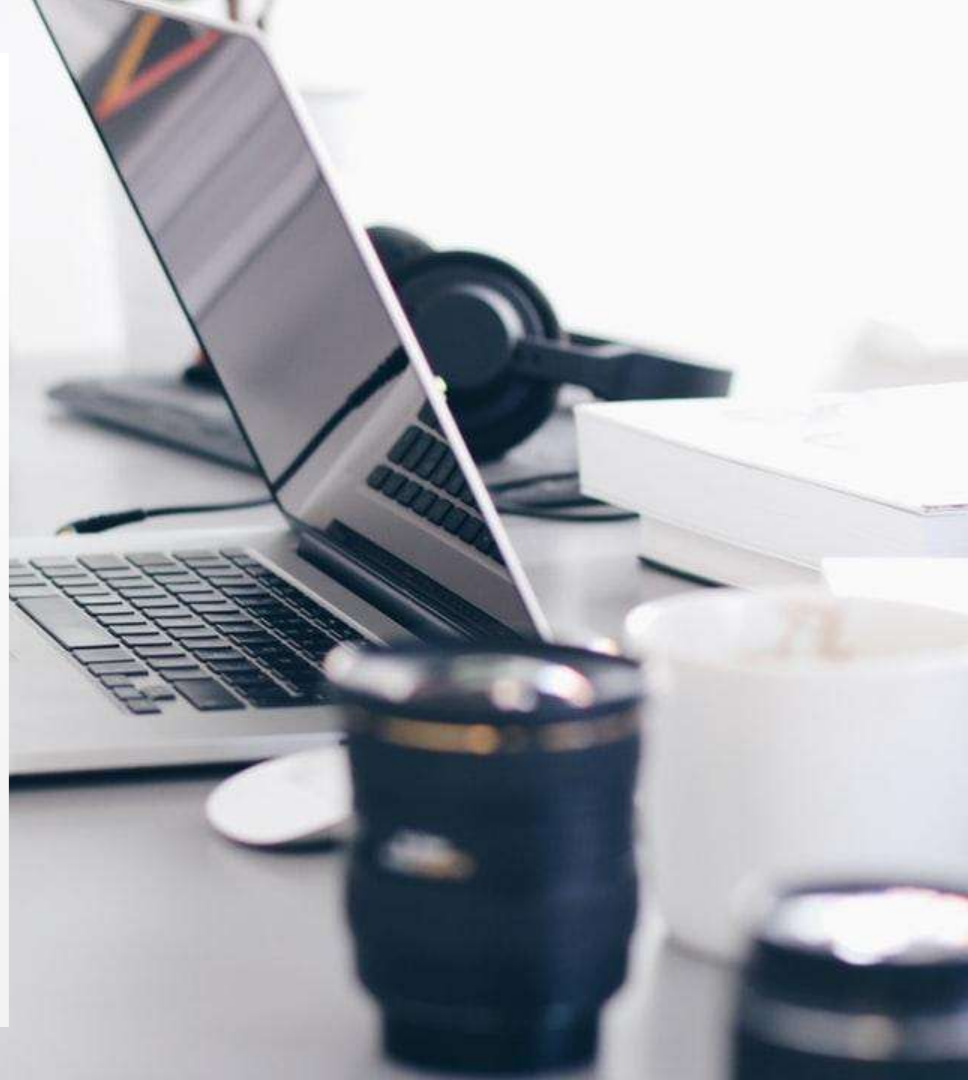




AAF

ADVOGADOS
ASSOCIADOS

CONDOMÍNIO: PRINCIPAIS CONCEITOS





AAF

ADVOGADOS
ASSOCIADOS

Com base em estudos e ampla vivência na área, reúne-se aqui uma breve sistematização sobre as principais questões do Direito pertinentes à gestão e tomada de decisões dos síndicos, condôminos e demais profissionais envolvidos com o Condomínio. Claro que esse cotidiano traz questões inesgotáveis, pois a ação humana certamente é a que mais contribui tanto para a ocorrência de problemas quanto de soluções. De qualquer maneira, este roteiro apresenta uma base de esclarecimentos sobre o Condomínio.

O QUE É O CONDOMÍNIO: PRINCIPAIS CONCEITOS



AAF

ADVOGADOS
ASSOCIADOS



AAF

ADVOGADOS
ASSOCIADOS

SUMÁRIO



- 1 - Condomínio Edilício
- 2 - Legislação no Condomínio Edilício
- 3 - Convenção do Condomínio,
Especificação e Regulamento Interno
- 4 - Quem é o Condômino
- 5 - Assembleia Geral: (i) locatário não
vota; (ii) presidente; (iii) participação; (iv)
procuração; (v) convocação; (vi) ata
- 6 - Corpo Diretivo: (i) Síndico; (ii)
Subsíndico; (iii) Conselhos
- 7 - Condôminos: (i) Direitos e Deveres);
(ii) Multas; (iii) Condômino Antissocial
- 8 - Despesas Ordinárias e
Extraordinárias
- 9 - Fundo de Reserva

1 - CONDOMÍNIO EDILÍCIO

É sinônimo de copropriedade, ou seja, é a existência de mais de um proprietário sobre um mesmo bem imóvel. Não se pode confundir o Condomínio Edilício (onde não existe atividade econômica de nenhuma ordem, sendo apenas o fato de que duas ou mais pessoas terem a propriedade de um mesmo bem imóvel) com Sociedade (aqui há o exercício de uma atividade econômica com o objetivo de lucro).

O Condomínio comum ou normal pode existir pela vontade das pessoas ou independentemente desta vontade, dando-se de duas formas: (i) duas ou mais pessoas compram algum bem em comum e dão origem voluntariamente a um condomínio; (ii) pelo falecimento do proprietário de um bem, com mais de um herdeiro que, independentemente de vontade, passam imediatamente a terem a copropriedade deste bem.

O Condomínio Edilício é um condomínio especial porque não se trata de uma simples copropriedade, existindo aqui partes que são de propriedade exclusiva (área privativa - apartamento) e partes comuns (áreas comuns).

O Condomínio Edilício pode ser composto por casas (horizontal) ou apartamentos (vertical). As partes comuns não podem ser alienadas em separado da parte privativa e nem podem ser divididas. A cada unidade habitacional (casa ou apartamento) é atribuída uma parte inseparável que corresponde a uma fração ideal da área comum, inteiramente descrita e detalhada na especificação de condomínio.

2 - LEGISLAÇÃO NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

São, principalmente, duas as Leis Federais que o regulam: a 4.591/64 (que dispõe sobre condomínio edilício e incorporações imobiliárias); e a 10.406/02 (Novo Código Civil Brasileiro, artigos 1.331 a 1.358).

Vale ressaltar que a Lei Federal nº. 4.591/64, criada por Caio Mário da Silva Pereira (1913/2004), trata sobre os condomínios em edificações (parte posteriormente superada, com ressalvas; confira na sequência) e as incorporações imobiliárias.

Com a entrada em vigor do Novo Código Civil Brasileiro, o condomínio em edificações, que disciplina o Condomínio Edilício, praticamente revogou as mesmas disposições da lei mais antiga (entendo que esta lei continua a reger pouca coisa sobre o condomínio edilício), permanecendo a tratar da matéria das incorporações imobiliárias.



2 - LEGISLAÇÃO NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Portanto, mais de 90% (noventa por cento) dos assuntos são regidos pelo Novo Código Civil Brasileiro, lei mais nova e atual e que melhor atende aos tempos presentes.

Devemos entender que o Novo Código Civil Brasileiro regula quase que inteiramente a matéria em estudo, mas ficou silente (omisso) sobre alguns aspectos menos importantes.



AAF
ADVOGADOS
ASSOCIADOS

3 - CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO, ESPECIFICAÇÃO E REGULAMENTO INTERNO

Toda Convenção representa a lei interna de um condomínio, e deve ser subscrita pelos titulares de no mínimo $2/3$ das frações ideais, sendo obrigatória para os titulares de Direito das unidades ou para quantos sobre elas tenham posse ou a detém; para valer perante terceiros, deve ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis correspondente, valendo, se não registrada nesse órgão, somente entre os Condôminos.



A importância do registro é a da possibilidade de se obter o CNPJ perante a Receita Federal e a abertura de conta corrente bancária em nome do condomínio; a Convenção, de forma obrigatória tem que determinar:

- (i) (i) a cota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;
- (ii) (ii) a forma de administração;

3 - CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO, ESPECIFICAÇÃO E REGULAMENTO INTERNO



(iii) a competência das assembleias, forma de convocação e quórum exigido para as deliberações;
(iv) as sanções a que estão sujeitos os condôminos ou possuidores em casos de infração;
(v) o regimento ou regulamento interno.
A Especificação de condomínio deve abrigar:

- (i) a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, suas confrontações e a discriminação das partes comuns;
- (ii) a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

(iii) o fim a que as unidades se destinam.

O Regulamento Interno trata sobre o cotidiano do edifício (horário de mudança, uso da piscina, salão social de festas, uso da garagem, comportamento dos condôminos e funcionários etc.).

4 - QUEM É O CONDÔMINO?

Condômino é toda aquela pessoa com o domínio da propriedade registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis, na certidão de matrícula de um dado bem imóvel, ou seja, aquele que está constando como proprietário na matrícula do imóvel que é registrada pelo cartório competente.

Aquele que adquire um imóvel através de contrato particular de compra e venda, sem que registre esse mesmo contrato no C.R.I. competente (o que não aconselho), pode ser considerado condômino, mesmo que não figure na matrícula daquele imóvel que adquiriu.



Nesses casos específicos, o Poder Judiciário, através de ações judiciais, tem decidido que o adquirente, compromissário comprador ou promitente comprador de um bem imóvel qualquer é considerado condômino para todos os fins e efeitos de Direito, passando a ter os mesmos Direitos e Deveres que os demais condôminos.

5 - ASSEMBLEIA GERAL DE CONDÔMINOS



11

Assembleia Geral é a reunião oficial dos condôminos e moradores, regida pelas leis internas do condomínio, podendo ser ordinária (realizada apenas um vez por ano para eleição de Síndico, Subsíndico e dos membros do Conselho, aprovando-se ou não as contas da gestão anterior, e a previsão orçamentária para os doze meses seguintes); ou extraordinária (é convocada sempre que for necessário discutir e aprovar, ou não, assuntos extraordinários, rateio extra, obras, reformas e demais temas). Somente os assuntos que constam na Ordem do Dia é que podem ser objeto de debate e deliberação nas assembleias.



AAF
ADVOGADOS
ASSOCIADOS

Todas as assembleias devem ser precedidas de convocação, obedecendo o disposto da convenção condominial, convocadas pelo Síndico (se não o fizer, $\frac{1}{4}$ dos condôminos poderão convocar), devendo ser chamados a participar todos os condôminos sob pena de nulidade, até mesmo os inadimplentes (que podem quitar os débitos até a hora da reunião assemblear).



AAF

ADVOGADOS
ASSOCIADOS

Quóruns especiais: O quórum é de $2/3$ para se alterar a convenção de condomínio ou realizar obras voluptuárias ou obras em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de facilitar ou aumentar a utilização; ou de unanimidade para a mudança da destinação do edifício ou se alterar a área ou construção de outro edifício ou outro pavimento, no solo comum, destinado a conter novas unidades imobiliárias.

Na convocação das assembleias deve constar a data, a hora da primeira e da segunda chamadas, o local e a ordem do dia.

Os presentes elegem um presidente para o ato que escolhe um secretário para redigir a ata.

LOCATÁRIO NÃO VOTA



AAF

ADVOGADOS
ASSOCIADOS



AAF

ADVOGADOS
ASSOCIADOS

Na lei anterior que regia o condomínio edilício, havia disposição (revogada) no sentido de que se o proprietário do imóvel não comparecesse na assembleia, poderia o inquilino ou locatário votar.

No atual Código Civil Brasileiro, todavia, essa permissão em caso de ausência foi suprimida e não vigora mais, pois a atual lei revogou totalmente a disposição da lei mais antiga.

Desta forma, a não ser que o inquilino ou o locatário recebam outorga de poderes do proprietário ou condômino, permitindo-o votar na assembleia geral de condôminos, não poderá exercer o voto em hipótese alguma.

É importante lembrar que a procuração deve ser específica para aquela assembleia, ou seja, mencionando-se a data, hora, ordem do dia, local e outras informações, sob pena deste documento ser impugnado.

“



AAF

ADVOGADOS
ASSOCIADOS

O PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA DE CONDÔMINOS

O PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA DE CONDÔMINOS

Em quase todas as assembleias gerais de condôminos existe uma dificuldade (constrangimento, desconfiança) para a escolha do Presidente do ato assemblear, que deve ocorrer antes do início dos trabalhos, podendo ou não ser condômino, segundo o disposto na convenção.

Eleito o Presidente, ele pode indicar um secretário que redigirá a ata (relato do que foi tratado na reunião).



Para bem desempenhar a função, deve ter à sua disposição o CCB, a convenção do condomínio e o regulamento interno para que, em caso de dúvidas, se socorra e resolva de modo correto a dúvida.

Ao iniciar os trabalhos, o Presidente irá ler a convocação e a ordem do dia, colocando em discussão e deliberação item por item.

O PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA DE CONDÔMINOS

Durante a assembleia, o Presidente deve:

- (i) conceder a palavra a todos os que desejarem se manifestar, marcando tempo razoável para permitir a explanação, mas sem se alongar demais;
- (ii) não permitir que as discussões ultrapassem o nível de civilidade e educação.
- (iii) permitir a discussão somente dos itens pautados (nenhum assunto estranho pode ser levado à discussão assemblear);



- (iv) primar pela objetividade;
 - (v) na discussão de determinado item cuidar para que este assunto seja realmente discutido e deliberado, sem distorções a itens estranhos à Ordem do Dia;
 - (vi) no último item, “assuntos gerais”, não é permitida qualquer Deliberação.
- Não existindo mais qualquer assunto a ser tratado, o Presidente deve encerrar o ato assemblear, declarando o fim da assembleia.

PARTICIPAÇÃO NAS ASSEMBLEIAS DE CONDOMÍNIO



AAF

ADVOGADOS
ASSOCIADOS



AAF

ADVOGADOS
ASSOCIADOS

É corriqueiro e usual que os condôminos reclamem do próprio condomínio (valor da despesa condominial, limpeza e por aí vai).

No geral, os que mais reclamam são os mesmos que mais se ausentam das reuniões assembleares, num evidente e total contrassenso.

Devemos fixar que o comparecimento e participação nas assembleias de condomínio é extremamente importante, porque o artigo 1.350, do Código Civil Brasileiro, esclarece que nas assembleias ordinárias são aprovados o orçamento de despesas, contribuições dos condôminos, prestação de contas, são eleitos o Síndico, o Subsíndico e membros do Conselho, são alterados o regimento interno e a convenção de condomínio;

Já nas assembleias Extraordinárias são aprovadas as obras e o respectivo rateio. Como podemos perceber, a omissão nunca será benéfica e a participação é importantíssima para um convívio harmonioso, fiscalizando as contas, o que está sendo feito e como está sendo feito no âmbito condominial.

PROCURAÇÃO EM ASSEMBLEIA DE CONDÔMINOS



AAF

ADVOGADOS
ASSOCIADOS

PROCURAÇÃO EM ASSEMBLEIA DE CONDÔMINOS

Diz o artigo 653, CCB, que o mandato é válido quando alguém recebe poderes de outrem para, agindo em seu nome, praticar atos ou administrar interesses.

O instrumento do mandato é apresentado antes da assinatura na lista de presenças, sendo desnecessário o reconhecimento da assinatura, salvo se exigir a convenção de condomínio.

Deve ser outorgada sempre por um condômino a qualquer pessoa capaz de direitos e deveres na esfera civil, não importando se é condômina ou não.



PROCURAÇÃO EM ASSEMBLEIA DE CONDÔMINOS



Os poderes podem ser outorgados por instrumento público ou particular, que deve conter a qualificação completa do outorgante e do outorgado, bem como a extensão dos poderes atribuídos (para impedir a utilização indefinidamente), qual a matéria poderá votar, constando ao final a data, o local, a assinatura e o ato para o qual tem validade.

Importa frisar que a convenção pode limitar o número de procurações que alguém pode obter para se evitar abusos, valendo essa mesma regra para o Síndico, que não poderá usar procurações em assuntos que lhe digam respeito (aprovação das próprias contas e eleição).

A procuração cessa (artigo 682, CCB) pela revogação ou renúncia dos poderes. Em muitas convenções, há o impedimento do Síndico, Subsíndico, membros do conselho (por evidente choque de interesses) e funcionários do condomínio (quebra do princípio de hierarquia) de receberem procurações.

“



AAF

ADVOGADOS
ASSOCIADOS

**CONVOCAÇÃO PARA
ASSEMBLEIA
EXTRAORDINÁRIA**

24



AAF

ADVOGADOS
ASSOCIADOS

O artigo 1.355 (do CCB) prevê apenas duas formas de convocação: pelo Síndico ou por $\frac{1}{4}$ dos condôminos. No geral, as convenções condominiais tratam quais os assuntos podem ser discutidos, valendo revelar que não é o assunto que determina se a reunião assemblear é ou não ordinária: assembleia geral ordinária é aquela obrigatória por lei e deve ser convocada uma vez por ano; as demais são todas Extraordinárias. Não existe limitação de assuntos desde que previstos na Ordem do Dia (os assuntos que não estiverem na ordem do dia não poderão ser discutidos e deliberados). Dois assuntos se sobressaem com frequência nas dúvidas que me chegam: se os Síndicos devem convocar A.G.E. para discussão e deliberação da alteração da cor da fachada do edifício, ou sobre o fechamento da sacada. Para esses dois assuntos a resposta é a mesma: o Síndico não decide sozinho o que pode e o que não pode no condomínio, pois que acima dele está a assembleia (órgão máximo dentro do condomínio que, inclusive, pode destituí-lo) e a convenção de condomínio (o Síndico não pode criar regra alguma, tudo tem que estar previsto neste documento ou decidido pela assembleia).

6 - DO CORPO DIRETIVO DO CONDOMÍNIO: SÍNDICO, SUBSÍNDICO E CONSELHO.



AAF

ADVOGADOS
ASSOCIADOS

6 - SÍNDICO

O síndico é o representante legal do Condomínio e pode ser pessoa física ou jurídica, condômino ou não, e, para cumprir suas obrigações, pode delegar funções e tarefas a terceiros, mas conservando sua responsabilidade, como, por exemplo, a contratação de administradora (o que é muito aconselhável porque a administração de um condomínio envolve conhecimentos técnicos e específicos, que só uma empresa profissional e especialista pode assumir).



Na escolha de uma administradora de condomínio, não importa se a empresa é grande ou pequena, mas sim, verificar a idoneidade, a capacidade e o quadro técnico e especializado desta pessoa jurídica.

É verdade que o custo pode ser maior, mas pagar mais para obter prestação de serviços de excelência é melhor do que pagar uma taxa administrativa mais baixa e, posteriormente, ter que arcar com multas e outros problemas decorrentes de um serviço de baixa qualidade. Ponto principal é saber se a empresa trabalha somente com a conta corrente bancária do condomínio e sem autorização para movimentar os valores (muitas operam com conta pool, onde o produto da arrecadação mensal do condomínio é depositado na conta corrente da administradora, juntamente com os valores de outros condomínios).

SUBSÍNDICO

“



AAF

ABOGADOS
ASOCIADOS



AAF

ADVOGADOS
ASSOCIADOS

Pela atual legislação federal que regula o condomínio edilício, não há mais previsão que sequer mencione o Subsíndico, o que não acontecia na disposição legal anterior; todavia, de outro lado, não há proibição da lei quanto à eleição de alguém para exercer o cargo de Subsíndico.

Assim, o Subsíndico é aquela pessoa que, no caso de um impedimento qualquer, ainda que momentâneo do Síndico, ou mesmo no caso específico de renúncia do representante legal, assume em lugar deste, permanecendo até que outro ou ele mesmo seja eleito em assembleia para que exerça o restante do mandato conforme dispõe a Convenção de Condomínio.

Geralmente, nas situações acima retratadas, o Subsíndico permanece por não mais de 30 (trinta) dias, tempo suficiente para convocar nova assembleia ou para que o titular retorne do período em que esteve afastado, conforme expressa previsão legal presente no artigo 1.348, parágrafo 2º. do Código Civil Brasileiro. Não se afasta também a possibilidade, uma vez que a Convenção de Condomínio trate do tema com detalhes, de aplicar o que ali está escrito.

6 - CONSELHO FISCAL, DELIBERATIVO, CONSULTIVO OU GESTOR



6 - CONSELHO FISCAL, DELIBERATIVO, CONSULTIVO OU GESTOR

Trata-se de um colegiado ao qual não vem sendo dada a importância devida. O que acontece nas eleições para preenchimento dos cargos do conselho é que são eleitas pessoas apenas para compor o número exigido pela convenção condominial, mas que sequer sabem ler um balancete mensal de condomínio.



A Lei Federal nº. 4.591/64 previa a existência do conselho consultivo, composto por 03 (três) condôminos, com mandatos que não poderiam exceder a 02 (dois) anos, permitindo-se reeleição. Este tinha a função de órgão consultivo do Síndico, para assessorá-lo na solução dos problemas condominiais.

6 - CONSELHO FISCAL, DELIBERATIVO, CONSULTIVO OU GESTOR

Pelo CCB em vigor, artigo 1.356, não há obrigação de se criar o conselho, podendo existir apenas o conselho fiscal, com 03 (três) membros eleitos em assembleia geral, com mandato não superior a 02 (dois) anos (permitida a reeleição), competindo-lhe emitir parecer favorável ou não (recomendação pela aprovação ou reprovação) sobre as contas do condomínio (somente por assembleia geral poderá o Conselheiro ser destituído).



É função do Conselho assessorar o Síndico, e emitir parecer sobre as contas deste, atribuição de extrema importância, já que um conselho atuante e fiscalizador, que tenha conhecimentos técnicos de contabilidade, pode corrigir erros com maior acerto, conferir as contas que serão submetidas à A.G. e, principalmente, fiscalizar o trabalho do Síndico e da Administradora, evitando-se o mau uso do dinheiro arrecadado, aplicando o excedente monetário se o caso exigir.

7 - CONDÔMINOS: DIREITOS E DEVERES; MULTAS; CONDÔMINO ANTISSOCIAL



AAF

ADVOGADOS
ASSOCIADOS



AAF

ADVOGADOS
ASSOCIADOS

Condômino é toda aquela pessoa com o domínio da propriedade registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis, na certidão de matrícula de um imóvel. É aquele que consta como proprietário na matrícula do imóvel que é registrada pelo cartório correspondente, e também os promitentes compradores e os cessionários de direitos das unidades.

Ou seja, todo aquele que possui uma escritura definitiva de compra e venda registrada no registro imobiliário (ou não) também é considerado condômino, importando dizer que a relação jurídica entre condôminos e o condomínio não comporta a aplicação do Código de Defesa do Consumidor.

Inquilino ou locatário, comodatário (pessoa que recebe a título de empréstimo gratuito um imóvel para uso por um lapso de tempo), filhos e filhas do proprietário não são considerados condôminos.

7 - DIREITO E DEVERES (DOS CONDÔMINOS)

São direitos do condômino: usar, fruir (desfrutar, gozar, utilizar das vantagens e benefícios) e livremente dispor das suas unidades, usar as partes comuns conforme a destinação que lhe é permitida (contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores), e votar nas deliberações da assembleia e delas participar (se estiver em dia).



O condômino que descumprir qualquer dos deveres acima (ou o que usar sua unidade prejudicando o sossego, salubridade, segurança e bons costumes), fica sujeito à multa prevista na convenção condominial, fixada até o limite de 5 (cinco) vezes o valor da taxa mensal de condomínio (se a convenção for omissa, a A.G. deliberará sobre a multa, com o quórum de 2/3 dos condôminos.

Quanto aos deveres do condômino, podemos dizer que são o de pagar o condomínio, não realizar obras que comprometam a segurança da edificação, não alterar a forma e a cor da fachada (das partes e esquadrias externas), 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.



AAF

ADVOGADOS
ASSOCIADOS

7 - CONDÔMINO ANTISSOCIAL

Centra-se o embate entre o Direito de propriedade e os direitos dos demais condôminos e funcionários.

Num Condomínio, o condômino antissocial se caracteriza em um contexto como de um caso que apresentou inúmeras reclamações efetuadas contra o infrator (por funcionários e/ou vários outros condôminos), registradas no livro de reclamações, sendo lavrados diversos boletins de ocorrências, noticiando que vários foram os atos praticados (e de forma reiterada e contínua) de autoria do apontado morador, todos configurando crimes segundo a lei (o que se pretende é fixar a ideia da seriedade e natureza dos atos que deram sustentação ao ato inibitório).



AAF

ADVOGADOS
ASSOCIADOS

7 - CONDÔMINO ANTISSOCIAL

Em vista de denúncia das vítimas, alicerçadas por depoimentos testemunhais e provas, ocorreu a prisão do condômino, que depois foi solto para que respondesse aos processos em liberdade. Todavia, já no momento da prisão havia sido consubstanciada a conduta antissocial de forma reiterada e contínua, praticado pelo condômino infrator, restando ao Condomínio a tomada das medidas necessárias e imperiosas.

Assim, o Condomínio notificou o condômino infrator, cientificando-lhe para que se abstinhasse de realizar as práticas de atos à dignidade das pessoas, providência não acatada. Os atos praticados geraram pânico, insegurança e repulsa na coletividade condominial;



AAF

ADVOGADOS
ASSOCIADOS

7 - CONDÔMINO ANTISOCIAL

Havia previsão na convenção e no regimento interno obrigando aos condôminos a “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”. O Condomínio impetrou pedido judicial objetivando a exclusão do condômino antissocial, a fim de resguardar as garantias constitucionais individuais da coletividade condominial, até porque o ordenamento jurídico não proíbe tal requerimento (o pedido é juridicamente possível). Na ação judicial, houve o pedido de restringir o direito de uso pelo condômino antissocial sobre seu bem imóvel em contraponto ao direito de propriedade (a propriedade é direito real assegurado na CRFB), que confere ao seu titular o direito de usar, gozar, dispor, fruir, reaver, nos termos do artigo 1.228, CCB: “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”

“



AAF

ADVOGADOS
ASSOCIADOS

8 - DESPESAS: ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS

8 - DESPESAS ORDINÁRIAS

As Despesas Ordinárias são objeto da Lei Federal do Inquilinato (nº. 8.245/91), com as alterações posteriores. As despesas ordinárias foram estatuídas no artigo 23, inciso XII (parágrafo 1º, letras a, b, c, d, e f, g, h, i; parágrafos 2º e 3º).

Despesas ordinárias são aquelas decorrentes da mera administração ordinária do condomínio (conservação e manutenção); salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados; água e esgoto, gás, energia das áreas de uso comum; limpeza, conservação e pintura das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos e mecânicos e de segurança, de uso comum.



Também são despesas ordinárias, a manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer; manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas; pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum; rateios de saldo devedor; taxa de administração; reposição do fundo de reserva (total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas ordinárias).

“



AAF

ADVOGADOS
ASSOCIADOS

8 - DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS



Ainda citando a Lei Federal do Inquilinato, nº. 8.245/91, com as alterações posteriores, que nos esclarece no artigo 22, inciso X (parágrafo único, letras a, b, c, d, e f, g), quais são as despesas extraordinárias.

São aquelas que não se referem aos gastos rotineiros de manutenção do edifício: obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; constituição de fundo de reserva.

Em geral, despesas extraordinárias são aquelas que acarretam a valorização do imóvel.

9 - FUNDO DE RESERVA



AAF

ADVOGADOS
ASSOCIADOS

9 - FUNDO DE RESERVA

São muitas as dúvidas e debates sobre o assunto, que está previsto na maioria das convenções condominiais e correspondendo ao percentual de 10% calculado sobre o valor da despesa mensal de condomínio. Pode ser instituído de modo indiscriminado? O atual CCB não faz qualquer menção ao fundo de reserva, que estava previsto na Lei Federal n.º. 4.591/64, impondo a contribuição para a formação do fundo de reserva; assim, é facultativo, mas se a convenção de condomínio contiver cláusula dispondo sobre o tema, torna-se obrigatório (aconselhável para necessidades urgentes).



O Fundo de reserva pode ser criado (tantos quanto forem necessários) para as mais diversas finalidades (reformas, aquisição de gerador, perfuração de poço artesiano, modernização de elevadores), mas não pode ser utilizado para compor as despesas ordinárias do condomínio (para essas despesas já existe a arrecadação mensal). Permite-se sua utilização (somente por autorização assemblear) nas despesas extraordinárias, e até nas despesas emergenciais (suprir o caixa, despesas inadiáveis como pagamento de salários dos funcionários, contas de luz, impostos, seguros etc.), devendo ser recomposto tão logo seja possível.



AAF

ADVOGADOS
ASSOCIADOS

Referências bibliográficas

- 1 - Condomínio, por João Batista Lopes, 10^a. edição revista atualizada e ampliada, Revista dos Tribunais;
- 2 - Condomínio, por J. Nascimento Franco, 5^a. edição revista, ampliada e atualizada, Revista dos Tribunais;
- 3 - Código Civil Comentado, Coordenador Ministro Cezar Peluzo, 3^a. Edição Revisada e Atualizada, Editora Manole;
- 4 - Código Civil Comentado, Coordenadora Regina Beatriz Tavares da Silva e Coordenador até a 5^a. edição Ricardo Fiuza, 10^a. edição, Editora Saraiva.



AAF
ADVOGADOS
ASSOCIADOS

Obrigado!

Rua Turiassu n°. 390/Cj. 16
Perdizes (CEP.: 05005-000)
São Paulo - Capital

www.aaf.adv.br - aaf@aaf.adv.br
Whatsapp (11) 97680-1504
Celular (11) 94339-8848

