

O CONDOMÍNIO EXPLICADO

www.aaf.adv.br



AAF

ADVOCADOS
ASSOCIADOS



Apresentação e Objetivo

Este é o resultado de diversas solicitações que me foram efetuadas ao longo dos anos por inúmeros condôminos e moradores, dos mais diversos condomínios (pequenos, grandes, condomínios clube), objetivando o esclarecimento de modo simples e prático, sobre a vida em condomínio, com harmonia, valorização do patrimônio e, principalmente, para desfrutar de tudo que o condomínio oferece, permitindo-se a consulta sempre que se houver necessidade.

Não encerra ou contém tudo o que integra e acontece num condomínio, procurando apenas ilustrar e explicar aos moradores o que é o condomínio de modo superficial.

Com desejo de boa leitura a todos.



Para pensar ao residir em um Condomínio

Todos desejam possuir a casa própria e, quando atingido, torna o desejo uma realidade.

Mas é importante pensar no que isso significa, para que este desejo não se transforme em fonte de problemas.

Por isso, pense bem na sua renda, lembrando-se ser necessário pagar também as contas de água, luz, gás, IPTU e a taxa mensal de condomínio, montante vultuoso que pode impedir o pagamento do financiamento do imóvel.

Visite o condomínio, procure o síndico e pergunte sobre os valores das taxas ordinárias e extraordinárias já aprovadas que incidem todo mês.



AAF

ADVOCADOS
ASSOCIADOS



QUEM É O CONDÔMINO?

Condômino é a pessoa ou pessoas que são mencionadas na documentação do imóvel, na certidão de matrícula do imóvel, onde se descreve com detalhes o respectivo bem.

O CCB (artigo 1.334, §2º.), diz: “São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.”

É o dono do imóvel, mesmo se não morar na unidade. Considera-se também condômino o promitente comprador (pessoa que ainda não possui escritura do imóvel, mas tem promessa de compra e venda assinada) e o cessionário de direitos (pessoa que ainda não possui escritura, mas tem promessa de compra e venda assinada e tem os direitos de condômino cedidos por quem a possui).



INQUILINO É CONDÔMINO?

Inquilino (ou locatário), é aquele que detém a posse do apartamento mediante contrato de locação celebrado entre ele e o condômino (que é o proprietário do imóvel alugado); portanto, sua relação jurídica é com o proprietário do imóvel, e não com o condomínio.

Desta forma, apesar de ser um morador no condomínio, com este o inquilino não tem relação e, portanto, jamais pode ser considerado condômino.

O Dicionário da Língua Portuguesa Houaiss, explica: 1 - indivíduo que, com outro(s), exerce o direito de propriedade sobre um bem não dividido; coproprietário; 2 - Cada proprietário de um condomínio.



AAF
ADVOCADOS
ASSOCIADOS

CONDOMÍNIO É PESSOA JURÍDICA?

Condomínio não é Pessoa Jurídica, mesmo possuindo CNPJ, sendo considerado um ente despersonalizado por uma ficção legal.



Condômino x Inquilino: quais as diferenças?

Condômino é responsável pelas despesas extraordinárias (as que não se referem aos gastos rotineiros de manutenção do edifício e outras: obras, reformas ou melhorias na estrutura integral do imóvel; decoração e paisagismo nas partes de uso comum; constituição de fundo de reserva) de condomínio, pelo pagamento de taxas de administração imobiliária e de intermediações (se existirem), pelo pagamento dos impostos, das taxas e do prêmio de seguro complementar contra fogo.

Inquilino é responsável pelas despesas ordinárias do condomínio: as obrigações trabalhistas, aquelas relativas às áreas de uso comum, água, energia, limpeza, conservação, pintura, manutenção e reparos; os rateios de saldo devedor referentes a seu período de locação; e a reposição do valor do fundo de reserva gasto com as despesas acima referidas, durante sua locação, pelo prêmio do seguro de fiança e pelas despesas relativas à sua unidade de telefone, energia, luz e gás, água e esgoto.



AAF

ADVOGADOS
ASSOCIADOS

Condômino x Inquilino: quais as diferenças?

A cobrança das taxas condominiais só pode ser emitida em nome do condômino (proprietário), mesmo que se alegue que a obrigação deste pagamento, mediante contrato de locação, é do inquilino (também chamado de locatário).

A obrigação de pagar as taxas condominiais é do condômino, por definição legal: 'Artigo 1.336. São deveres do condômino: I - Contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais; salvo disposição em contrário na convenção.'



Quem responde pelo débito condominial é a própria unidade e, se o inquilino não pagar as taxas condominiais, se impõe a dívida ao imóvel.

Mas, ao contrário da responsabilidade pelo pagamento da taxa, a própria lei iguala, para efeitos de utilização das coisas comuns, o inquilino ao condômino, quando se tratar de uso das áreas de lazer e equipamentos; o inquilino (ou locatário, como queira), tem o mesmo direito do proprietário do apartamento, assim como seus dependentes.

Convenção de Condomínio e Regulamento Interno

É muito importante que todos os moradores leiam esses documentos, que devem conter tudo o que pode e o que não se pode fazer em um condomínio. Se ocorrer desses documentos não preverem a situação, e se a Lei não determinar, a permissão ou proibição deve ser decidida apenas pela Assembleia Geral de Condôminos.



Ninguém no condomínio pode estabelecer da própria cabeça, do pensamento próprio, regras de convivência social. Essas disposições têm que ser levadas ao mais amplo debate na comunidade condominial, deliberadas (votadas) e implantadas.



FUNDO DE RESERVA



A constituição do fundo de reserva está na lei federal nº. 8.245/91, artigo 22, § único, letra g, que obriga o condômino quitar essa contribuição.



Se destina como uma espécie de poupança cobrada mensalmente para determinados gastos, ou caso surjam despesas imprevistas.



Sempre de forma preventiva, para que as emergências não comprometam as finanças dos condôminos.



Manter um fundo de reserva não é obrigação do condomínio, mas uma providência altamente recomendável e salutar, que ajuda na boa administração e manutenção do condomínio.



Geralmente esse fundo é pago num percentual entre 5 e 10 por cento, calculados sobre a taxa condominial mensal, nada impedindo que se recolha um percentual maior.

VOCÊ SABIA?

Quando não houver individualização entre os condôminos das contas de água, esgoto e gás, todos têm a obrigação de dividi-la, pagando a respectiva quota parte.

As taxas condominiais são cobradas para pagar as despesas de todo o condomínio e, se houver aumento das despesas, a taxa também poderá ser aumentada por válida, regular e eficaz decisão da assembleia geral de condôminos e voto dos condôminos.

Mesmo se o apartamento for seu único bem de família, ele pode ser leiloado ou retomado, para pagamento da dívida com o condomínio ou do financiamento imobiliário com o banco.



AAF

ADVOCADOS
ASSOCIADOS

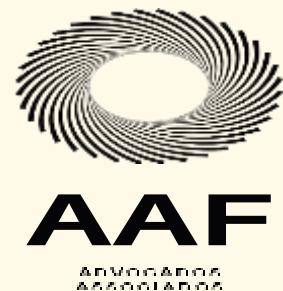
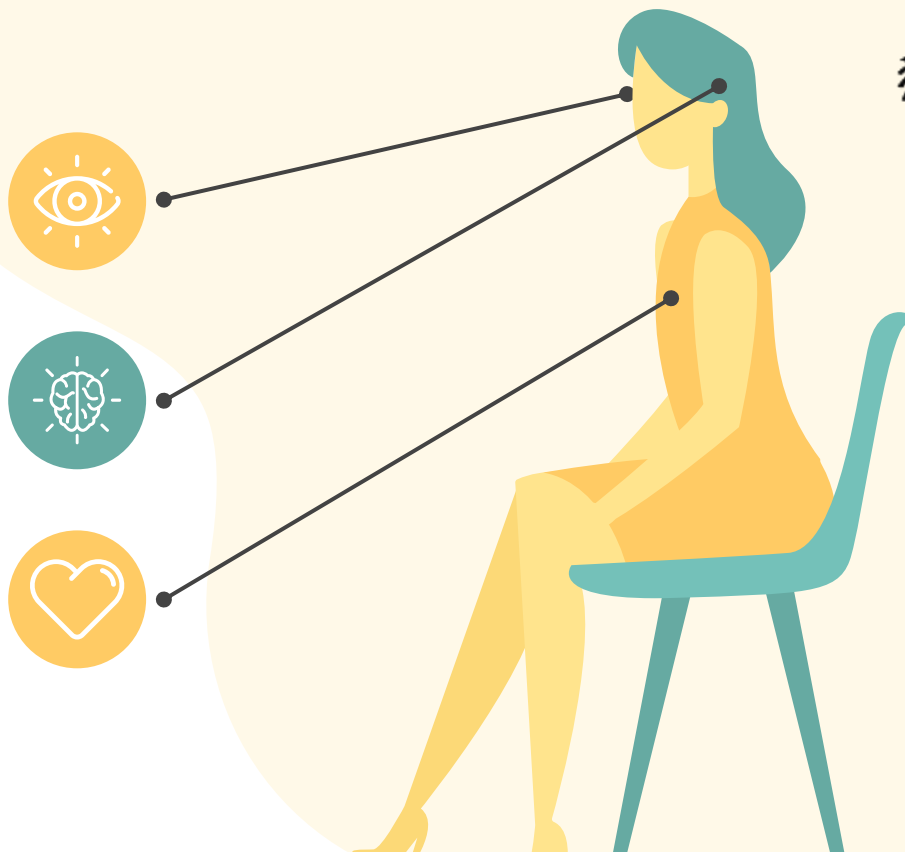


DIREITOS E DEVERES DO CONDÔMINO: DIREITOS

O condômino pode: (1) Usar seu apartamento desde que respeite as normas do condomínio; (2) Usar as áreas comuns, desde que respeite a finalidade do espaço e suas regras, permitindo o uso em conjunto pelos demais moradores; (3) Participar da administração do condomínio.

Atenção: se você fez acordo para pagamento de sua dívida com o condomínio e se as taxas mensais estiverem em dia, tem o direito de participar e votar nas assembleias.

O inadimplente não pode ser impedido de usar e gozar das áreas comuns, mas está proibido de participar e votar nas reuniões assembleares.

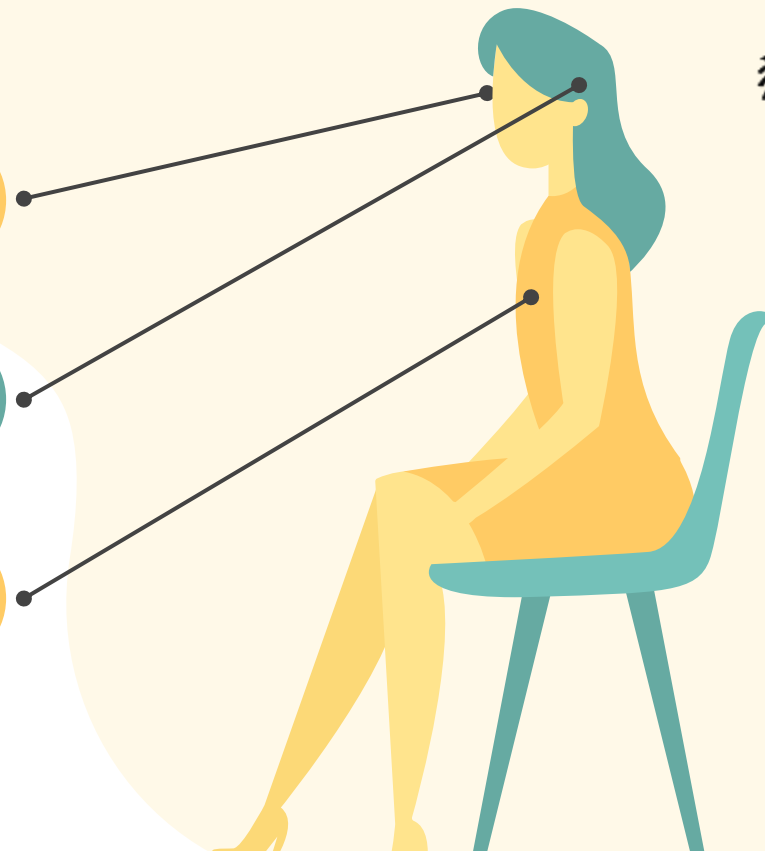


DIREITOS E DEVERES DO CONDÔMINO: DEVERES

O condômino tem obrigação de pagar as despesas ordinárias e extraordinárias; sendo-lhe é vedado realizar obras que modifiquem a estrutura e estética original do condomínio.

A fachada do condomínio não pode ser alterada;
a unidade habitacional não pode ser utilizada para comércio.

O condômino deve respeitar os bons costumes, o sossego e a segurança dos demais moradores; não pagando suas obrigações no prazo, incidem juros, multa e correção monetária, que somente a assembleia pode anistiar.



AAF
ADVOCADOS
ASSOCIADOS

DEVERES DO SÍNDICO

- Cumprir e fazer com que os condôminos cumpram a Convenção de Condomínio e o Regulamento Interno;
- Cobrar as contribuições mensais condominiais e impor e cobrar as multas devidas, não podendo abrir mão de nenhuma taxa, multa ou juros devidos em razão do atraso;
 - Prestar contas da gestão à reunião da assembleia anual;
- Deve convocar assembleias e informar todos os temas (ordem do dia) que serão tratados, a data e o horário, com antecedência;
 - Os valores cobrados sobre a taxa de condomínio em caso de inadimplência (multa de 2%, juros de 1% ao mês e correção monetária) estão previstos na Lei Federal (CCB, artigo 1.336, §1º.) e não são considerados abusivos;
 - Em toda reunião geral de condôminos elaborar uma ata, onde constam as principais ocorrências, cuja cópia fiel deve (não é obrigação) ser enviada aos condôminos;

NÃO CONSEGUI PAGAR A TAXA DE CONDOMÍNIO, E AGORA?



Condômino Inadimplente

Condômino negociando

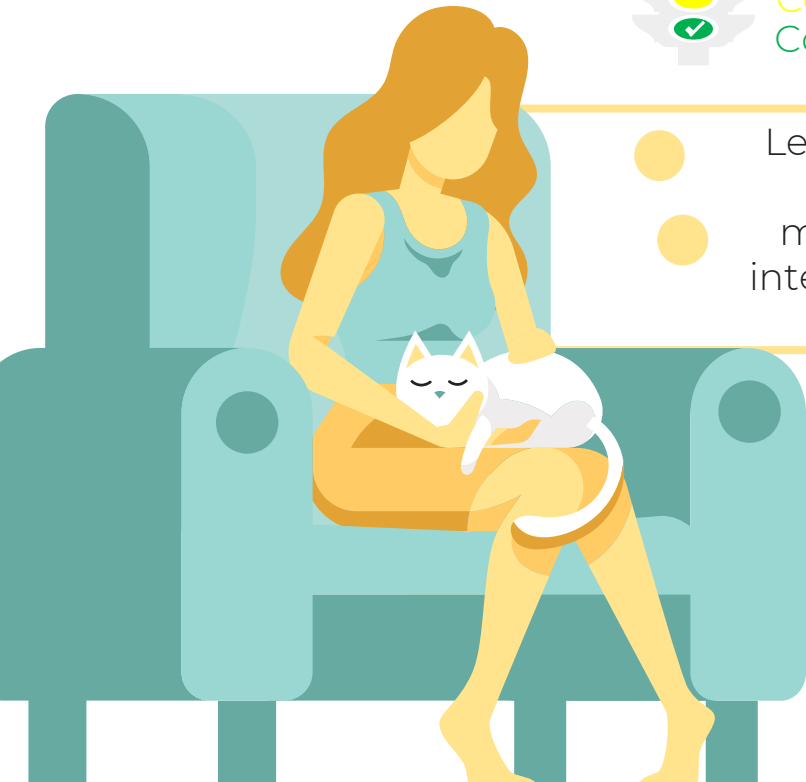
Condômino Adimplente

Lembre-se de que juros, multa e correção monetária são devidos integralmente e o Síndico não pode anistiar.

Efetue o pagamento na primeira oportunidade possível, evitando o acúmulo das taxas mensais.

Procure o Síndico ou a Administradora de Condomínio para efetuar o pagamento, ou o parcelamento da dívida (o condomínio não é obrigado a parcelar a dívida).

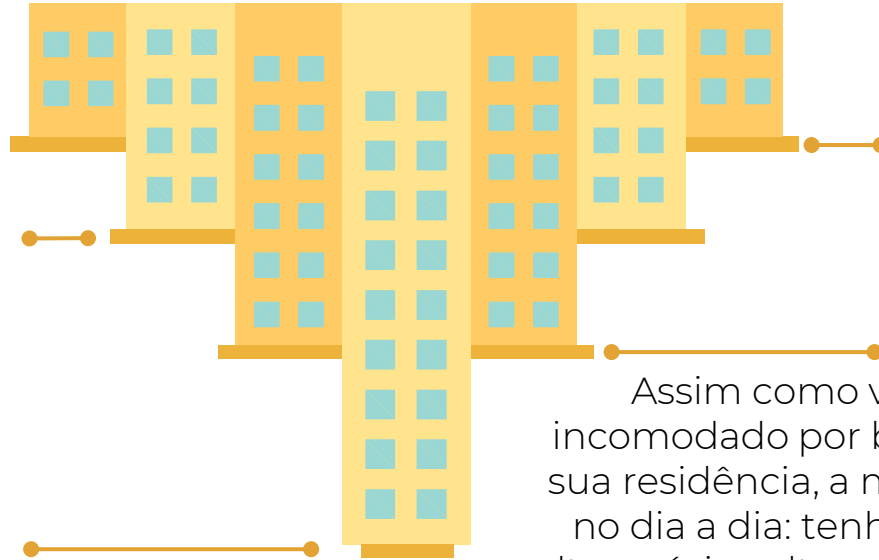
Não espere para começar a quitar sua dívida, negocie na primeira oportunidade que puder, observando que a cada prestação não paga que se acumula, fica mais difícil fazer o pagamento.



VIDA EM CONDOMÍNIO É A ARTE DE SABER RESPEITAR

Perturbar o sossego público, consta no artigo 42 do Decreto Lei nº. 3.688/41 (Perturbar o sossego alheio, (mediante gritaria, algazarra, abuso de instrumentos musicais, sinais acústicos, dentre outras situações), como passível de prisão simples, de 15 (quinze) dias a 3 (três) meses, ou multa.

Mesmo em festas dentro do apartamento, a lei tem que ser respeitada; assim como a Convenção do Condomínio e o Regulamento Interno.



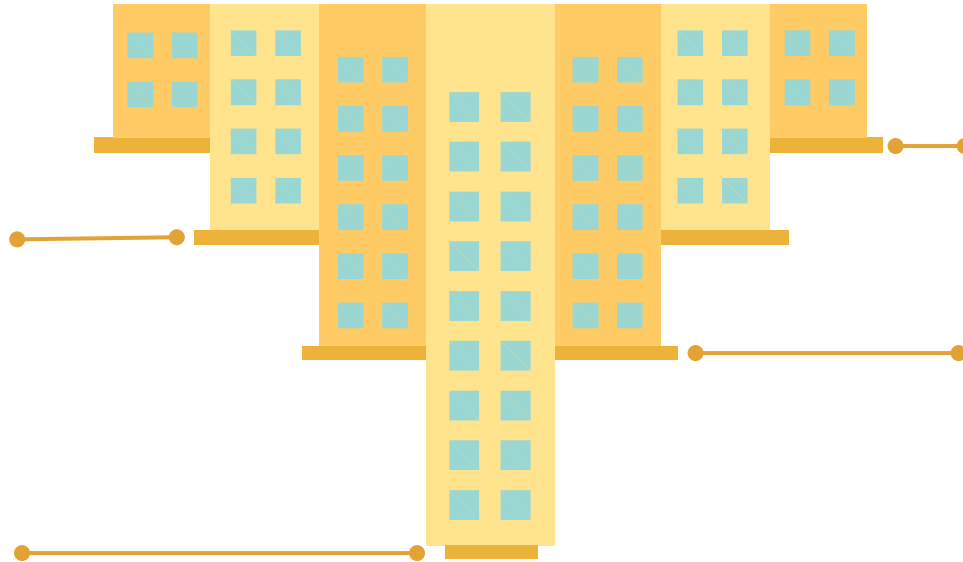
Mas o pensamento aqui deve ser direcionado para o próximo, nossos vizinhos que conosco convivem e que merecem todo respeito e educação possíveis.

Assim como você não quer ser incomodado por barulhos externos em sua residência, a mesma regra se aplica no dia a dia: tenha cuidado com som alto, música alta, evite derrubar coisas ou andar com sapatos cujo salto produzam barulhos nos andares vizinhos, evite gritaria e correria de criança e o incômodo alheio.

VIDA EM CONDOMÍNIO É A ARTE DE SABER RESPEITAR

Latido de cachorro, uso de furadeiras (principalmente em dias e horários proibidos), não podem perturbar o descanso dos seus vizinhos.

Os pets não podem ser soltos nas áreas comuns, sendo obrigatório o uso de coleiras, ficando os tutores responsáveis pela sujeira dos adorados bichinhos.



Pais e responsáveis devem orientar e fiscalizar as crianças brincando apenas nos horários e locais permitidos.

O tutor do animal de estimação também é responsável pelos prejuízos e ferimentos que possam causar, lembrando que muitas pessoas têm medo, receio e até alergias com graves consequências para a saúde.

VIVENDO EM CONDOMÍNIO



#1

Crianças não podem ficar sozinhas.

#2


Cumprimente e seja amigável com seus vizinhos, e, se surgir problema, converse antes de agir.

#3

Seja cordial com os funcionários e se tiver algum problema converse com o Síndico, pois ele é o responsável.

#4

Não xingue ou fale mal das pessoas, ou da administração do condomínio, inclusive nas redes sociais.



VIVENDO EM CONDOMÍNIO

SAÚDE E CUIDADO

Não jogue lixo ou qualquer objeto pela janela, pois, além de sujar o ambiente, pode machucar alguém.

LEI PREVENTIVA

Não fume nas áreas comuns ou jogue bitucas de cigarro no chão ou pela janela, pois podem gerar incêndio.

RESPEITO

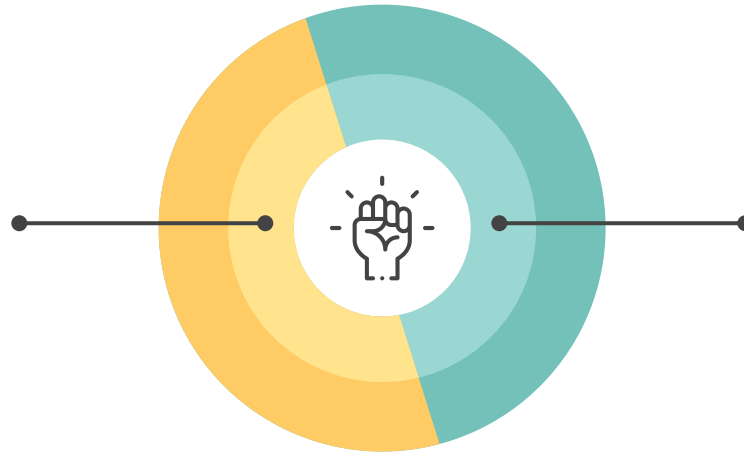
Evite participar de fofocas e espalhar boatos.

AMEAÇAS

Lembre-se de que a sujeira acumulada pode gerar foco de insetos, ratos, e trazer doenças perigosas ao condomínio.

QUALIDADE DE VIDA

Descarte o lixo nos locais apropriados e cuide do ambiente.



OBRAS

Se fizer obra em seu apartamento, lembre-se de recolher a ART, apresentar o projeto ao Síndico e de obter a permissão para iniciar.

VIVENDO EM CONDOMÍNIO



01

Se estiver em obras, respeite os dias e horários permitidos, avisando antes os vizinhos e se colocar à disposição para resolver possíveis problemas;

02

Participe das assembleias, dê sua opinião e tire suas dúvidas, exercendo seu direito ao voto;

03

É obrigação seguir as regras da convenção e do regulamento, bem como pagar as taxas aprovadas em assembleia;

04

Lembre-se de que, o que for quebrado ou mal utilizado no condomínio precisará ser consertado e isso custa dinheiro e você terá que pagar;

VIVENDO EM CONDOMÍNIO

Cuide do seu patrimônio e impeça que outros o estraguem;



Sempre que tiver reclamação a fazer, registre por escrito;



Vamos criar uma comunidade mais segura e sem violência, denunciando se presenciar algum crime ou afronta às regras do condomínio.



Caso presencie crimes, violência (inclusive a doméstica), tráfico de drogas, avise ao Síndico e faça um B.O. no DP;

Procure saber quais são as regras do condomínio;



AJUDE A
ESTABELEECER A
HARMONIA
CONDOMINIAL,
FAZENDO SUA PARTE.
ASSIM FICA MAIS
FÁCIL!



AAF

ADVOCADOS
ASSOCIADOS



MUITO OBRIGADO!

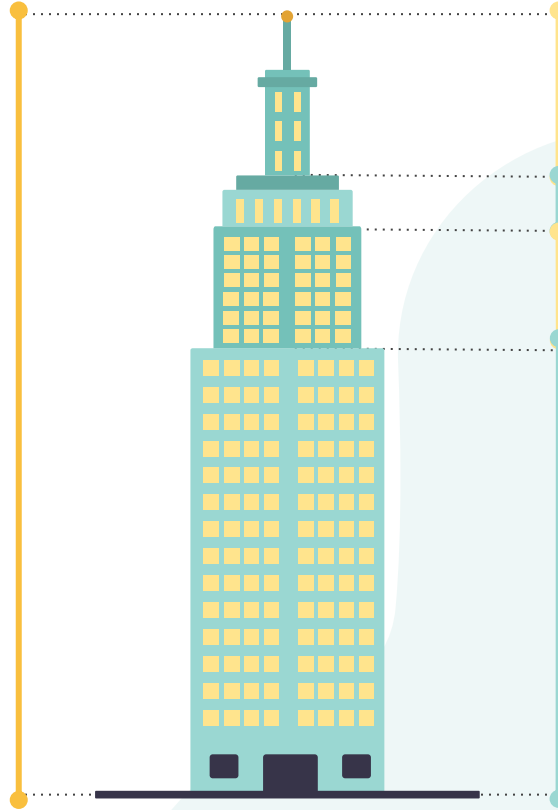
Em caso
de
dúvidas
entre
em
contato.



CONTATO



AAF
ADVOCADOS
ASSOCIADOS



www.aaf.adv.br
aaf@aaf.adv.br



(11) 97680-1504 whatsapp
(11) 94339-8848 Ligações

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