

Condomínio: respeito é regra maior

Somente o estado de São Paulo tem cerca de 40 mil condomínios residenciais, com mais de 16 milhões de moradores. Se os problemas, que costumam surgir com frequência, não são resolvidos de forma justa, a

convivência se transforma em tortura, sem contar que as discussões podem acabar nos tribunais e até em violência. Há farta jurisprudência sobre questões entre vizinhos, mas as brigas podem ser evitadas com paciência, participação

responsável e, principalmente, com o cumprimento dos deveres e o respeito aos direitos de cada um. Veja nesta e na próxima edição do Especial Cidadania dicas para conviver em harmonia em condomínios.

Direitos e deveres dos condôminos

Direitos

- ▶ Dispor da sua unidade e das áreas comuns, sem infringir as normas vigentes.
- ▶ Participar das assembleias.
- ▶ Candidatar-se a cargos e ser eleito, desde que não tenha dívida com o condomínio.
- ▶ Alugar sua vaga na garagem a outros condôminos, dando preferência primeiro aos proprietários e depois aos inquilinos.
- ▶ Vender a vaga de garagem a outro condômino (a venda e o aluguel a não-condôminos só podem ser feitos se a convenção do condomínio permitir e se a assembleia geral não se opuser), lembrando que a garagem só pode ser vendida se tiver matrícula própria no cartório de registro de imóveis.
- ▶ Recorrer à assembleia contra decisão do condomínio: basta redigir uma carta aos condôminos pedindo que conste da convocação

da assembleia a apreciação do recurso, e entregá-la ao síndico, que deve dar recibo, até 15 dias depois de recebida a multa ou no prazo definido pela convenção.

Deveres

- ▶ Cumprir o regulamento interno, a convenção e a legislação vigente.
- ▶ Pagar o fundo de reserva e as despesas do condomínio na proporção de sua fração ideal.
- ▶ Manter e conservar as áreas comuns, como *hall* social, salão de festas, garagens e piscina – respeitando os direitos dos moradores, funcionários e vizinhos – e reparar qualquer dano causado pelo ocupante do imóvel à sua unidade e às áreas comuns.
- ▶ Se locador, deve entregar ao inquilino uma cópia da convenção e do regulamento interno para que o ocupante do imóvel possa cumprir corretamente todas as regras.

O condômino não pode

- ▶ Realizar obras que comprometam a segurança ou alterem a fachada do condomínio.
- ▶ Usar a unidade de forma diferente do que foi definido para o prédio (montar uma empresa ou fundar uma igreja em um prédio residencial).
- ▶ Prejudicar o sossego, a qualidade de vida e a segurança dos demais condôminos.
- ▶ Dificultar o uso das áreas comuns.

Penalidades

O condômino inadimplente deve pagar a taxa de juros prevista na convenção ou, não sendo prevista, 1% ao mês e multa de até 2%. O condômino que repetidamente tiver comportamento inadequado à convivência pode ser multado pela assembleia em até dez vezes o valor da taxa condominial.

PRESENÇA DE ANIMAIS

A maioria dos tribunais entende que é permitida a presença de animais de estimação nas unidades dos condomínios. O animal deve ser pequeno, mantido com cuidado e zelo, e não pode provocar transtornos aos outros moradores.

O condomínio pode proibir o uso das áreas comuns para a recreação dos animais, mas só pode tirá-los dos apartamentos ou aplicar multas quando o animal ferir o direito dos moradores à saúde, higiene, sossego e segurança.

As áreas comuns não podem ser usadas como banheiro pelos animais e a responsabilidade pela limpeza é do dono do animal, mesmo que haja um faxineiro no prédio.

SEGURANÇA E VIGILÂNCIA

É dever do síndico zelar pela segurança do condomínio, revisando periodicamente os equipamentos de incêndio, registros de água, instalações de gás, *boilers*, piscinas, etc.; e manter os acessos em perfeitas condições de segurança, podendo o condomínio ser responsabilizado por furto caso a manutenção de portas, grades e portões tenha sido negligenciada.

O condomínio só pode ser responsabilizado pelo furto ou danos ocorridos dentro de suas instalações se tiver serviço de vigilância dos veículos (o porteiro não é considerado vigilante). Do contrário, o condômino não pode culpar o condomínio.



FÁBIO MACHADO/FILIPCK

A lei define as responsabilidades de cada morador que vive em condomínio, mas bom senso e tolerância são fundamentais

Despesas do locador e do locatário

A lei define as obrigações do locador (proprietário) e do locatário (inquilino). Ao locatário cabem as **despesas ordinárias**:

- ▶ salários/encargos trabalhistas e seguros;
- ▶ água e esgoto, gás, luz e energia elétrica;
- ▶ limpeza, conservação, pintura e pequenos reparos;
- ▶ manutenção e conservação dos elevadores, instalações e equipamentos, incluídos os de esportes e lazer;
- ▶ rateios de saldo devedor;
- ▶ reposição do fundo de reserva usado para o pagamento das despesas acima.

O locador deve arcar com as despesas extraordinárias:

- ▶ reformas ou acréscimos;
- ▶ pintura das fachadas, empenas, poços e esquadrias externas;
- ▶ obras para a repor condições de habitação do edifício;
- ▶ instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- ▶ decoração e paisagismo;
- ▶ constituição de fundo de reserva.

Quando o locador não estiver presente ou representado, o locatário tem direito de votar nas assembleias sobre as despesas ordinárias. Ao inquilino também são garantidos todos os direitos de uso dos condôminos proprietários.

Propriedade e uso das áreas comuns

À exceção das unidades, as demais áreas do condomínio pertencem a todos os condôminos. Direitos diferenciados em relação às áreas comuns só valem se houver uma convenção registrada antes da venda das unidades ou se todos os condôminos, sem exceção, com isso concordarem. É o caso dos apartamentos com cobertura, em que a área comum passa a ser de uso restrito do apartamento do último andar. Quando os demais condôminos compram sua unidade, renunciam automaticamente ao direito de uso da cobertura. Assim, a existência de convenção registrada é mais um item a ser verificado com cuidado na aquisição de um imóvel em condomínio. Muitas vezes os condôminos

descobrem, depois de adquirido o imóvel, que as vagas de garagem não são suficientes para todos. Por lei, a demarcação e distribuição desses espaços só é possível se todos aceitarem, sem ressalvas. Para isso, é preciso uma assembleia geral para reformar a convenção, cuja decisão deve ser lavrada em escritura pública assinada por todos os proprietários e averbada em cartório. Só assim a solução (distribuição das vagas por unidade ou a criação de rodízios e sorteios, por exemplo) será definitiva, já que os novos proprietários ou ocupantes estarão sujeitos à decisão.

Não havendo acordo em assembleia, aquele que chegar primeiro, a cada dia, pode ocupar o espaço disponível.

Saiba mais

Projetos de lei

PLS 179/06 - De autoria do senador Valdir Raupp (PMDB-RO), propõe tornar obrigatória a individualização das tarifas de saneamento básico nos condomínios.

PLS 26/05 - Proposto pelo senador Leomar Quintanilha (PCdoB-TO), pretende modificar o Código de Processo Civil, a fim de transformar a taxa de condomínio em título executivo extrajudicial.

Legislação

Lei 10.406/02 - Código Civil (Título III - Da Propriedade, Capítulo VI - Do Condomínio - artigos 1.314 a 1.358): www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm

Lei 4.591/64 - Lei do Condomínio - www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L4591.htm