



## VOCÊ SABE COMO FUNCIONA UM CONDOMÍNIO?

Para uma boa convivência em condomínios é importante que os condôminos, moradores e síndico tenham ciência de algumas regras e situações relevantes para a vida em condomínio.

Confira abaixo alguns itens:

Leis básicas que regulam questões condominiais

- 4.591, de 16 de dezembro de 1964;
- 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil);
- 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Locações residenciais).

Além das legislações acima é importante também que o condômino siga a convenção de condomínio e o regulamento interno do condomínio. A convenção de condomínio e o regulamento interno de um condomínio é um documento que deve ser apreciada por todos os funcionários, visitantes, condôminos, moradores etc.;

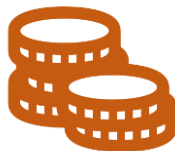
Cobrança em caso de atraso no pagamento do condomínio

Para os condôminos que não efetuarem o pagamento do condomínio em dia, a cobrança de juros é feita da seguinte forma:

Juros moratórios convencionados;

- 1% ao mês (não sendo previsto os juros moratórios convencionados) e multa de até 2% sobre o valor do débito.
- Estas regras estão previstas no artigo 1.336, § 1.º do Código Civil;

## Inadimplência no condomínio



A inadimplência em condomínios provoca uma série de situações como a falta de caixa e o rateio extra de valores para cobrir o saldo insuficiente ou algum gasto imprevisto no condomínio. O rateio de valores para estes casos é considerado uma despesa ordinária e o inquilino deve efetuar o seu pagamento. O condomínio deve tomar as medidas cabíveis e até mesmo acionar a justiça para cobrança dos débitos pendentes;

## Despesas extraordinárias e ordinárias

Despesas extraordinárias: são despesas relacionadas à estrutura ou habitabilidade do edifício. Exemplo: Pintura de fachadas, reformas de pisos das áreas comuns, instalação de equipamentos de segurança etc.;

Despesas ordinárias: são despesas relacionadas à manutenção, conservação e limpeza das áreas comuns e dos equipamentos do condomínio de uso comum.

## Fundo de Reserva



Fundo de reserva significa uma parcela referente ao valor do condomínio, de responsabilidade do proprietário da unidade. É utilizado para despesas que não estão previstas no planejamento financeiro do condomínio. A arrecadação do fundo de reserva é regulada pela Convenção de Condomínio e se for utilizada para despesas ordinárias, a reposição deve ser realizada pelo inquilino causador da situação, exceto se for anterior a locação da unidade;

## Reajuste em condomínio



O reajuste condominial automático não é previsto em lei e a forma, o valor e a função em que deve ser utilizado deve ser decidido em assembleia de condomínio;

## Quota condominial



A quota de condomínio é o valor proporcional referente a cada unidade do edifício. Ela corresponde à fração ideal do terreno referente à sua unidade, exceto quando está previsto na Convenção de Condomínio;

## Síndico do Condomínio



O síndico tem o papel de representar legalmente o condomínio e pode ser um morador, pessoa jurídica ou física. A sua eleição deve ser feita como indicado na Convenção de Condomínio, com gestão de até dois anos e podendo ser reeleito. O artigo 1.349, do Código Civil brasileiro, prevê que o síndico que não realizar a prestação de contas aos condôminos, não administrar o condomínio de forma adequada e cometer irregularidades poderá ser substituído em assembleia de condomínio específica e através de votação da maioria absoluta de membros;

## Votação de locatário em assembleia de condomínio



A votação de locatários em assembleias de condomínio só pode ser feita em casos de despesas ordinárias. Em casos de despesas extraordinárias, o locatário só pode votar se o locador estiver ausente;

## Furto em condomínio



Para casos de furtos em condomínios não existe uma legislação específica. Geralmente, as regras relacionadas às responsabilidades para estas situações estão previstas na Convenção de Condomínio. Um exemplo são os condomínios que exigem dos moradores que as chaves dos carros fiquem em um quadro de chaves, com o zelador ou o manobrista. Caso aconteça algum furto ou algum carro seja danificado, a responsabilidade é do condomínio;

## Multa em condomínio



No Código Civil brasileiro está previsto que condôminos que tiverem atitudes como, por exemplo, realizarem alteração da fachada do edifício em sua forma ou cor, realizar obras indevidas e que comprometam a segurança de todos, fazer a utilização da edificação de forma prejudicial ao sossego, segurança e a salubridade dos demais deve pagar multa. A multa está prevista na Convenção de Condomínio ou no ato constitutivo e não pode ser acima de cinco vezes o valor das contribuições condominiais mensais, independente das perdas e danos.

Caso o condomínio não possua uma regra expressa, o assunto deve ser decidido em assembleia geral de condomínio, através de votação de dois terços, no mínimo, de condôminos restantes. Para os condôminos ou outro morador que não cumprir com o seu dever diante do condomínio é imprescindível que a situação seja resolvida com o aval de três quartos dos condôminos restantes. O causador do problema deve ser obrigado a pagar até o quántuplo do valor correspondente à contribuição das despesas condominiais, de acordo com a gravidade do problema;

### Construção e obras no condomínio

Obras e reformas em áreas privadas são autorizadas desde que o proprietário do imóvel cumpra com as regras estabelecidas na Convenção de Condomínio, nas normas do município e que não comprometam a estrutura do edifício e nem prejudique os demais moradores.

Para obras e reformas em áreas comuns do condomínio é preciso de aprovação de todos os condôminos e respeito aos termos da Convenção de Condomínio;

## Multa em casos de conduta antissocial em condomínios



O artigo 1.337, parágrafo único, do Código Civil brasileiro prevê pagamento de multa correspondente a dez vezes o valor da contribuição mensal para despesas condominiais, do condômino ou causador do comportamento antissocial ao condomínio. A multa também pode ser aplicada após a aprovação da medida em assembleia de condomínio.