



Leis condominiais: saiba quais delas todo gestor precisa conhecer



O condomínio pode ser definido como um bem, pertencente a diversos proprietários em que há a divisão entre área privativa e área comum.

Existem algumas técnicas inovadoras para manter uma convivência tranquila, pacífica e amigável, sempre compreendendo que tal local é um lar para todos.

Mas as questões mais básicas – e que mais geram conflito – podem ser facilmente solucionadas se, tanto o síndico quanto o condômino, compreenderem seus limites, estipulados pelas leis condominiais.

As regras também oferecem benefícios, como mais segurança, padronização das tarefas e da forma como as atividades devem ser cumpridas e facilidade para a solução de conflitos.

Atualmente, com mais pessoas trabalhando em casa, entender o papel de cada um dentro do condomínio se tornou ainda mais importante.

Por isso, reunimos neste conteúdo as principais leis condominiais.

Acompanhe para entender quais são e como elas funcionam.

Código Civil

A principal regulamentação de condomínios em todo o Brasil está entre os artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil.

O Código Civil, instituído sob a forma da lei n.º 10.406 em 2002, dedicou um capítulo inteiro à vida em condomínio. Na prática, ele modificou alguns pontos da lei n.º 4.591/64, conhecida como Lei dos Condomínios.

Atualmente, ele é a principal referência legal para os condomínios, prevalecendo sobre a Lei dos Condomínios e a Convenção Condominial – que não pode ir contra o que está previsto no Código Civil. Portanto, conhecer o Código Civil é fundamental para o bom exercício da gestão condominial.

Basicamente, o Código Civil regulamenta, dentre outros pontos:

Os conceitos de área comum, parte exclusiva e fração ideal;

As regras para instituir e também para extinguir o condomínio;

O papel da convenção de condomínio e as normas para constituí-la e alterá-la;

Os direitos do condômino;

Os deveres do condômino, dentre eles, a forma de rateio das despesas, na forma da taxa de condomínio;

As regras para multas em caso de descumprimento dos deveres e também como no caso de inadimplência;

A regra geral para locação de vaga de garagem;

Os tipos de obras nos condomínios e o quórum para aprová-las;

As obrigações do síndico e as regras para a sua eleição;

As regras para convocação de assembleia e o quórum para aprovação de determinados tópicos;

A possibilidade da existência de um conselho fiscal no condomínio.

Como é possível verificar na lista, o Código Civil abrange diversos pontos essenciais da vida em condomínio. Nele constam as respostas para a maioria das situações e dúvidas que possam surgir na gestão condominial.

Lei dos Condomínios

Conforme mencionamos anteriormente, o Código Civil trouxe modificações e atualizações da legislação condominial, substituindo diversos pontos previstos anteriormente.

A Lei dos Condomínios continua em vigor e segue uma referência para todos os pontos não incluídos no Código Civil. Mas, cabe destacar que, sempre que houver divergência entre a lei e o Código, prevalece o Código.

Confira algumas mudanças e diferenças entre o Código Civil e a Lei dos Condomínios:

Com o Código Civil, o teto máximo da multa por inadimplência foi reduzido de 20% para 2%;

A destituição do síndico precisa ser feita com a aprovação da maioria absoluta dos condôminos, e não mais $\frac{2}{3}$;

O Código Civil instituiu quóruns específicos para a aprovação de determinados temas em assembleia. Também diferenciou os tipos de obras no condomínio, cada um com um quórum necessário para aprovação;

O Código Civil criou a figura do condômino com comportamento antissocial, que pode ser obrigado a pagar multa de até 10 vezes o valor da taxa condominial;

Na Lei dos Condomínios, está prevista a possibilidade de um Conselho Consultivo para assessorar o síndico, composto por três condôminos.

O Código Civil não menciona o Conselho Consultivo, mas cita a possibilidade de um Conselho Fiscal, também formado por três membros, com a responsabilidade de avaliar as contas do síndico.

Convenção de Condomínio

A Convenção de Condomínio é a “Carta Magna” no que se refere a assuntos pertinentes ao bem-estar, infraestrutura e convivência dentro dos ambientes.

Apesar de se basear nas normativas mais abrangentes que tratam da regulamentação condominial em esfera federal, como os artigos do Código Civil ou a Lei de Condomínio, a Convenção de Condomínio tem a função de adequar essas determinações às condições particulares de cada edifício.

Por exemplo, de nada adianta em uma Convenção constar a utilização da piscina, se este condomínio não possui piscina. Por isso é importante que os condôminos tomem conhecimento da Convenção e façam as alterações necessárias para que ela realmente passe a ser um instrumento efetivo e funcional.

O Código Civil estabelece os principais pontos que devem ser abordados na convenção:

A discriminação e a individualização das unidades de propriedade exclusiva e das áreas comuns;

A determinação da fração ideal atribuída a cada unidade;

O fim a que as unidades se destinam (como moradia ou como salas comerciais, por exemplo);

A forma de pagamento e a quota proporcional da taxa de condomínio (como será feito o rateio da taxa);

A forma da administração do condomínio (com regras sobre contratação de administradora e eleição e destituição de síndico, conselho fiscal e subsíndico, se houver);

A competência das assembleias, a forma de convocação e o quórum exigido para as votações;

As sanções a que os condôminos estão suscetíveis, como multas e advertências;

O regimento interno, que define regras e critérios para situações comuns do dia a dia do condomínio, como uso das áreas comuns.

Cada condomínio deve ter sua própria cópia da Convenção, que normalmente é feita quando as unidades começam a ser entregues aos proprietários. Para que ela passe a valer, deve ser subscrita por no mínimo $\frac{2}{3}$ dos condôminos.

Regimento Interno do condomínio

Enquanto a convenção aborda regras e leis condominiais mais relacionadas à administração, o regimento interno regula as questões do cotidiano, como uso das áreas comuns (piscinas, salão de festas e playground), mudanças, obras e reformas, horário de silêncio, vagas de garagem, comportamento de animais e outras.

A finalidade dessa regulamentação é reduzir conflitos no dia a dia, assegurando o bem-estar de todos.

O regimento interno faz parte dos três documentos que colaboram no estabelecimento das leis condominiais, junto com o Código Civil, Lei dos Condomínios e a Convenção Condominial.

Ele é parte integrante da Convenção e, muito provavelmente, o recurso mais usado no dia-a-dia. Importante destacar que neste documento podem ser inseridas regras próprias de costumes e também observações sobre a legislação estadual ou municipal como o Código de Posturas, Código de Obras, Lei sobre Maus-tratos aos animais, dentre outras que sejam particulares daquele local.

Geralmente os assuntos abordados pelo regimento interno são:

Uso das áreas comuns (piscinas, playgrounds, salões de festa);

Horário de silêncio;

Realização de mudanças, obras e reformas;

Convívio com animais;

Vagas de estacionamento;

Aplicação de multas e advertências.

Comportamento e permissões em relação aos animais

Fonte: <https://condoconta.com.br/blog/leis-condominiais/>



APONTE SUA CÂMERA PARA CONHECER O NOSSO SITE

Anuncie no Vida&Condomínio Online



Siga nossas redes sociais:



apcondominios



apcondominios

☎ 19 3648.0977 / ☎ 97406.1984

📍 Rua Dom Pedro II, 1231 - Sala 22

Vila Santa Catarina - Americana/SP

✉ apc@apcondominios.com.br