

CONDOMÍNIO

1) Qual a lei que regula questões em condomínio?

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 de 18 de Outubro de 1991, que trata das locações residenciais.

2) Além da lei existem outras normas que o morador deve observar, no condomínio?

Sim. A convenção de condomínio, que é o conjunto de normas que regem o condomínio. É a sua lei interna, não podendo entretanto ser contrária à legislação específica. Deve ser aprovada por no mínimo 2/3 das frações ideais (parte indivisível e indeterminável das áreas comuns e de terreno, proporcional à unidade autônoma de cada condômino). A convenção deve ser elaborada por escrito, registrada em Cartório de Registro de Imóveis. Também poderá existir o Regulamento Interno, que são normas que regulam a conduta interna dos condôminos, locatários ou ocupantes das unidades, funcionários, visitantes etc., para que haja uma convivência harmônica entre as pessoas. O regulamento poderá constar do próprio texto da convenção ou, como acontece normalmente, ter um texto próprio que deve ser aprovado em assembléia geral.

3) O que poderá ser cobrado no caso de atraso no pagamento do condomínio?

A Lei estabelece que no caso de atraso de pagamentos, pode-se cobrar multa de até 20% (cabe a convenção fixar essa porcentagem), mais juros de 1% ao mês e correção monetária em atrasos superiores a seis meses. Entretanto, a partir de 11/01/03, 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.

4) Como é tratada a inadimplência em condomínio?

Muitas vezes a inadimplência acarreta ao condomínio falta de caixa, e normalmente é efetuado um rateio extra, que é pagamento suplementar para cobrir uma receita insuficiente ou gasto imprevisto num determinado período. Tal rateio é tratado como despesa ordinária, cabendo ao inquilino pagá-lo. O condomínio por sua vez adotará as providências cabíveis à cobrança dos débitos, inclusive se necessário, por meio de ação judicial.

5) O que são despesas extraordinárias e ordinárias, e a quem cabe cada uma delas?

Extraordinárias: São as despesas referentes a obras que relacionadas à estrutura integral ou de habitabilidade da edificação. Ex.: pinturas de laterais, fachadas, esquadrias de portas e portões acesso, poços de ventilação e iluminação; reformas de piso de áreas comuns; instalação de equipamentos de segurança e lazer; despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; constituição de fundo de reserva. Cabem exclusivamente ao proprietário do imóvel.

Ordinárias: São despesas relativas à limpeza, manutenção e conservação dos equipamentos e áreas comuns, incluindo nestas a pintura das instalações e dependências de uso comum. Cabem ao morador da unidade (proprietário ou inquilino).

6) Para que serve e o que é o Fundo de Reserva?

É uma parcela do valor do condomínio, paga pelos proprietários, para atender despesas urgentes e inadiáveis não previstas no orçamento. A arrecadação é regulada pela convenção. Se for utilizado excepcionalmente para cobrir despesas ordinárias (custeio ou complementação) deve ser repostado pelo inquilino, salvo se anterior ao início da locação.

7) Existe reajuste para condomínio?

Não existe na Lei, nenhuma forma prevista de reajuste automático para as contribuições condominiais. A assembléa é soberana para determinar a forma e o valor a ser arrecadado em função de seus custos apurados ou previstos.

8) O que é cota em condomínio?

É a parcela de pagamento de condomínio proporcional a cada unidade do edifício. Geralmente, salvo previsto em convenção, a cota de cada condômino é correspondente à fração ideal de terreno relativa à sua unidade. É também grafada como quota.

9) Quem poderá ser síndico, qual o seu papel e como destituí-lo?

O síndico é o representante legal do condomínio. Pode ser morador da edificação ou não, pessoa física ou jurídica. O síndico administra os interesses e negócios do condomínio. É eleito na forma prevista pela convenção, por até dois anos, com direito à reeleição. De acordo com o Novo Código Civil (Art. 1.349), o síndico que praticar irregularidades, que não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio, pode ser destituído em assembléa específica para este fim, pelo voto da maioria absoluta de seus membros.

10) Quando o locatário poderá votar em assembléas?

Nas decisões das assembléas que não envolvam despesas extraordinárias ou situações especiais do condomínio (demolição, reconstrução, venda prédio sinistrado etc.), o locatário poderá votar, caso o condômino - locador a ela não compareça.

11) Como lidar quando ocorrer furto em condomínio?

Como não existe legislação específica. É conveniente que a atribuição de responsabilidades esteja prevista em convenção. Geralmente, quando a chave do carro tem que ser deixada em quadro de chaves, com o garagista ou zelador, para manobra, se ocorrer furto ou avaria do veículo, a responsabilidade é do condomínio.

12) Existe cobrança de multas em condomínio?

Sim, de acordo com o Novo Código Civil, o condômino que realizar obras que comprometam a segurança da edificação; alterem a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas; não der às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembléa geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Vale ressaltar que o condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

13) É permitida a construção ou obras?

Reformas ou alterações nas áreas internas privativas são permitidas, desde que estejam dentro do estabelecido em convenção e não comprometam a estrutura do edifício nem prejudiquem os outros moradores. Exigências municipais devem também ser obedecidas. Para alteração nas áreas de uso comum é necessária a aprovação de todos os condôminos, com a convenção disciplinando expressamente a matéria.

14) O condômino que tiver conduta anti-social será multado?

Sim, o condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente a dez vezes o valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até posterior deliberação da assembléia [Art. 1.337 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Novo Código Civil)].

15) A garagem pode ser alugada para terceiros?

Sim. O condômino poderá alugar a garagem para terceiros, porém é dada a preferência, em condições iguais, aos possuidores, e condôminos. [Art. 1.338 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Novo Código Civil)].

Fonte: <http://www.procon.sp.gov.br>