



**Regimento Interno – como
fazer e o que deve conter.**

Michel Rosenthal Wagner

CONTEXTO URBANO



	1940	2010
População BR	71 mi	190 mi
População cidades	26,3 %	81,2%
População cidades	18,8 mi	160 mi

Maricato Ermínia – Brasil, cidades alternativas para a crise urbana – Ed. Vozes

- Em sessenta anos as cidades receberam 138 milhões de pessoas.
- Na última década as cidades receberam 22 milhões de pessoas.
- Desde 1964 com o SFH que condomínio de edifícios tem sido um modelo preponderante de urbanização legal e adensamento nas cidades.
- A cidade e os Condomínios tem sido entendidos como um modelo satisfatório de organização do viver, residir e trabalhar nas urbanizações do planeta.

- Constituição Federal
- Código Civil
- Lei do Inquilinato
- Incorporações – Lei 4591/64
- Parcelamento do Solo – (Lei 6766/79)
- Lei de Registros Públicos
- Código de Defesa do Consumidor
- Arbitragem
- Estatuto da Criança e do Adolescente
- Estatuto do Idoso
- Código de Obras de cada município (SP: 11.228/92)
- Consolidação das Leis do Trabalho
- Leis e normas tributárias, ambientais e o Estatuto da Cidade
- Legislações específicas relativas a construção, play grounds, piscinas, animais, antifumo, protestos, ruídos etc.
- Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT

O Condomínio Edifício: arts. 1.331 à 1.356

Direitos de Vizinhança: arts. 1.277 à 1.281

CONDOMÍNIOS E USOS DIVERSOS



Residencial

Misto: residencial e comercial

Comercial: apenas escritórios
escritórios e lojas
industrial

Especiais: Habitação de Interesse Social e Grandes Condomínios.

A ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO



Art. 1.347. A assembléia escolherá um síndico, (...) para administrar o condomínio, (...).

Art. 1.348. Compete ao síndico:

I - convocar a assembléia 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 assembléia 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 assembléia;

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 assembléia, anualmente e quando exigidas;

IX - realizar o seguro da edificação.

Art. 1.356. Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembléia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico.

Dicionário:

Conselho: corpo coletivo superior, encargo, incumbência.

Comissão: grupo de pessoas com funções especiais, ou incumbidas de tratar determinado assunto.

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.

§ 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.

OBRIGAÇÕES DO CONDÔMINO



Quando tiver alguma alteração no status de proprietário ou posse do imóvel informar o condomínio.

Conservar e manter o imóvel, zelando pela limpeza e conservação de suas áreas privativas, e das áreas comuns que utilizar.

Respeitar a convenção, o regimento e os regulamentos internos.

Pagar despesas decorrentes dos serviços de conservação e manutenção dos equipamentos e das áreas de uso comum.

Pagar impostos e taxas, consumo de água, energia elétrica etc..

Responder por danos ou prejuízos.

Colaborar com uma postura pró ativa positiva na convivência.

DEVERES DO CONDÔMINO



Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de 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.

Art. 1.335. São direitos do condômino:

I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;

II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;

III - votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite.

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.

Art. 1.351. Depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende de aprovação pela unanimidade dos condôminos.

CONVENÇÃO CONTEÚDO - REGIMENTO INTERNO



Art. 1.334. (...) a convenção determinará: V - o regimento interno.

Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim (...) alterar o regimento interno.

Art. 1.352. Salvo quando exigido quorum especial, as deliberações da assembléia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais.

§ único. Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio.

NÃO HÁ QUÓRUM PREVISTO NA LEGISLAÇÃO

2/3 se estiver contido na convenção ou maioria simples se em apartado como anexo é a prática que se verifica.

REGIMENTO:

ato, efeito ou modo de reger, de dirigir, disciplina, conjunto de normas que regem o funcionamento de uma instituição.

- recomenda-se nas convenções ter normas genéricas estipuladas, um regimento resumido, e que remetam ao(s) regulamentos(s).

REGULAMENTO: ato ou efeito de regular, ordem superior, norma, preceito.

- pode ser um ou mais específicos dependente de cada perfil de condomínio.

REGULAMENTOS INTERNOS - exemplos temáticos



Academia de ginástica (J)
Salão de jogos e brinquedoteca
Churrasqueira (J)
Piscina
Playground
Quadras Esportivas
Salão de festas (J)
Sauna
(locação de áreas comuns)

incentivar a convivência cidadã com respeito aos vizinhos.

Garagens e rodízios (J)

Segurança (j)

Funcionários (J)

Animais – pet shop (J)

Obras e mudanças (J)

Coleta seletiva de lixo

Comunicação e Publicidade

Salas de reunião, convenções e de trabalho em geral (loc.).

incentivar a convivência cidadã com respeito aos vizinhos.

- MULTA 0 – inadimplência – 2% + atualização monetária e juros – protesto de título e ação judicial.
- MULTA 1 – 5x para aquele que realizarem obras que comprometam a segurança da edificação; alterarem a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas; e que não deem às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e as utilizarem de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.
- MULTA 2 – 5x para quem reiteradamente não paga as despesas de condomínio, e as outras posturas da multa 1.
- MULTA 3 – 10x para o condômino antissocial (atitudes incompatíveis com a boa convivência).

MULTAS – APLICAÇÃO - RECURSOS



Recomenda-se que as multas previstas no Código Civil estejam transcritas na Convenção + regimento interno.

O dinâmica de recursos administrativos devem estar previstos na Convenção.

No(s) Regulamento(s) Internos pode estar previsto o detalhamento e escalonamento das multas.

RESIGNIFICAÇÃO DE VALORES E DE QUALIFICAÇÃO DAS RELAÇÕES SOCIAIS PARA A VIDA EM CONDOMÍNIO



Desenvolvimento de uma concepção metodológica centrada na transformação de valores e na qualificação das relações sociais para a vida em condomínio.

Construção de consciência de propriedade coletiva nas relações sociais dessas comunidades para caldear uma cultura de valores de solidariedade, confraternização e respeito pelas diferenças, o que deve qualificar o uso individual e ou familiar da ocupação imobiliária quando verticalizada, bem como da sua preservação, em contraposição à consciência social anárquica e de conflito que tem se estabelecido nas relações sociais de convívio comunitário.

O princípio é simples: só se preserva aquilo que se valoriza e só se valoriza aquilo que se reconhece como valor de uso, não só para atender necessidades básicas imediatas, mas também para oferecer perspectiva de melhora em termos de qualidade de vida perpetuado no tempo presente e futuro.

DESAFIOS - CONTEXTO ADMINISTRATIVO



A vida intramuros na cidade tem criado uma série de novos serviços que se desenvolvem internamente em condomínios.

Administração de contratos multitemáticos sofisticados, especialmente de segurança e de alta tecnologia.

Administração de unidades de todas classes sociais, e especialmente com o olhar do interesse social – discussão da função social da propriedade.

Administração de grandes condomínios, pequenas cidades inseridos nas grandes áreas urbanizadas, conjugados ou não com centros de comércio, serviços, escritórios e shoppings centers.

Acompanhamento das alterações legislativas cada vez mais complexas.

DIREITOS DE VIZINHANÇA – METAS



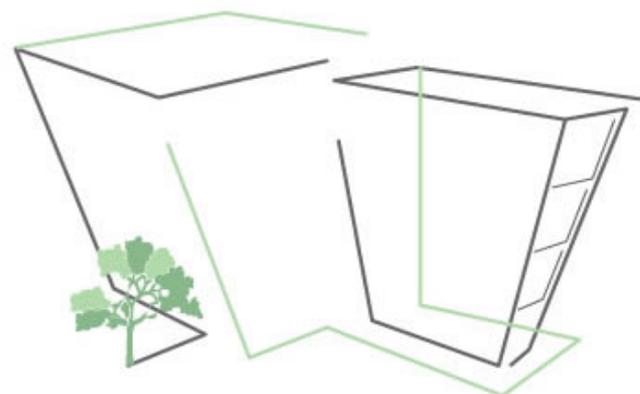
Acompanhar a pós ocupação visando a valorização patrimonial e não permitir a deterioração dos prédios e áreas comuns.

Desenvolver ações integradas que garantam a sustentabilidade das intervenções urbanas.

Otimizar relações entre os vizinhos e o fortalecimento dos vínculos de convivência.

Buscar a reflexão dos beneficiários na sua condição com vista a inseri-los culturalmente na condição de “ocupante responsável”, seja permissionário, locatário ou proprietário.

Muito Obrigado !



MRWadvogados
imobiliário, urbano e vizinhança

www.mrwadvogados.adv.br