



CENTRO UNIVERSITÁRIO SANTA AMÉLIA – UNISECAL
BACHARELADO EM DIREITO

NEIDE DUARTE

DIREITOS E DEVERES DO CONDÔMINO EM RELAÇÃO AO CONDOMÍNIO

PONTA GROSSA

2020

NEIDE DUARTE

DIREITOS E DEVERES DO CONDÔMINO EM RELAÇÃO AO CONDOMÍNIO

**Artigo apresentado como critério de avaliação da
Disciplina de Trabalho de Curso II, 9º Período A, do
Curso de Bacharelado em Direito do Centro
Universitário Santa Amélia - UniSecal.**

Orientador (a): Alexandre Barbosa Nogueira

PONTA GROSSA

2020

CURSO DE BACHARELADO EM DIREITO

TERMO DE AUTORIZAÇÃO DE DEPÓSITO DO ARTIGO

Eu, professor Alexandre Barbosa Nogueira, autorizo o depósito e defesa do artigo intitulado DIREITOS E DEVERES DO CONDÔMINO EM RELAÇÃO AO CONDOMÍNIO, da acadêmica Neide Duarte.

Re: Autorizações TC

AN

Alexandre Nogueira <alexandre.nogueira.adv@gmail.com>

Sex, 27/11/2020 07:16

Para: Você

Bom dia!
Pode enviar.
At.te.

Em qua., 25 de nov. de 2020 às 23:25, Neide Duarte <n.duarte.73@hotmail.com> escreveu:

Boa noite Professor Alexandre

Segue anexo meu trabalho de curso finalizado para sua autorização.

Desde já, agradeço a atenção.

Neide Duarte

“Dedico esse artigo primeiramente a Deus, por ser essencial em minha vida, autor de meu destino, ao meu pai (in memoriam) que acompanhou parte dessa jornada, a minha mãe (in memoriam) que mesmo ausente nessa caminhada sempre foi minha grande inspiração, a minha filha Bianca por estar sempre ao meu lado e em especial a minha grande amiga Andréa de F^a P. Tramontim, que sempre esteve ao meu lado, em todos os momentos me incentivando a sempre ir mais longe”.



AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus pela vida que me proporciona, cheia de aprendizado e oportunidades de crescimento.

À minha filha Bianca por ter me incentivado a buscar por essa oportunidade e a não desistir diante de vários obstáculos.

À minha mãe, mesmo não estando mais entre nós, foi e sempre será a pessoa que mais admiro no mundo, meu porto seguro.

Às minhas poucas, mas verdadeiras amizades que mesmo não tendo parentesco algum completam minha família. Obrigada por cada ombro amigo, cada palavra de conforto e incentivo, recebidos todos os dias de minha vida.

Ao meu professor orientador Alexandre Barbosa Nogueira, que apesar da intensa rotina de sua vida aceitou me orientar, pelas valiosas contribuições dadas durante todo o processo.

Aos professores que compartilharam toda sua sabedoria nestes cinco anos juntos, e em especial a professora Adriana Terezinha Jacobsen Mello, por estar sempre presente e mostrar o melhor caminho para finalizar esse trabalho de curso.

E a UniSecal e seu corpo docente que demonstrou estar comprometido com a qualidade e excelência do ensino.

DIREITOS E DEVERES DO CONDÔMINO EM RELAÇÃO AO CONDOMÍNIO

Neide Duarte¹ (Centro Universitário UniSecal)

Alexandre Barbosa Nogueira² (Centro Universitário UniSecal)

Resumo: O presente artigo tem como objetivo definir a relação entre condômino e condomínio, este último representado por seus administradores, aqui identificado como síndico e subsíndico.

Para que isso se cumpra são necessários transparências e conhecimentos específicos por parte da administração em conduzir toda e qualquer situação que lhe for imposta. Há várias responsabilidades dentro do condomínio, vale ressaltar que os direitos e deveres dos condôminos em relação ao condomínio não abrange o mesmo campo no sentido inverso. É disso que surge a seguinte questão: Quais punições os condôminos podem sofrer com o descumprimento de seus deveres? O tema apontado levanta questões sobre como proporcionar ao condômino através da administração, condições de moradia, lazer, segurança e higiene, mantendo a individualidade em um meio coletivo. Sem fins lucrativos os condomínios são tratados como sociedades de caráter jurídico; que regidos pela Lei nº 4.591/1964 que dispõe sobre edificações e incorporações imobiliárias e pelos artigos 1.335 e 1.336 do Código Civil, garantem e cobram de seus condôminos um resultado com onerosidade justa. Portanto, serão abordados os direitos e deveres dos condôminos demonstrando as medidas que devem ser tomadas caso haja o descumprimento das medidas pré-estabelecidas em Convenção, no Regimento Interno, na Lei nº 4.591/64 e na Lei 10.406/02. Neste trabalho a abordagem é qualitativa, buscando compreender, interpretar e exercer os direitos e deveres dos condôminos. Assim, a abordagem do tema revela-se de suma importância, pois foi alcançada no decorrer da pesquisa a composição administrativa dos condomínios.

Palavras-chave: Condômino e condomínio. Direitos e deveres. Administração.

RIGHTS AND DUTIES OF THE CONDOMINIUM IN RELATION TO THE CONDOMINIUM

Abstract: The purpose of this article is to define the relationship between condominium owner and condominium, the latter represented by its administrators, identified here as a superintendent and a sub-tenant. In order for this to be accomplished, transparency and specific knowledge on the part of the administration are necessary in conducting any and all situations that are imposed on it. There are several responsibilities within the condominium; it is worth mentioning that the rights and duties of the tenants in relation to the condominium do not cover the same field in reverse. That is why the following question arises: What punishments can the tenants suffer with noncompliance with their duties? The theme raised raises questions about how to provide the condominium owner with administration, living conditions, leisure, safety and hygiene, maintaining individuality in a collective environment. Non-profit condominiums are treated as legal entities: which, governed by Law No. 4,591 / 1964, which provides for buildings and real estate incorporations and by articles 1,335 and 1,336 of the Civil Code, guarantee and charge their owners a result with a fair amount. Therefore, the rights and duties of the tenants will be addressed, demonstrating the Convention, in the Internal Regulation, in Law No. 4,594 / 64 and in Law 10,406 / 02. In this work, the approach is qualitative, seeking to understand. Interpret and exercise the rights and duties of the tenants. Thus, the approach to the themes proves to be of paramount importance, as the administrative composition of the condominiums was achieved during the research.

Keywords: Condominium and condominium. Rights and duties. Administration.

¹ Acadêmica do 9º Período do Curso de Bacharelado em Direito do Centro Universitário Santa Amélia - UniSecal, Ponta Grossa, Paraná. E-mail: n.duarte.73@hotmail.com

² Professor orientador. Especialista em Direito Civil e Processo Civil. Titular nas disciplinas de Direito Civil e Estágio em Prática Civil no Curso de Bacharelado em Direito do Centro Universitário Santa Amélia - UniSecal, Ponta Grossa, Paraná. E-mail: alexandre.nogueira@professorsecal.edu.br

1 INTRODUÇÃO

O objetivo do presente artigo é definir de forma igualitária o convívio equilibrado dos condôminos cumprindo normas estabelecidas em convenção e quais punições podem sofrer com o descumprimento dos seus deveres.

Considerando a grande diversidade de proprietários ou inquilinos em condomínios, os direitos e deveres devem ter como finalidade atingir suas relações bem como as que afetam outros moradores.

O tema apontado levanta questões sobre como proporcionar ao condômino através da administração condições de moradia, lazer, segurança e higiene, mantendo a individualidade em um meio coletivo. Sem fins lucrativos os condomínios são tratados como sociedades de caráter jurídico; que regidos pela Lei nº 4.591/1964 que dispõe sobre edificações e incorporações imobiliárias e pelos artigos 1.335 e 1.336 da Lei 10.406/02 do Código Civil, que assegura a seus condôminos todos seus direitos e deveres visando um resultado com uma cobrança justa.

Portanto, serão abordados os direitos e deveres dos condôminos demonstrando as medidas que devem ser tomadas caso haja o descumprimento das medidas pré-estabelecidas em legislação vigente.

A presente pesquisa foi realizada através de uma abordagem qualitativa, buscando compreender, interpretar e exercer os direitos e deveres dos condôminos estabelecidos em Convenção, no Regimento Interno, na Lei nº 4.591/64 e na Lei 10.406/02.

Para alcançar este fim, houve consultas a manuais jurídicos, documentos e artigos científicos, fazendo uma análise bibliográfica do tema. Neste sentido, de acordo com Gil (2010, p. 29):

O presente artigo estrutura-se em quatro partes: A primeira apresenta a “Introdução”, e “A Hierarquia das normas que regulam a relação condominial” trata sobre o tema estudado bem como a problematização e as limitações dos condôminos.

Na segunda parte, intitulada “Dos Direitos – Dos Deveres dos Condôminos” é dedicado à fundamentação teórica do trabalho e conceitos legais, além das proibições, assembleias, restrições construtivas e conservação das áreas verdes.

Na terceira parte intitulada “Da Administração” encontra-se o desenvolvimento do trabalho, onde serão apresentados alguns itens de gestão condominial.

2 A HIERARQUIA DAS NORMAS QUE REGULAM A RELAÇÃO CONDOMINIAL

Segundo a legislação brasileira, as hierarquias das normas que regulam a relação condominial se submetem ao ordenamento jurídico, ou seja, a Constituição Federal.

Desta forma, dispõe o artigo 5º da Constituição Federal de 1988 em seu inciso II que: “Ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude da lei”.

Na sequência com vigência em 2002, o Código Civil traz em seus artigos 1.331 e 1.359 questões referentes aos condomínios, e por fim, caso não seja regulamentado pela Constituição Federal, pelo Código Civil, poderá ser determinado pela Convenção e por um Regimento Interno.

Das regras condominiais, há de se falar nas leis ordinárias, estando a mais nova em vigência na redação do Código Civil de 2002 que em seus artigos do 1.331 a 1.358 tratam especificamente do condomínio edilício (condomínio vertical).

3 DOS DIREITOS E DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS

Condôminos são proprietários ou inquilinos de unidades autônomas e áreas comuns que são compartilhadas com outros moradores e por sua vez com visitantes. (ALMEIDA, 2008)

Essas unidades são possuidoras de direitos e deveres instituídos pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que aliadas a Leis Estaduais, Municipais, Convenções e Regimentos Internos asseguram a tranquilidade de todos.

Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei. (BRASIL, 1964)

Discutida e aprovada por no mínimo 2/3 dos moradores; as Convenções e o Regime Interno são normas criadas para disciplinar à conduta de todos moradores como também evitar problemas futuros e desnecessários.

Sabe-se que viver em condomínios é sinal de segurança, conforto, tranquilidade e porque não dizer: qualidade de vida.

Com isso, cada dia mais aumenta o número de pessoas que buscam a comodidade de morar em um condomínio, assim esta lei, em seu capítulo II, art. 9º traz itens fundamentais à Convenção, que acrescentado a várias particularidades como execução de obras, aplicação de sanções, presenças de animais no condomínio, barulho, entre outros, torna-se um documento de incontestável importância.

Vale lembrar que são esses documentos que estabelecem os direitos e deveres dos condôminos em relação ao condomínio.

A Convenção pode estabelecer, dentro da lei, as penalidades para o condômino que infringir o que nela estiver indicado, já o regimento interno é visto como uma expansão e complemento da Convenção, que regulariza a conduta de todos os moradores, incluindo cuidados com animais de estimação, horários, usos das áreas comuns como o salão de festas, piscinas, quadras de esportes, churrasqueiras entre outros.

Se o condômino tiver seus direitos violados por outros, poderá se opor conforme a legislação vigente. Em caso de furtos de qualquer espécie ocorridos dentro do condomínio poderá cobrar a responsabilidade do mesmo se este oferecer serviços de segurança.

Outro aspecto controverso dos direitos e dos deveres dos condôminos é a soberania para criar uma de Associações de Moradores dentro dos condomínios.

Instituir uma associação de moradores em um condomínio é uma estratégia inteligente, envolve riscos e exige cuidados.

Em contrapartida, pode ser uma alternativa para cuidar da segurança, jardinagem, limpeza ou das áreas públicas em torno do condomínio; e para buscar melhorias da infraestrutura e promover o convívio e a comunicação entre vizinhos.

Com a associação criada e em conformidade com a legislação, também regida pela Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002 em seus artigos 53 a 61, devem ser tomadas medidas como: realizar a assembleia de sua constituição, aprovar estatuto, eleger membros para a diretoria, realizar assembleia ordinária para rateio das despesas e definições de taxa associativa, solicitar o CNPJ junto a Receita Federal para adquirir a personalidade jurídica.

Dessa forma, quando abordamos assuntos sobre taxas temos uma situação peculiar, visto que a cobrança pelos serviços prestados pela associação de moradores não pode ser exigida do morador que não é associado e não aderiu o ato que instituiu o encargo,

Inclusive o Supremo Tribunal da Justiça defende que irá vincular as demais ações de cobrança de taxas de manutenção ou rateio das despesas, aos julgamentos dos Recursos Especiais nº 1.439.163/SP e nº 1.280.871/SP de março de 2015, com os efeitos do art.543 C do Código Civil em que pese: “As taxas de manutenção criadas por associação de moradores não obrigam os não associados ou os que a elas não anuíram”,

Nesses casos devem prevalecer o art. 5º inciso XX, da C.F: ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado.

3.1 DOS DIREITOS

Os direitos dos condôminos estão previstos na Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002:

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 compossuidores;

III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar estando quite.
(BRASIL, 2002)

O condômino poderá dispor da unidade autônoma que lhe compete e pertence, sempre respeitando as disposições estabelecidas em convenção.

Nas assembleias poderá participar, ou fazer-se representar por terceiros com a devida comprovação por procuração reconhecida em cartório, podendo nelas votar, discutir, propor, impugnar e rejeitar qualquer proposta/apresentação, e nos casos em que o condômino estiver em dívida com o condomínio, terá seu poder de voto anulado.

Poderá solicitar e examinar livros, contas, arquivos e quaisquer outros tipos de documentos da administração, pedir esclarecimentos e informações aos administradores ou síndico. Fazer constar no livro de Atas das Assembleias, no livro de sugestões ou reclamações, críticas, protestos, reclamações, reivindicações e sugestões contra atos que considerar impróprio para o bom andamento da administração do condomínio.

Quando achar adequado, alugar totalmente a unidade de sua propriedade, exigindo dos locatários o cumprimento do regulamento interno do condomínio, dando-lhes o conhecimento das respectivas disposições.

No inciso III deste mesmo artigo, pode-se notar a existência do direito de propriedade, onde não estando quite com as obrigações condominiais, o condômino não terá direito a voto, e caberá ainda ao mesmo comprovar que está quite com suas contribuições.

Ainda que a Lei de Condomínio e Incorporações 4.591/1964 não regularize a permanência de animais domésticos em condomínios, a Constituição Federal garante ao cidadão o direito de propriedade, como expresso no art. 5º inciso XXII e art. 170 inciso II.

Tal direito deve constar em Convenção ou Regimento Interno, disciplinando o proprietário a mantê-los restritos às áreas internas das unidades autônomas, quando em passeios, presos em corrente, e em casos que se fizer indispensáveis o uso de focinheira, sempre demonstrando zelo pela higiene e limpeza do condomínio em razão da manutenção do animal bem como serem vacinados pelo condômino sob suas despesas e exibir os atestados quando solicitado pela administração.

Vale lembrar que o condomínio não pode restringir determinadas raças e nem o porte do animal, bem como deve haver por parte do condomínio um registro de animais em cada unidade autônoma.

Existem condomínios que já oferecem os chamados Espaço Cão para proporcionar ao animal uma vida mais saudável.

Outro fator que pode ser visto por alguns condôminos como uma forma de invasão de privacidade são as instalações de câmeras de vigilância em áreas comuns, hall de entrada, salões que festas, entre outros espaços de uso comum.

A Constituição Federal garante a todos o direito à privacidade:

Art. 5º - Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros no País a inviolabilidade do direito a vida, a liberdade, a igualdade, a segurança e a propriedade, nos termos seguintes:
X – são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas assegurando o direito à indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação.

Com base nesse artigo, as instalações das câmeras de vigilância devem ser realizadas com muito critério, devem ser utilizadas com discernimento apenas em situações que sejam realmente necessárias, auxiliando na segurança pública e não ofendendo a dignidade da pessoa humana e nem o direito à intimidade e a privacidade dos condôminos.

Com o aumento da violência são vários os lugares com câmeras de vigilância instaladas, inclusive em vias públicas, ocorre que em condomínios isso tem se tornado cada vez mais habitual, contudo se a instalação das câmeras de vigilância for na entrada da unidade privativa, na área externa e comum, pode facilitar a violação dos direitos de intimidade dos demais condôminos.

Ressalto aqui que, a instalação das câmeras de vigilância visa à segurança do condomínio, de todos os condôminos, a preservação do patrimônio, não podendo ser permitido o livre acesso as imagens nem mesmo sua divulgação.

Caso haja interesse do condômino em apurar fato específico e não pessoal como infidelidade ou imagens comprometedoras, deve solicitar ao síndico a verificação de imagens em determinado dia e hora.

Se for constatado o comprometimento da privacidade e/ou a honra da pessoa gravada, o síndico só poderá entregar as imagens com solicitação policial (apuração de crimes) ou ordem judicial.

3.2 DOS DEVERES

Deverá o condômino cumprir e fazer cumprir, por si, seus herdeiros, familiares, locatários, serviçais, visitantes e sucessores a qualquer título, o ordenado na Convenção, no Regimento Interno, na Lei nº 4.591/64 e na Lei 10.406/02.

Segundo artigo 1.336 Lei 10.406/02, que dispõe sobre os deveres do condômino, ficará a cargo de cada condômino arcar com o pagamento das taxas de despesas ordinárias:

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.

§ 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.

§ 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. (BRASIL, 2002)

O inciso I deste artigo, imposto ao condômino é um direito real, devendo ser suportado por quem tiver a coisa em seu domínio, tratando-se de uma obrigação *propter rem* (em virtude da coisa).

Podemos ressaltar que o condômino inadimplente não pode ser impedido de usar as áreas comuns do condomínio, salvo se estabelecido em Convenção, Regimento Interno e/ou Assembleias.

Aos condôminos que desrespeitarem os deveres, há imposição de penalidade pecuniária materializado em multa.

Segundo Venosa (2013, p.364) o § 1º, do art. 1.336 da Lei 10.406/02 que fixa ao condômino inadimplente multa por atraso de 2% revogou o art. 12, § 3º da Lei 4.591/64, que previa a aplicação de multa de 20% ao condômino inadimplente. Os juros e multas previstos no novo dispositivo só tem validade de aplicação sobre os condomínios constituídos na vigência do atual código.

Além de o condômino arcar com multas e juros em caso de inadimplência, ainda está sujeito a processo de execução, podendo inclusive ocorrer à penhora da unidade autônoma do condômino.

Devendo-se observar também o inciso IV que; se o condômino tiver uma fração ideal maior que a de outro condômino, isso não traz privilégio algum para nenhuma as partes.

O terceiro dever - inciso III é reiterado na Lei 4.591/64 em seu art. 10, inciso I, proibindo modificações que altere a estética da unidade autônoma, salvo com permissão unânime de todos os condôminos.

Se o condômino violar as regras de convivência social estabelecidas na Convenção ou utilizar a sua unidade de forma inadequada ou para outros fins que não o de moradia, poderá nos termos da Convenção e da lei que rege este segmento ser advertido e multado em até 5 (cinco) vezes o valor atribuído a contribuição mensal.

Deverá o condômino zelar pela segurança do condomínio, comunicar a administração ou ao síndico a ocorrência de doença contagiosa, infecciosa ou endêmica, para que se tome as devidas providências junto às autoridades sanitárias, e caso haja necessidade de inspeção, higienização, reparos ou serviços em instalações permitirá a entrada do síndico, preposto ou administrador nas dependências da unidade.

Sendo a conservação, os reparos de instalações, tubulações de luz, gás, água, esgoto e telefone de total responsabilidade do condômino, como também, reparar por sua conta danos causados em áreas comuns ou em demais unidades.

Respeitar horários para reformas ou manutenção de suas unidades exclusivas, manter limpos os corredores e locais onde forem colocados os materiais de construção ou entulhos, devendo os mesmos serem depositados em locais próprios.

Mesmo o Regimento Interno sendo mais detalhado, a Convenção, trata de um instrumento que define os direitos e deveres do condômino e o que assegura o cumprimento desses deveres.

3.3 DAS PROIBIÇÕES

É vedado ao condômino desrespeitar as disposições estabelecidas no item 2.2 DOS DEVERES.

Conforme disposto na Lei 9.605/1998 em seu artigo 56 fica expressamente proibido:

Produzir, processar, embalar, importar, exportar, comercializar, fornecer, transportar, armazenar, guardar, ter em depósito ou usar produto ou substância tóxica, perigosa ou nociva à saúde humana ou ao meio ambiente, em desacordo com as exigências estabelecidas em leis ou nos seus regulamentos:

Pena - reclusão, de um a quatro anos, e multa.

§ 1º Nas mesmas penas incorre quem:

I - abandona os produtos ou substâncias referidos no **caput** ou os utiliza em desacordo com as normas ambientais ou de segurança;

II - manipula, acondiciona, armazena, coleta, transporta, reutiliza, recicla ou dá destinação final a resíduos perigosos de forma diversa da estabelecida em lei ou regulamento.

§ 2º Se o produto ou a substância for nuclear ou radioativa, a pena é aumentada de um sexto a um terço.

§ 3º Se o crime é culposo:

Pena - detenção, de seis meses a um ano, e multa. (BRASIL, 1998)

Mesmo sendo o condômino, proprietário de fração ideal das áreas comuns, o condomínio pode proibir as reuniões e as festas nos salões de festas e áreas comuns, nas unidades privativas, pois o bem jurídico protegido é a segurança, o sossego e a saúde, conforme posto na Lei 10.406/02 em seu artigo 1.277.

Vejamos:

O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

Parágrafo único. Proíbem-se as interferências considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança.

3.4 DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

A assembleia geral é o órgão superior, deliberativo do condomínio, onde assuntos administrativos e inerentes ao condômino são apreciados.

Ao menos uma vez ao ano, deve ocorrer uma assembleia geral ordinária, para discutir, aprovar ou rejeitar, no todo ou em parte, relatórios e contas do ano anterior, bem como aprovar os orçamentos e as despesas para o novo ano de exercício, e caso necessário, alterar a convenção e o regimento interno conforme previsto em lei.

Existem 2 (dois) tipos de assembleias: a assembleia ordinária e a assembleia extraordinária.

Prevista na Lei 10.406/02 do Código Civil em seu artigo 1.350 estabelece-se a assembleia ordinária:

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 e 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. (BRASIL, 2002)

Portanto, se não for convocada pelo síndico, ¼ dos condôminos podem fazê-lo, e se nenhuma das hipóteses acontecer ficará a decisão a cargo do juiz a pedido de qualquer condômino, além de ter o poder de tratar da eleição do síndico, subsíndico e conselheiros.

Já a assembleia extraordinária, está regida pelo artigo 1.355 da mesma lei: “Assembleias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos”.

Cabe à assembleia extraordinária decidir sob assuntos de interesse de todos os condôminos, assuntos deliberados pelo síndico ou administradora e a eles levados pelos interessados. Não se têm um período certo e definido, podendo ser tratado todos os assuntos de interesse do condomínio, inclusive os assuntos já tratados em Assembleias ordinárias.

Os condôminos poderão se fazer representar por procuradores habilitados e munidos de documentação dentro das formalidades legais, sendo permitido a cada condômino representar somente uma unidade, sendo vedado ao síndico o recebimento deste mandato.

Todas as deliberações das assembleias são obrigatórias aos condôminos independentemente do seu comparecimento, do seu voto ou este sendo voto vencido, cabendo ao síndico executá-las e fazê-las cumprir.

Ressalvadas as exceções previstas em lei e Convenção, as Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias serão realizadas em primeira convocação com a presença da maioria de votos dos condôminos presentes que representa pelo menos a metade das frações ideais e em segunda convocação 30 minutos depois, com qualquer número de condôminos presentes, salvo se o assunto exigir “quórum” e número de votos especiais.

Nas Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias, os resultados da votação serão computados por maioria de votos, calculados sobre o número de votantes, entre os presentes, à vista do livro de presença, por todos assinados, salvo disposição de lei ou da Convenção.

Deverão ser lavradas Atas de todas as Assembleias, as quais deverão ser assinadas pelo presidente, secretário e se possível pelos condôminos presentes, os quais terão direito de fazer constar suas declarações de voto.

3.5 DAS RESTRIÇÕES CONSTRUTIVAS E DA CONSERVAÇÃO DAS ÁREAS VERDES

O objetivo maior das restrições construtivas e da conservação das áreas verdes é a garantia da qualidade de vida, da proteção do investimento, das posturas ambientais e do conforto que o condômino poderá usufruir.

As unidades autônomas e os seus adquirentes condôminos sujeitar-se-ão às seguintes restrições construtivas e conservação das áreas verdes.

3.5.1 Das restrições construtivas

Ao condômino é vedado alterar a forma, cor ou aspecto externo ou fachada sem a prévia consulta ao Regimento Interno ou Convenção, valendo a mesma regra para alterações

internas com remoção, abertura ou substituição de paredes, vigas ou pilares, sem a expressa anuência da administração do condomínio.

Sendo expressamente proibida à realização de qualquer obra ou benfeitorias nas unidades ou mesmo nas áreas privadas que não estejam prevista em Convenção, sob pena de o ser obrigado a demolir a obra e responder civil e criminalmente pelos danos que delas surgirem.

Serão permitidas as obras, entrada de funcionários, materiais ou equipamentos para a sua realização mediante autorização por escrito do síndico ou da administradora obedecendo todas as exigências estabelecidas na Lei, Convenção ou Regimento Interno observando sempre a segurança de todos os moradores e ali presentes,

3.5.2 Da conservação das áreas verdes

As áreas verdes trazem inúmeros benefícios, não só para os moradores do condomínio, mas para toda a população, permite um melhor controle de doenças, alivia o stress, neutralizando os efeitos da poluição, diminuindo os níveis de ruídos, a velocidade dos ventos e aumentam as taxas de umidade.

Considerando que esses benefícios podem ser indiretos, eles são de enorme relevância para a relação entre trabalho, convivência e meio ambiente.

Desta forma, deverá ser mantida, preservada e recuperada, quando necessária, pelo condomínio, toda e qualquer área verde compreendidas nos limites indicados e perfeitamente delimitadas na implantação do empreendimento, sob pena de responsabilidade civil e penal perante o órgão competente atribuída exclusivamente ao condomínio ou individualmente ao condômino infrator.

É importante lembrar que as áreas verdes atuam como uma proteção a mais em dias de tempestades, além de proporcionar sensação térmica mais amena em dias de muito calor.

Todos e quaisquer exemplares arbóreos ou vegetação que compõem a área verde ou área comum deverão ser mantidos e preservados por conta exclusiva do condomínio.

4 DA ADMINISTRAÇÃO

A administração do condomínio caberá a um síndico, condômino ou não, escolhido em Assembleia Geral pelo prazo de 2 (dois) anos, podendo ser reeleito, que exercerá as funções gratuitamente ou mediante remuneração se assim decidir a assembleia geral. A lei não indica a obrigatoriedade do síndico ter uma remuneração,

Poderá ser eleito juntamente com o síndico um subsíndico; também pelo prazo de 2 (dois) anos, podendo ser reeleito, que além de substituir o síndico em suas faltas e impedimentos, com ele cooperará na administração do condomínio.

Ao síndico compete representar o condomínio, em juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, podendo constituir advogado legalmente habilitado, outorgando-lhe poderes “Ad Judicia” e outros que se fizerem necessários, coordenar a administração do condomínio, admitir e demitir empregados, como fixar a remuneração, cumprir e fazer cumprir a lei, a presente Convenção, as deliberações das Assembleias e Regimento Interno.

Ordenar reparos urgentes e/ou adquirir o que for seja necessário para a segurança ou conservação do condomínio, orçamentos extras até o limite mensal estipulado em Convenção, da arrecadação mensal do condomínio ou com previa aprovação da Assembleia especialmente convocada, se exceder desta importância.

Caberá ao síndico executar as disposições orçamentarias aprovadas em Assembleias; convocar as Assembleias Gerais Ordinárias nas épocas próprias e as Assembleias Extraordinárias quando julgar necessário ou lhe for requerido, por grupo de no mínimo um quarto (1/4) dos condôminos, manter e escriturar o livro caixa aberto, encerrando e rubricado pelos membros do Conselho Fiscal.

É papel do síndico, eliminar divergências entre os condôminos; praticando assim o conceito da boa vizinhança.

O síndico poderá conferir a terceiros suas funções administrativas sob sua total responsabilidade, e em seus eventuais impedimentos ser substituído pelo subsíndico, entregar ao seu sucessor todos os livros, pertences e documentos em seu poder; estabelecer normas de segurança, limpeza e serviços de portaria do condomínio, cobrando postura, comprometimento e discrição com assuntos fora do contexto.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Discutir e analisar de forma democrática o convívio entre os condôminos, cumprindo desta forma as normas estabelecidas na legislação, em convenção e no regimento interno, e quais punições os condôminos podem sofrer com o descumprimento dos seus deveres.

Elucidando questões antes abordadas somente em prol do condomínio, podemos verificar que o Código Civil traz regras básicas para o bom andamento da administração e não faz nenhuma distinção entre o inquilino e o proprietário, salvo se houver como, por exemplo, a mudança da fachada do imóvel, isso é um dever atribuído somente ao proprietário com autorização expressa do condomínio.

No caso de descumprimento dessas normas é possível que o condomínio aplique sanções mais severas, em caso de inadimplência podendo mesmo ser levado à discussão em juízo.

Mesmo sendo autoexplicativa a leitura deste artigo, é importante entender os por menores de cada um dos direitos e dos deveres.

Existem situações onde o síndico irá supervisionar as ações dos moradores dentro do condomínio para garantir que os direitos dos condôminos sejam respeitados por todos.

É certo de que se o condômino paga por bens e por serviços visando sua segurança e de seus familiares, este possuirá o direitos de ressarcimento em caso de furto dentro do condomínio, bens como o direito de livre acesso a todas as áreas comuns.

Concluo este artigo sugerindo que a administração adote políticas de educação quanto aos direitos e deveres dos condôminos visando a uma maior conscientização dos administrados, refletindo em um convívio harmonioso, sem prejuízos para as partes.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Washington Carlos de. **Direito Imobiliário**. Rio de Janeiro. Elsevier. Direito Ponto a Ponto. 2008.

ASSOCIAÇÃO de moradores não pode exigir taxas de quem não é associado. **JusBrasil**, 2015. Disponível em: < <https://stj.jusbrasil.com.br/noticias/175938975/associacao-de-moradores-nao-pode-exigir-taxas-de-quem-nao-e-associado>>. Acesso em: 06 de novembro de 2020.

BRASIL. Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964. **Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações mobiliárias**. Diário Oficial da União. Brasília. DF. 16 de dez. 1964. Disponível em: <www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4591.htm>. Acesso em: 13 de junho de 2020.

BRASIL, Lei nº 9.605 de 12 de fevereiro de 1998. **Dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, e dá outras providências**. Diário Oficial da União. Brasília. DF. 12 de fev. 1998. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19605.htm>. Acesso em 06 de novembro de 2020.

BRASIL. Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Diário Oficial da União. Brasília. DF. 10 de jan. 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10406.htm>. Acesso em 13 de junho de 2020.

BRASIL. Lei 10.931 de 02 de agosto de 2004. **Presidência da República Federativa do Brasil**. Diário Oficial da União. Brasília. DF. 02 de ago. 2004. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2004-2006/2004/Lei/L10.931.htm> Acesso em 16 de junho de 2020.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Sinopses jurídicas – Direito das Coisas**. São Paulo: Saraiva 2012.

HERVAL, Marco Polo Nogueira de; MOREIRA, Nilson Ney. **Convenção de Condomínio Empreendimento Imobiliário Residencial “Terra Nova Ponta Grossa”**. São José do Rio Preto. 2010.

PINTO, Welington Almeida. **O Condomínio e suas Leis**. 4. ed. Belo Horizonte. 2000.

RODRIGUES, Vítor Manuel Fernandes. **Prédio Urbano em Regime de Propriedade Horizontal: Os Direitos e Deveres dos Condôminos**. Tese de Doutorado. 2014.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil – Direitos Reais**, Volume V, São Paulo: ed. Atlas S.A. 2013.

CURSO DE BACHARELADO EM DIREITO

TERMO DE AUTENTICIDADE DO ARTIGO

Eu, Neide Duarte, acadêmica regularmente matriculada na disciplina de Trabalho de Curso (TC) II declaro que o artigo apresentado foi escrito por mim e que não há cópia de obras impressas ou eletrônicas de nenhum tipo.

Ponta Grossa, 25 de novembro de 2020.