigada a contribuir para a reedificação, caso em que a maioria poderá adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, feita em vistoria.

- Art. 15. Na hipótese de que trata o § 3º do artigo antecedente, à maioria poderão ser adjudicadas, por sentença, as frações ideais da minoria.

§ 1º Como condição para o exercício da ação prevista neste artigo, com a inicial, a maioria oferecerá e depositará, à disposição do Juízo, as importâncias arbitradas na vistoria para avaliação, prevalecendo as de eventual desempatador.

§ 2º Feito o depósito de que trata o parágrafo anterior, o Juiz, liminarmente, poderá autorizar a adjudicação à maioria, e a minoria poderá levantar as importâncias depositadas; o Oficial de Registro de Imóveis, nestes casos, fará constar do registro que a adjudicação foi resultante de medida liminar.

§ 3º Feito o depósito, será expedido o mandado de citação, com o prazo de dez dias para a contestação, [VETADO](#).

§ 4º Se não contestado, o Juiz, imediatamente, julgará o pedido.

§ 5º Se contestado o pedido, seguirá o processo o rito ordinário.

§ 6º Se a sentença fixar valor superior ao da avaliação feita na vistoria, condomínio em execução restituirá à minoria a respectiva diferença, acrescida de juros de mora à prazo de 1% ao mês, desde a data da concessão de eventual Liminar, ou pagará o total devido, com os juros da mora a conter da citação.

§ 7º Transitada em julgado à sentença, a servirá de título definitivo para a maioria, que deverá registrá-la no Registro de Imóveis.

§ 8º A maioria poderá pagar e cobrar da minoria, em execução de sentença, encargos fiscais necessários à adjudicação definitiva a cujo pagamento se recusar a minoria.

Art. 16. Em caso de sinistro que destrua menos de dois terços da edificação, o síndico promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos nas partes danificadas.

Art. 17. Os condôminos que representem, pelo menos 2/3 (dois terços) do total de unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% (oitenta por cento) do terreno e coisas comuns poderão decidir sobre a demolição e reconstrução do prédio, ou sua alienação, por motivos urbanísticos ou arquitetônicos, ou, ainda, no caso de condenação do edifício pela autoridade pública, em razão de sua insegurança ou insalubridade. [\(Redação dada pela Lei nº 6.709, de 31.10.1979\)](#)

§ 1º A minoria não fica obrigada a contribuir para as obras, mas assegura-se à maioria o direito de adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, aplicando-se o processo previsto no art. 15.

§ 2º Ocorrendo desgaste, pela ação do tempo, das unidades habitacionais de uma edificação, que deprecie seu valor unitário em relação ao valor global do terreno onde se acha construída, os condôminos, pelo quórum mínimo de votos que representem 2/3 (dois terços) das unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% (oitenta por cento) do terreno e coisas comuns, poderão decidir por sua alienação total, procedendo-se em relação à minoria na forma estabelecida no art. 15, e seus parágrafos, desta Lei.

§ 3º Decidida por maioria à alienação do prédio, o valor atribuído à quota dos condôminos vencidos será correspondente ao preço efetivo, e, no mínimo, à avaliação prevista no § 2º ou, a critério desses, a imóvel localizado em área próxima ou adjacente com a mesma área útil de construção.

Art. 18. A aquisição parcial de uma edificação, ou de um conjunto de edificações, ainda que por força de desapropriação, importará no ingresso do adquirente no condomínio, ficando sujeito às disposições desta lei, bem assim às da convenção do condomínio e do regulamento interno.

Arts 24 a 27 versam sobre a utilização das edificações;

- Art. 24. Haverá, anualmente, uma assembleia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na Convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia,

aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas.

§ 1º As decisões da assembleia, tomadas, em cada caso, pelo quórum que a Convenção fixar, obriga todos os condôminos.

§ 2º O síndico, nos oito dias subsequentes à assembleia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, o rateio das despesas, e promoverá a arrecadação, tudo na forma que a Convenção previr.

§ 3º Nas assembleias gerais, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns, pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da Convenção.

§ 4º Nas decisões da Assembleia que não envolva despesas extraordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça. [\(Redação dada pela Lei nº 9.267, de 25.3.1996\)](#)

- Art. 25. Ressalvado o disposto no § 3º do art. 22, poderá haver assembleias gerais extraordinárias, convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem um quarto, no mínimo do condomínio, sempre que o exigirem os interesses gerais.

Parágrafo único. Salvo estipulação diversa da Convenção, esta só poderá ser modificada em assembleia geral extraordinária, pelo voto mínimo de condôminos que representem 2/3 do total das frações ideais.

- Art. 26. (VETADO).
- Art. 27. Se a assembleia não se reunir para exercer qualquer dos poderes que lhe competem, 15 dias após o pedido de convocação, o Juiz decidirá a respeito, mediante requerimento dos interessados.

art. 28 trata das incorporações imobiliárias.

- Art. 28. As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente Lei.

Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas, (VETADO)

Após, temos o código civil de 2002, que trouxe artigos fundamentais sobre condomínios.

Ainda assim, é importante ressaltar que não houve a revogação da Lei 4.591/64.

Dessa forma, ela continua vigente, entretanto, se aplica em tudo que não foi contrário ao CC/2002.

Mais recentemente em nossa legislação, tivemos a aprovação da **Lei n. 13.465/2017**, que inseriu expressamente no código civil o condomínio de lotes, bem como o condomínio urbano simples.

Por isso, é fundamental estar por dentro de todos os tipos de condomínio.

4.6 Assembléia de condomínio

A assembleia tem um papel essencial para o condomínio, pois é a partir dela que são tomadas as principais decisões a respeito do seu funcionamento. Por esse motivo, ela precisa ser respaldada pelo código civil e atentar para as normas vigentes.

Portanto, conforme o artigo 1.350, cabe a ela eleger e destituir o síndico, aprovar o orçamento e a prestação de contas e alterar o regimento interno. Para isso, de acordo com o artigo 1.351, é necessário ter a aprovação de pelo menos dois terços dos condôminos presentes.

Caso o síndico não faça a convocação da assembleia, o equivalente a um quarto dos moradores pode assumir essa responsabilidade. Em último caso, se não houver a reunião, qualquer condômino pode levar a demanda para um juiz. O mesmo vale para assembleias extraordinárias (artigo 1.355).

Já o artigo 1.352 define que as decisões serão tomadas na primeira convocação contabilizando os votantes presentes, exceto em casos que exijam quórum especial. No entanto, para que ela possa fazer qualquer deliberação é necessário que todos os condôminos tenham recebido a convocação (artigo 1.354).

4,7 Administração condominial

A administração condominial é feita por uma administradora, por intermédio do síndico.

Essa empresa oferece suporte fiscal, tecnológico, administrativo e de gestão de pessoas. A seção II do código civil de condomínio se refere à administração, com as funções do síndico já mencionadas.

Dessa maneira, é importante que síndico e administradora trabalhem de maneira alinhada em favor do condomínio.

Também precisam atuar com transparência e prestar contas sempre que necessário.

Nesse sentido, todas as decisões da administração serão tomadas por maioria proporcional.

Como determina o artigo 1.325:

§ 1º As deliberações serão obrigatórias, sendo tomadas por maioria absoluta.

§ 2º Não sendo possível alcançar maioria absoluta, decidirá o juiz, a requerimento de qualquer condômino, ouvidos os outros.

§ 3º Havendo dúvida quanto ao valor do quinhão, será este avaliado judicialmente.

Faculta-se – não se trata de um dever, como sugere o artigo 1.323 – aos condôminos eleger, por maioria, um administrador, condômino ou não.

Se o administrador decidir pela locação da coisa comum, e algum dos condôminos tiver interesse em alugá-la, terá preferência sobre terceiros.

4.8 Multas em Condomínio

Outro ponto importante do código civil em condomínios é a respeito das multas. O síndico não deve aplicar multas indevidas. No entanto, em alguns casos elas são necessárias.

Primeiramente, é preciso destacar que é dever do condômino pagar a sua parte nas despesas do condomínio, como indica o artigo 1.336.

O mesmo conta com um parágrafo que postula o seguinte:

§ 1 O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

Assim, o síndico deve cobrar a multa nos casos em que for necessário.

No entanto, o artigo em questão faz a ressalva de que o valor não pode exceder cinco vezes o valor da taxa condominial.

Ainda no mesmo artigo, outro parágrafo mostra que as multas podem acontecer quando o condômino não cumpre com outras de suas obrigações.

Nesse sentido, o regimento interno é melhor guia para saber quais são as responsabilidades de cada pessoa no condomínio e evitar ocorrências desse tipo.

4.9 Convenção de Condomínio e Regimento Interno

A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos.

O quórum mínimo para aprovação da convenção de condomínio é de dois terços das frações ideais de todos os condôminos – e não apenas dos condôminos presentes à assembleia que aprovar a convenção.

Os artigos do código civil sobre condomínios estabelecem quórum especial para a alteração da convenção, qual seja, “dois terços dos condôminos” (artigo 1.351).

Além da convenção, outro importante é o regimento interno. Trata-se de norma complementar à convenção, destinado a regular aspectos mais de rotina do condomínio, como o horário de silêncio e a utilização dos espaços comuns. O regimento interno é extremamente relevante no dia a dia da vida condominial.

4.10 Extinção de Condomínios

Existem dois motivos principais em que pode ocorrer a extinção do condomínio: pela alienação da coisa ou por sua divisão. Há outras formas de

extinção, como o perecimento da coisa ou sua desapropriação. Entretanto, são casos mais raros.

Portanto, o código civil em condomínios oferece as garantias legais para todas as ações. Com isso, traz maior segurança a todas as pessoas e faz com que a rotina do local flua da melhor maneira.

Assim, é fundamental conhecê-lo e entender as responsabilidades e direitos de cada uma das partes.

4.11 Ações Comuns em Condomínios

Em regra geral, o advogado Fabricio Sicchierolli Posocco, experiente neste tipo de situação atuando ora pelo autor e ora pelo réu, ressalta que deve ficar claro que nas discussões de condomínio, geralmente tem razão aquele condômino que está cumprindo a respectiva Convenção do condomínio.

“Ela não pode ser contrariada, haja vista ser a regra para a convivência em sociedade de todos os condôminos”.

Tem razão também quem segue situações decididas e votadas em Assembleia Geral, cuja votação da maioria absoluta ou relativa dos condôminos, dependendo da matéria discutida, também funciona como “lei” entre as partes, desde que obviamente não contrarie o Código Civil.

Abaixo serão listados alguns dos processos mais comuns entre os condôminos. Saiba o que fazer em cada um deles.

1. Processo para ficar com cachorro no apartamento

Caso não exista previsão na Convenção, a possibilidade de se ter um cachorro em apartamento é permitida, todavia devem ser respeitadas as regras de segurança e higiene. O Poder Judiciário tem entendido que ainda que exista previsão negativa dessa possibilidade em Convenção condominial, não existe problema em manter um cachorro no apartamento se o animal for de pequeno porte e não for barulhento.

2. Processo por causa de barulho

A questão do silêncio também é muito debatida em juízo. Sendo certo que o condômino barulhento perde o processo e ainda pode ser multado por tais atos e até mesmo condenado por danos morais. Por isso, cuidado com o salto alto ou som alto depois das 22 horas.

3. Processo por cigarro que cai na varanda do vizinho

Se ficar provado de qual apartamento objetivamente é originária as cinzas ou bitucas de cigarro que caem na sacada ou no apartamento do vizinho, além da multa que o condômino infrator pode receber, existe a possibilidade do mesmo ser processado por danos materiais (caso o cigarro queime alguma coisa), e até mesmo danos morais.

4. Processo por causa de vaga de garagem

Se não há vagas para todos (garagem coletiva), geralmente, acabam ocorrendo problemas entre os vizinhos. Nesse caso, é permitido um veículo por apartamento. O morador deve estar ciente de que aquele que chegar primeiro e colocar o carro na garagem têm a preferência. Caso existam vagas para todos os apartamentos, porém não exclusivas, é comum promover sorteio entre essas vagas para cada apartamento em prazos variáveis de dois anos.

5. Processo por obras irregulares

As novas regras relacionadas às obras nos apartamentos aponta ser necessária a presença de responsável técnico. Este profissional deve observar as regras da prefeitura de cada localidade além das regras do próprio condomínio, bem como o horário permitido para a realização do trabalho. Caso não haja cumprimento, além de multa a ser imposta pela administração do condomínio, o condômino poderá ser

processado tendo a obra embargada e até mesmo respondendo por danos materiais e morais.

6. Processo sobre o uso de áreas comuns

É proibido o condômino se apoderar de uma área comum do condomínio. Esta situação resulta em multa e processo de indenização. Todavia, se tratar de churrasqueira, piscina, salão de festas e quadras poliesportivas, o morador deve respeitar as regras de utilização, principalmente, no que diz respeito à possibilidade de somente condôminos e não visitantes se utilizarem dessas áreas, sob pena de multa. Vale lembrar que as dependências comuns não são um clube para qualquer um se utilizar dele, mas sim são áreas para proporcionar lazer aos condôminos.

7. Processo por inadimplência das cotas e taxas condominiais

Regra geral sobre o débito da quota condominial deve ser acrescida juros e correção monetária, além de multa (que não pode ser superior a 2%). Honorários advocatícios também podem ser cobrados (importe máximo de 20% sobre o valor total do débito), salvo na hipótese de que o devedor for beneficiário da gratuidade de Justiça. Geralmente, as discussões são por conta de erros de cálculo. Importante salientar ainda que o apartamento nesse caso pode ser penhorado para pagamento do débito condominial, e até mesmo vendido em hasta pública em favor do condomínio, não se aplicando aqui a proteção do bem de família (Lei 8009/90) em relação aos inadimplentes.

5. METODOLOGIA

Este trabalho utilizou método básico de análise de dados quantitativos exploratórios, em artigos, mídias e publicações sobre o assunto e sua finalidade.

Segundo Gil (2011) a abordagem exploratória é conhecida por tornar mais explícitos e familiares os problemas, a fim de facilitar a elaboração de hipóteses, portanto o artigo tem como objetivo mostra para a sociedade qual é melhor forma para se investir a longo prazo de forma segura, e de acordo com Knechtel (2014, p. 56):

A pesquisa quantitativa é uma modalidade de pesquisa que atua sobre um problema humano ou social, é baseada no teste de uma teoria e composta por variáveis quantificadas em números, as quais são analisadas de modo estatístico, com o objetivo de determinar se as generalizações previstas na teoria se sustentam ou não.

Foram feitas pesquisas bibliográficas, na qual oferece meios para definir, resolver, não somente problemas já conhecidos, como também explorar novas áreas onde os problemas não se cristalizaram suficientemente. A pesquisa bibliográfica também se baseia em uma análise documental:

6. DISCUSSÃO

Neste trabalho se pretende discutir como é importante a regulamentação sobre condomínios. É necessário que estes tipos de moradia estejam dentro das leis impostas para elas, sendo de suma importância um controle tanto suporte fiscal, tecnológico, administrativo e de gestão de pessoas como mencionado no item de administração de condomínios.

Neste trabalho foi possível discutir todos os direitos e deveres do condômino e do próprio condomínio com seus ocupantes.

Foram apresentados também as leis e artigos que documentam seu funcionamento.

Com este trabalho é possível avaliar o que os condomínios têm que fazer quanto a seu funcionamento correto e normalizado perante a sociedade e seus habitantes.

7. CONCLUSÃO

É possível, no contexto deste trabalho, aumentar o aprendizado em relação aos condomínios que conhecemos.

Foi apresentado todo um acervo em relação às condições em que um condomínio se enquadra, bem como, seus direitos e deveres, suas obrigações sociais e fiscais, sua administração através do síndico.

Foram expostos inclusive os direitos e deveres do síndico, como são importantes uma convenção dos moradores e o seu regimento interno.

Para finalizar foram apresentados todos os artigos e leis que coordenam as atividades no âmbito jurídico deste tipo de moradia ou estabelecimentos comerciais, demonstrando o quanto é complexo a organização de condomínios.

8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

<https://multservis.com.br/natureza-juridica-condominio/>

<https://pt.wikipedia.org/wiki/Condom%C3%ADnio>

<https://www.franciscoegito.cnt.br/blog>

https://www.srsindico.com.br/juridico/arquivos/codigo_civil.pdf

<https://maysilvaadv.jusbrasil.com.br/artigos>

<https://www.manageradm.com.br/o-que-e-condominio/>

<https://www.groupsoftware.com.br/blog/codigo-civil-em-condominios/>

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm

<https://condominiosc.com.br/radar/2454-7-acoes-judiciais-mais-comuns-em-condominios>

<https://bernardocesarcoura.jusbrasil.com.br/artigos>