

## **1. CONDOMÍNIO**

O Condomínio caracteriza-se pela existência simultânea de áreas de uso comum (solo, estrutura do edifício, hall de entrada, corredores, playground, churrasqueiras, jardins, salão de festas, piscina, redes de água, esgoto, gás, etc.) e partes de uso exclusivo, estas denominadas unidades autônomas (apartamentos, lojas, salas comerciais, garagens).

Desta forma cada condômino tem pleno direito sobre sua propriedade individual bem como de utilizar as partes coletivas, sem impedir o bom uso das mesmas partes por todos os demais condôminos, respeitando sempre o disposto na Convenção do Condomínio e no Regulamento Interno.

### **ÁREAS PRIVATIVAS**

No Condomínio especial são encontradas algumas formas de direitos especiais, passíveis de criação pela Convenção de Condomínio, que merecem estudo mais apurado.

Por sua vez, as áreas privativas de uma determinada unidade autônoma é um direito criado, nascido do pacto entre condôminos, e que implica em renúncia dos demais condôminos sobre aqueles direitos.

Em primeiro lugar deve-se destacar que fora das unidades autônomas todas as demais áreas da edificação em condomínio pertencem à todos os condôminos. Entretanto este direito de propriedade pode ser fracionado. Assim, um condômino pode ser co-proprietário de uma determinada área e não ter o direito de utilizá-la é a hipótese das áreas comuns sobre as quais é estabelecido um direito de uso exclusivo aderente a uma unidade autônoma.

Em alguns casos o direito de uso privativo se impõe, por exemplo, nas unidades térreas, pois, se a unidade autônoma não mantiver o direito de uso privativo das áreas adjacentes poderá perder sua privacidade e segurança, em razão da sua proximidade com as áreas de uso comum, da devassabilidade, e do risco de acesso público.

Em outras situações o direito de uso privativo de uma determinada área é fator de utilidade e de valor econômico. As coberturas das edificações, pela sua própria natureza, são áreas comuns e que deveriam se constituir em um espaço aberto e útil a todos os condôminos.

Entretanto, com o objetivo de valorizar e, por conseqüência, obter mais lucro, os incorporadores estabelecem nas minutas das convenções, que são registradas juntamente com as incorporações, que a unidade do último pavimento terá também direito de uso privativo da cobertura.

Nesta hipótese, quando o condômino dos demais pavimentos adquire sua unidade, já estará renunciando automaticamente ao direito de uso da cobertura, vez que terá aderido a uma convenção de condomínio já estabelecida.

Mas, importa observar que os condôminos que têm direito de uso exclusivo da cobertura não poderão construir naquele espaço, salvo se a convenção também o permitir e se houver previsão estrutural para suportar os acréscimos de peso, de energia elétrica, de fornecimento de água, escoamento pluvial e de

esgoto, etc. E mais, sem alterar a fachada do prédio.

Na maioria dos casos também não pode ser construído na área privativa das coberturas, porque o limite de área útil construída permitido pela municipalidade já foi esgotado pela incorporação e os eventuais acréscimos serão clandestinos.

Assim, sendo ilegal a construção nas áreas de uso privativo poderá o síndico, bem como qualquer dos condôminos individualmente, embargar a construção pela via judicial.

Nos casos em que a construção já estiver pronta, o síndico ou qualquer dos condôminos, poderão buscar, pela via judicial, a demolição das construções ilegais, bem como a indenização pelos danos decorrentes.

## **2. CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO**

A Convenção do Condomínio constitui-se num conjunto de normas que tem o efeito de disciplinar a convivência no condomínio, prevê os direitos e deveres fundamentais dos condôminos e ocupantes e determina as sanções aplicáveis.

A Convenção deve ser subscrita pelos titulares de dois terços das frações ideais e deve ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis para ter validade contra terceiros e prevê ainda: a discriminação e individualização das unidades autônomas; a fração ideal atribuída a cada unidade; o fim a que se destinam (residencial comercial); assembleias; forma de convocação e quorum; eleição e remuneração do Síndico; Subsíndico e Conselho Fiscal; fundo de reserva; forma de administração; seguro; regimento interno, etc.

## **3. REGULAMENTO INTERNO**

O Regimento ou Regulamento Interno por sua vez resulta da Convenção, completa as regras disciplinares e normas de convivência no Condomínio e prevê a utilização das coisas comuns com mais riqueza de detalhes, bem como as penalidades aplicáveis.

Infelizmente grande parte dos condôminos desconhece a Convenção do seu Condomínio e o Regulamento Interno, outras vezes, estes documentos não são bem elaborados, ou simplesmente copiados de outros Condomínios, gerando incoerências, quando deveriam ser resultado da participação e envolvimento de todos os moradores para serem instrumentos adequados e eficazes na disciplina da vida no Condomínio.

## **4. O (A) SÍNDICO (A)**

Fui eleito (a) Síndico (a), e agora?  
Para muitos condôminos a palavra Síndico (a) é sinônimo de dor de cabeça, só de pensar na possibilidade de serem indicados como candidato (a) a Síndico (a), deixam de comparecer à Assembleia. O (A) Síndico (a) pode ser morador (a) ou não do Condomínio é o representante do Condomínio, judicial ou extrajudicialmente e deve ser eleito pela Assembleia, para administrar o Condomínio por prazo não

superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.

São atribuições do (a) Síndico (a), entre outras:

- › Convocar as assembléias;
- › Dar conhecimento às assembléias de procedimento judicial ou administrativo de interesse do Condomínio;
- › Exercer a administração interna do prédio, garantindo a moralidade e segurança;
- › Selecionar, admitir e dispensar funcionários;
- › Cumprir e fazer cumprir a Convenção, o Regimento Interno e as determinações das assembléias;
- › Diligenciar a conservação e guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
- › Elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;
- › Cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem com impor e cobrar as multas devidas;
- › Prestar contas à assembléia, anualmente e quando exigidas;
- › Realizar o seguro da edificação;
- › Contratar uma empresa de cobrança para auxiliá-lo na sua atribuição.

## **5. O CONSELHO FISCAL**

Conforme dispõe a legislação o Conselho Fiscal é composto por três membros, por período não superior a dois anos, e é FACULTATIVO, sendo a sua única atribuição de dar parecer sobre as contas apresentadas pelo Síndico.

Em que pese, a legislação, atribuir como única atividade a análise de prestação de contas, é claro que isso não impede de forma alguma, que haja maior participação dos conselheiros ou condôminos que estiverem interessados na administração do condomínio.

## **6. CONTRIBUIÇÃO DE CONDOMÍNIO**

Se não houver previsão específica na Convenção, a contribuição de condomínio para as despesas ordinárias e extraordinárias serão apuradas mediante rateio, considerando-se a fração ideal de cada unidade conforme estipula nossa legislação.

Entretanto, se houver disposição clara na convenção de condomínio estabelecendo o rateio em razão de cada unidade, por exemplo, valerá esta, ainda que seja injusta, claro podendo ser alterada obedecendo a

legislação

vigente.

É comum que incorporadores instituem a convenção de condomínio com privilégios especiais para algumas unidades, exemplo: contribuição de condomínio igual para unidades com frações ideais maiores; direito de uso privativo de áreas comuns; vagas de garagem mais acessíveis e maiores, etc.

Portanto, ao adquirir um imóvel em condomínio o comprador deve examinar a convenção de condomínio e avaliar quais são os seus direitos e limitações, sob pena de somente mais tarde, e tarde demais,

descobrir que as regras condominiais são injustas quando não também lesivas.

No caso de condomínio a relação jurídica é civil, portanto, não se aplica as regras previstas no Código de Defesa do Consumidor.

## **7. RATEIO DAS DESPESAS NA LOCAÇÃO**

Podemos distinguir no Condomínio duas espécies de despesas, ordinárias e extraordinárias, que seguem via de regra, as disposições abaixo citadas.

Além dos direitos e deveres na relação condominial simples, surgiram outras obrigações, mais complexas, que foram especialmente definidas na Lei 8.245/91, denominada Lei do Inquilinato.

O legislador resolveu tornar inquestionáveis os direitos e obrigações do condômino locador e locatário, definindo as despesas ordinárias e as despesas extraordinárias e atribuindo a responsabilidade de cada qual nestes encargos.

O locador (proprietário) é obrigado a pagar as despesas extraordinárias de condomínio e o locatário (inquilino) é obrigado a pagar as despesas ordinárias de condomínio.

**Despesas Ordinárias** - Por despesas ordinárias de condomínio, portanto de responsabilidade do locatário (inquilino), se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

- › Salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- › Consumo de água e esgoto, gás, luz das áreas de uso comum;
- › Limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- › Manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- › 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, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- › Reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

Assim, o locatário ficará responsável pelo pagamento das despesas ordinárias e, entre elas, inclusive, o seguro do prédio que, adquirindo definição legal de despesa ordinária, obrigará ao locatário, independente de constar do contrato de locação que seria de sua responsabilidade tal compromisso.

**Despesas Extraordinárias** - Por despesas extraordinárias de condomínio, portanto de responsabilidade do locador (proprietário), se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

- › 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 equipamentos 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.

Deve ser observado que a contribuição denominada de "Fundo de Reserva" será de responsabilidade do locador (proprietário), ainda que conste do contrato como responsabilidade do locatário (inquilino).

É importante ressaltar que, com o advento da nova Lei do Inquilinato, o locatário passou a ter direito a votar nas decisões da Assembléia que envolvam despesas ordinárias do condomínio, quando o condômino-locador não estiver presente ou representado.

## **8. FUNDO DE RESERVA**

O fundo de reserva é uma contribuição diferente da contribuição ordinária e também não é extraordinária, e que deve ser suportada pelo condômino proprietário.

Este recurso deve ser arrecadado mensalmente, em valor estipulado em convenção ou definido em assembléia do condomínio e tem destinação específica dentro da administração financeira do condomínio.

A principal destinação do fundo de reserva é garantir a continuidade do funcionamento dos equipamentos do condomínio, quando surgem despesas imprevistas e de urgência, e ainda de formar recursos para viabilizar as grandes reformas das partes comuns do condomínio.

Como são recursos financeiros, na maioria dos casos para aplicação somente a longo prazo, os valores originários do Fundo de Reserva crescem e formam um patrimônio considerável que deve ser destacado do caixa comum do condomínio e aplicado em estabelecimento bancário para não perder seu valor real e, de preferência, produzir renda, crescer.

Os recursos do Fundo de Reserva não devem ser aplicados em ações ou imóveis vez que, pela própria natureza de sua finalidade, podem ser necessários de imediato, sem tempo de esperar bom momento na bolsa de valores ou mercado favorável no ramo imobiliário, portanto, é recomendável que os recursos desta origem sejam objeto de uma aplicação financeira, segura, com total liquidez, capaz de ser transformada em dinheiro em 24 horas.

Não se pode imaginar que uma despesa imprevista deva ser coberta pelos recursos do Fundo de Reserva e pronto. Estes recursos somente devem ser utilizados para fazer face às emergências, mas, uma vez resolvidas, o síndico tem a obrigação de promover o rateio das despesas e cobrá-las dos condôminos, de

forma que no mês seguinte já possa recompor o Fundo de Reserva.

O Fundo de Reserva é um patrimônio do condomínio, portanto, não pode a assembleia geral, por qualquer motivo, distribuir os valores em depósito entre os condôminos, salvo se a decisão for aprovada pela totalidade dos condôminos proprietários, sem qualquer dissidência ou ressalva.

## **9. FUNCIONÁRIOS**

Em condomínios de maior porte é normal que haja certa quantidade de funcionários, como zelador, faxineiros, porteiros, garagistas, vigias, jardineiros.

A contratação de tais funcionários deve ser criteriosa, haja vista que irão trabalhar em prol de uma coletividade, devem ser capacitados e instruídos de suas funções.

**Zelador:** O zelador administra as pequenas tarefas do cotidiano, faz pequenos reparos, controla a atividade dos demais funcionários através das determinações do Síndico e os representa em suas reivindicações.

Deve conhecer e fazer cumprir a Convenção e o Regulamento Interno, quanto a horários e modo de utilização das partes comuns, acionar os recursos necessários em caso de emergência como manutenção de elevadores, bombas, portões, acompanhar as mudanças e serviços e comunicar ao Síndico a necessidade de compra de materiais e demais problemas decorrentes da falta de cumprimento das normas do Condomínio.

**Porteiro:** Responsável pela entrada e circulação de pessoas e veículos dentro do condomínio, deve ser instruído das preocupações que existem em relação à segurança.

Deve saber identificar, tratar com respeito e anunciar visitantes, solicitando permissão de entrada, bem como impedir o ingresso de pessoas estranhas no Condomínio e informar o zelador ou o Síndico de qualquer atividade suspeita. É interessante manter um esquema de revezamento para que haja presença de porteiro nas 24 horas do dia.

## **10. ASSEMBLÉIAS GERAIS**

A assembleia é a reunião dos condôminos onde estes deliberam e tomam decisões acerca dos assuntos apontados na ordem do dia. Todos os condôminos devem ser convocados para a assembleia, porem aqueles que não estão em dia com as contas do condomínio pode deliberar com relação ao assunto em pauta, contudo, não tem direito a voto, é o que dispõe a Legislação.

Existem três tipos de assembleia: Ordinária, Extraordinária e Especial.

A Assembleia Geral Ordinária deve ser realizada anualmente e convocada pelo Síndico para aprovar os orçamentos das despesas, as contribuições dos condôminos e aprovar a prestação de contas do exercício passado e eventualmente eleger-lhe substituto e alterar o Regimento Interno. A Assembleia Geral Extraordinária por sua vez é convocada para tratar de assuntos de interesse de todos os condôminos não previstos entre os acima citados ou que não possam aguardar uma decisão de assembleia ordinária, tais como a realização de benfeitorias, aquisições, necessidade de rateio extra,

ocorrências dentro do condomínio e etc.

A Assembléia Especial só será realizada quando ocorrer sinistro total ou que destrua 2/3 da edificação ou para decisão sobre demolição e reconstrução, ou alienação do imóvel por motivos de condenação devido à insalubridade ou insegurança.

## **11. DICAS PARA CONTRATAR UMA EMPRESA**

O (A) Síndico (a), visando exercer melhor suas funções, devido à complexidade de suas atribuições, pode contratar para assessorá-lo (a) empresa preferencialmente especializada na área que venha atender as suas necessidades.

O (A) Síndico (a) tem autonomia para contratar uma Empresa de sua confiança, cuja escolha deverá ser aprovada em assembléia, mas tome cuidado, a sabedoria popular é válida, o barato pode sair caro!

Portanto seja cauteloso na escolha, aqui vão algumas dicas:

- › Sempre peça mais de uma proposta e procure sugestões de síndicos e condôminos a respeito;
- › Se quiser, faça uma visita a empresa, veja se o ambiente é organizado, saudável e profissional;
- › Verifique a idoneidade financeira (se tem capacidade de honrar o contrato) e comercial da empresa (Certidões negativas de débito e de processos judiciais);
- › Desconfie de honorários muito abaixo do valor de mercado e daquelas empresas que ao exporem seus serviços difamam e agem com falta de ética em relação ao concorrente;
- › Veja se a Empresa fornece um serviço completo, orientação, assessoria, cobrança de inadimplente e departamento jurídico próprio;
- › Peça referências e consulte alguns Síndicos que trabalham com a Empresa escolhida.

## **12. DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS**

Os direitos e deveres dos condôminos que estão abaixo relacionados são previstos em lei; outros encontram-se dispostos na Convenção de seu Condomínio e no Regulamento Interno.

São direitos do condômino

- › Usar, usufruir e livremente dispor das suas unidades;
- › Usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais co-possuidores;
- › Votar nas deliberações das assembléias, estando quite com suas contribuições condominiais.

São deveres do condômino

- › Contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais;
- › 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.

## **13. INADIMPLÊNCIA**

Contribuir para as despesas do condomínio é um dever do condômino, o não pagamento destas constitui a inadimplência. Existe uma grande preocupação daqueles que vivem em Condomínio em relação a inadimplência, pois basta que alguns condôminos deixem de contribuir para que o Condomínio entre em déficit pecuniário e não consiga pagar suas contas.

Para que tudo isto não ocorra, é importante o papel da empresa especializada, que se comprometa em realizar a cobrança extrajudicial do débito, bem como possua departamento jurídico próprio à disposição do Condomínio para ingressar em juízo com a competente ação de cobrança.

#### **14. ADVERTÊNCIAS E MULTAS**

Tendo em vista, que no Condomínio nem sempre uma conversa ou uma carta de conscientização no sentido de sanar os problemas mostra-se eficaz, devem estar previstas na Convenção e Regulamento Interno o recebimento de advertências e multas, estas aplicadas geralmente quando a advertência não surte efeito, além daquelas multas prevista em Lei.

Aquele condômino que realizar obras que comprometa a segurança da edificação; alterar a cor e a forma da fachada, das partes e esquadrias externas está sujeito à multa prevista na convenção não podendo ser superior a cinco vezes o valor da contribuição mensal, independente das perdas e danos que se apurarem.

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 a dez vezes o valor da taxa mensal, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, também independente das perdas e danos que se apurarem.

#### **15. DIREITO DE VIZINHANÇA**

##### **a) - Guarda de Animais**

A permanência de animais domésticos dentro do Condomínio é sempre um assunto polêmico e que gera discussões. Neste caso a Convenção do Condomínio tanto pode permitir a guarda de animais que não causem incômodo aos Condôminos como pode proibir expressamente a existência de qualquer animal, ou ainda, ser omissa a respeito.

A regulamentação acerca da guarda de animais nos condomínios tem sempre em vista a preservação do sossego, saúde e segurança dos condôminos, se a Convenção proíbe expressamente a permanência de animais é de ser respeitada; quando a Convenção é permissiva ou omissa, o animal deve ser de pequeno porte e não causar barulho e não oferecer qualquer risco à higiene e a segurança, caso contrário, mesmo havendo permissão convencional, a permanência do animal deve ser vedada.

#### **16. ALTERAÇÃO DA FACHADA**

A Legislação proíbe expressamente a qualquer condômino alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas.



A forma e a cor externa da fachada não podem ser alteradas unilateralmente a fim de não quebrar a harmonia estética da edificação, se todos pintassem e decorassem as partes externas do Condomínio conforme sua vontade imagine no que se transformaria a aparência da Edificação!

É claro que inovações modernizadoras e úteis e de interesse coletivo, como a colocação de ar condicionado, fechamento de sacadas não é proibido, mas é aconselhável que a decisão seja tomada pela assembléia e respeite um projeto elaborado por profissional e aprovado por todos, cuja adesão é facultativa.

## **17. SEGURANÇA E VIGILÂNCIA**

É responsabilidade do síndico também zelar pela segurança do prédio, conferindo e mandando proceder a periódica revisão nos equipamentos de incêndio, nos extintores, nos registros de água, da mesma forma nos sistemas de gás coletivo, quando houver, nos "boilers", piscinas, etc.

Também é hoje um grande problema o sistema de segurança e vigilância das portarias, garagens e acesso dos condomínios.

Os vigilantes poderão ser contratados como empregados do condomínio, ou simplesmente pode ser contratada a prestação destes serviços com empresas especializadas. Mas, sempre sabendo que a responsabilidade do Condomínio em relação a estes empregados é subsidiária, se a empresa não os pagar corretamente o Condomínio poderá ser chamado em juízo para efetuar os pagamentos.

Outro grande problema é quando um carro é furtado nas dependências do condomínio. O proprietário do veículo sempre quer receber a indenização do condomínio e o condomínio sempre quer eximir-se desta responsabilidade.

Quanto a esta questão os tribunais já estão pacificados. Quando o condomínio mantém serviço de vigilância para guarda dos veículos será responsável pelo furto ou danos ocorridos dentro de suas instalações. Quando o condomínio não mantém serviço de vigilância não terá responsabilidade quanto aos danos e furtos ocorridos em suas instalações. Entretanto, situações específicas poderão surgir. É dever do (a) síndico (a) manter as portas e acessos ao prédio em perfeitas condições de segurança.

Na hipótese de defeito de uma porta da garagem, e o condomínio negligenciar na sua reparação ou manutenção de um serviço de vigilância ou segurança, óbvio, será responsabilizado, não pelo fato do veículo se encontrar dentro de suas instalações, mas, pela negligência de não zelar pela manutenção das condições mínimas de segurança do prédio.

Outro aspecto a considerar é que o porteiro não é considerado vigilante. Se existe um porteiro que deve cuidar da portaria do condomínio e não tem condições de manter sob seu controle também às garagens e outros acessos, restam claro que o prédio não tem segurança, mas apenas porteiro, aliás, cuja atividade é bastante diferente e não pode ser confundida.

## **18. VAGAS DE GARAGENS**

São vários os tipos de espaço para guarda de veículos em construções condominiais, mas três são merecem destaques no cotidiano:

Uma delas, a menos complexa, é a vaga de garagem que também tem sua fração ideal; é um espaço definido na convenção de condomínio; paga sua contribuição de condomínio em separado e não se vincula obrigatoriamente a outra unidade autônoma. Enfim é também uma unidade autônoma em todos os sentidos.

Outra é a vaga de garagem comum, mas que, por decisão de alguns condôminos em assembléia geral, passou a ser demarcada e distribuída aos condôminos por critérios os mais variados, entre eles, inclusive, o sorteio.

Ora, por essência estes espaços são comuns, portanto de uso de todos os condôminos, logo, a demarcação e distribuição de vagas somente seria possível se todos os condôminos formalmente o aceitassem, sem ressalvas.

Pode-se alterar estes direitos pela via de uma assembléia geral com a totalidade dos condôminos e também por intermédio de uma escritura pública, da mesma forma assinada por todos os condôminos, mas, em qualquer das hipóteses, reformando a convenção de condomínio. É que estas alterações também devem alcançar os futuros adquirentes das unidades, assim, deverão deixar o leito do direito pessoal, que compromete cada condômino, para se incorporarem ao direito real, que adere e acompanha o imóvel.

O mais recomendável é que a reforma se faça pela via da escritura pública de reforma da convenção de condomínio, porque, tendo fé pública e sendo assinada na presença do tabelião, oferecerá maior tranqüilidade para todos.

Procedendo-se a reforma pela via de assembléia geral, ou mesmo pela escritura pública, é importante lembrar que esta alteração somente produzirá efeitos jurídicos para terceiros depois de averbada no cartório de registro de imóveis respectivo. Importa lembrar ainda que as atas de assembléias normais são registradas no cartório de registro de títulos e documentos, entretanto, a reforma da convenção de condomínio deverá ser registrada no cartório do registro de imóveis onde encontra-se registrada a convenção reformada.

Assim, mesmo tendo sido escolhidas, demarcadas e definidas quais as vagas de cada um dos condôminos, mesmo com a participação de todos os condôminos, se a alteração da convenção de condomínio não for averbada no registro imobiliário não valerá para o eventual futuro comprador de unidade autônoma.

Isto porque o limite da responsabilidade do adquirente de imóvel em condomínio é aquele que constar

da convenção de condomínio, não podendo os demais condôminos exigir que o novo condômino aceite o ajuste ou pacto do qual não participou e do qual não havia publicidade legal a qual se subordinasse.

O terceiro tipo de vagas de garagem é aquele que é realmente "comum" na propriedade e no uso.

Geralmente os condôminos descobrem longo tempo depois de adquirido a unidade autônoma, que as vagas de garagem não são suficientes para todos os condôminos, embora todos tenham adquirido sua unidade com este direito.

Como solução alguns condôminos ficam sem utilizar as vagas, ou então são suprimidos os direitos de utilização da garagem para os locatários, ou ainda são elaboradas escalas de utilização, revezando-se os condôminos de tempos em tempos. Entretanto, nenhuma destas soluções é satisfatória, vez que o vício tem origem na falha da concepção arquitetônica.

Não importa quais sejam as idéias concebidas pelo síndico ou pelas assembléias gerais para dar sentido de igualdade e justiça na utilização dos espaços comuns, mas devem ser tentados todos os caminhos, desde que democráticos e em sintonia com o respeito aos condôminos usuários, ainda que locatários.

O certo é que, não havendo uma solução negociada e aceita na assembléia de condôminos, todos os condôminos poderão ocupar as vagas que estiverem disponíveis a cada momento da saída e entrada na garagem. É que, se todos têm direitos comuns sobre o uso do bem imóvel, e este não é capaz de abrigar a todos, aquele que chegar primeiro, a cada dia, poderá ocupar o espaço disponível.

## **19. ARMÁRIOS NAS GARAGENS**

Também é comum nos Condomínio nos dias de hoje, que se construam armários nas garagens com a finalidade de depósito.

Assim como na alteração da fachada do edifício, a construção de um armário não pode ser uma decisão unilateral tomada pelo condômino interessado.

Deve ser elaborado um projeto, aprovado em assembléia no qual cada condômino pode optar em construir seu armário na área previamente designada, resguardando o mesmo direito a todos, seguindo os mesmos padrões, para que não haja desarmonia estética.

## **20. BARULHOS E RUIDOS**

Os ruídos excessivos assim considerados como poluição sonora, são os barulhos desmedidos que lesam, a qualquer hora do dia, a paz e o sossego alheio e por vezes, até a própria saúde dos demais condôminos, oriundos de festas e reuniões, animais, instrumentos musicais, aparelhos de som e até mesmo os produzidos por crianças.

Ressalte-se que ao contrário do que é apregoado, não é necessário que o barulho ocorra depois das 22:00 h para que se possa fazer uma reclamação, qualquer barulho que cause incômodo e ultrapasse os limites do tolerável pela sua intensidade ou duração e desrespeitem as normas da boa educação é motivo suficiente para registrar uma reclamação e serem aplicadas as penalidades previstas.

## **21. VAZAMENTOS**

As infiltrações de água e vazamentos, inclusive de gás, também são comuns nos Condomínios e pode causar danos à estrutura da edificação.

Diante da infiltração ou vazamento, deve-se verificar se é oriunda das partes comuns ou de algum apartamento ou sala. No primeiro caso a responsabilidade pelo reparo do vazamento cabe ao próprio Condomínio

Porém, quando a infiltração ou vazamento provém de algum apartamento, superior ou lateral, seu proprietário é responsável pelo reparo e além de ter que providenciar o conserto, assumirá a responsabilidade pelos danos causados ao vizinho prejudicado.

## **22. OBJETOS JOGADOS PELAS JANELAS**

No caso de objetos que caem das janelas ou são simplesmente jogados por condôminos ou por crianças, o (a) Síndico (a) tem o dever de fazer cumprir a Convenção e o Regulamento Interno, para que as pessoas não deixem objetos nos parapeitos e aplicando as sanções cabíveis quando objetos são lançados de má-fé ou por irresponsabilidade do Condômino.

O tema é relevante, pois se algum dano for causado a terceiro; e na impossibilidade de identificação exata da unidade de onde partiu o objeto, mas somente de que veio de certo da Edificação, impõe ao Condomínio arcar com as perdas e danos apurados.

## **23. SEGUROS**

A legislação estabelece a obrigatoriedade da contratação de seguros do conjunto arquitetônico, neste compreendidas as áreas comuns e a unidade autônoma.

O (A) síndico (a) não necessita de assembléia para aprovar a contratação de seguros, mas deve propô-la para escolher a companhia e estabelecer a distribuição de valores para as unidades e partes comuns.

O (A) síndico (a) deve promover a contratação dos seguros pelo valor real das construções, caso contrário poderá ser acionado por negligência em caso de sinistro e até ter que indenizar os demais condôminos.

O seguro não deve ser apenas para o sinistro de incêndio, mas sim, como dispõe a lei, para os sinistros que possam causar destruição total ou parcial do imóvel. O correto e tranquilo para o (a) síndico (a) será contratar seguro também para alagamento, desmoronamento, raio etc.

Geralmente o valor segurado pelo condomínio é inferior ao valor real do bem, neste caso cada condômino, querendo, pode contratar com qualquer companhia a complementação do seguro de sua unidade. E isto é muito importante, pois se ocorrer um sinistro e o imóvel estiver segurado apenas parcialmente, o condômino é considerado como co-segurador da outra parte.

O valor que o condomínio paga para manter seguradas as unidades e as partes comuns, denominado de "prêmio", deve ser rateado como despesa ordinária, ou seja, será considerado como despesa de

manutenção do prédio.

**Considerações:** *O conteúdo desta matéria tem como propósito levar ao (a) gestor (a) o conhecimento e a orientação no tocante à boa administração de seu condomínio. Contudo, a Empresa não se responsabiliza por quaisquer decisões que possa ser tomada valendo-se apenas da matéria exposta e sem a consulta de um especialista naquilo em que o assunto e/ou decisão assim possa exigir.*