



SECOVISP

A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



**ENCONTRO SECOVI-SP DE GESTÃO CONDOMINIAL
EM SÃO JOSÉ DOS CAMPOS**

Condomínio: minha casa, minhas regras?

João Paulo Rossi Paschoal

Advogado, Assessor Jurídico e Professor Universitário

Mestre em Direito pela PUC-SP

COMENTÁRIOS DE ABERTURA

- O ponto de partida: uma reflexão sobre o que é o condomínio edilício;
- É uma manifestação moderna do direito de propriedade, de viés democrático?
 - Personalidade jurídica x capacidade processual;
 - Qual é a lei aplicável sobre o assunto?
- As limitações ao direito de propriedade: a influência dos outros ramos do direito na regência do condomínio.

NOVAS MANIFESTAÇÕES CONDOMINIAIS - LEI Nº 13.465/17 (LEI DA REURB)

- **Condomínio de lotes** (art. 1.358-A do Código Civil e art. 2º, § 7º, e art. 4º, § 4º, ambos da Lei nº 6.766/79);
- **Condomínio urbano simples** (arts. 61 a 63 da Lei nº 13.465/17);
- **Direito real de laje** (arts. 1.225, XIII e 1.510-A a 1.510-E do Código Civil);
- **Loteamento de acesso controlado** (art. 2º, § 8º, da Lei nº 6.766/79 – art. 248, § 4º, e 252, parágrafo único, ambos do CPC).

CONTINUAÇÃO - LEI Nº 13.777/18

- Rege o **condomínio em multipropriedade**;
- Deu nova redação ao art. 1.358 do Código Civil (acréscimo dos arts. 1.358-B a 1.358-U) e aos artigos 176 e 178 da Lei 6.015/73 (Lei de Registros Públicos);
- Em vigor desde 04/02/19;
- **Objetivo:** divisão do imóvel em frações de tempo oferecidas aos multiproprietários.
- **Observação especial:** os arts. 1.358-O a 1.358-U tratam das disposições específicas relativas à multipropriedade nas unidades autônomas de condomínios edilícios.

QUESTÕES PROBLEMÁTICAS QUE TODOS OS SÍNDICOS ENFRENTAM

- Muita reclamação, pouca participação!
- A postura individualista que muitos apresentam acarreta muitos transtornos condominiais;
- Como se dá o exercício do direito de propriedade do condômino face a seus pares;
- A necessidade de participação nas assembleias e em atuações mais graves, como são exemplos as judiciais;
- A importância de se separar os assuntos de interesse individual dos temas de interesse coletivo.

A REGÊNCIA INTERNA DO CONDOMÍNIO: A SUA INSTITUIÇÃO

- Base legal: **art. 1.332 do Código Civil**;
- Ato entre vivos ou *mortis causa*.
- Forma mais comum: incorporação imobiliária.
- Necessidade do registro imobiliário.
- Matérias obrigatórias:
 - ✓ a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;
 - ✓ a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;
 - ✓ o fim a que as unidades se destinam.

CONTINUAÇÃO - A CONSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO: A CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO E O REGIMENTO INTERNO

- Natureza da Convenção do Condomínio.
- A Convenção é aprovada (art. 1.333 do Código Civil) ou alterada (art. 1.351 do Código Civil) com os votos representativos de 2/3 (dois terços) das frações ideais.
- Matérias obrigatórias: art. 1.334 do Código Civil;
- Registro de Imóveis - Súmula nº 260 do Superior Tribunal de Justiça;
- Regimento Interno: Deve ser parte integrante da Convenção? Qual a votação necessária para sua aprovação ou alteração?

DIREITOS DOS CONDÔMINOS

- O conceito de condômino;
- Relação dos direitos dos condôminos: **art. 1.335 do Código Civil:**
 - ✓ Uso e fruição: exercício de um domínio pleno, tendo por limites o direito de vizinhança (arts. 1.277 a 1.281 do Código Civil), as normas edilícias e o princípio da proibição do abuso do direito.
 - ✓ Destinação do condomínio, das áreas comuns e das unidades autônomas.
 - ✓ Direito de participar e votar nas assembleias é do condômino que estiver quite (art. 1.335, III).

DEVERES DOS CONDÔMINOS

Código Civil. Art. 1.336. *São deveres do condômino:*

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;

II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

O SÍNDICO

- Representante legal do condomínio - art. 1.348, II, do Código Civil e art. 75, XI, do Código de Processo Civil;
- Representação: arts. 115 a 120 do Código Civil;
- Eleição e reeleição - art. 1.347 do Código Civil:

Art. 1.347. A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.

ROL ENUNCIATIVO DAS ATRIBUIÇÕES DO SÍNDICO

Código Civil. Art. 1.348. *Compete ao síndico:*

I - convocar a assembleia dos condôminos;

II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

III - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;

Continuação

V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;

VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;

VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;

VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;

IX - realizar o seguro da edificação.

OBRIGADO !



SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

