

E-BOOK

CORPUS

GESTÃO CONDOMINIAL

**NOVO CODIGO CIVIL
ARTIGOS CONDOMINIO
PASSO A PASSO
POR ASSUNTO**



NOVO CODIGO CIVIL

ARTIGOS CONDOMINIO PASSO A PASSO POR ASSUNTO

INDICE

- 01 - CONSTITUIÇÃO DO CONDOMINIO E ASSEMBLEIAS**
- 02 - CONVENÇÃO DO CONDOMINIO**
- 03 - ELEIÇÃO DO SINDICO, SUAS RESPONSABILIDADES E CONSELHO FISCAL**
- 04 - SOBRE MANDATOS E PROCURAÇÃO**
- 05 - DIREITOS E DEVERES DOS CONDOMINOS**
- 06 - ALUGUEL**
- 07 - OBRAS**
- 08 - RECONSTRUÇÃO E DESTINAÇÃO**

O Novo Código Civil Brasileiro entrou em vigor em 10 de janeiro de 2002. No livro III do documento, capítulo VI, começa uma série de artigos que regulamentam os condomínios; vários deles substituem a antiga lei Nº 4.591, de 16/12/1964, que ainda continua em vigor. Por isso, devemos ficar atentos às jurisprudências em casos de disputas judiciais que cabem a essas leis.

Este material é uma coletânea dos artigos do Novo Código Civil, que dizem respeito às relações condominiais.

Antes de iniciarmos os Artigos passo a passo, destacamos alguns tópicos que normalmente chamam bastante à atenção.

A dívida é do Dono (Art. 1.345)

Quem compra a unidade se responsabiliza pelos débitos da mesma, caso hajam.

"O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios."

Seguro é obrigatório (Art. 1.346)

- Atenção, Seguro é lei!!

"É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial."

O Condômino para Votar tem que está Adimplente (Art. 1.335).

São direitos do condômino:

*"III - votar nas deliberações da assembléia e delas participar, **estando quite.**"*

Convenção (Artigo 1.333)

O texto do Código Civil prevalece sobre qualquer convenção de condomínio. Se na sua convenção existir alguma regra que contrarie o CC ela será automaticamente desconsiderada no caso de uma disputa judicial.

Multa por inadimplência (Artigo 1.336)

A multa por atraso de pagamentos das cotas condominiais em atraso ficou estabelecida em 2%, porem os juros, caso não sejam convenccionados, é de 1%. (Veja mais detalhes em Direitos e Deveres do Condômino)

Multa para comportamento anti-social (Artigo 1.337)

Este tipo de multa foi criada no novo Código Civil e pode ser de até 10 vezes o valor corrente da taxa do condomínio. Portanto, não existe qualquer lei que seja predecessora a essa.

Multa por descumprimento de normas (Artigo 1.337)

Neste artigo, a multa para descumprimento de normas impostas pela Convenção (desde que não firam o Artigo 1.333) devem ter aprovação de 3/4 dos condôminos em assembleia. Esta multa poderá ser de até 5 vezes o valor da taxa de condomínio para reincidentes.

Destituição do síndico (Artigo 1.349)

Na lei de 1964 era necessária a concordância de, no mínimo, 2/3 dos condôminos. No novo Código é preciso apenas 50% + 1, ou seja, a maioria absoluta do condomínio.

A instituição do Condomínio

Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

- I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e 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.

Contratação e transferência de responsabilidades - Artigo 1348:

Neste artigo, a lei autoriza a contratação e transferência de responsabilidades e deveres a um síndico profissional, administradora ou conservadora, de acordo com convenção do condomínio.

§ 1º Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

§ 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.

NOVO CODIGO CIVIL
ARTIGOS CONDOMINIO PASSO A PASSO POR ASSUNTO

01 - CONSTITUIÇÃO DO CONDOMINIO E ASSEMBLEIAS

Artigos 1.331 e 1.332:

Nos artigos abaixo é possível entender como se constitui um condomínio edilício e quais são as responsabilidades de cada um sobre a parte do solo que ocupa, individual ou coletivamente, além das permissões de uso das unidades imobiliárias, sejam elas privadas ou de acesso a todo o condomínio.

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.

§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

§ 3º A fração ideal no solo e nas outras partes comuns é proporcional ao valor da unidade imobiliária, o qual se calcula em relação ao conjunto da edificação.

§ 4º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

§ 5º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

§ 6º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

- I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e 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.

Artigos 1.350 a 1.356:

O Código Civil também regula a atuação das assembleias, determinando quórum mínimo necessário para certas deliberações, assim como a necessidade das convocações, periodicidade de assembleias e conselhos.

Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.

§ 1º Se o síndico não convocar a assembleia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

§ 2º Se a assembleia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino.

Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos.

Art. 1.352. Salvo quando exigido quorum especial, as deliberações da assembleia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais.

Parágrafo único. Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio.

Art. 1.353. Em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quorum especial.

Art. 1.354. A assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.

Art. 1.355. Assembleias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos.

02 - CONVENÇÃO DO CONDOMINIO

Artigos 1.333 e 1.334:

Nos artigos a seguir, está toda a regulamentação de como criar uma convenção de condomínio, além das instâncias que ela cobre.

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.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, 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 quorum exigido para as deliberações;
- IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores; V - o regimento interno.

§ 1º A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

§ 2º 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.

03 - ELEIÇÃO DO SINDICO, SUAS RESPONSABILIDADES E CONSELHO FISCAL

Artigos 1.347 e 1.356:

Art. 1.347. A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.

Art. 1.356. Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico.

Art. 1.348. Compete ao síndico:

- I - convocar a assembleia dos condôminos;
- II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
- III - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
- IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;
- V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
- VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;
- VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;
- VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;
- IX - realizar o seguro da edificação.

§ 1º Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

§ 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.

Art. 1.349. A assembleia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituírem o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

04 - SOBRE MANDATOS E PROCURAÇÃO

Artigos 653 e 654:

Art. 653. Opera-se o mandato quando alguém recebe de outrem poderes para, em seu nome, praticar atos ou administrar interesses. A procuração é o instrumento do mandato.

Art. 654. Todas as pessoas capazes são aptas para dar procuração mediante instrumento particular, que valerá desde que tenha a assinatura do outorgante.

§ 1º O instrumento particular deve conter a indicação do lugar onde foi passado, a qualificação do outorgante e do outorgado, a data e o objetivo da outorga com a designação e a extensão dos poderes conferidos.

§ 2º O terceiro com quem o mandatário tratar poderá exigir que a procuração traga a firma reconhecida.

Neste caso "O terceiro" é a assembleia, pois temos o outorgante, que é o proprietário da unidade, o outorgado que vai representa-lo e a assembleia, objeto da representação.

Resumindo, se a assembleia, já devidamente instalada, exigir, as procurações deverão ser com firma reconhecida.

05 - DIREITOS E DEVERES DOS CONDOMINOS

Artigos 1.335 e 1.337:

Art. 1.335. São direitos do condômino:

- I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;
- II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais co-possuidores;
- III - votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite.

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.

- Multa e juros por atraso de pagamento

Art. 1.336 / § 1º 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.

- Este trecho "juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos" refere-se a convenção do condomínio, se na convenção determinar o valor dos juros, o que prevalece é a determinação da convenção, caso a mesma seja omissa, o CC determina 1%.

- Multa Conforme estabelecido na convenção:

Art. 1.336 / § 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, 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 assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Art. 1.337. 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 quádruplo 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.

Parágrafo único. 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 ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia

06 - ALUGUEL

Artigos 1.338 a 1.340:

Art. 1.338. Resolvendo o condômino alugar área no abrigo para veículos, preferir-se-á, em condições iguais, qualquer dos condôminos a estranhos, e, entre todos, os possuidores.

Art. 1.339. Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes as unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias.

§ 1º Nos casos deste artigo é proibido alienar ou gravar os bens em separado.

§ 2º É permitido ao condômino alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, só podendo fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser à respectiva assembleia geral.

Art. 1.340. As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.

07 - OBRAS

Artigos 1.341 a 1.343:

Art. 1.341. A realização de obras no condomínio depende:

I - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos; II - se úteis, de voto da maioria dos condôminos.

§ 1º As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

§ 2º Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembleia, que deverá ser convocada imediatamente.

§ 3º Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembleia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

§ 4º O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

Art. 1.342. A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.

Art. 1.343. A construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos.

08 - RECONSTRUÇÃO E DESTINAÇÃO

Artigos 1.357 e 1.358:

Art. 1.357. Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos deliberarão em assembleia sobre a reconstrução, ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais.

§ 1º Deliberada à reconstrução, poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial.

§ 2º Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, será repartido o apurado entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias.

Art. 1.358. Se ocorrer desapropriação, a indenização será repartida na proporção a que se refere o § 2º do artigo antecedente