

DIRETORIAS SECOVI/RS-AGADEMI

GESTÃO 2004/2007

PRESIDENTE

Moacyr Schukster

VICE-PRESIDENTE

Gaspar Fiorini

VICE-PRESIDENTE DE RELAÇÕES COM O MERCADO

Ary Costa de Souza

VICE-PRESIDENTE DE CONDOMÍNIOS

Simone Camargo

VICE-PRESIDENTE DE COMERCIALIZAÇÃO

Gilberto Cabeda

VICE-PRESIDENTE DE LOCAÇÕES

Gilberto Koenig

DIRETORA DE RELAÇÕES DO TRABALHO

Jane Simões Pires

DIRETOR JURÍDICO

Adão Alves de Oliveira

DIRETOR DE INFORMÁTICA

Leandro Rossi de Moraes Hilbk

SUMÁRIO

**CAPÍTULO VII
DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO**

Seção I
Disposições Gerais04

Seção II
Da Administração do Condomínio07

Seção III
Da Extinção do Condomínio08

CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO

CAPÍTULO VIII DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Seção I Disposições Gerais

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

Partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas, ou abrigos para veículos, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares.

Para 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 solo público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados, gravados, ou divididos.

Para a 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. (Redação da LEI No 10.931, DE 02 DE AGOSTO DE 2004)

Uma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

Para a parte de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

Art. 1.332. Constitui-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 individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e comuns;

II - a atribuição da fração ideal a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns; e

III - a declaração de que as unidades se destinam.

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 de propriedade, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Art. 1.334. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Registro de Imóveis.

Art. 1.335. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem acrescentar, a convenção determinará:

I - a 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 oscessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

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 das demais compossuidores;

III - votar nas deliberações da assembleia 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; (Redação da LEI No 10.931, DE 02 DE AGOSTO DE 2004)

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.

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

§ 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. 1337. 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 quintuplo 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.

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.

9. Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes às unidades imobiliárias, com artes acessórias.

casos deste artigo é proibido alienar ou gravar os bens em separado. Permitido ao condômino alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, só fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se respectiva assembleia geral.

10. As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns, também a quem delas se serve.

1. A realização de obras no condomínio depende: I - de voto de dois terços dos condôminos; II - de voto da maioria dos condôminos.

Obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

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

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

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

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

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

4. Ao proprietário do terraço de cobertura incumbem as despesas da sua conservação, desde que não haja danos às unidades imobiliárias inferiores.

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

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

Seção II

Da Administração do Condomínio

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. 1.348. 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 interessarem 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, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

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. (Redação da LEI No 10.931, DE 02 DE AGOSTO DE 2004)

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.

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

54. A assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a assembleia.

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

56. 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.

Seção III

Da Extinção do Condomínio

57. Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameaçar ruína, os condôminos poderão deliberar em assembleia sobre a reconstrução, ou venda, por votos que representem metade mais das frações ideais.

58. Se a reconstrução, poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, desde que os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial.

59. Se a venda, em que se preferir, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, será o apurado entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias.

60. Se ocorrer desapropriação, a indenização será repartida na proporção a que se refere o § 2º do art. 1.324 do CC/02.