

WELINGTON ALMEIDA PINTO

O CONDOMÍNIO

e Suas Leis
(4º Edição)

Normatização e Administração • Modelo de Convenção
Eleição e Atribuições do Síndico • Destituição do Síndico
Assembléias • "Quorum" • Voto do Inquilino • Termos da Ata
Direitos e Deveres do Condômino • Comportamento Imoral
dos Moradores • Cobrança do Condomínio • Empregados Diretos ou
da Conservadora • Alterações de Fachada • Animais no Apartamento
Despesas Ordinárias e Extraordinárias • Taxas das Coberturas
Fundo de Reserva • Penalidades • Lei 4.591/64, anotada

**MANUAL PRÁTICO E TEÓRICO
AO ALCANCE DE TODOS**

EDIÇÕES BRASILEIRAS

*Hoje nao são os direitos fundamentais
que se movem no âmbito da lei, mas é a lei
que se deve manter no âmbito
dos direitos fundamentais.*

José Joaquim Gomes Canotilho
Jurista Português

O CONDOMÍNIO

E suas Leis.

4ª Edição Revisada

Aos meus pais,
Juca Pinto e D. Filhinha,
pelo exemplo dos Direitos Sociais no exercício
da cidadania.

Homenagem também ao
Professor Caio Mário da Silva Pereira,
autor da Lei 4.591/64, aprovada
sem emendas pelo Congresso

W. A. Pinto

O
CONDOMÍNIO
e suas Leis

4ª Edição Revisada

Edições Brasileiras

DO MESMO AUTOR

Coleção Legislação Brasileira/Edições brasileiras/1993:

O Condomínio e suas Leis
Licitações e Contratações Administrativas
A Empregada Doméstica e suas Leis
Lei do Inquilinato
Assédio Sexual no Local de Trabalho

Coleção Infantil Vitória Régia/Edita, 1997:

A Águia e o Coelho
Clin-Clin, o Beija-Flor Mágico
Tufi, o Elefante Equilibrista
Seu Coelho, em Viagem ao Sol
O Gato-do-Mato e o Preá
A Caçada

Coleção Infanto-Juvenil/Edições Brasileiras/1998:

Malta, o Peixinho-Voador no São Chico
Santos-Dumont, no Coração da Humanidade
A Saga do Pau-Brasil

Literatura:

A Cela - Helbra/1969
Poesia - Antologia Poética - Edita/1980

Toponímia:

Dicionário Geográfico e Histórico do Estado de M Gerais
Dicionário Geográfico e Histórico do Estado de São Paulo

Dramaturgia:

A Cela – adaptação do livro “A Cela”
Flicts - adaptação do livro “Flicts”, de Ziraldo.
Pequeno Príncipe - adaptação do livro “O Pequeno Príncipe”, de Antoine Saint Exupery
História do Brasil, em Aula Viva - adaptação de temas históricos para teatro para aplicação em sala de aula - Edita/1978

Dados de Catalogação na Publicação

Pinto, Welington Almeida, 1949
O Condomínio e Suas Leis - 4ª Edição Revisada
W.A. Pinto - Belo Horizonte : Edições
Brasileiras, 2000. Legislação Brasileira
88 p. : II.

Inclui anotações, comentários e Leis que amparam o Condomínio.

Índices para catálogo sistemático:

Copyright 2000 by Welington A. Pinto
Reservados todos os direitos de publicação a
Sociedade Brasileira de Cultura Ltda - Rua da Bahia, 1148 - conj. 1740 -
Cep 30160-906 - Belo Horizonte/MG
Telefax.: (0 - - 31) 3224-6892 - Pedidos pelo Reembolso Postal
Internet: www.ieditora.com.br
Impresso no Brasil - Printed in Brazil

"O livro é um instrumento indispensável no desenvolvimento de uma Nação"- W.A.Pinto

*O direito de usar compreende o
de exigir da coisa todos os serviços
que ela pode prestar,
sem alterar-lhe a substância.*

Prof. Washington Barros Monteiro

O livro *O Condomínio e Suas Leis* procura esclarecer, de forma clara e objetiva, a legislação que rege as relações entre os Condôminos de prédio residencial ou comercial.

Síndicos dos edifícios estão sempre às voltas com problemas do dia a dia na administração dos Condomínios em que foram escolhidos para exercer o cargo.

A Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, ainda é a base de interpretação legal dos direitos e deveres numa relação condominial. Aliada às Leis Estaduais, Municipais e a Convenção do Condomínio assegura a tranquilidade de todos os Condôminos em um prédio.

É importante destacar que Constituição Federal de 1988 não anulou todas as disposições legais em vigor anteriores à sua promulgação, entre elas, a Lei 4.591/64 e o Código Civil Brasileiro, que é a Lei 3.071, de 1º de janeiro de 1916. O texto constitucional, em seu art. 5º, inciso LXXI, garante direito de ação todas as vezes que a falta de norma regulamentadora torne inexecuível o exercício de direitos e liberdades constitucionais.

Os tribunais diariamente inovam as relações condominiais, através de jurisprudências, sem ferir os direitos fundamentais que se movem no âmbito da legislação brasileira.

Índice Alfabético

- Ação cominatória, 30
Ação de Cobrança, 38
Ações Judiciais, 40
Ação de Nuciação de Obra Nova, 30
Ação de Reparação de Danos, 27
Ação de Prestação de Contas, 17
Ação de Sustação de Protesto, 40
Ad Juditia, 84
Administradoras, Conservadoras, 45
Alteração da Fachada, 30
Animais, manutenção, 30
Ata, modelo, 21, 22, 53
Assembléia Geral, 18, 19, 20, 22
Chamadas Extras, 41
Cadastro dos Condôminos, 48,
Caixa d'água, 45
Coberturas, obras, taxas, 29, 38
Cobrança, ordinária, judicial, 37, 40
Comissão de Representantes, 77
Comportamento imoral, 25
Condomínio: 9, 26, 37, 46
- áreas comuns, responsabilidades, seguro, empregados, contábil, pagtos.
Condôminos: 22, 24
- deveres, direitos, proibições.
Conselho Fiscal, Consultivo, 16
Construção, defeitos, desmanche, 27, 59
Convenção de Condomínio, 10, 11
- alteração, conteúdo, modelo.
Declaração de Inesistência de Débitos, 38
Desperdícios, água/energia, 43, 44,
Despesas, do Condomínio, 34, 35, 36
Direitos de Vizinhança, 31
Fundo de Reserva, 42
Garagem, box, aluguel, 30, 55
Imposto do Selo, 75
Incêndio, 33
Inquilino, Condômino, 20
Lixo, 48
- de Ata e outros, 49 a 54
Moradias Coletivas, 25
Multas, juros, penalidades, 41, 42
Obras, no prédio, fachadas, 27, 29, 59
Passagem, por unidade, 30
Prestação de contas, 42
Quorum, 17, 21
Rateio, de despesas, 36
Regimento Interno, 12
Ruídos Excessivos, 31
Segurança, Seguro, do Condomínio, 32
Síndico:
- atribuições, 14
- destituição, 15
- eleição, 13
- funções administrativas, 15
- quem pode ser, 13
- remuneração, 13
- vacância do cargo, 17
Subsíncico, 16
Termos da Ata, 22
Uso, de elevador, eletricidade, 33
Zelador residente, 47

Lei nº 4.591/64 - 55 a 88
Título I
- Do Condomínio, 55
- Da Convenção do Condomínio, 57
- Das Despesas do Condomínio, 59
- Do Seguro, do Incêndio, da Demolição, da Reconstrução Obrigatória, 60
- Da Administração do Condomínio, 63
- Da Assembléia Geral, 65
Título II
- Das Incorporações, 66
- Das Obrigações e Direitos do Incorporador, 67
Título III
- Da Construção de Edificações em Condomínio, 76
- Da Construção por Empreitada, 80
- Da Construção por Administração, 81
- Das Infrações
- Das Disposições Finais e Transitórias, 87

O CONDOMÍNIO

Cum = Com + Dominus = Senhor

(Direito Romano)

04.12.2000 12

Denomina-se condomínio uma edificação ou um conjunto de edificações destinado ao uso habitacional ou comercial, construído sob forma de unidades autônomas devidamente identificadas, com áreas de uso comum, pertencentes a diversos proprietários.

Para o Prof. Waldemar da Cruz, ... *é a situação originada do direito de domínio, exercido por várias pessoas sobre o mesmo objeto.*

O Prof. Clóvis Beviláqua, comentando o Código Civil, disse que ... *Condomínio ou Co-Propriedade é a forma acumulada de propriedade em que o sujeito de direito não é um indivíduo, que exerça com exclusão dos outros. São dois ou mais sujeitos, que exercem o direito simultaneamente.*

Inúmeras Leis regem um Condomínio, admitidas inicialmente no Código Civil de 1916, com vários dispositivos para divisão de propriedade – art. 624 e 625, 629, 630 e 632, Constituição Federal, Código Penal, Lei do Inquilinato, Decretos, Regulamentos, Portarias, Leis Estaduais, Municipais e a Lei do Condomínio, apresentada pelo Prof. Caio Mário da Silva Pereira; a de nº 4.591, de 16 de Dezembro de 1964, que veio disciplinar as relações entre Condôminos.

A Lei é específica, não revogável senão por Lei expressa, conforme os os conceitos gerais de hermenêutica jurídica, que surge do parágrafo 2º do Art. 2ª da Lei de Introdução ao Código Civil: *A Lei nova, que estabeleça condições gerais a par das já existentes, não revoga nem modifica a lei anterior.*

Ao longo do tempo, algumas modificações foram introduzidas na relação entre Condôminos. Questões novas são resolvidas pela Jurisprudência brasileira.

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

A Convenção Condominial é um contrato coletivo que estabelece normas derivadas da vontade das partes interessadas para regular as relações internas do Condomínio, entre os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários, promitentes cessionários, atuais e futuros; e dispõe sobre relações jurídicas entre signatários e terceiros pactuados. Trata-se de um instrumento de Competência Normativa Delegada, que garante a utilização das coisas comuns e administração do Condomínio.

A Convenção é um documento subsidiário e complementar a toda legislação em vigor no País, destinada somente a normatizar situações específicas. Tudo o que importa em restrição de uso das unidades autônomas deve ser elaborado com muita cautela e conhecimento, sem prejudicar o direito dos co-proprietários, sob pena de, quanto à restrição, tornar a Convenção inaplicável.

Vejam os que diz a jurisprudência: *A Convenção Condominial, emanada da vontade dos comunheiros, é a lei interna e deve ser observada por todos. Mas é, igualmente, inegável que suas disposições devem guardar um mínimo de bom senso, para não se afastarem dos princípios fundamentais do direito como, por exemplo, o de propriedade, que assegura do “dominus” o uso, gozo e disponibilidade da coisa – Código Civil, art 524 – desde que não malferidos os direitos de vizinhança, relativos à segurança, ao sossego e à saúde dos vizinhos – Código Civil, art 554. ADCOAS, 114.290/87.*

A Lei 4.591/64 traz no Cap. II Art 9º, itens fundamentais e obrigatórios à Convenção, que, somados às particularidades de cada

edifício, como utilização de garagens, execução de reformas, aplicação de penalidades, observações sobre barulho, presença de animais e outras, torna-se um documento de indiscutível importância.

Discutida criteriosamente e aprovada por, no mínimo 2/3 (dois terços) dos Condôminos, deve ser registrada no mesmo Cartório de Registro de Imóveis em que a incorporação foi registrada. O registro não tem caráter constitutivo, mas publicístico, isto é, para tornar pública as suas disposições.

A partir daí, como Lei Particular do Prédio, torna-se obrigatória a obediência por todos os ocupantes das unidades autônomas, proprietários e inquilinos.

A inexistência da Convenção não desobriga o Condômino de pagar as despesas do Condomínio.

ALTERAÇÕES DA CONVENÇÃO

A Convenção, como Lei específica de um Condomínio, não é um documento definitivo, pode ser alterada na medida que novas questões de interesse coletivo forem surgindo.

As cláusulas podem ser modificadas no todo ou em parte. Para isso, se Convenção presente não determina o *quorum* para as alterações, a Lei 4.591/64 é soberana, exigindo 2/3 (dois terços) de votos favoráveis a qualquer mudança na Convenção existente.

MODELO DE CONVENÇÃO

Ao iniciar o pré-estudo da Convenção de um novo Condomínio, a Comissão de Condôminos criada para esse fim, e, se possível, orientada por um Advogado, deverá ter várias cópias de convenções de outros prédios em mãos. Os modelos servirão de base para que se possa construir a estrutura definitiva da Convenção, com restrições e espírito crítico.

A Convenção não pode ser elaborada à margem da Lei. Deve ser elaborada com rigor, observando as modificações e modernizações necessárias em razão de alterações da própria Lei 4.591/64 ou de sua interpretação. Uma alteração importante é a que modifica o Art. 12, § 3º,

Cap. II, da Lei do Condomínio, que passou a ser admitido: ... *Cabível a correção monetária nas quotas condominiais, desde o respectivo mês do vencimento, se assim estipulado na Convenção do Condomínio, que está registrada.* – julgados do TARGS, 49/457.

REGIMENTO INTERNO

O Regimento Interno não é obrigatório. Pode ser elaborado com a Convenção, destacando minúcias sobre Direitos e Deveres dos Condôminos, simplesmente como ato administrativo. Deve permanecer à vista na portaria do prédio; cada Condômino poderá requisitar uma cópia.

O Jurista Caio Mário da Silva Pereira, destacando a real importância desse instrumento, disse ... *Sentindo o imperativo de estabelecer regras de comportamento conveniente à tranqüilidade, ao conforto, à higiene do edifício, em proveito de todos, a norma regulamentar interna tem a natureza de Lei Particular daquele agrupamento, aplicável aos seus membros, como qualquer estranho que penetre no seu recinto.*

Essas regras de comportamento, apesar de restringirem a liberdade de cada um, são fundamentais ao princípio de convivência social, principalmente de um Condomínio.

O SÍNDICO

Quem é o Síndico?

Para muitos é uma figura olhada com um certo desconforto e, por isso, poucos Condôminos habilitam-se ao cargo.

O que não é verdade. Todo mundo que vive em um edifício e, nele more ou trabalhe, deve saber que um dia pode prestar esse tipo de serviço à comunidade, contribuindo para a reciclagem do cargo, ou melhor, repassando entre todos essa tarefa/responsabilidade. Agindo assim, cada Condômino passa a dedicar-se mais ao prédio, o que facilitará sensivelmente cada gestão.

A figura do Síndico, para muitos, está ligada a uma série de contra-tempos, tomando-lhe um tempo precioso, enquanto que, para outros, exercer a função de Síndico é assumir um Cargo de Comando e ter

oportunidade de tratar todos como subordinados, transformando o Condomínio em um pequeno feudo.

O Art. 24, da Lei 4.591/64, atribui aos próprios Condôminos as diretrizes administrativas, cuja administração executiva cabe, periodicamente, a um Síndico, limitado nos termos da Convenção, do regime e das deliberações em Assembléia.

Muitos prédios adotam o sistema de um rodízio para a função de Síndico, seguindo o número seqüencial dos apartamentos. Todos devem ocupar o cargo, inclusive os inquilinos.

ELEIÇÃO DO SÍNDICO

O Síndico pode ser escolhido entre todos aqueles que se encontram no exercício pleno de sua capacidade civil (Art. 2º, do Código Civil), com limitações decorrentes da Lei ou de acordo com a Convenção do Prédio.

Para a eleição é necessária a convocação de uma Assembléia Geral, dentro do prazo previsto na Convenção Condominial. O mandato é de 2 (dois) anos, podendo ser reeleito.

Pode candidatar-se o proprietário, o inquilino, uma pessoa física não residente no prédio, ou mesmo uma empresa especializada em administrar condomínios. Nos dois últimos casos, é necessário eleger um Subsíndico que resida no edifício, a quem caberá a responsabilidade pelo contato direto entre o Condomínio e o Administrador, o que garante a solução de problemas mais urgentes, como entupimentos, defeitos nos elevadores, porteiro eletrônico, antena coletiva e outros.

REMUNERAÇÃO DO SÍNDICO

A remuneração do Síndico é facultativa. A Convenção pode e deve prever os honorários. Quando é omissa, necessita discutir e aprovar o assunto em Assembléia Extraordinária, especialmente convocada.

Em prédios menores, normalmente o Síndico tem a isenção de pagamento da taxa ordinária de Condomínio. O Síndico não profissional dificilmente discute uma quantia onerosa pelo seu trabalho. É uma oportunidade, por um curto período, de prestar serviços à comunidade em que convive.

O trabalho do Síndico não constitui, de forma alguma, vínculo empregatício, portanto não se aplica nenhuma das disposições relativas à legislação trabalhista ou à de locação de serviços. Suas funções o caracterizam, unicamente, como representante da comunhão.

Não deve o Síndico fazer retiradas superiores aos valores fixados, sem autorização da Assembléia. Caso isso ocorra, poderá responder por crime de apropriação indébita.

ATRIBUIÇÕES DO SÍNDICO

As principais estão claramente inseridas na Lei 4.591/64, Art. 10 § 1º, Idem, Art. 12 § 2º, Idem, Art. 21, Parágrafo Único, Idem, Art. 24.

Complementando as atribuições previstas na Lei do Condomínio, um grupo de Síndicos de Higienópolis e Perdizes, bairros de São Paulo, elaborou um conjunto de regras que ajudam o Síndico a desempenhar suas funções. São elas:

1 - Observar a Lei do Condomínio e as disposições posteriores sobre os Condomínios.

2 - Cumprir e mandar cumprir as determinações da Convenção, do Regimento Interno e das Assembléias.

3 - Defender o patrimônio do Condomínio, mantendo o prédio em boas condições, evitando a sua desvalorização por eventual falta de conservação geral, pintura ou por abusos que descaracterizem a sua fachada.

4 - Estar atento sempre com a segurança do Condomínio e de seus habitantes, dando prioridade ao cumprimento das exigências dos poderes públicos.

5 - Manter bom relacionamento com os Condôminos, facilitando contatos pessoais ou telefônicos, pois os diálogos democráticos facilitam a harmonia e a paz no Condomínio, sejam Condôminos ou Administradores.

6 - O Síndico não deve ser apenas um somador de despesas, deve economizar tudo o que for possível, sem prejudicar o bom funcionamento do Condomínio, especialmente o consumo de água e de energia elétrica.

7 - Informar os Condôminos sobre as reformas ou obras que se

tornem necessárias, apresentando com antecedência os orçamentos. Levar em consideração que boa conservação economiza alto custo de reformas.

8 - Aplicar os recursos aprovados pela Assembléia para os seus fins específicos.

9 - Propor na Assembléia a criação de Comissão de Obras.

10 - Apresentar os balancetes de cada mês, o mais tardar até o dia 15 (quinze) do mês subsequente e o do ano findo até o dia 31 de janeiro, com os devidos esclarecimentos. A documentação deve estar sempre à disposição dos Condôminos.

11 - Insistir e conscientizar sobre a presença dos Condôminos nas Assembléias.

12 - Proporcionar aos filhos dos Condôminos recreação condizente com as facilidades que o Condômino dispõe, solicitando, porém, colaboração necessária dos pais para que se evitem estrago nos jardins, quebra dos aparelhos e o uso indevido da parte térrea de recepção do edifício.

FUNÇÕES ADMINISTRATIVAS

As funções administrativas de um Condomínio são de responsabilidades do Síndico, que podem ser substabeleciadas a uma pessoa física ou jurídica de sua confiança, desde que a proposta seja aprovada em Assembléia Geral. Neste caso, a responsabilidade continuará sendo do Síndico, que responderá pelas contas de sua gestão.

Existem atribuições que só Síndico pode executar, como representação do Condomínio em Juízo ou fora dele, prestação de contas e convocação de Assembléias.

DESTITUIÇÃO DO SÍNDICO

Diante de um motivo grave, o Síndico pode ser destituído, na forma e condições previstas na Convenção. Sendo o documento omissivo, o fato concretizará pelo voto de 2/3 (dois terços) dos Condôminos numa Assembléia Geral Extraordinária, especialmente convocada pelo Conselho Fiscal ou, na sua ausência, por um grupo que represente 2/3 (dois terços) dos Condôminos.

Votada a destituição, caso o Síndico destituído não aceite a decisão, cabe a ele provar a falsidade dos argumentos utilizados para destituí-lo, ou ainda tentar anular o processo de destituição, verificando se houve falhas na forma e condições previstas na Convenção e nos termos da Lei.

Para destituir a Administradora é necessário obedecer às normas estabelecidas na Convenção. Se for omissa, basta um abaixo-assinado dos Condôminos, mínimo de 2/3 (dois terços) de assinaturas, dirigido ao Síndico.

Em caso de recusa pelo Síndico, torna-se necessário a convocação de uma Assembléia Geral Extraordinária, pelo Conselho Fiscal, para tratar do assunto.

SUBSÍNDICO

Eleito para auxiliar o Síndico na administração do Condomínio, substituindo-o em sua ausência.

A Convenção pode estabelecer o número de Subsíncos e suas atribuições.

CONSELHO CONSULTIVO

Também não é obrigatório. Mas a Convenção pode prever a eleição de um Conselho Consultivo, composto por 3 (três) Condôminos e igual número de suplentes, sendo um Presidente.

As funções e atribuições do Conselho Consultivo são determinadas pela Convenção.

CONSELHO FISCAL

A Convenção poderá ou não prever a eleição de um Conselho Fiscal com a finalidade de fiscalizar as contas praticadas pelo Síndico. Composto por 3 (três) membros e igual número de suplentes, sendo um Presidente.

O Subsínco, o Conselho Consultivo e o Fiscal são eleitos na mesma Assembléia em que elege o Síndico.

VACÂNCIA NO CARGO DE SÍNDICO

No final de um mandato, se o Síndico não se interessar pela reeleição, e, na Assembléia Geral não aparecer candidato ao cargo, o Síndico deve mandar correspondência a cada Condômino, em que declara vago o cargo de Síndico, colocando-se à disposição de todos para a prestação de contas. Se os Condôminos negarem seu pedido, o Síndico pode optar pela *Ação de Prestação de Contas*, em Juízo.

Quando há “quorum”, feita a prestação de contas, e nenhum Condômino predispõe-se assumir o cargo de Síndico, lavra-se em ata a Vacância do Cargo a partir daquela data, passando as funções de Síndico a serem exercidas pelo Conselho Consultivo ou Fiscal, que pode indicar um membro para o cargo, enquanto outro Síndico seja eleito. Decisão do TO/RJ, BJA emenda 115.839.

Desde que aprovado em Assembléia Geral, pode ser eleito um síndico profissional ou uma Administradora.

Para tornar o cargo de Síndico menos árduo é aconselhável estabelecer rodízio entre os Condôminos para ocupar o cargo por um período variável de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos. Assim, aquela figura de Síndico muito exigente, que limita espaço, distribui ordens, controla a vida de todo mundo, implicante e tirano, tende a desaparecer.

Em um prédio onde cada Condômino está pronto para exercer o cargo de Síndico, todos teriam melhores condições de avaliar suas próprias exigências e reclamações. Quando Síndico, o Condômino vai contribuir para que seu edifício funcione plenamente, com amizade e participação, num trabalho que atenda os interesses reais dos moradores.

O Síndico é a base de tudo em um Condomínio. Defende o patrimônio moral e material do prédio; dele dependerá a disciplina, o sossego, o bem-estar, a segurança e o conforto dos que habitam ou trabalham em um edifício.

Uma experiência que vem sendo executada com sucesso entre os moradores de um prédio é a formação, meramente figurativa, de uma gestão de Síndico-Mirim, elegendo entre a garotada, representantes para auxiliar na Administração.

Com a importância dos cargos, as crianças, de desordeiras passam a ter interesse pelas coisas do prédio, aprendendo a zelar e defender o ambiente em que residem.

Em prédios com muitas crianças vale a pena tentar. Trata-se de uma ação disciplinadora, levando a criança ao exercício da cidadania.

ASSEMBLÉIAS GERAIS

A Assembléia Geral Ordinária é uma reunião de Condôminos, previamente convocada pelo Síndico, para discutir e aprovar todos os assuntos de interesse do prédio.

A Lei 4.591/64 institui, através da Assembléia Geral, a vontade da maioria, em que legitima poderes em relação à coisa comum, criando e modificando a Convenção, o Regulamento Interno, instituindo e extinguindo serviços condominiais, e dá outras providências.

A Assembléia Geral é o fórum em que os Condôminos presentes vão debater, deliberar e desenvolver assuntos da ordem do dia e questões que precisam de solução.

Vejamos o que diz a Jurisprudência:

As decisões da Assembléia obrigam a todos os Condôminos presentes e ausentes, e prevalecem enquanto não forem declaradas nulas em ação ordinária. – Julgados dos TARGS, 35/401.

E mais:

As deliberações das Assembléias Condominiais enquanto não anuladas pelas vias próprias, permanecem íntegras, sendo, de logo, exigíveis. – ADCOAS, 98.412/84.

ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA

Obrigatória por força da Lei 4.591/64, Art. 24.

Realizada uma vez por ano para prestação de contas, discutir e aprovar novo orçamento, além de outros assuntos colocados na ordem do dia, incluindo, se for o caso, a eleição de novo Síndico ou, a reeleição.

ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

Convocada quando necessária para discutir questões que requer urgência ou, de interesse geral.

Uma Assembléia Extraordinária, se negada a convocação pelo Síndico, pode ser convocada por um grupo de Condôminos que representem, no mínimo, um $\frac{1}{4}$ (um quarto) dos moradores.

REALIZAÇÕES E DECISÕES DAS ASSEMBLÉIAS

Uma Assembléia Geral, quando convocada, deve ser realizada em, no máximo, 15 (quinze) dias. Se isso não ocorrer, qualquer interessado pode requerer ao juiz da Comarca a garantia de realização da mesma.

Toda decisão em Assembléia Geral, desde que não viole as disposições legais é soberana, obrigada o respeito por todos os Condôminos, inclusive os vencidos ou ausentes.

A lista de presença é obrigatória para verificação do *quorum*, como também a composição da mesa por um Presidente e um Secretário para orientar os trabalhos.

QUEM VOTA

Todo proprietário de uma ou mais unidades em um edifício, desde que esteja participando da Assembléia, pessoalmente ou através de um procurador, devidamente habilitado por um instrumento particular de procuração, com firma reconhecida, segundo o parágrafo 3º do Art. 1.289, do Código Civil, alterada pelo Art 158, da Lei 6.015, de 31 de Dezembro de 1973.

Cada Condômino terá o direito a tantos votos quantas unidades houver no prédio.

VOTO DO INQUILINO

A Lei 8.245, de 18 de Outubro de 1991, Lei do Inquilinato, no seu Art. 83, inclui decisão do Art. 24 da Lei 4.591/64, Lei do Condomínio:

§ 4º. Nas decisões da Assembléia que envolvam despesas ordinárias do Condomínio, o Locatário poderá votar, caso o Condômino-Locador a ela não compareça.

Esta Lei põe fim à questão da presença dos inquilinos nas reuniões, cuja pauta é discutir e aprovar despesas ordinárias.

Antes, sua presença era tolerada, mas sem direito a participar das discussões.

Os inquilinos podem e devem participar das decisões do seu Condomínio, defendendo seus interesses.

Os inquilinos só não votam na eleição do Síndico e qualquer outro assunto que não seja referente às despesas ordinárias, a não ser com uma procuração do proprietário da unidade onde mora.

Ao inquilino postulante do cargo de Síndico não necessita de procuração.

CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLÉIAS

A convocação é obrigatória. Na falta, cabe ao Presidente do Conselho, aos Condôminos ou, ao Judiciário, tal procedimento, conforme decreto 67.223/67, regulamentando a Lei 4.591/64.

O Condômino tem que ser avisado da Assembléia, incluindo a divulgação da pauta. Se não convocado, não terá obrigação de acatar as decisões ocorridas em Assembléia Geral.

Na convocação é obrigado a constar o local, data da primeira chamada e da segunda, como também a ordem do dia com assuntos que serão apreciados.

O prazo que antecede a convocação deve ser previsto na Convenção do prédio. Não costuma ser inferior a 5 (cinco) dias, contando da data que o Condômino tomou conhecimento da mesma.

Em caso de emergência, poderá ser reduzido o prazo.

QUORUM

Para cada Assembléia, de acordo com a Convenção do prédio, é necessário um *quorum* mínimo, isto é, a quantidade legal de Condôminos presentes, para a legalidade da mesma, em primeira chamada. Se o *quorum* não for suficiente, a Convenção também preverá quando será realizada a próxima chamada, e qual o *quorum* necessário, que poderá ser de alguns minutos, horas ou de vários dias.

Quando a Convenção é omissa, a Lei 4.591/64 prevê de $\frac{3}{4}$ (três quartos) dos Condôminos o *quorum* mínimo para aprovação de qualquer matéria.

Uma Assembléia Geral realizada com falta de quorum não terá validade. Qualquer Condômino poderá contestar as deliberações ocorridas, com fundamento na Falta de *Quorum*.

AS ATAS

A Ata é um documento em que será registrado, de forma exata e metódica, resoluções e decisões de cada Assembléia. Deve ser redigida pelo Secretário da Mesa numa linguagem simples, objetiva e precisa, evitando narrar apartes dos moradores e detalhes das discussões; limitar a descrever as questões votadas. Evitar rasuras. A eventual correção será feita através de ressalvas, antecedendo-se à nova frase a expressão “digo” ou “em tempo”, quando a omissão é contada após a redação.

A lavratura da Ata é imprescindível, tomada em livro próprio, o chamado *Livro de Atas*, com as folhas devidamente numeradas e rubricadas, tornando um instrumento que serve como prova de tudo que na Assembléia foi deliberado. Exemplo: em um processo judicial instaurado pelo Condomínio ou contra o Condomínio, a Ata é um objeto de indiscutível importância.

Com o cuidado de não deixar espaços em branco, parágrafos ou alíneas, a Ata deve ser lançada de imediato por ocasião das Assembléias, seguindo-se a leitura e assinatura por todos os presentes.

A guarda da Ata cabe ao Síndico, como também a divulgação, em até 8 (oito) dias, das deliberações votadas nas Assembléias.

Veja um modelo de Ata na página 53 deste livro.

TERMOS DA ATA

Numa Ata deve constar o Termo de Abertura, bem como o dia, o mês, o ano e a hora da Assembléia, local, o número de Condôminos participantes, para efeito de *quorum*, o nome do Presidente e do Secretário dos trabalhos, a ordem do dia com as discussões, votações e deliberações. Por fim, o Termo de Encerramento e assinatura dos Condôminos presentes.

Em seguida, a Ata deve ser registrada no Cartório de Títulos e Documentos de sua cidade.

PODERES DAS ASSEMBLÉIAS

A Assembléia Geral é soberana. Tem poderes para decidir sobre o destino do Condomínio, inclusive sobre demolições, reformas ou reconstrução do imóvel, dentro das disposições legais.

Através de uma Assembléia Geral processa alterações da Convenção Condominial ou do Regimento Interno, como também interdita ou aprova atos do Síndico.

DIREITOS DOS CONDÔMINOS

Os direitos dos Condôminos são limitados, como são limitados os direitos de qualquer cidadão que vive numa comunidade. Nesse caso, existem direitos fundamentais e específicos.

O Art. 5º, inc. XII, da Constituição Federal assegura a inviolabilidade dos direitos concernentes à propriedade. O Art. 524, do Código Civil, garante o uso, o gozo e a disponibilidade de um bem ao seu proprietário.

O livre uso, gozo e disposição só encontram obstáculos no mau uso da propriedade, conf. Arts. 554 e 555 do Código Civil, que disciplinam o princípio de ordem geral aplicável à vizinhança: ... *O proprietário ou inquilino de prédio tem o direito de impedir que o mau uso de propriedade vizinha possa prejudicar a segurança, o sossego e a saúde dos que o habitam.*

No condomínio criado pela Lei 4.591/64, em que o direito tem a pluridade de titulares, existe uma modificação importante na estrutura do direito de propriedade que é o respeito à *vontade da maioria*, contra a vontade simples de cada proprietário.

A Constituição Federal é soberana. As novas disposições apenas regulam situações em que os direitos individuais entram em conflito, onde todos, simultaneamente, são proprietários sobre a mesma coisa. Não cabe ao Condomínio, por qualquer forma, prejudicar ou regular o exercício dos direitos de cada Condômino, como proprietário.

Neste sentido, existem decisões judiciais:

O Condômino tem direito, em tese, de questionar decisão majoritária que considera abusiva. – Julgados do TRGS 62/264.

No mesmo sentido:

A Convenção, ainda que aprovada com o “quorum” qualificado de 2/3, são ineficazes as disposições da Convenção que imponham restrições ao exercício normal de direito de propriedade de Condôminos sobre suas unidades autônomas, e que afrontem a própria natureza e destinação destas.

Com base na Legislação Brasileira, as Convenções devem ser elaboradas observando normas fundamentais de direito dos Condôminos.

As mais importantes são:

1) – Usar, gozar e dispor de sua unidade autônoma de acordo com seus interesses, desde que não fira a liberdade dos demais Condôminos e a solidez do prédio.

2) – Ter livre acesso às áreas comuns do prédio sem causar danos, incômodo ou embaraço aos vizinhos.

3) – Participar das Assembléias, desde que esteja quite com o Condomínio, para votar e ser votado.

4) - Manter em seu poder as chaves das portas de acesso ao prédio.

5) – Em qualquer momento, ser esclarecido pelo Síndico sobre questão que considere importante e inerente ao seu direito de Condômino.

6) – Pagar sua cota-parte justa ao rateio e, ao inquilino, pagar somente as taxas ordinárias.

7) – Denunciar irregularidades que observar no âmbito do Condomínio.

8) – Recorrer à Assembléia Geral dos atos e decisões isoladas do Síndico que prejudicam o Condomínio ou, particularmente, em seu prejuízo.

9) – Examinar, em qualquer época, livros, documentos e arquivos da administração e ser informado pelo Síndico sobre qualquer dúvida.

10) – Recorrer contra os atos e decisões do Síndico ao Conselho Fiscal e Consultivo que, se for o caso, poderá solicitar uma Assembléia Extraordinária para submeter o problema.

DEVERES DOS CONDÔMINOS

Os mais importantes são:

1) – Pagar regularmente a taxa referente às despesas ordinárias, sob pena de multa prevista na Convenção do prédio.

2) – Pagar sua cota-parte das despesas relativas às obras de interesse do prédio, devidamente aprovada em Assembléia Geral.

3) – Contribuir para o Fundo de Reserva, quando prevista na Convenção ou deliberada em Assembléia. O inquilino não é obrigado a participar desta taxa.

4) – Facilitar a entrada do Síndico e empregados do Condomínio em sua unidade, quando necessitar de serviços de interesse do edifício.

PROIBIÇÕES AOS CONDÔMINOS

As proibições mais importantes são:

1) – Alterar as linhas e formas externas da fachada do prédio, a não ser com concordância unânime do Condomínio.

2) – Pintar ou decorar as partes de esquadrias externas em cores diferentes das empregadas no edifício.

3) – Usar o imóvel de forma nociva ou perigosa à tranqüilidade, à salubridade e à segurança do Condomínio, com produtos tóxicos, inflamáveis ou explosivos.

4) – Prejudicar o uso das partes comuns ou embargar corredores, escadas e outras áreas comuns, em seu benefício.

5) – Vender *box* de garagem ou alugá-lo a pessoas estranhas ao Condomínio.

6) – Promover festas barulhentas após as 22 horas, em respeito à Lei do Silêncio.

7) – Afixar, expor ou pintar cartazes/anúncios de serviços profissionais nas dependências comuns das edificações.

8) Depositar vasos e outros objetos móveis, passíveis de queda, nos parapeitos das janelas.

COMPORTAMENTO IMORAL DOS MORADORES

Aplica-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino da unidade, conforme a Lei 4.591/64, Art. 20.

As regras do Regulamento Interno devem ser cumpridas com rigor, independentemente de ser ou não proprietário.

Em caso de inquilino ter comportamento imoral, ou outro, incompatível com a comunidade, o infrator é quem deve ser multado ou acionado pela Justiça, e não o proprietário do imóvel.

Jurisprudência:

E, por mais imoral que seja o comportamento do inquilino, o Síndico não tem poder para promover a Ação de Despejo contra o próprio com base em tal fato. TA/RS, in RT 6337165.

MORADIAS COLETIVAS

É muito comum a Convenção de um determinado prédio proibir a moradia de vários rapazes ou moças em um apartamento, onde se constitui uma moradia coletiva, também conhecida por “república” ou pensionato.

A proibição, pelo Código Civil, esbarra na legalidade ao ferir o direito de propriedade. A Lei 8.245/91, Lei do Inquilinato, deixa a interpretação mais clara - ver Arts. 14, 15 e 16, Seção II, que regulamentam as sublocações.

Nesses casos, os moradores, como qualquer morador do prédio, são obrigados a respeitar o Regimento Interno.

RESPONSABILIDADES DO CONDOMÍNIO

Os tribunais brasileiros têm entendido que o Condomínio é responsável por diversos atos danosos, ocorridos em suas dependências.

Vejam algumas jurisprudências nesse sentido:

O Condomínio é totalmente responsável pelos atos praticados pelo Síndico ou por seus empregados contra os Condôminos ou contra terceiros, estranhos ao Condomínio. BJA, ementa 131.767.

“Estragos causados por prepostos do Condomínio a veículo pertencente a Condômino, a Locatário ou simples morador do prédio, no exercício de sua função de manobrista”. – RT 576/124.

Furto ocorrido nas dependências do Condomínio, desde que este possua aparato de segurança em proporções de poder evitá-lo, como grades, porteiros e guardas. TJSP, in ADCOAS 111.724.

“Mesmo que o Regulamento Interno contenha cláusula isentando Condomínio de indenização de danos causados em sua garagem, tal cláusula não exige a responsabilidade, em se tratando de dano causado por preposto” – BJA, ementa 118.811. Mas há decisões contrárias: ADCOA 125.462, TJRJ e 124.547, TJRJ.

Objetos que repetidas vezes caem do edifício obrigam o Condomínio a indenizar as vítimas lesionadas e os prejuízos causados a veículos – TJRJ, ementa ADCOAS 130.607.

O QUE NÃO É DE RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO

Jurisprudências:

Arranhões em veículo de Condômino, desde que não provado que os mesmos foram causados no interior da garagem do Condomínio – BJA, ementa 124.548, TJRJ.

“Furto de veículo ou bicicleta de Condômino, se o Condomínio não contar com serviço de guarda ou vigilância” – BJA, ementa 124.402, TJSC.

Dano sofrido por Condômino, em virtude de queda de objetos de unidades superiores não identificada – BJA, ementa 120.523.

“Furto de moto na garagem do Condomínio, se o dono da moto não é Condômino, nem inquilino, mas simples hóspede de inquilino de apartamento” – BJA, ementa 128.962, TJRJ.

DIREITOS DE CONSTRUÇÃO VÍCIOS CONSTRUTIVOS

Um prédio em que apresenta defeito de construção após a ocupação pelos moradores, aplica-se a norma do Art. 1.245, do Código Civil, que determina que o construtor, por um prazo de 5 (cinco) anos, é responsável pela solidez e segurança da construção. No mesmo sentido da responsabilidade trata o artigo 43 e 11, da Lei 4.591/64 e a Jurisprudência ADCOAS 129.378, TJPR.

Quando o defeito é nas partes comuns do prédio, o Síndico é quem propõe a Ação de Reparação de Danos. Se for em uma unidade, o Condômino, em seu próprio nome, é quem vai propor a Ação competente contra o construtor ou a incorporadora.

O Prof. José Aguiar Dias, no seu livro *Responsabilidade Civil em Debate*, diz que o prazo de 5 (cinco) anos vale para reclamar defeitos aparentes da obra, contáveis imediatamente ao receber o imóvel, mas, em se tratando de defeitos ocultos o prazo para reclamações pula para 20 (vinte) anos.

Mas há outros entendimentos:

... O prazo de 5 (cinco) anos é o prazo de garantia, podendo a Ação de Reparação ser proposta após 5 (cinco) anos, até, no máximo 20 (vinte) anos. TJRS, in Rev de Jurisprudências, 123/275.

O prazo de 5 (cinco) anos, previsto no Art. 1.245, do Código Civil, não é para o exercício da Ação, mas sim, de garantia. Verificada a existência; começa a correr o prazo de prescrição, que é o comum aos direitos pessoais. TJRS, 118/356.

A verificação de defeitos, ou melhor, a segurança do prédio depende de todos os Condôminos, que devem ficar atentos ao aparecer rachaduras e infiltrações de água nas paredes, erosões nos alicerces e outros problemas que podem afetar o edifício. Qualquer observação neste sentido deve ser imediatamente denunciada, para que sejam tomadas as providências.

DAS INFILTRAÇÕES DE ÁGUA

Trata-se de uma ocorrência muito comum, principalmente em construções mais antigas.

Nesses casos, ... *O proprietário da unidade de onde provem o defeito deve responder pelos danos causados, reparar o defeito e indenizar o Condômino prejudicado.* TARJ, Ac. Unân. De 1ª Câmara, 21.11.89 – ap 83.159.

Quando as infiltrações são provenientes do terraço de cobertura, a responsabilidade de reparar o defeito e a unidade autônoma prejudicada é do Condomínio. ADCOAS, 1.869/71.

“Entretanto, quando o terraço é de uso exclusivo de um determinado Condômino, este deverá responder pelos prejuízos” – BJA, ementa 126.291 – TARJ.

Quando a infiltração for proveniente de partes comuns, o Condomínio é quem responde pelo reparo, inclusive de alguma unidade que venha sofrer estrago com o defeito. – ADCOAS, 304/70.

Em caso de um Condômino ter que pagar e indenizar outro Condômino prejudicado por uma infiltração ocorrida em sua unidade, este deve recobrar o que gastou em Ação proposta contra o construtor do prédio, dentro dos prazos citados.

Caso o proprietário de unidade prejudicada por um vazamento de água, oriundo da unidade vizinha e, esgotadas todas as medidas extrajudiciais para o conserto, poderá este recorrer à Justiça contra o

proprietário do imóvel avariado com **Ação Judicial de Procedimentos Sumaríssimos**, prevista no Art. 275, I, letra J, do Código Civil, invocando ainda o Art. 554, do Código Civil e o Art. 10, III, da Lei 4.591/64, cominando multa diária se, a partir da citação, não fizer cessar o vazamento em pauta, além de ter que indenizar todo o prejuízo causado.

OBRAS NA COBERTURA

Teto ou terraço de um edifício costuma ser objeto de muito discussão. Não é raro o proprietário do último pavimento entender que o teto do prédio que cobre a sua unidade pertence a ele.

Vejamos o que afirma a Jurisprudência:

O teto é uma área comum, considerada espaço aéreo e, qualquer modificação que nele se faça depende de decisão unânime dos Condôminos. TJMG, BJA, ementa 117.267.

Neste caso, o proprietário interessado em transformar em duplex ou numa cobertura exclusiva, depois da decisão unânime em Assembléia especialmente convocada, deverá registrar a Ata no mesmo Cartório de Registro onde foi lavrada a escritura do imóvel, momento que se dará a anexação da área ao seu respectivo apartamento.

Com a certidão e as plantas arquitetônicas da construção, o proprietário estará apto a entrar na Prefeitura local com o pedido de autorização para iniciar a obra.

OBRAS NECESSÁRIAS NÃO EXECUTADAS

Quando um prédio necessitar de uma obra de interesse geral, e, depois de reiteradas solicitações para a solução do problema, o Síndico ainda permanecer indiferente, o melhor é reunir pelo menos $\frac{1}{4}$ (um quarto) dos Condôminos e, com base no Art. 25 da Lei 4.591/64, convocar uma Assembléia Geral Extraordinária para tratar do assunto, cujas deliberações deverão ser executadas pelo Síndico.

Continuando a recusa, o Síndico deve ser julgado em outra Assembléia, especialmente, convocada para destituí-lo e eleger outro com o propósito de executar a obra necessária.

ALTERAÇÕES DA FACHADA

A fachada, as paredes externas e as áreas comuns de um prédio são consideradas partes comuns a todos os proprietários.

Nada pode ser alterado sem o consentimento unânime, conforme o Código Civil, no Art. 628.

A Lei 4.591/64, Art. 10, I, também proíbe. O Código de Processo Civil assegura este direito no Art. 934, II e põe à disposição do Condomínio a *Ação de Nunciação de Obra Nova*, “para impedir que o co-proprietário execute alguma obra em prejuízo ou alteração da coisa comum”.

UTILIZAÇÃO DE PASSAGENS PELAS UNIDADES AUTÔNOMAS

Quando necessário utilizar a passagem por alguma unidade autônoma, para realização de determinada obra no prédio, o morador desta deve colaborar e permitir o acesso.

Caso contrário, o Síndico, em nome do Condomínio, pode ingressar com uma *Ação Cominatória*, cumulando com indenização de perdas e danos contra o morador de tal unidade.

Qualquer dano causado em razão da utilização de uma unidade como passagem, o Condômino deverá ser reparado ou indenizado pelo Condomínio ou pela empreiteira de serviços.

ALUGUEL DE GARAGENS

O *box* de garagem normalmente encontra-se vinculado à unidade autônoma, que não ocorre em casos de frações ideais específicas.

No primeiro caso é proibido alugar a vaga à pessoa estranha ao Condomínio, a não ser que a Convenção diga o contrário.

ANIMAIS NO APARTAMENTO

O assunto é polêmico. Geralmente a Convenção traz cláusulas proibindo a presença de animais nas unidades autônomas.

Há tribunais que confirmam a proibição, como o TJSP, in ADCOAS 118.416; TARJ, BJA, ementa 99.667.

Outros reconhecem o direito do Condômino manter pequenos animais que não causam desassossego nem risco à saúde dos moradores ou à salubridade do prédio, conforme o TJRJ, BJA, ementa 124.290.

A RT 4057175 julga:

Convenção nenhuma atinge o cão pequinês, que nenhum transtorno ou incômodo acarreta aos Condôminos.

O julgado do TARGS 487364 afirma:

Mesmo que a Convenção ou o Regimento proíba cão em apartamento, a vedação só é legítima se demonstrado o uso de forma perigosa ou nociva ao sossego dos demais Condôminos.

Uma Convenção pode até proibir o uso de áreas comuns para a recreação de animais, mas removê-los dos apartamentos ou, aplicar multas, só quando o animal fere o *Direito de Vizinhança* em prejuízo à saúde, sossego e segurança dos moradores.

RUÍDOS EXCESSIVOS

O proprietário ou o inquilino de um prédio tem o direito de impedir que o mau uso da propriedade vizinha possa prejudicar a segurança, o sossego e a saúde dos que o habitam. Art. 554, do Código Civil.

O Condômino perturbado por ruídos anormais e excessivos pode entrar em juízo, com base aos *Direitos da Vizinhança*, e ter o direito de ter seu sossego respeitado.

Neste sentido há acórdão da 1ª CC do TARGS, votação unânime em 18-02-1986:

Cabe aos proprietários de casas noturnas vedar a saída de sons para o exterior de seus estabelecimentos, evitando desta forma os ruídos excessivos provocados pelos instrumentos sonoros usados, a fim de que não perturbem os vizinhos, resguardando-lhes o direito de repouso, sossego e saúde mental.

SEGURO

A Lei 4.591/64, Art. 13 dispõe da obrigatoriedade do seguro de danos materiais, portando o Síndico é o responsável pela sua concretização.

Existem 2 (duas) modalidades de seguro, a do Mutuário e a do Condomínio.

Seguro do Mutuário: todo imóvel financiado pelo Sistema Financeiro da Habitação tem uma apólice de seguro, cobrindo sinistros decorrentes de incêndio, desmoraamentos e alagamentos. Neste caso, o proprietário pode pedir ao Síndico que exclua a sua unidade na contratação do seguro.

Seguro do Condomínio/Patrimônio: destina-se a cobrir toda a edificação, incluindo as partes comuns e as unidades autônomas não seguradas pelo SFH. Seguro que cobre apenas a reconstrução do prédio, não cobrindo pertences dos proprietários das unidades.

O seguro pode ser feito contra incêndio ou contra riscos diversos e, quanto ao seguro do patrimônio, o Síndico pode realizá-lo pelo valor do imóvel novo, isto é, o valor de reconstrução, evitando valor comercial, quem embute o preço do terreno e das fundações que poderão ser reaproveitadas no caso de reconstrução. Esta é uma opção que deve ser votada em Assembléia Geral.

SEGURANÇA PESSOAL

A colaboração do Síndico é básica, mas cada um deve estar atento, porque ninguém está isento de um imprevisto, acidente ou até mesmo um assalto. Algumas regras podem ajudar. São elas:

1) – O Síndico, o Zelador, o Porteiro, como todos os funcionários do Condomínio devem conhecer os moradores e vice-versa.

2) – Identificar todos que circulam pelo prédio.

3) – Divulgar constantemente as instruções sobre a utilização correta dos recursos do Condomínio. Na falta de porteiro físico, não abrir a porta do *hall*, através do interfone, sem ter a certeza de quem esteja querendo entrar no prédio.

4) – Manter a vigilância física nas áreas comuns do edifício.

5) – Guardar, em lugar seguro, mas de fácil acesso, todas as chaves do prédio.

6) – Procurar instalar sistemas eficientes de comunicação entre unidades autônomas/portarias, alarmes de incêndio, de segurança, etc.

7) – Estar sempre ao alcance das mãos e prontos para uso, equipamentos e estojos de pronto-socorro.

USO DA ELETRICIDADE COM SEGURANÇA

A energia elétrica é de grande importância para todos, mas se mal utilizada pode provocar acidentes irreparáveis.

Alguns cuidados são importantes, como equipar as tomadas com protetores isolantes, eliminar fios desencapados, verificar se os disjuntores estão bem dimensionados.

USO DO ELEVADOR

Trata-se de um veículo que consome muita energia e manutenção de custo elevado. É recomendado disciplinar o número de viagens, orientando os ascensoristas a controlar as partidas com maior número de passageiros.

Entre outras coisas, o Condomínio responde pelos danos que o filho menor causar ao elevador, ao conduzir, de forma inadequada, uma bicicleta, se houver regra proibitiva para tal ato – TARJ, in ADCOAS 12.032.

A PREVENÇÃO E O COMBATE A INCÊNDIO

Com a ajuda do Corpo de Bombeiros, o Síndico pode e deve passar informações detalhadas sobre o assunto. É importante ensinar aos moradores os cuidados preventivos e a maneira correta de usar e conservar os equipamentos de combate a incêndio, como extintores, hidrantes, mangueiras, registros, chuveiros automáticos e escadas com corrimão.

A simulação de um incêndio no prédio é um bom teste para qualificar a reação coletiva, como também sentir o preparo de cada um ao manusear os equipamentos.

Prevenir é mais importante do que apagar um incêndio.

DESPESAS DO CONDOMÍNIO

É o item, numa pauta de Assembléia Geral, que gera mais debate. Discutido à exaustão e, mesmo assim, nem sempre o resultado do orçamento agrada a todos. As taxas, em tempo de inflação alta, são penalizadas pelo exagerado custo dos serviços, tornando cada dia mais difícil cortar despesas, sem prejudicar os trabalhos no prédio.

O desempenho do Síndico fica basicamente concentrado no controle das despesas, exigindo um esforço enorme na luta contra o desperdício de água e de energia elétrica.

O desperdício de água é sério, deve ser combatido com energia; constantemente a água potável é jogada fora através de torneiras mal fechadas ou estragadas e vazamentos na tubulação.

Para combater o problema é necessário uma constante e rigorosa manutenção hidráulica no prédio; trabalhar a conscientização de adultos e crianças sobre a gravidade do desperdício de água, sabendo-se que a economia de água e de energia elétrica traz um benefício direto na despesa mensal do Condomínio. E mais, ajuda na preservação do meio ambiente.

Sem dúvida, a mais árdua tarefa de um Síndico é administrar os gastos. É importante treinar um funcionário do Condomínio para resolver pequenos reparos hidráulicos e de eletricidade, para resolver problemas nas áreas comuns do prédio e mesmo nas unidades autônomas, como trocar buchinchas nas torneiras ou reparo nas válvulas de descarga.

DESPESAS ORDINÁRIAS

A inexistência de Convenção não desobriga o Condômino de prédio residencial de pagar despesas condominiais – 1ª TARJ, Ac. Unân. 7º CC, in ADCOAS nº 99.363/84.

Despesas Ordinárias são aquelas que compõem os gastos relativos à conservação e higiene das áreas comuns do prédio, a quitação de apólices de seguro contra incêndio e responsabilidade civil frente a terceiros, os honorários do Síndico e a remuneração dos empregados do Condomínio, despesas de água e energia elétrica, material de limpeza, conservação dos elevadores, bombas, incineradores de lixo, manutenção de porteiros eletrônicos, etc.

DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

Todas as despesas que fogem à competência ordinária são consideradas extraordinárias, como custas judiciais e honorários advocatícios, decorrentes da defesa de interesses do Condomínio, instalação de equipamentos e reparos de grande monta, conserto de tubulações que afetam mais de uma unidade autônoma e áreas comuns do edifício, reforma geral do prédio e outras.

DESPESAS SEM APROVAÇÃO PRÉVIA

A Convenção deverá prever o valor máximo de valores que o Síndico pode despende sem autorização da Assembléia Geral.

Em muitos casos, o Síndico extrapola o limite com ou sem aprovação do Conselho Consultivo, gerando desconfiança e desagradáveis observações internas.

A melhor maneira de evitar tais circunstâncias é recorrer à Assembléia Geral em que serão estabelecidos novos tetos de despesas sem aprovação prévia.

DESPESAS EMERGENCIAIS, ÚTEIS E VOLUPTÁRIAS

Emergenciais: danos ocorridos em telhados, tubulações de água e esgoto, etc. Neste caso, as despesas necessárias devem ser cobradas integralmente dos Condôminos.

Úteis: são gastos não urgentes, mas que poderão oferecer maior conforto e valorização do prédio, como guarita de guarda, colocação de grades, porteiro eletrônico e outros. Neste caso, as obras têm que ser aprovadas em Assembléia Geral, observando o *quorum* mínimo, sob pena do embargo da obra pelos Condôminos contrários à mesma.

Voluptuárias: ocasionadas para melhorar a estética do prédio, como decoração do *hall* de entrada, jardins, passeios, colocação de obras de arte, etc. Mesmo que aprovadas pela maioria em Assembléia Geral, caso exista algum Condômino prejudicado, o mesmo tem o direito de solicitar a retirada das benfeitorias.

Em qualquer dos casos, a cobrança é especial, distinta da taxa ordinária.

RATEIO DAS DESPESAS

As despesas ordinárias deverão ser rateadas mensalmente de maneira proporcional à fração ideal do terreno, levando em consideração que o proprietário de maior área tem maior interesse na conservação da área comum; regime contemplado pela legislação, embora de forma suplementar, podendo a Convenção eleger outro critério, desde que não fira as leis em vigor no País.

Vejamos o que diz a Jurisprudência:

No Condomínio as despesas devem ser correlativas a um direito próprio do gozo. Disso resulta que as partes excluídas dos benefícios de determinados serviços prestados à totalidade das unidades do Condomínio, não obrigam aos seus proprietários pelas despesas de tais benefícios decorrentes – RT 378/186.

E mais:

O Condômino não deve suportar as despesas que sua destinação, uso e utilização, só interessam ou beneficiam aos demais – Julgados do TARGS, 32/288.

Em prédio de elevadores, a Jurisprudência Brasileira vem dando resposta aos Condôminos proprietários de lojas de rua e de galeria, apartamentos e salas localizadas em pavimento térreo, desobrigando-os de pagar despesas referentes ao uso de elevadores, como também a manutenção dos corredores acima de sua unidade, porque não os utilizam nas mesmas proporções dos demais Condôminos.

Um Condomínio não pode lucrar nem sofrer prejuízos com a *indivisão* da coisa comum. As despesas devem ser divididas entre todos de forma mais justa possível e, juridicamente legal.

COBRANÇA DO CONDOMÍNIO

O sistema de cobrança de contribuição fixa é desaconselhável em período de inflação elevada, gerando a constante convocação de Assembléias para a atualização da quota-parte.

O ideal é a cobrança da contribuição variável. O Síndico, através de um demonstrativo ou balancete de despesas do mês, define um valor ideal, acrescido de uma razoável margem de segurança, capaz de cobrir todos os gastos com manutenção do edifício.

Em caso de *déficit* decorrente de despesas extraordinárias, cabe aos proprietários pagar, mas se decorrer de gastos ordinários, o pagamento é de responsabilidade do inquilino. Para saber de quem é a responsabilidade, basta examinar o demonstrativo das despesas.

Jurisprudência:

A circunstância da aquisição da unidade habitacional traz como consequência a obrigação de participar dos gastos comuns – Julgados do TARGS, 40/269.

E mais:

As despesas dos Condomínios são devidas por todos os Condôminos, na forma e quantias estabelecidas pela Convenção e artigo 12, § 1ª, da Lei 4.591/64, uma vez que decorrem do domínio – ADCOAS, 94.699/84.

PAGAMENTO DO CONDOMÍNIO

Conforme o Art. 955, do Código Civil, o pagamento de qualquer obrigação deve ser feito em tempo, lugar e forma convencionada. E vai mais longe, dedicando ao assunto todo o Capítulo II, Dos Efeitos das Obrigações, Arts. 920 a 1.064.

Quem está atrasado com o Condomínio e acha que com um *DOC* – *Documento de Ordem de Crédito Bancário*, fica livre da multa e juros, está enganado.

Neste caso aplica-se a Jurisprudência:

A remessa bancária, salvo se explicitamente avençada com finalidade liberatória, não é meio hábil para pagamento de dívida cambiariforme. Assim, não está o credor obrigado a recebê-la, nem tem ela o condão de liberar o devedor de purgar a mora em que se encontra, sem anuência do destinatário – Julgados do TARGS, 47/415.

A taxa condominial deve ser paga no Banco Depositário, com formulário especial, na Administradora, na unidade ou na sala do Síndico, colhendo o referido recibo.

Guardar a prova de pagamento por 20 (vinte) anos. A obrigação de contribuir em proporção para pagamento de despesas comuns não possui prazo especial de prescrição.

Prescreve a respectiva *Ação de Cobrança* no prazo comum das ações pessoais, em 20 (vinte) anos – Art. 177, do Código Civil.

Para livrar de tanto papel, pode o Condômino requerer junto à administração condominial uma *Declaração de Inexistência de Débitos Anteriores*, com a finalidade de provar seus pagamentos – Art. 136, III, do Código Civil.

Cheques sem competente provisão de fundos não podem ser considerados como pagamentos – Julgados do TARGS, 40/263.

Neste caso, cabe ao Síndico executar o cheque sem fundos ou desprezá-lo, cobrando as quotas condominiais do Condômino.

TAXA ORDINÁRIA DAS COBERTURAS

Os prédios construídos com apartamentos de cobertura, o critério normalmente adotado para a cobrança da contribuição condominial é pela fração ideal, como prevê a Lei 4.591/64, proporcionalmente maior.

Neste caso, a cobertura do telhado ou, o espaço aéreo, continua pertencendo ao Condomínio, responsável pela sua manutenção.

As coberturas construídas em prédios já prontos, a cobrança deve ser estabelecida por metro quadrado, pois a fração ideal deste imóvel, pela complexidade do recálculo, normalmente permanece a mesma. A melhor referência é o *carne* ou o formulário de cobrança do IPTU, que passa a cobrar o imposto sobre a nova área, inserida nesse documento de cobrança.

É sempre bom analisar que o acréscimo de área no apartamento de cobertura, pouco representa nas despesas ordinárias do prédio, a não ser a conta de água que pode sofrer um ligeiro aumento. No mais, funcionários, energia elétrica e outros gastos não alteram.

O Superior Tribunal de Justiça, em um julgado, conclui:

Se a interpretação por critérios tradicionais conduzir à injustiça, incoerência ou contradição, recomenda-se buscar o sentido equitativo, lógico e de acordo com o sentimento geral.

Mais Jurisprudência neste sentido:

O Condômino não deve suportar as despesas que pela sua destinação, uso e utilização, só interessam ou beneficiam aos demais – Julgados do TARGS, 32/288.

E a manutenção do telhado? Por analogia, a responsabilidade passa para o proprietário da unidade de cobertura, pois aquela área foi anexada ao seu apartamento, livrando o Condomínio de pesadas despesas em consertos periódicos do telhado, além dos estragos nos apartamentos que sofram com os vazamentos, em consequência das chuvas.

Por outro lado, se o Condômino de cobertura está pagando um Condomínio maior, sem gerar despesas maiores, conclui-se que o Condomínio pode continuar com a responsabilidade pela manutenção do telhado.

O advogado Kênio de Souza Pereira, especialista em Direito Imobiliário, afirma em uma coluna de jornal especializada em Condomínio:

O critério de cobrança a maior das coberturas deve ser equilibrado, justo, devendo ser analisado caso a caso. Deve a norma legal prevalecer nos casos em que a mesma for razoável, pois a lei foi criada em 1964, data em que quase não existiam cobranças.

E mais, continua o especialista:.

Os Condôminos devem buscar um entendimento quanto à divisão das despesas com base nos gastos reais de cada unidade, antes de simplesmente apelarem para a norma geral de divisão pela fração ideal que, em determinados casos, inclusive quanto às lojas térreas, poderá vir a ser considerado injusto. (Jornal de Casa – 22/11/1998).

O Ministro do Superior Tribunal da Justiça, Sálvio de Figueiredo, ao analisar o artigo 12, da Lei 4.591/64, e o critério de divisão de despesas condominiais, decidiu:

“A interpretação das leis é obra de raciocínio, mas também de sabedoria e bom senso, não podendo o julgador ater-se exclusivamente aos vocábulos, mas, sim, aplicar os princípios que informam as normas positivas”.

COBRANÇA JUDICIAL

A forma adequada de realização de crédito, após o atraso das taxas condominiais, é a Judicial. O rito é sumaríssimo.

A emissão de Letra de Câmbio é uma prática ilícita, sujeita à *Ação de Sustação do Protesto*, e mais, pode obrigar o Condomínio a responder nos termos do Artigo 198, do Código Civil, por todos os prejuízos causados ao Condômino.

Trata-se de despesa comum, obrigação decorrente de Lei, de natureza não comercial, portando, não poderá ser transformada em negócio cambial, conforme defende alguns juristas.

Outro artifício de coação para forçar o Condômino inadimplente a liquidar o seu débito com o Condomínio é o corte de água, gás e acesso às áreas de lazer ou, divulgar seus nomes no *hall* de entrada do prédio. Nada disto tem respaldo legal, ferindo o princípio de que a ninguém é dado exercer suas próprias razões – Art. 345, do Código de Processo Civil. Não é permitido expor ou causar constrangimento aos devedores, o caminho mais correto é o Síndico postular a ação de cobrança.

O Condômino, ainda que com as taxas condominiais atrasadas, não perde as características de co-proprietário, inexistindo relação direta entre seus deveres e direitos como Condômino.

A cobrança de condomínio atrasado de unidade leiloada costuma trazer mais trabalho ao Condomínio. Quem está com sua unidade para ser leiloada costuma não pagar as taxas condominiais. Neste caso, cabe ao novo proprietário que comprou a unidade, através de um leilão público, assumir a dívida, pois ela acompanha o imóvel. Se foi o agente hipotecário que adjudicou da unidade, a ação de cobrança será postulada ao Agente.

CHAMADAS EXTRAS

É natural que, com a inflação em alta, ou mesmo o inesperado valor de uma determinada conta de água ou luz, a receita torna-se insuficiente, levando o Síndico a proceder a uma *Chamada Extra de Receita* junto aos Condôminos. É legal. O dinheiro será destinado a cobrir gastos decorrentes de despesas urgentes ou autorizadas.

O que não justifica é usar desse expediente continuadas vezes. Aí, o Síndico deve convocar uma Assembléia Geral Extraordinária para rever o orçamento.

AS PENALIDADES

Taxa condominial paga com atraso poderá sofrer uma multa de até 20% (vinte por cento), mais juros de 1% (um por cento) ao mês e, quando a Convenção permite, aplica-se a correção monetária.

Vejamos a Jurisprudência:

Inexistindo Convenção regular, é indevida a cobrança de multa e juros superiores à taxa legal pelo atraso no pagamento das quotas mensais – Julgados do TARGS, 49/457.

E ainda:

A Convenção é o documento que legitima a cobrança de juros superiores à taxa legal, de multa e correção monetária do débito – Julgados do TARGS, 22/240.

A Lei 6.899/81, § 2º, do Art. 1º, determinou aplicação de correção monetária aos débitos oriundos de decisão judicial desde o ajuizamento da Ação.

E mais:

A correção monetária das quotas condominiais em atraso é imposta a partir de ajuizamento da ação, desde que a convenção estipule a sua aplicação – ADCOAS 100.134/85.

Cabível a correção monetária das quotas condominiais, desde o respectivo mês do vencimento, se assim estipulado na Convenção Condominial, que está registrada – Julgados do TARGS, 49/457.

Cabe ao Síndico aplicar as penalidades ao Condômino que violar qualquer dever estipulado na Convenção, em valores por ela previstos, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que couber, conforme a Lei 4.591/64, Art. 21.

A MULTA SOBRE A TAXA DE CONDOMÍNIO E O CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

O Código de Defesa do Consumidor ao estabelecer a multa moratória de 2% (dois por cento), Lei 9.298/96, parágrafo 1º, do Art. 52, não alcançou nem modificou o Art. 12, da Lei 4.591/64, conforme doutrina e jurisprudência dos tribunais brasileiros.

Em acórdão de janeiro de 2000, o 2º Tribunal de Alçada Civil de São Paulo reafirmou a Jurisprudência nacional sobre a matéria em debate, tachando de impertinente a invocação do Código de Defesa do Consumidor.

Condomínio – Despesas condominiais. Multa por inadimplemento – Fixação de percentual definido pela convenção, respeitado o limite de 20%. Admissibilidade, pois a relação condominial não é de consumo. Inteligência do Art. 12, § 3º, da Lei 4.591/64. CT. Revista dos Tribunais, vol. 776/273.

Portanto, a multa constante da Convenção de Condomínio é legal.

PRESTAÇÃO DE CONTAS

O Síndico fica obrigado a prestar contas de seus atos a todos os Condôminos e, também aos inquilinos, quando tratar de despesas ordinárias.

Caso isso não ocorra, qualquer Condômino poderá recorrer à Justiça e exigir seus direitos.

FUNDO DE RESERVA

Obrigatório por Lei, o Fundo de Reserva deve ser previsto na Convenção e seu valor fixado na mesma Assembléia Geral que aprovar o orçamento.

São recursos financeiros, geralmente baseados em porcentagem sobre as despesas ordinárias, com destino específico para suprir as necessidades emergenciais.

O Fundo de Reserva deve ser constituído em uma conta separada e aplicado em Caderneta de Poupança ou títulos de fácil resgate, para ser utilizado na hora em que o Condomínio precisar.

Após a utilização, total ou parcial, o Síndico poderá providenciar sua reposição, através de uma chamada extraordinária.

Quando o Fundo de Reserva não ultrapassar a proporção de 10% (dez por cento) das despesas ordinárias, o inquilino pode aceitar sem criar obstáculos. Acima disto, ele pode recusar, obrigando o proprietário da unidade a pagar a obrigação.

DESPERDÍCIO DE ENERGIA ELÉTRICA

As instalações elétricas de um prédio merecem um cuidado constante. Se bem conservadas oferecerão conforto e segurança aos moradores por um longo período. Se mal conservadas podem ocasionar sérios desconfortos, além de um expressivo desperdício de energia elétrica.

Para economizar energia elétrica, devemos observar certas regras, como o aproveitamento máximo da iluminação natural e manter lâmpadas desligadas nos ambientes desocupados. Substituir lâmpadas incandescentes por fluorescentes, possivelmente munidas de instrumentos que as desligam automaticamente. Pintar as paredes em cores claras. Desligar um elevador no horário de pouco movimento. Controlar, com rigor, o uso do motor-bomba.

Dependendo da localização do prédio, o motor-bomba pode ser parcialmente eliminado, modificando a tubulação através de um sistema conhecido por *by passe*, que possibilitará a água subir à caixa de distribuição por pressão natural. Para melhor orientação, basta consultar um bombeiro experiente ou uma a empresa de distribuição de água do Município.

DESPERDÍCIO DE ÁGUA

A água que escorre desnecessariamente para o esgoto é um desperdício que pode e deve ser evitado, economizando para o Condomínio um bom dinheiro.

A melhor, mais prática e inteligente maneira de combater o desperdício de água, como também o de energia elétrica, é a conscientização do usuário.

O morador é quem deve estar sempre atento, consumindo estes recursos naturais com responsabilidade e jamais ser omissos, pois o consumo fantasma prejudica a si próprio, aos demais Condôminos e todo esforço de preservação da Natureza.

Cada pessoa, ao escovar os dentes ou fazer a barba, se manter a torneira fechada nos intervalos em que se ocupa da atividade manual, o consumo de água diminuirá.

Outros cuidados importantes: nunca devemos usar o vaso sanitário como lixeira e, muito menos, usar uma mangueira para varrer o chão da garagem e até mesmo para lavar o carro.

Ao Síndico cabe a tarefa de realizar inspeções periódicas em todo o prédio, incluindo as unidades autônomas, para detectar possíveis vazamentos.

É mais barato ao Condomínio manter este tipo de serviço do que deixar a água irresponsavelmente ser desperdiçada. Como já vimos, pode até ser treinado um funcionário do prédio para pequenos reparos.

TORNEIRAS PINGANDO

É muito comum, em uma unidade autônoma, deixar torneiras escaparem água por um defeito ou até mesmo por um descuido. O defeito normalmente é no dispositivo de vedação, a buchinha, carrapeta ou reparo. É fácil de trocar e o seu preço é insignificante.

Uma torneira pingando desperdiça até 50 litros de água por dia. Em um prédio, quantas torneiras podem estar contribuindo para o aumento desnecessário do consumo de água e de energia elétrica?

DESCARGA VAZANDO

O teste é simples. Jogue no vaso um punhado de cinzas, se ela se movimentar, tem vazamento. É só trocar o reparo da caixa de descarga.

O serviço é fácil e as peças de reposição são baratas.

INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS

Reservatórios e tubulações devem ser vistoriados periodicamente.

Rachaduras, trincas e fissuras provocam vazamentos caros, além de aumentar o risco de contaminação da água.

CONTROLE DO CONSUMO

Para que o Síndico perceba um consumo de água anormal no seu prédio, tem que estabelecer um controle rígido do hidrômetro.

A melhor maneira é anotar o consumo através dos medidores. Qualquer excesso de água deve ter sua causa rapidamente descoberta e, em seguida, reparada.

LIMPEZA DA CAIXA D'ÁGUA

Os reservatórios de água de um prédio devem ser limpos e higienizados periodicamente, evitando doenças como o tifo, hepatite e outras moléstias que ameaçam os moradores do Condomínio.

O serviço de limpeza deve ser feito por firma ou profissional especializado, com atestado de comprovada experiência em lidar com produtos químicos, usados para higienizar os reservatórios.

CONTRATAÇÃO DE ADMINISTRADORA OU AUTO-GESTÃO

Cresce o número de administradoras para atender os Condomínios. Facilita a gestão nos prédios maiores, pois dá folga e maior tranqüilidade ao Síndico.

A Assembléia Geral é que aprova a delegação de funções administrativas, mas é o Síndico quem escolhe a Administradora, ficando o vínculo obrigacional somente entre o mandatário e o substabelecido.

Nos grandes prédios a complexidade de funções exige mais de quem comanda o prédio, o que tem levado a contratação das Administradoras de Condomínio, que se encarregam de tarefas e incumbências essenciais ao bom desempenho do prédio.

É importante frisar que a contratação de uma Administradora é de inteira responsabilidade do Síndico, competindo a ele indenizar os prejuízos causados por seus prepostos (Art. 1251, III, do Código Civil) assistindo-lhe, porém, o direito de regresso contra os mesmos e litisconsorte necessário, na forma do Art. 70, III, do Código de Processo Civil.

EMPREGADOS DO CONDOMÍNIO E DA CONSERVADORA

O Condomínio que emprega diretamente os seus funcionários tem seus custos reduzidos, mas acarreta muito mais trabalho ao Síndico.

Utilizando empregados das Conservadoras ou das Administradoras, a administração de um prédio torna-se bem mais fácil.

Mas é importante saber que o contrato particular entre as partes, mesmo que venha com cláusulas isentando o Condomínio de qualquer responsabilidade trabalhista com relação aos empregados lotados no prédio, a Lei tem o Condomínio contratante como o gerador básico de empregos, portanto, passa a ser o co-responsável pelo cumprimento das leis trabalhistas, sociais, sindicais e fiscais, oriundas da contratação de serviços.

Antes de contratar uma Conservadora é importante realizar um cadastro rigoroso sobre a idoneidade técnica, moral e financeira da mesma.

Depois de contratada:

Enquanto durar o contrato, exija mensalmente comprovante original de recolhimentos de INSS, FGTS e dos pagamentos salariais dos empregados – salários previstos na convenção trabalhista.

Oriente os empregados para verificar o depósito regular do FGTS.

Verifique se existe registro nas carteiras dos empregados do salário mínimo, com pagamentos da diferença sindical e horas extras “por fora”, sem os reflexos do 13º Salário, férias, FGTS e INSS.

Em caso de irregularidade, oriente os empregados a procurar o Sindicato para exigir da Contratada a imediata reparação dos danos causados.

ZELADOR RESIDENTE

Ao empregar um Zelador que vá morar no prédio, observar que o regime de trabalho deve ser descontínuo e intermitente, isto é, função que não exige trabalho continuado, gozando de intervalos de ociosidade, sem computar horas extras.

É importante, entre outros cuidados, prevenir-se com relação ao vínculo trabalhista entre o Condomínio e a pessoa ou pessoas que vão morar com o Zelador, evitando que, no fim do contrato de trabalho, a esposa, a companheira, filhos ou parentes recorram à Justiça do Trabalho, pedindo reconhecimento de vínculo empregatício.

Quando da contratação de um Zelador, é bom exigir dele uma listagem das pessoas que irão viver com ele, com indicação de parentesco. E mais: nunca permitir que um deles o substitua em suas funções.

E jamais passar ordem por escrita ao Zelador nos seguintes termos: *Nunca se ausentar sem autorização*. Uma pequena observação desta natureza pode caracterizar uma jornada de trabalho contínuo, mudando completamente o regime antes estabelecido.

É sempre bom evitar convocá-lo em horário noturno ou nos horários de refeição.

CONTABILIDADE DO CONDOMÍNIO

O Síndico, como mandatário comum de todos os Condôminos tem a obrigação de prestar contas (Art. 1301, do Código Civil), na forma indicada no Art. 917, IV, do Código de Processo Civil:... *Em forma mercantil, especificando-se as receitas e a aplicação das despesas, bem como o respectivo saldo, instruídos com os documentos justificativos*.

A escrita condominial deve ser demonstrada periodicamente. A maioria dos Condomínios prefere o sistema de balancetes mensalmente distribuídos a todos os Condôminos, o que representa uma forma transparente de prestar contas, processando o arquivamento dos comprovantes.

Como a escrita condominial é de uso doméstico, limita-se a historiar o movimento de crédito, débito e saldo, em livro específico, encontrado nas papelarias.

Os comprovantes devem ser guardados por, no mínimo, 5 (cinco) anos.

O LIXO DO CONDOMÍNIO

O lixo deve ser recolhido às vésperas do Caminhão da coleta passar, evitando que ele seja remexido na porta do prédio, mesmo que acomodado em lixeiras especiais.

É importante conscientizar os moradores o correto acondicionamento do lixo doméstico, evitando a colocação de objetos cortantes no saco plástico, sem qualquer aviso ou proteção. As tampas de latas de conservas devem ser pressionadas para dentro. Cuidados que evitam acidentes aos funcionários do prédio e aos lixeiros.

O melhor é adotar a prática da coleta seletiva.

CADASTRAMENTO DOS MORADORES

O Decreto Federal 15.777, de 1916, às vezes é invocado pela Polícia de uma determinada região, exigindo dos Síndicos o cadastramento de todos os moradores, empregados domésticos e frequentadores do Condomínio, com o objetivo de ajudar a polícia a desvendar crimes, capturar delinqüentes, sem precisar bater às portas dos moradores.

Em geral o cadastramento dos moradores sempre teve a função de auxiliar o serviço de portaria e resolução de problemas internos, não se constituindo em ameaça à privacidade do Condômino.

PARTE PRÁTICA

MODELOS DE DOCUMENTOS, FORMULÁRIOS E AVISOS

Convocação para Assembléia Geral

.....,, de, de 20..

Ilmos Srs. Condôminos,

Na condição de Síndico do Condomínio Juca Pinto, e, atendendo as disposições previstas na Convenção do Condomínio, convoco V. S^a para a Assembléia Geral Ordinária, a realizar-se no salão de festas deste edifício no dia .../.../ 20... (terça-feira), às 17h, em primeira chamada.

Não havendo número legal de presentes, faremos a 2^a chamada às 19h, com qualquer número de Condôminos presentes, para a seguinte Ordem do Dia:

- 1) - Prestação de Contas do Síndico, relativa ao exercício que termina;
- 2) - Eleição do novo Síndico e do Conselho Fiscal;
- 3) - Outros assuntos.

José Francisco
Síndico

Obs. Ao entregar a 1^a via ao Condômino, colher uma rubrica na 2^a via, que ficará em poder do Síndico.

Edital para convocação para Assembléia Geral

CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO
JUCA PINTO

CONVOCAÇÃO DE
ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA

Em acordo com as disposições da Convenção do Condomínio do Edifício Juca Pinto, e no uso das prerrogativas legais, convoco os Senhores Condôminos do referido edifício para a Assembléia Geral Ordinária, que será realizada no salão de festas do Condomínio, no dia....., às 19h, em primeira chamada.

Não se verificando o número legal de Condôminos presentes, fica V. S^a automaticamente convocada para nova Assembléia, a realizar-se no dia..., com qualquer número de Condôminos, para deliberarem sobre a seguinte Ordem do Dia:

- 1) - Prestação de Contas do Síndico, relativa ao exercício que termina;
- 2) - Eleição do novo Síndico e do Conselho Fiscal;
- 3) - Outros assuntos

José Francisco
Síndico

Comunicado aos Condôminos

DECISÕES DA ASSEMBLÉIA

.....,,, 20...

Ilma Sra.
Diana Pena

Senhora Condômina,

De acordo com o que dispõe a Lei 4.591/64, Art. 24, § 2º, venho pela presente comunicar a V. Sª que a Assembléia Geral Ordinária, realizada dia 27 de dezembro de 20..., deliberou o seguinte:

1) – Foi eleito como Síndico, para o biênio, a Sra Maria Almeida.

2) – Foram fixados os valores de \$ para o orçamento anual, de \$ para a taxa condominial e de \$ para o fundo de reserva.

Sem mais para o momento, subscrevo-me, atenciosamente,

José Francisco
Síndico

Obs. O comunicado terá que ser feito em 8 dias, após a realização da Assembléia.

NOTIFICAÇÃO

PAGAMENTO DE MULTA

....., 20....

Ilmo. Sr/a.

Senhor Condômino,

Constatamos, pessoalmente, que na data de 13 de agosto de 20..., V. S^a realizou uma festa em seu apartamento, tendo a mesma se prolongado até a madrugada, sempre com o som acima dos limites permissíveis, assim perturbando o descanso e o sossego de grande número de Condôminos.

Informamos que V. S^a cometeu infração prevista na cláusula 20^a da Convenção do Condomínio Juca Pinto. Portanto, com fundamento no Art. 22, § 1º, da Lei 4.591/64, este Condomínio houve por bem lhe cobrar a multa de \$

Fica V. S^a intimada a recolher a referida multa, através de boleto bancário anexo, sob pena de cobrança judicial, no prazo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento desta, ou da confirmação da multa pela Assembléia, se houver recurso.

Sem mais para o momento, subscrevemo-nos,

Atenciosamente,

José Francisco
Síndico

Obs. A notificação deve obedecer à forma prevista na Convenção. Pode ser enviada por carta registrada com AR ou notificação feita através do Cartório de Títulos e Documentos.

PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de procuração, e pela melhor forma de direito, José Francisco, brasileiro, casado, comerciante, domiciliado nesta cidade e residente à rua, nomeia e constitui sua bastante procuradora, Maria Vitória, brasileira, solteira, estudante, CI OOOOOOO, domiciliada nesta cidade e residente à rua....., para o fim especial de representá-lo na Assembléia Geral de condôminos do Edifício Juca Pinto, a realizar-se no dia 18 de agosto de 20..., podendo debater as matérias da ordem do dia; impugnar o debate e a votação de matérias estranhas à ordem do dia; examinar documentos e contas, aceitá-los ou impugna-los; concordar ou não com as obras propostas, avaliar a alteração da cota do condomínio proposta, votar e ser votado para as funções de Síndico, Subsíndico e membro do Conselho Consultivo ou Fiscal.

.....,,..... de 20...

José Francisco

ATA DE ASSEMBLÉIA GERAL DE CONDÔMINOS

Ata nº

Aos dezoito dias do mês de março do ano de, às 20 (vinte) horas, no salão de festas do Edifício Juca Pinto, com a presença dos Condôminos abaixo firmados, que representam mais de 2/3 da totalidade dos Condôminos, realizou-se uma Assembléia Geral Ordinária do Condomínio Juca Pinto, sito à rua....., após a convocação

regular, feito por Edital publicado no Jornal, datado de de de 20..... . A reunião foi presidida pelo Síndico, que deu por aberto os trabalhos, convidando a Condômino, Diana Pena, para secretariar a mesa de trabalho. Após referir sobre a ordem do dia, o Síndico passou a fazer a prestação de contas de sua gestão, discriminando as obras e atividades realizadas durante o seu mandato. Depois passou a analisar a receita, as despesas e o saldo atual do Caixa do Condomínio. Foram apresentados os demonstrativos das contas; todos ficaram à disposição dos Condôminos para serem conferidos e discutidos. Como ninguém se manifestou contrário às contas, foram aprovadas por unanimidade. Posta em discussão a indicação do novo Síndico, segundo assunto da ordem do dia, foi eleito para o cargo a Condômino Ana Laura e para o Conselho Fiscal os Condôminos 3 (três) Nos assuntos gerais, deliberou-se sobre o orçamento anual, fixando para as despesas ordinárias o total de \$....., passando a taxa de condomínio mensal para \$....., e o fundo de reserva para \$..... . Esgotada a ordem do dia, o Síndico colocou a palavra à disposição, fazendo uso da mesma a Condômino Matilde Ferreira que propôs a instalação de... Colocada em discussão e, em seguida, em votação, foi a mesma aprovada por unanimidade. Nada mais havendo para tratar, o Síndico agradeceu a presença de todos e encerrou os trabalhos da Assembléia. Eu, Diana Pena, Secretária da Mesa, lavrei a presente ata que, depois de lida e aprovada, vai por mim, pelo Presidente e pelos Condôminos que o desejarem, assinada.

Apto 101
Apto 102
Apto 201
Apto 303
.....

Obs.: Não deve a Ata conter rasuras. Para ressaltar algum erro, usar a palavra “digo” e “em tempo”, se o erro for verificado após o término da Ata.

LEI Nº 4.591
DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964

Dispõe sobre o Condomínio em Edificações e as Incorporações Imobiliárias.

O Presidente da República.

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Título I
DO CONDOMÍNIO

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 residências ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta lei.

§1º cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ~~ou alfabética para efeitos de identificação e discriminação.~~

§ 2º Cada unidade, com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação inclusive (VETADO) edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.

§ 1º - O direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjuntos de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculada à unidade habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno.

*§ 1º - Acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29/11/1965

§ 2º - O direito de que trata o § 1º deste artigo poderá ser transferido a outro condômino independentemente da alienação da unidade a que

corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio.

§ 3º - Nos edifícios-garagens, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas.

Art. 3º - O terreno em que se levantam a edificação ou conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade. Serão, também, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino (VETADO).

Art. 4º - A Alienação de cada unidade, a transferência de direitos pertinentes à sua aquisição e a constituição de direitos reais sobre ela independem do consentimento dos condôminos (VETADO).

Parágrafo Único. A alienação ou transferência de direitos de que trata este artigo dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio.

* Parágrafo com redação determinada pela Lei nº 7.182, de 27 de março de 1.984.

Art. 5º - O condomínio por meação de paredes, soalhos e tetos das unidades isoladas regular-se-á pelo disposto no Código Civil, no que lhe for aplicável.

Art. 6º - Sem prejuízo do disposto nesta Lei, regular-se-á pelas disposições de direito comum o condomínio por quota ideal de mais de uma pessoa sobre a mesma unidade autônoma.

Art. 7º - O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória, no Registro de Imóveis, dele constando: a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.

* Registro de Imóveis: Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Art. 8º - Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comparados, o cessionário deste ou promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

a) – em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também pela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;

b) – em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal de todo o terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;

c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas.

d) - serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.

* possibilidade de desdobramento da incorporação em várias incorporações: art. 6º da Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.

Capítulo II

DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 9º - Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção do condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação, em assembléia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

§ 1º – Far-se-á o registro da Convenção no Registro de Imóveis bem como a averbação das suas eventuais alterações.

* Registro de Imóveis: Lei 6.015/73

§ 2º – Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) das frações ideais que compõem o condomínio.

§ 3º – Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a Convenção deverá conter:

a) – a discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas;

b) - o destino das diferentes partes;

c) - o modo de usar as coisas e serviços comuns;

d) - encargos, forma e proporção das contribuições dos condomínios para as despesas de custeio e para as extraordinárias;

e) - e o modo de escolher o Síndico e o Conselho Consultivo;

f) - as atribuições do Síndico, além das legais;

g) - a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;

h) - o modo e o prazo de convocação das assembleias gerais do condomínio;

i) - o quorum para os diversos tipos de votações;

j) - a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;

m) - a forma e o quorum para as alterações na convenção;

n) - a forma e o quorum para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção;

§ 4º - No caso de conjunto de edificações, a que se refere o art. 8º, a Convenção de condomínio fixará os direitos e as relações de propriedade entre os condôminos das varias edificações, podendo estipular formas pelas quais se possam desmembrar e alienar porções do terreno, inclusive as edificações.

* § - Acrescentado pela Lei nº 4.864/65

Art. 10º - É defeso a qualquer Condômino:

I – Alterar a forma externa da fachada;

II – decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto de edificação;

III – destinar a unidade à utilização diversa de finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos;

IV – embaraçar o uso das partes comuns.

§ 1º - O transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa prevista na convenção ou no regulamento do condomínio, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo ao Síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la, à custa do transgressor, se este não o desfizer no prazo que lhe for estipulado.

§ 2º - O proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá fazer obra que (VETADO) ou modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência da unanimidade dos condôminos.

Art. 11º - Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos.

Capítulo III

DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO

Art. 12º - Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

§ 1º - Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota do rateio corresponderá à fração ideal do terreno de cada unidade.

§ 2º - Cabe ao Síndico arrecadar as contribuições, competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas.

* Ver Código de Processo Civil, Arts. 275, II, c, e 585, IV.

§ 3º - O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na Convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% (um por cento) ao mês e multa de até 20% (vinte por cento) sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a Convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária, levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso da mora por período igual ou superior a seis meses.

§ 4º - As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações, ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em assembléia geral, podendo incumbir-se de sua execução o Síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembléia.

§ 5º - A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

Capítulo IV

DO SEGURO, DO INCÊNDIO, DA DEMOLIÇÃO E DA RECONSTRUÇÃO OBRIGATÓRIA

Art. 13º - Proceder-se-á o seguro da edificação ou do conjunto de edificações, neste caso, discriminadamente, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio.

Parágrafo único. O Seguro de que trata este artigo será obrigatoriamente feito dentro de 120 (cento e vinte) dias, contados da data da concessão do “habite-se”, sob pena de ficar o condomínio sujeito à multa mensal equivalente a 1/12 (um doze avos) do imposto predial, cobrável executivamente pela municipalidade.

Art. 14º - Na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de 2/3 (dois terços) de uma edificação, seus condôminos reunir-se-ão em assembléia especial, e deliberarão sobre a sua reconstrução ou venda do terreno e materiais, por quorum mínimo de votos que representem metade mais uma das frações ideais do respectivo terreno.

§ 1º - Rejeitada a proposta de reconstrução, a mesma assembléia, ou outra para este fim convocada, decidirá, pelo mesmo quorum, do destino a ser dado ao terreno, e aprovará a partilha do valor do seguro entre os condôminos, sem prejuízo do que receber cada um pelo seguro facultativo de sua unidade.

§ 2º - Aprovada, a reconstrução será feita, guardados,

obrigatoriamente, o mesmo destino, a mesma forma externa e a mesma disposição interna.

§ 3º - Na hipótese do parágrafo anterior, a minoria não poderá ser obrigada a contribuir para a reedificação, caso em que a maioria poderá adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, feita em vistoria.

Art. 15º - Na hipótese de que trata o § 3º do artigo antecedente, à maioria poderão ser adjudicadas, por sentenças, as frações ideais da minoria.

§ 1º - Como condição para o exercício da ação prevista neste artigo, com a inicial, a maioria oferecerá e depositará, à disposição do Juízo, as importâncias arbitradas na vistoria para avaliação, prevalecendo as de eventual desempataador.

§ 2º - Feito o depósito de que trata o parágrafo anterior, o Juiz, liminarmente, poderá autorizar a adjudicação à maioria, e a minoria poderá levantar as importâncias depositadas; o oficial de Registro de Imóveis, nestes casos, fará constar do registro que a adjudicação foi resultante de medida liminar.

§ 3º - Feito o depósito, será expedido o mandado de citação, com prazo de 10 (dez) dias para a contestação (VETADO).

§ 4º - Se não contestado, o Juiz, imediatamente, julgará o pedido.

§ 5º - Se contestado o pedido, seguirá o processo o rito ordinário.

§ 6º - Se a sentença fixar valor superior ao da avaliação feita na vistoria, o condomínio, em execução, restituirá à minoria a respectiva diferença, acrescida de juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês, desde a data da concessão de eventual liminar, ou pagará o tal devido, com os juros da mora a contar da citação.

§ 7º - Transitada em julgado a sentença, servirá ela de título definitivo para a maioria, que deverá registrá-la no Registro de Imóveis.

§ 8º - A maioria poderá pagar e cobrar da minoria, em execução de sentença, encargos fiscais necessários à adjudicação definitiva a cujo pagamento se recusar a minoria.

Art. 16º - Em caso de sinistro que destrua menos de 2/3 (dois terços) da edificação, o Síndico promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos nas partes danificadas.

Art. 17º - Os condomínios que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) do total de unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% (oitenta por cento) do terreno e coisas comuns poderão decidir sobre a demolição e reconstrução do prédio, ou sua alienação, por motivos urbanísticos ou arquitetônicos, ou, ainda, no caso de condenação do edifício pela autoridade pública, em razão de sua insegurança ou insalubridade.

* Artigo com redação dada pela Lei nº 6.709, de 31/10/1979.

§ 1º - A minoria não fica obrigada a contribuir para as obras, mas assegura-se à maioria o direito de adquirir as partes dissidentes, mediante avaliação judicial, aplicando-se o processo previsto no artigo 15º.

* § 1º - Artigo com redação dada pela Lei nº 6.709/79.

§ 2º - Ocorrendo desgaste, pela ação do tempo, das unidades habitacionais de uma edificação, que deprecie seu valor unitário em relação ao valor global do terreno onde se acha construída, os condôminos, pelo quorum mínimo de votos que representem 2/3 (dois terços) das unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% (oitenta por cento) do terreno e coisas comuns, poderão decidir por sua alienação total, procedendo-se em relação à minoria na forma estabelecida no Art. 15, e seus parágrafos, desta Lei.

* § 2º - Com redação dada pela Lei nº 6.709/79.

§ 3º - Decidida por maioria a alienação do prédio, o valor atribuído à quota dos condôminos vencidos será correspondente ao preço efetivo, e, no mínimo, à avaliação prevista no § 2º ou, a critério desses, a imóvel localizado em área próxima ou adjacente com a mesma área útil de construção.

* § 3º - Com redação dada pela Lei nº 6.709/79.

Art. 18º - A aquisição parcial de uma edificação, ou de um conjunto de edificações, ainda que por força de desapropriação, importará no ingresso do adquirente no condomínio e do regulamento interno.

* Artigo com redação dada pelo Decreto-lei nº 981, de 21 de outubro de 1969. O mesmo dispositivo havia sido alterado pelo Art. 8º, da Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.

Capítulo V

UTILIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO OU DO CONJUNTO DE EDIFICAÇÕES

Art. 19º - Cada condômino tem o direito de usar e fruir, exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros, às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns, de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.

Parágrafo único. (VETADO).

Art. 20º - Aplicam-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino da unidade.

Art. 21º - A violação de qualquer dos deveres estipulados na Convenção sujeitará o infrator à multa fixada na própria Convenção ou no Regimento Interno, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que, no caso, couber.

Parágrafo único. Compete ao Síndico a iniciativa do processo e a cobrança da multa, por via executiva, em benefício do condomínio, e, em caso de omitir-se ele, a qualquer condômino.

Capítulo VI

DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 22º - Será eleito, na forma prevista pela Convenção, um Síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder a 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

§ 1º - Compete ao Síndico:

a) – representar, ativa e passivamente, o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas por esta Lei ou pela Convenção;

b) – exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigilância, moralidade e

- segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores;
- c) – praticar os atos que lhe atribuírem as leis, a Convenção e o Regimento Interno;
 - d) - impor as multas estabelecidas na Lei, na Convenção ou no Regimento Interno;
 - e) – cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regimento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da assembléia;
 - f) - prestar contas à assembléia dos condôminos;
 - g) – manter guardada durante o prazo de 5 (cinco) anos, para eventuais necessidades de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio.

* Alínea g acrescentada pela nº 6.434/77.

§ 2º - As funções administrativas podem ser delegadas a pessoas de confiança do Síndico, e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembléia geral do condomínio.

§ 3º - A Convenção poderá estipular que dos atos do Síndico caiba recurso para a assembléia, convocada pelo interessado.

§ 4º - O Síndico, que poderá ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, será fixada a remuneração pela mesma assembléia que o eleger, salso se a Convenção dispuser diferentemente.

§ 5º - O Síndico poderá ser destituído, pela forma e sob as condições previstas na Convenção, ou, no silêncio desta, pelo voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos, presentes, em assembléia geral especialmente convocada.

§ 6º - A Convenção poderá prever a eleição de subsíndicos, definindo-lhes atribuições e fixando-lhes o mandato, que não poderá exceder 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

Art. 23 – Será eleito, na forma prevista na Convenção, um Conselho Consultivo, constituído de 3 (três) condôminos, com mandatos que não poderão exceder de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

Parágrafo único. Funcionará o Conselho como órgão consultivo do Síndico, para assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo a Convenção definir atribuições específicas.

Capítulo VII

DA ASSEMBLÉIA GERAL

Art. 24º - Haverá, anualmente, uma assembléia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo Síndico na forma prevista na Convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas.

§ 1º - As decisões da assembléia, tomadas, em cada caso, pelo *quorum* que a Convenção fixar, obrigam a todos os condôminos.

§ 2º - O Síndico, nos 8 (oito) dias subseqüentes à assembléia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, o rateio das despesas, e promoverá a arrecadação, tudo na forma que a Convenção previr.

§ 3º - Nas assembléias gerais, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns, pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da Convenção.

Art. 25º - Ressalvado o disposto no § 3º da Art. 22, poderá haver assembléias gerais extraordinárias, convocadas pelo Síndico ou por condôminos que representem $\frac{1}{4}$ (um quarto), no mínimo, do condomínio, sempre que o exigirem os interesses gerais.

Parágrafo único. Salvo estipulação diversa da Convenção, esta só poderá ser modificada em assembléia geral extraordinária, pelo voto mínimo de condôminos que representem $\frac{2}{3}$ (dois terços) do total das frações ideais.

Art. 26º - (VETADO).

Art. 27º - Se a assembléia não se reunir para exercer qualquer dos poderes que lhe competem, 15 (quinze) dias após o pedido de convocação, o Juiz decidirá a respeito, mediante requerimento dos interessados.

Título II

DAS INCORPORAÇÕES

Vide art. 9º da Lei nº 4.864, de 29-11-1965

Capítulo I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 28 – As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente lei.

Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações, ou conjunto das edificações compostas de unidades autônomas (VETADO).

* as disposições deste artigo e seguintes não se aplicam às incorporações iniciadas antes de 10 de março de 1965, segundo dispõe o Art. 9º e parágrafos da Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.

Art. 29 – Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que, embora não efetuando a construção, compromissou ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas (VETADO), em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceita propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, em certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

Parágrafo único. Presume-se a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, se, ao ser contratada a venda, ou promessa de venda ou de cessão de frações de terreno, já houver sido aprovado e estiver em vigor, ou pender de aprovação de autoridade administrativa, o respectivo projeto de construção, respondendo o alienante como incorporador.

Art. 30 – Estende-se a condição de incorporador aos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem a constituição em condomínio, sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras.

Art. 31 – A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que somente poderá ser:

a) – o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário com título que satisfaça os requisitos da alínea *a* do art. 32,

b) – o construtor (Decretos n^{os} 23.569, de 11 de dezembro de 1933, e 3.995, de 31 de dezembro de 1941, e Decreto-lei n^o 8.620, de 10 de janeiro de 1946) ou corretor de imóveis (Lei n^o 6.530, de 12 de maio de 1978).

§ 1^o No caso da alínea *b*, o incorporador será investido, pelo proprietário do terreno, o promitente comprador e cessionário deste ou o promitente cessionário, de mandato outorgado por instrumento público, onde se faça menção expressa desta Lei e se transcreva o disposto no § 4^o do art. 35, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, mas se obrigará pessoalmente pelos atos que praticar na qualidade de incorporador.

§ 2^o Nenhuma incorporação poderá ser proposta à venda sem a indicação expressa do incorporador, devendo também seu nome permanecer indicado ostensivamente no local da construção.

§ 3^o Toda e qualquer incorporação, independentemente da forma por que seja constituída, terá um ou mais incorporadores solidariamente responsáveis, ainda que em fase subordinada a período de carência, referido no art. 32.

Capítulo II

DAS OBRIGAÇÕES E DIREITOS DO INCORPORADOR

Art. 32 – O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:

a) – título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretratável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta, do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado,

b) – certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos, de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativamente ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;

c) – histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;

d) – projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;

e) – cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade, a respectiva metragem de área construída;

f) – certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;

* Vide Decreto-lei nº 821, de 5 de setembro de 1969.

g) – memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei;

h) – avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do art. 53, com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;

i) – discriminação das frações ideais de terreno, com as unidades autônomas que a elas corresponderão;

j) – minuta da futura Convenção de Condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações;

l) – declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39;

m) – certidão de instrumento público de mandato, referido no § 1º do art. 31;

n) – declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art.34);

o) – atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de 5 (cinco) anos;

p) – declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a garagem comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos;

* Alínea p acrescentada pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.

§ 1º A documentação referida neste artigo, após o exame do oficial de registro de imóveis, será arquivada em cartório, fazendo-se o competente registro.

§ 2º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas serão também averbáveis à margem do registro de que trata este artigo.

§ 3º O número do registro referido no § 1º, bem como a indicação do cartório competente, constará, obrigatoriamente, dos anúncios, impressos, publicações, propostas, contatos, preliminares ou definitivos, referentes à incorporação, salvo dos anúncios “classificados”.

§ 4º O Registro de Imóveis dará certidão ou fornecerá, a quem o solicitar, cópia fotostática, heliográfica, termofax, microfilmagem ou outra equivalente, dos documentos especificados neste artigo, ou autenticará cópia apresentada pela parte interessada.

§ 5º A existência de ônus fiscais ou reais, salvo os impeditivos de alienação, não impedem o registro, que será feito com as devidas ressalvas, mencionando-se, em todos os documentos, extraídos do registro, a existência e a extensão do ônus.

§ 6º Os oficiais de registro de imóveis terão 15 (quinze) dias para apresentar, por escrito, todas as exigências que julgarem necessárias ao arquivamento, e, satisfeitas as referidas exigências, terão o prazo de 15 (quinze) dias para fornecer certidão, relacionando a documentação apresentada e devolver, autenticadas, as segundas vias da mencionada documentação, com exceção dos documentos públicos. Em casos de divergência, o oficial levantará a dúvida segundo as normas processuais aplicáveis.

§ 7º O oficial do registro de imóveis responde, civil e criminalmente, se efetuar o arquivamento de documentação contraveniente à lei ou der certidão ... (VETADO) ... sem o arquivamento de todos os documentos exigidos.

§ 8º O oficial do registro de imóveis que não observar o prazo previsto no § 6º ficará sujeito à penalidade imposta pela autoridade judiciária competente em montante igual ao dos emolumentos devidos pelo registro de que trata este artigo, aplicável por quinzena ou fração de quinzena de superação de cada um daqueles prazos.

* 8º acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.

§ 9º O oficial de registro de imóveis não responde pela exatidão dos documentos que lhe forem apresentados para arquivamento em obediência ao disposto nas alíneas *e*, *ge*, *h*, *l* e *p* deste artigo, desde que assinados pelo profissional responsável pela obra.

** § 9º acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.*

§ 10º As plantas do projeto aprovado (alínea *d* deste artigo) poderão ser apresentadas em cópia autenticada pelo profissional responsável pela obra, acompanhada de cópia de licença de construção.

** § 10 acrescentado pela Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.*

§ 11º Até 30 de junho de 1966, se, dentro de 15 (quinze) dias da entrega ao Cartório do Registro de imóveis da documentação completa prevista neste artigo, feita por carta enviada pelo Ofício de Títulos e Documentos, não tiver o Cartório de Imóveis entregue a certidão de arquivamento e registro, nem formulado, por escrito, as exigências previstas no § 6º, considerar-se-á de pleno direito completado o registro provisório.

§ 12º O registro provisório previsto no parágrafo anterior autoriza o incorporador a negociar as unidades da incorporação, indicando na sua publicação o número do Registro de Títulos e Documentos referente à remessa dos documentos ao Cartório de Imóveis, sem prejuízo, todavia, da sua responsabilidade perante o adquirente da unidade e da obrigação de satisfazer as exigências posteriormente formuladas pelo Cartório, bem como de completar o registro definitivo.

Art. 33 – O registro da incorporação será válido pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, findo o qual, se ela ainda não se houver concretizado, o incorporador só poderá negociar unidades depois de atualizar a documentação a que se refere o artigo anterior, revalidado o registro por igual prazo.

Art. 34 – O incorporador poderá fixar, para efetivação da incorporação, prazo de carência, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento.

§ 1º A fixação do prazo de carência será feita pela declaração a que se refere a alínea n, do art. 32, onde se fixem as condições que autorizarão o incorporador a desistir do empreendimento.

§ 2º Em caso algum poderá o prazo de carência ultrapassar o termo final do prazo de validade do registro ou, se for o caso, de sua revalidação.

§ 3º Os documentos preliminares de ajuste, se houver, mencionarão, obrigatoriamente, o prazo de carência, inclusive para efeitos do art. 45.

§ 4º A desistência da incorporação será denunciada, por escrito, ao Registro de Imóveis ... (VETADO) ... e comunicada, por escrito, a cada um dos adquirentes ou candidatos à aquisição, sob pena de responsabilidade civil e criminal do incorporador.

§ 5º Será averbada no registro da incorporação a desistência de que trata o parágrafo anterior, arquivando-se em cartório o respectivo documento.

§ 6º O prazo de carência é improrrogável.

Art. 35 – O incorporador terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar do termo final do prazo de carência, se houver, para promover a celebração do competente contrato relativo à fração ideal de terreno, e bem assim, do contrato de construção e da Convenção do Condomínio, de acordo com discriminação constante da alínea *i* do art. 32.

§ 1º No caso de não haver prazo de carência, a obrigação acima se contará na data de qualquer documento de ajuste preliminar.

§ 2º Quando houver prazo de carência, a obrigação somente deixará de existir se o incorporador tiver denunciado, dentro do mesmo prazo e nas condições previamente estabelecidas, por escrito, ao Registro de Imóveis, a não-concretização do empreendimento.

§ 3º Se, dentro do prazo de carência, o incorporador não denunciar a incorporação, embora não se tenham reunido as condições a que se refere o § 1º, o outorgante do mandato, de que trata o § 1º, do art. 31, poderá fazê-lo no 5 (cinco) dias subseqüentes ao prazo da carência, e nesse caso ficará solidariamente responsável com o incorporador pela devolução das quantias que os adquirentes ou candidatos à aquisição houverem entregue ao incorporador, resguardado o direito de regresso sobre eles, dispensando-se, então, do cumprimento da obrigação fixada no *caput* deste artigo.

§ 4º Descumprida pelo incorporador e pelo mandante de que trata o § 1º do art. 31 a obrigação da outorga dos contratos referidos no *caput* deste artigo, nos prazo ora fixados, a carta-proposta ou o documento de ajuste preliminar poderão ser averbados no Registro de Imóveis, averbação que conferirá direito real oponível a terceiros, com o consequente direito à obtenção compulsória do contrato correspondente.

§ 5º Na hipótese do parágrafo anterior, o incorporador incorrerá também na multa de 50% (cinquenta por cento) sobre a quantia que efetivamente tiver recebido, cobrável por via executiva, em favor do adquirente ou candidato à aquisição.

§ 6º Ressalvado o disposto no art. 43, do contrato de construção deverá constar expressamente a menção dos responsáveis pelo pagamento da construção de cada uma das unidades. O incorporador responde, em igualdade de condições, com os demais contratantes, pelo pagamento da construção das unidades que não tenham tido a responsabilidade pela sua construção assumida por terceiros e até que o tenham.

Art. 36 – No caso de denúncia de incorporação, nos termos do art. 34, se o incorporador, até 30 (trinta) dias a contar da denúncia, não restituir aos adquirentes as importâncias pagas, estes poderão cobrá-la por via executiva, reajustado o seu valor a contar da data do recebimento, em função do índice geral de preços mensalmente publicado pelo Conselho Nacional de Economia, que reflita as variações no poder aquisitivo da moeda nacional, e acrescido de juros de 6% (seis por cento) ao ano, sobre o total corrigido.

Art. 37 – Se o imóvel estiver gravado de ônus real ou fiscal ou se contra os alienantes houver qualquer ação que possa comprometê-los, o fato será obrigatoriamente mencionado em todos os documentos de ajuste, com a indicação de sua natureza e das condições de liberação.

Art. 38 – Também constará, obrigatoriamente, dos documentos de ajuste, se for o caso, o fato de encontrar-se ocupado o imóvel, esclarecendo-se a que título se deve esta ocupação e quais as condições de desocupação.

Art. 39 – Nas incorporações em que a aquisição do terreno se der com pagamento total ou parcial em unidades a serem construídas, deverão ser discriminadas em todos os documentos de ajustes:

I – a parcela que, se houver, será paga em dinheiro;

II – a quota-parte da área das unidades a serem entregues em pagamento do terreno que corresponderá a cada uma das unidades, a qual deverá ser expressa em metros quadrados.

Parágrafo único. Deverá constar, também, de todos os documentos de ajuste, se o alienante do terreno ficou ou não sujeito a qualquer prestação ou encargo.

Art. 40 – No caso de rescisão de contrato de alienação do termo ou de fração ideal, ficarão rescindidas as cessões ou promessas de cessão de direitos correspondentes à aquisição do terreno.

§ 1º Nesta hipótese, considerar-se-á, no alienante em cujo favor se opera a resolução, o direito sobre a construção porventura existente.

§ 2º No caso do parágrafo anterior, cada um dos ex-titulares de direito à aquisição de unidades autônomas haverá do mencionado alienante o valor da parcela de construção que haja adicionado à unidade, salvo se a rescisão houver sido causada pelo ex-titular.

§ 3º Na hipótese dos parágrafos anteriores, sob pena de nulidade, não poderá o alienante em cujo favor se operou a resolução voltar a negociar seus direitos sobre a unidade autônoma, sem a prévia indenização aos titulares de que trata o § 2º.

§ 4º No caso do parágrafo anterior, se os ex-titulares tiverem de recorrer à cobrança judicial do que lhes foi devido, somente poderão garantir o seu pagamento a unidade e respectiva fração de terreno objeto do presente artigo.

Art. 41 – Quando as unidades imobiliárias forem contatadas pelo incorporador por preço global compreendendo quota de terreno e construção, inclusive com parte de pagamento após a entrega da unidade, discriminar-se-ão, no contrato, o preço da quota de terreno e o da construção.

§ 1º Poder-se-á estipular que, na hipótese de o adquirente atrasar o pagamento de parcela relativa à construção, os efeitos da mora recairão

não apenas sobre a aquisição da parte construída, mas, também, sobre a fração ideal de terreno, ainda que esta tenha sido totalmente paga.

§ 2º Poder-se-á também estipular que, na hipótese de o adquirente atrasar o pagamento da parcela relativa à fração ideal de terreno, os efeitos da mora recairão não apenas sobre a aquisição da fração ideal, mas, também, sobre a parte construída, ainda que totalmente paga.

Art. 42 – No caso de rescisão do contrato relativo à fração ideal de terreno e partes comuns, a pessoa em cujo favor se tenha operado a resolução sub-rogar-se-á nos direitos e obrigações contratualmente atribuídos ao inadimplente, com relação a construção.

Art. 43 – Quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, mesmo quando pessoa física, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas:

I – informar obrigatoriamente aos adquirentes, por escrito, no mínimo de seis em seis meses, o estado da obra;

II – responder civilmente pela execução da incorporação, devendo indenizar os adquirentes ou compromissários, dos prejuízos que a estes advierem do fato de não se concluir a edificação ou de se retardar injustificadamente a conclusão das obras, cabendo-lhe *Ação Regressiva* contra o construtor, se for o caso e se a este couber culpa;

III – em caso de falência do incorporador, pessoa física ou jurídica, e não ser possível à maioria prosseguir na construção das edificações, os subscritores ou candidatos à aquisição de unidades serão credores privilegiados pelas quantias que houverem pago ao incorporador, respondendo subsidiariamente os bens pessoais deste;

IV – é vedado ao incorporador alterar o projeto, especialmente no que se refere à unidade do adquirente e às partes comuns, modificar as especificações, ou desviar-se do plano da construção, salvo autorização unânime dos interessados ou exigência legal;

V – não poderá modificar as condições de pagamento nem reajustar o preço das unidades, ainda no caso de elevação dos preços dos materiais e da mão-de-obra, salvo se tiver sido expressamente ajustada a faculdade de reajustamento, procedendo-se, então, nas condições estipuladas;

VI – se o incorporador, sem justa causa devidamente comprovada, paralisar as obras por mais de 30 (trinta) dias, ou retardar-lhes excessivamente o andamento, poderá o juiz notificá-lo para que no prazo mínimo de 30 (trinta) dias as reinicie ou torne a dar-lhes o andamento normal. Desatendida a notificação, poderá o incorporador ser destituído pela maioria absoluta dos votos, sujeito à cobrança executiva das importâncias comprovadamente devidas, facultando-se aos interessados prosseguir na obra (VETADO).

Art. 44 – Após a concessão do “habite-se” pela autoridade administrativa, o incorporador deverá requerer (VETADO) a averbação da construção das edificações, para efeito de individualização e discriminação das unidades, respondendo perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultem da demora no cumprimento dessa obrigação.

§ 1º Se o incorporador não requerer a averbação (VETADO) o construtor requerê-la-á (VETADO) sob pena de ficar solidariamente responsável com o incorporador perante os adquirentes.

§ 2º Na omissão do incorporador e do construtor, a averbação poderá ser requerida por qualquer dos adquirentes de unidade.

Art. 45 – É lícito ao incorporador recolher o *Imposto de Selo* devido, mediante apresentação dos contratos preliminares, até 10 (dez) dias a contar do vencimento do prazo de carência a que se refere o art. 34, extinta a obrigação se, dentro deste prazo, for denunciada a incorporação.

** Com a reforma tributária de 1965 foi extinto o Imposto do Selo, o qual foi substituído pelo Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ou Relativa a Títulos de Valores Mobiliários.*

Art. 46 – Quando o pagamento do Imposto sobre Lucro Imobiliário e respectivos acréscimos e adicionais for de responsabilidade do vendedor do terreno, será lícito ao adquirente reter o pagamento das últimas prestações anteriores à data-limite em que é lícito pagar, sem reajuste, o referido imposto e os adicionais, caso o vendedor não apresente a quitação até 10 (dez) dias antes do vencimento das prestações, cujo pagamento torne inferior ao débito fiscal a parte do preço a ser ainda paga até a referida data-limite.

Parágrafo único. No caso de retenção pelo adquirente, esse ficará responsável, para todos os efeitos, perante o Fisco, pelo recolhimento do tributo, adicionais e acréscimos, inclusive pelos reajustamentos que vier a sofrer o débito fiscal (VETADO).

Art. 47 – Quando se fixar no contrato que a obrigação do pagamento do *Imposto sobre Lucro Imobiliário*, acréscimos e adicionais devidos pelo alienante é transferida ao adquirente, dever-se-á explicitar o montante que tal obrigação atingiria, se sua satisfação se desse na data da escritura.

§ 1º Neste caso, o adquirente será tido, para todos os efeitos, como responsável perante o fisco.

§ 2º Havendo parcela restituível, a restituição será feita ao adquirente, e, se for o caso, em nome deste serão emitidas as Obrigações do Tesouro Nacional a que se refere o art. 4º da Lei 4.357, de 16 de julho de 1964.

§ 3º Para efeitos fiscais, não importará em aumento do preço de aquisição a circunstância de obrigar-se o adquirente ao pagamento do Imposto sobre Lucro Imobiliário, seus acréscimos e adicionais.

Capítulo III

DA CONSTRUÇÃO DE EDIFICAÇÕES EM CONDOMÍNIO

Seção I

Da Construção em Geral

Art. 48 – A construção de imóveis, objeto de incorporação no moldes previstos nesta Lei, poderá ser contratada sob o regime de empreitada ou de administração, conforme adiante definidos, e poderá estar incluída no contrato com o incorporador (VETADO), ou ser contratada diretamente entre os adquirentes e o construtor.

§ 1º O projeto e o memorial descritivo das edificações farão parte integrante e complementar do contrato.

§ 2º Do contrato deverá constar o prazo da entrega e as condições e formas de sua eventual prorrogação.

Art. 49 – Os contratantes da construção, inclusive no caso do art. 43, para tratar de seus interesses, com relação a ela, poderão reunir-se em assembléia, cujas deliberações, desde que aprovadas por maioria simples dos votos presentes, serão válidas e obrigatórias para todos eles, salvo no que afetar ao direito de propriedade previsto na legislação.

§ 1º As assembléias serão convocadas, pelo menos, por um terço dos votos dos contratantes, pelo incorporador ou pelo construtor, com menção expressa do assunto a tratar, sendo admitido comparecimento de procurador bastante.

§ 2º A convocação da assembléia será feita por carta registrada ou protocolo, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias para a primeira convocação, e mais 3 (três) dias para a segunda, podendo ambas as convocações serem feitas no mesmo aviso.

§ 3º A assembléia instalar-se-á, no mínimo, com metade dos contratantes, em primeira convocação, e com qualquer número, em segunda, sendo, porém, obrigatória a presença, em qualquer caso, do incorporador ou do construtor, quando convocantes, e, pelo menos, com metade dos contratantes que a tenham convocado, se for o caso.

§ 4º Na assembléia os votos dos contratantes serão proporcionais às respectivas frações ideais de terreno.

Art. 50 – Será designada no contrato de construção, ou eleita em assembléia especial, devidamente convocada antes do início da obra, uma *Comissão de Representantes*, composta de 3 (três) membros pelo menos, escolhidos entre os contratantes, para representá-los junto ao construtor ou ao incorporador, no caso do art. 43, em tudo que interessar ao bom andamento da obra.

§ 1º Uma vez eleita a Comissão, cuja constituição se comprovará com a ata da assembléia, devidamente inscrita no Registro de Títulos e Documentos, esta ficará de pleno direito investida dos poderes necessários para exercer todas as atribuições e praticar todos os atos que esta Lei e o contrato de construção lhe deferirem, sem necessidade de instrumento especial outorgado pelos contratantes ou, se for o caso, pelos que se sub-rogarem nos direitos e obrigações destes.

§ 2º A assembléia poderá revogar, pela maioria absoluta dos votos dos contratantes, qualquer decisão da Comissão, ressalvados os direitos de terceiros quanto aos efeitos já produzidos.

§ 3º Respeitados os limites constantes desta Lei, o contrato poderá discriminar as atribuições da Comissão e deverá dispor sobre os mandatos de seus membros, sua destituição e a forma de preenchimento das vagas eventuais, sendo licita a estipulação de que o mandato conferido a qualquer membro, no caso de sub-rogação de seu contrato a terceiros, se tenha por transferido, de pleno direito, ao sub-rogatário, salvo se este não o aceitar.

§ 4º Nas incorporações em que o número de contratantes de unidades for igual ou inferior a três, a totalidade deles exercerá, em conjunto, as atribuições que esta Lei confere à Comissão, aplicando-se, no que couber, o disposto nos parágrafos anteriores.

Art. 51 – Nos contratos de construção, seja qual for seu regime, deverá constar expressamente a quem caberão as despesas com ligações de serviços públicos, devidas ao Poder Público, bem como as despesas indispensáveis à instalação, funcionamento e regulamentação do condomínio.

Parágrafo único. Quando o serviço público for explorado mediante concessão, os contratos de construção deverão também especificar a quem caberão as despesas com as ligações que incumbam às concessionárias, no caso de não estarem elas obrigadas a fazê-las, ou, em o estando, se a isto se recusarem ou alegarem impossibilidade.

Art. 52 - Cada contratante da construção só será imitido na posse de sua unidade se estiver em dia com as obrigações assumidas, inclusive as relativas à construção, exercendo o construtor e o condomínio, até então, o direito de retenção sobre a respectiva unidade; no caso do art. 43, este direito será exercido pelo incorporador.

Art. 53 – O Poder Executivo, através do Banco Nacional da Habitação, promoverá a celebração de contratos, com a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT9, no sentido de que esta, tendo em vista o disposto na Lei nº 4.150, de 21 de novembro de 1962, prepare, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, normas que estabeleçam, para cada tipo de prédio que padronizar:

I - critérios e normas para cálculo de custos unitários de construção para uso de sindicatos, na forma do art. 54;

II – critérios e normas para execução de orçamentos de custo de construção, para fins do disposto do art. 59;

III – critérios e normas para avaliação de custo global de obra, para fins da alínea *h*, do art. 32;

IV – modelo de memorial descritivo dos acabamentos de edificação, para fins do disposto no art. 32;

V – critério para entrosamento entre o cronograma das obras e o pagamento das prestações, que poderá ser introduzido nos contratos de incorporação inclusive para o efeito de aplicação do disposto no § 2º do art. 48.

§ 1º O número de tipos padronizados deverá ser reduzido e na fixação se atenderá primordialmente:

a) o número de pavimentos e a existência de pavimentos especiais (sub-solo, pilotis etc);

b) o padrão da construção (baixo, normal, alto), tendo em conta as condições de acabamento, a qualidade dos materiais empregados, os equipamentos, o número de elevadores e as inovações de conforto;

c) as áreas de construção.

§ 2º Para custear o serviço a ser feito pela ABNT, definido neste artigo, fica autorizado o Poder Executivo a abrir um crédito especial no valor de Cr\$ 10.000.000 (dez milhões de cruzeiros), em favor do Banco Nacional da Habitação, vinculado a este fim, podendo o Banco adiantar a importância à ABNT, se necessário.

§ 3º No contrato a ser celebrado com a ABNT, estipular-se-á a atualização periódica das normas previstas neste artigo, mediante remuneração razoável.

Art. 54 – Os sindicatos estaduais da indústria da construção civil ficam obrigados a divulgar mensalmente, até o dia 5 (cinco) de cada mês, os custos unitários de construção a serem adotados nas respectivas regiões jurisdicionais, calculados com observância dos critérios e normas a que se refere o inciso I do artigo anterior.

§ 1º O sindicato estadual que deixar de cumprir a obrigação prevista neste artigo, deixará de receber dos cofres públicos, enquanto perdurar a omissão, qualquer subvenção ou auxílio que pleiteie ou a que tenha direito.

§ 2º Na ocorrência de omissão de sindicato estadual, o construtor usará os índices fixados por outro sindicato estadual, em cuja região os custos de construção mais lhe pareçam aproximados dos da sua.

§ 3º Os orçamentos ou estimativa baseados nos custos unitários a que se refere este artigo, só poderão ser considerados atualizados, em certo mês, para os efeitos desta Lei, se baseados em custo unitários relativos ao próprio mês ou a um dos dois meses anteriores.

Vide art. 14 da Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965, que concedeu para os Sindicatos providenciarem o atendimento do disposto no artigo.

Seção II

DA CONSTRUÇÃO POR EMPREITADA

Art. 55 – Nas incorporações em que a construção seja feita pelo regime de empreitada, esta poderá ser a preço fixo, ou a preço reajustável por índices previamente determinados.

§ 1º Na empreitada a preço fixo, o preço da construção será irreajustável, independentemente das variações que sofrer o custo efetivo das obras e quaisquer que sejam suas causas.

§ 2º Na empreitada a preço reajustável, o preço fixado no contrato será reajustado na forma e nas épocas nele expressamente previstas, em função da variação dos índices adotados, também previstos obrigatoriamente no contrato.

§ 3º Nos contratos de construção por empreitada, a Comissão de Representantes fiscalizará o andamento da obra e a obediência ao projeto e às especificações exercendo as demais obrigações inerentes à sua função representativa dos contratantes e fiscalizadora da construção.

§ 4º Nos contratos de construção fixados sob regime de empreitada, reajustável, a Comissão de Representantes fiscalizará, também, o cálculo do reajustamento.

§ 5º No contrato deverá ser mencionado o montante do orçamento atualizado da obra, calculado de acordo com as normas do inciso III do art. 53, com base nos custos unitários referidos no art. 54, quando o preço estipulado for inferior ao mesmo.

§ 6º Na forma de expressa referência, os contratos de empreitada entendem-se como sendo a preço fixo.

Art. 56 – Em toda a publicidade ou propaganda escrita, destinada a promover a venda de incorporação com construção pelo regime de empreitada reajustável, em que conste preço, serão discriminados explicitamente o preço da fração ideal do terreno e o preço da construção, com indicação expressa de reajustabilidade.

§ 1º As mesmas indicações deverão constar em todos os papéis utilizados para a realização da incorporação, tais como cartas, propostas, escrituras, contratos e documentos semelhantes.

§ 2º Esta exigência será dispensada nos anúncios “classificados” dos jornais.

Art. 57 – Ao construtor que contratar, por empreitada a preço fixo, uma obra de incorporação, aplicar-se-á, no que couber, o disposto nos itens II, III, IV (VETADO) e VI do art. 43.

Seção III DA CONSTRUÇÃO POR ADMINISTRAÇÃO

Art. 58 – Nas incorporações em que a construção for contratada pelo regime de administração, também chamado “a preço de custo”, será de responsabilidade dos proprietários ou adquirentes o pagamento do custo integral de obra, observadas as seguintes disposições:

I – todas as faturas, duplicatas, recibos e quaisquer documentos referentes às transações ou aquisições para construção, serão emitidos em nome do condomínio dos contratantes da construção;

II – todas as contribuições dos condôminos, para qualquer fim relacionado com a construção, serão depositadas em contas abertas em nome do condomínio dos contratantes em estabelecimentos bancários, as quais serão movimentadas pela forma que for fixada no contrato.

Art. 59 – No regime de construção por administração será obrigatório constar do respectivo contrato o montante do orçamento do custo da obra, elaborado com estrita observância dos critérios e normas referidos no inciso II do art. 53, e a data em que se iniciará efetivamente a obra.

§ 1º Nos contratos lavrados até o término das funções, este montante não poderá ser inferior ao da estimativa atualizada, a que se refere o § 3º do art. 54.

§ 2º Nos contratos celebrados após o término das funções, este montante não poderá ser inferior à última revisão efetivada na forma do artigo seguinte.

§ 3º Às transferências e sub-rogações do contrato, em qualquer fase da obra, aplicar-se-á o disposto neste artigo.

Art. 60 – As revisões da estimativa de custo da obra serão efetuadas, pelo menos semestralmente, em comum entre a Comissão de Representantes e o construtor. O contrato poderá estipular que, em função das necessidades da obra, sejam alteráveis os esquemas de contribuições quanto ao total, ao número, ao valor e à distribuição no tempo das prestações.

Parágrafo único. Em caso de majoração de prestações, o novo esquema deverá ser comunicado aos contratantes, com antecedência mínima de 45 (quarenta e cinco) dias da data em que deverão ser efetuados os depósitos das primeiras prestações alteradas.

Art. 61 – A Comissão de Representantes terá poderes para, em nome de todos os contratantes e na forma prevista no contato.

a) examinar os balancetes organizados pelos construtores, dos recebimentos e despesas do condomínio dos contratantes, aprová-los ou impugná-los, examinando a documentação respectiva;

b) fiscalizar concorrências relativas às compras dos materiais necessários à obra ou aos serviços a ela pertinentes;

c) contratar, em nome do condomínio, com qualquer condômino, modificações por ele solicitadas em sua respectiva unidade, a serem administradas pelo construtor, desde que não prejudiquem a unidade de outro condômino e não estejam em desacordo com o parecer técnico do construtor;

d) fiscalizar a arrecadação das contribuições destinadas à construção;

e) exercer as demais obrigações inerentes à sua função representativa dos contratantes e fiscalizadora da construção, e praticar todos os atos necessários ao funcionamento regular do condomínio.

Art. 62 – Em toda publicidade ou propaganda escrita destinada a promover a venda de incorporação com construção pelo regime de administração em que conste preço, serão discriminados explicitamente o preço da fração ideal de terreno e o montante do orçamento atualizado do custo da construção, na forma dos arts. 59 e 60, com a indicação do mês a que se refere o dito orçamento e do tipo padronizado a que se vincule o mesmo.

§ 1º As mesmas indicações deverão constar em todos os papéis utilizados para a realização da incorporação, tais como cartas, propostas, escrituras, contratos e documentos semelhantes.

§ 2º Esta exigência será dispensada nos anúncios “classificados” dos jornais.

Capítulo IV

DAS INFRAÇÕES

Art. 63 – É lícito estipular no contrato, sem prejuízo de outras sanções, que a falta de pagamento, por parte do adquirente ou contratante, de três prestações do preço da construção, quer estabelecidas inicialmente, quer alteradas ou criadas posteriormente, quando for o caso, depois de previa notificação com o prazo de 10 (dez) dias para purgação da mora, implique na rescisão do contrato, conforme nele se fixar, ou que, na falta de pagamento pelo débito respondem os direitos à respectiva fração ideal de terreno e à parte construída adicionada, na forma abaixo estabelecida, se outra forma não fixar o contrato.

§ 1º Se o débito não for liquidado no prazo de 10 (dez) dias, após solicitação da Comissão de Representantes, esta ficará, desde logo, de pleno direito, autorizada a efetuar, no prazo de fixar, em público leilão anunciado pela forma que o contrato previr, a venda, promessa de venda ou de cessão da quota de terreno e correspondente parte construída e direitos, bom como a sub-rogação do contrato de construção.

§ 2º Se o maior lance obtido for inferior ao desembolso efetuado pelo inadimplente, para a quota do terreno e a construção, despesas acarretadas e as percentagens expressas no parágrafo seguinte, será realizada nova praça no prazo estipulado no contrato. Nesta segunda

praça, será aceito o maior lance apurado, ainda que inferior àquele total (VETADO).

§ 3º No prazo de 24 (vinte e quatro) horas após a realização do leilão final, o condomínio, por decisão unânime de assembléia geral em condições de igualdade com terceiros, terá preferência na aquisição dos bens, caso em que serão adjudicados ao condomínio.

§ 4º Do preço que for apurado no leilão, serão deduzidas as quantias em débito, todas as despesas ocorridas, inclusive honorários de advogado e anúncios, e mais 5% (cinco por cento) a título de comissão e 10% (dez por cento) de multa compensatória, que reverterão em benefício do condomínio de todos os contratantes, com exceção do faltoso, ao qual será entregue o saldo, se houver.

§ 5º Para os fins das medidas estipuladas neste artigo, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável, isento do Imposto do Selo, na vigência do contrato geral de construção da obra, com poderes necessários para, em nome do condômino inadimplente, efetuar as citadas transações, podendo para este fim fixar preços, ajustar condições, sub-rogar o arrematante nos direitos e obrigações decorrentes do contrato de construção e da quota do terreno e construção; responder pela evicção; receber citação, propor e variar de ações; e também dos poderes *ad iudicia*, a serem substabelecidos a advogado legalmente habilitado.

*Vide nota ao art. 45.

§ A morte, falência ou conordata do condômino ou sua dissolução, se se tratar de sociedade, não revogará o mandato de que trata o parágrafo anterior, o qual poderá ser exercido pela Comissão de Representantes até a conclusão dos pagamentos devidos, ainda que a unidade pertença a menor de idade.

§ 7º Os eventuais débitos, fiscais ou para com a Previdência Social, não impedirão a alienação por leilão público. Neste caso, ao condômino somente será entregue o saldo, se houver, desde que prove estar quite com o Fisco e a Previdência Social, devendo a Comissão de Representantes, em caso contrário, consignar judicialmente a importância equivalente aos débitos existentes, dando ciência do fato à entidade credora.

§ 8º Independentemente das disposições deste artigo e seus parágrafos, e como penalidades preliminares, poderá o contrato de construção estabelecer a incidências de multas e juros de mora em caso de atraso no depósito de contribuições sem prejuízo do disposto no parágrafo seguinte.

§ 9º O contrato poderá dispor que o valor das prestações, pagas com atraso, seja corrigível em função da variação do índice geral de preços mensalmente publicado pelo Conselho Nacional de Economia, que reflita as oscilações do poder aquisitivo da moeda nacional.

§ 10º O membro da Comissão de Representantes que incorrer na falta prevista neste artigo estará sujeito à perda automática do mandato e deverá ser substituído segundo dispuser o contrato.

Art. 64 – Os órgãos de informação e publicidade que divulgarem publicidade sem os requisitos exigidos pelo § 3º do art. 32 e pelos arts. 56 e 62, desta Lei, sujeitar-se-ão à multa em importância correspondente ao dobro do preço pago pelo anunciante, a qual reverterá em favor da respectiva Municipalidade.

Art. 65 – É crime contra a economia popular promover incorporação, fazendo, em proposta, contratos, prospectos ou comunicação ao público ou aos interessados, afirmação falsa sobre a constituição do condomínio, alienação das frações ideais do terreno ou sobre a construção das edificações.

Pena – reclusão de 1 (um) a 4 (quatro) anos e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo legal vigente no País.

** o Art. 2º da Lei nº 7.209, de 11 de julho de 1984, cancela, na Parte Especial do Código Penal e nas leis especiais alcançadas pelo art. 12 do mesmo Código, quaisquer referências a valores de multa, substituindo a expressão multa de por multa.*

§ 1º Incorrem na mesma pena:

I – o incorporador, o corretor e o construtor, individuais, bem como os diretores ou gerentes de empresa coletiva, incorporadora, corretora ou construtora que, em proposta, contrato, publicidade, prospecto, relatório, parecer, balanço ou comunicação ao público ou

aos condôminos, candidatos ou subscritores de unidade, fizerem afirmação falsa sobre a constituição do condomínio, alienação das frações ideais ou sobre a construção das edificações;

II – o incorporador, o corretor e o construtor individuais, bem como os diretores ou gerentes de empresa coletiva, incorporadora, corretora ou construtora que usar, ainda que a título de empréstimo, em proveito próprio ou de terceiro, bens ou haveres destinados a incorporação contratada por administração, sem prévia autorização dos interessados.

§ 2º O julgamento destes crimes será de competência de juízo singular, aplicando-se os arts 5º, 6º e 7º da Lei nº 1.521, de 26 de dezembro de 1951.

§ 3º Em qualquer fase do procedimento criminal, objeto deste artigo, a prisão do indiciado dependerá sempre de mandado do juízo referido no § 2º.

* 3º acrescentado pelo art. 11 da Lei nº 4.864, de 29 de novembro de 1965.

Art. 66 – São contravenções relativas à economia popular, puníveis na forma do art. 10 da Lei nº 1.521, de 26 de dezembro de 1951:

I – negociar o incorporador frações ideais de terreno, sem previamente satisfazer às exigências constantes desta lei;

II – omitir o incorporador, em qualquer documento de ajuste, as indicações a que se referem os arts. 37 e 38, desta Lei;

III – deixar o incorporador, sem justa causa, no prazo do art. 35 e ressalvada a hipótese de seus §§ 2º e 3º, de promover à celebração do contrato relativo à fração ideal de terreno, do contrato de construção ou da Convenção do Condomínio;

IV – (VETADO)

V – omitir o incorporador, no contrato, a indicação a que se refere o § 5º do art. 55 desta Lei;

VI – paralisar o incorporador a obra, por mais de 30 (trinta) dias, ou retardar-lhe excessivamente o andamento sem justa causa.

Pena – multa de 5 (cinco) a 20 (vinte) vezes o maior salário mínimo legal vigente no País.

* Vide nota no art. 65, caput.

Parágrafo único. No caso de contratos relativos a incorporações, de que não participe o incorporador, responderão solidariamente pelas faltas capituladas neste artigo o construtor, o corretor, o proprietário ou titular de direitos aquisitivos do terreno, desde que figurem no contrato, com direito regressivo sobre o incorporador, se as faltas cometidas lhe forem imputáveis.

Capítulo V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Ar. 67 – Os contratos poderão consignar exclusivamente as cláusulas, termos ou condições variáveis ou pecíficas.

§ 1º As cláusulas comuns a todos os adquirentes não precisarão figurar expressamente nos respectivos contratos.

§ 2º Os contatos, no entanto, consignarão obrigatoriamente que as partes contratantes adotem e se comprometam a cumprir as cláusulas, termos e condições contratuais a que se refere o parágrafo anterior, sempre transcritas, *verbo ad verbum*, no respectivo cartório ou ofício, mencionando, inclusive, o número do livro e das folhas do competente registro.

§ 3º Aos adquirentes, ao receberem os respectivos instrumentos, será obrigatoriamente entregue cópia, impressa ou mimeografada, autenticada, do contrato-padrão, contendo as cláusulas, termos e condições referidas no § 1º deste artigo.

§ 4º Os Cartórios de Registro de Imóveis, para os devidos efeitos, receberão dos incorporadores, autenticadamente, o instrumento a que se refere o parágrafo anterior.

Art. 68 – Os proprietários ou titulares de direito aquisitivo sobre as terras rurais ou os terrenos onde pretendam construir ou mandar construir habitações isoladas para aliená-las antes de concluídas, mediante pagamento do preço a prazo, deverão, previamente, satisfazer às exigências constrantes no art. 32, ficando sujeitos ao regime instituído nesta Lei para os incorporadores, no que lhe for aplicável.

Art. 69 – O Poder Executivo baixará, no prazo de 90 (noventa) dias, regulamento sobre o registro no Registro de Imóveis (VETADO).

Art. 70 – A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogados o Decreto nº 5.481, de 25 de junho de 1928, e quaisquer disposições em contrário.

Brasília, 16 de dezembro de 1964; 143º da Independência e 76º da República.

H. CASTELO BRANCO

BIBLIOGRAFIA

- 01 - BARBI, Celso A. - *Comentários ao Código de Processo Civil*, Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, vol. I, Forense, RJ, 1977
- 02 - BRASIL, Leis, Decretos, etc. *Legislação do Condomínio*, R. Limongi França, Rev. Tribunais, São Paulo, 1977
- 03 - BÜSSADA, Wilson - *Condomínio Interpretado pelos Tribunais*, Ed. Trabalhistas, Rio de Janeiro, 1976
- 04 - CARVALHO, Antônio J Ferreira. *O Condomínio na Prática*, Liber Juris, Rio de Janeiro, 1983.
- 05 - CAVALCANTI, Ieda. *Administração de Condomínio*, Forense, Rio de Janeiro, 1972.
- 06 - LEANDRO, Waldemar. *Condomínio de Imóveis*, Universidade de Direito, São Paulo, 1980.
- 07 - LOPES, João Batista. *Condomínio: Problemas Fundamentais da Propriedade Horizontal*, Revista dos Tribunais, São Paulo, 1982.
- 08 - LUZ, Valdemar P. da. *Manual do Síndico*, Sagra DC Luzzatto Editores, Porto Alegre, 1991.
- 09 - MIRANDA JÚNIOR, Darci Arruda. *Dicionário Jurisprudencial do Condomínio*, Revista dos Tribunais, São Paulo, 1980.
- 10 - MELLO NETO, João Alfredo. *Manual Teórico e Prático do Condomínio*, Aide Editora, Rio de Janeiro, 1989.
- 11 - OLIVEIRA, Lauro Laertes de. *Condomínio e Direitos de Vizinhaça*, Juruá, Paraná, 1977.
- 12 - PASSOS, José Joaquim Calmon de. *Comentários ao Código Civil, Lei nº 5.869, de 11.01.1973, Vol. III*, Forense, Rio de Janeiro, 1977.
- 13 - SILVA, Ivan Hugo. *Comentários à Lei de Condomínio em Edificações*, Aide Editora, Rio de Janeiro, 1981.
- 14 - VIANA, Marco Aurélio da Silva. *Manual do Condomínio e das Incorporações Imobiliárias*, Sarvaiva, 1982.
- 15 - ADCOAS - Diversos.
- 16 - JULGADOS DO TRIBUNAL DE ALÇADA DE BELO HORIZONTE - diversos.
- 17 - JULGADOS DO TRIBUNAL DE ALÇADA DO RIO GRANDE DO SUL - Diversos
- 18 - JURISPRUDÊNCIA BRASILEIRA - Condomínio e Incorporações, vol. 34.
- 19 - REVISTA DOS TRIBUNAIS - diversos.

EDIÇÕES

LEGISLAÇÃO BRASILEIRA

❑ O CONDOMÍNIO E SUAS LEIS

Direitos e Deveres dos Condôminos

Nesta obra, você vai encontrar respostas, numa linguagem clara e objetiva, para todas as questões ligadas ao *Condomínio*, além da publicação na íntegra e, com anotações, da Lei 4.591/64 - Lei do Condomínio.

❑ A EMPREGADA DOMÉSTICA E SUAS LEIS

Direitos Sociais e Obrigações

Outro livro de Wellington A. Pinto, preparado em linguagem muito clara, facilitando ao empregador e à empregada doméstica, maior entendimento da legislação em vigor no país. O livro aborda os salários, descontos previstos, direitos previdenciários, reclamações trabalhistas, assédio sexual, licença-gestante e outras questões regidas pela Lei 5.859/72 e demais leis, publicadas integralmente.

❑ LEI DO INQUILINATO

Regula a Locação de Imóveis Urbanos

Anotada artigo por artigo, com dispositivos do *Código Civil*, *Código de Processo Civil*, Lei de Registros Públicos, Súmulas do STF e Jurisprudências recentes, com índice alfabético remissivo completo.

❑ LICITAÇÕES E CONTRATAÇÕES ADMINISTRATIVAS

Lei Federal nº 8.666, de 21 de julho de 1993

Regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências. Publicada com índice alfabético remissivo completo, com organização e disposição elaboradas por Wellington A. Pinto.

• • •

EDIÇÕES BRASILEIRAS

Av. Augusto de Lima, 385 - Loja 10

Fone (031) 222-6346 - Belo Horizonte - Minas Gerais