



CICLO DE PALESTRAS JURÍDICAS SECOVI 2018

DRA. PÉROLA MELISSA VIANNA BRAGA

TEMA 2

QUANDO É LEGÍTIMO MULTAR?

Quando é legítimo multar?
Quando o condomínio deve intervir
em conflitos entre vizinhos?
Qual a importância da Convenção
Condominial ?
Qual a força do Regimento Interno?

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;

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

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

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

DIREITOS (CONFLITOS) DE VIZINHANÇA:

- ▶ **CONFLITOS INDIVIDUAIS ENTRE VIZINHOS QUE NÃO ATINGEM A COLETIVIDADE DOS CONDÔMINOS DEVEM SER TRATADOS ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS!**
- ▶ **O SÍNDICO TEM OBRIGAÇÃO DE PRESERVAR E RESGUARDAR O INTERESSE COMUM (PLURAL/COLETIVO).**

CONFLITOS DE VIZINHANÇA

- ▶ E medidas de segurança e multas administrativas são efetivadas quando o comportamento de um condômino incomoda a coletividade, incomoda os demais moradores ou parte significativa deles ou quando coloca em risco a segurança do condomínio.
- ▶ O Regulamento Interno, A Convenção de Condomínio e as decisões tomadas em Assembleias devem ser respeitadas por todos os moradores/proprietários, pois essas regras trazem segurança e harmonia para todos os condôminos!

CONFLITOS DE VIZINHANÇA

Mas quando o incômodo atinge um só vizinho e não uma coletividade, a parte incomodada deve (além de formular reclamação no Livro de Reclamações disponível no condomínio) tomar medidas próprias para defender seu direito de propriedade e sossego!

CONFLITOS DE VIZINHANÇA

É importante diferenciar: O condomínio atua administrativamente (e multa) quando existe desrespeito ao Regulamento Interno, à Convenção de Condomínio e às decisões tomadas em Assembleias, mas essas medidas administrativas não substituem medidas individuais como *Boletins de Ocorrências, Ações Penais e Ações Cíveis que podem ser propostas por um vizinho contra o outro.*

CONFLITOS DE VIZINHANÇA

▶ Exemplos:

- ▶ Situações de risco – Ex: brigas entre casais, brigas entre vizinhos, agressões à crianças, idosos e animais, pessoas com desordem ou confusão mental;
- ▶ Perturbação da Ordem – Ex: Condutas ou profissões irregulares, ilegais, incômodas ou ruidosas, barulho de animais ou pessoas, uso indevidos de instrumentos sonoros (que não incomodam a coletividade);

Nas situações acima orientem os condôminos a CHAMAR A POLÍCIA/ FAZER B.O./DISQUE DENÚNCIA/AÇÃO: OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER OU FAZER!

MESMO QUE AÇÕES ADMINISTRATIVAS POSSAM SER EFETIVADAS PELO CONDOMÍNIO POSTERIORMENTE

DRA. PÉROLA MELISSA VIANNA BRAGA

PERTURBAÇÕES DO SOSSEGO/ORDEM

- ▶ No caso de **PERTURBAÇÃO DA ORDEM OU SOSSEGO**, persistindo o incômodo, o vizinho importunado individualmente deve procurar os meios legais para garantir seus direitos, deve procurar um advogado e promover as ações cíveis e penais cabíveis. E além dessas medidas, o condômino incomodado deve registrar sua Reclamação no **Livro de Ocorrências** do condomínio.

CÓDIGO CIVIL:

Art. 1.277. O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

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

CÓDIGO CIVIL:

Art. 1.278. O direito a que se refere o artigo antecedente não prevalece quando as interferências forem justificadas por interesse público, caso em que o proprietário ou o possuidor, causador delas, pagará ao vizinho indenização cabal.

Art. 1.279. Ainda que por decisão judicial devam ser toleradas as interferências, poderá o vizinho exigir a sua redução, ou eliminação, quando estas se tornarem possíveis.

QUANDO MULTAR?
= COLETIVIDADE

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**;

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

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

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

CÓDIGO CIVIL/CONDOMÍNIO:

Art. 1.314. **Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação**, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la.

Parágrafo único. **Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros.**

Art. 1.336. São deveres do condômino:

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.

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista **no ato constitutivo ou na convenção**, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

CONDOMINO ANTISSOCIAL:

Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao **quíntuplo** do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao **décuplo** do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

CONVENÇÃO CONDOMINIAL E REGIMENTO INTERNO:

Qual a importância da Convenção
Condominial ?

Qual a força do Regimento Interno?

CÓDIGO CIVIL

- ▶ Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, **registrado no Cartório de Registro de Imóveis**, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:
- ▶ I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;
- ▶ II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;
- ▶ III - o fim a que as unidades se destinam.

CONVENÇÃO = CONSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO

- ▶ Art. 1.333. **A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares** de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.
(ASSINADA = VALE AOS SUBSCREVENTES!)
- ▶ **Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.**

CÓDIGO CIVIL

- ▶ Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no **art. 1.332** e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:
 - ▶ I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;
 - ▶ II - sua forma de administração;
 - ▶ III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações;
 - ▶ IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;
 - ▶ **V - o regimento interno.**
- ▶ § 1º A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

PÉROLA MELISSA VIANNA BRAGA
(12) 39415465

perola.braga@uol.com.br

DRA. PÉROLA MELISSA VIANNA BRAGA