

# Relações Condominiais

*Normas, conflitos e bom senso.*

## Condomínio – Conceito

É a sujeição de uma coisa, divisível ou indivisível, à propriedade simultânea e concorrente de mais de uma pessoa. Domínio de mais de uma pessoa sobre uma coisa.

## I - N O R M A S

Fundamento Legal - Lei nº 4.591/64, modificada pelo Código Civil de 2002; artigos 1.331 a 1.358.

### Elementos Constitutivos do Condomínio em Edificações

**Instituição de Condomínio:** Ato Inicial. Pode ser realizado sobre o prédio por construir, que é a hipótese mais comum, ou sobre prédio já construído. Especifica as características técnicas de toda edificação.

**Convenção de Condomínio:** São as normas gerais regedoras do funcionamento do condomínio. Regulamenta os direitos e deveres, obrigações e proibições, destino das diferentes partes (comuns e privadas), forma de administração, composição do conselho, atribuições do síndico, encargos e arrecadações, modo e prazo para assembleias, quoruns, etc. Deve ser registrada no R.I. em ato contínuo à Instituição e Especificação de Condomínios.

Uma vez aprovada, obriga-se a todos os condôminos, atuais ou futuros. Seus efeitos, principalmente para aqueles que admitem a personalidade jurídica do Condomínio, são iguais aos do Contrato Social de uma sociedade.

**Regulamento Interno:** Apenas completa a Convenção de Condomínio. Possui finalidade meramente interna, trazendo normas minuciosas sobre o uso das coisas comuns. Suas normas não podem alterar ou ultrapassar as da Convenção. Podem ser aprovados por maioria simples em assembleia.

## II – CONFLITOS

Ocorre quando há interpretação divergente da norma, por um ou mais condôminos, motivado por interesses pessoais que vão de encontro ao interesse comum.

### CASOS COMUNS

- Vagas de Garagem
- Animais de Estimação
- Barulho de Sapato
- Crianças nas áreas comuns
- Varal na Sacada
- Valor do Condomínio
- Chamada Extra
- Funcionários
- Festas
- Armazenamento de lixo em local impróprio.



### III - BOM SENSO

*Cautela e discernimento nas decisões. Dirimir os conflitos através do contato direto com as partes envolvidas, buscando a conciliação, via diálogo, orientando e levando ao conhecimento de todos a forma como deve ser conduzido e resolvido o impasse.*

#### COMPETENCIA PARA PROPOR A CONCILIAÇÃO:

Deve partir de quem detêm o conhecimento técnico das Normas Legais e dos envolvidos na administração condominial. Ou seja,

Administradores, departamento jurídico, síndico e membros do conselho consultivo e fiscal.

## QUANDO NÃO HÁ DIÁLOGO – NÃO HÁ BOM SENSO

- Aplicação das Normas Legais – Convenção Condominial, Regulamento Interno e Código Civil;
- Aplicação das sanções penais contidas nos respectivos diplomas legais;
- Imposição de penas pecuniárias;
- Medidas Judiciais.

***“O interesse coletivo prevalece sobre o individual”***

Artigos 7º e 8º Constituição Federal



# OBRIGADO

**CELSO HENRIQUE MAZUCCHI**

**Novo Plano Soluções Imobiliárias**

**Fone: 3364 1221 | 3364 1222**

**Cel: 99778 9883**

**Skype: mazucchi1**

- Auditor Imobiliário
- Pós Graduando em Direito Imobiliário – EPD
- Especialista em Negociações e Soluções de Conflitos.