



# Condomínios Clube

## “Tendência urbanística e os desafios da administração.”

**Michel Rosenthal Wagner**

[mrwadogados.adv.br](http://mrwadogados.adv.br)

Advogado especialista em Direito Imobiliário, Contratual e Educacional e Arbitragem.

Membro do Conselho Jurídico da Vice Presidência Imobiliária e Condomínios – Secovi SP

Membro da Diretoria de Associações em Loteamentos Fechados – SECOVI/SP

Membro da VP de Sustentabilidade – Secovi SP

Presidente Comissão de Direito Imobiliário , Urbano e de Vizinhança – OAB/SP – Seccional Pinheiros.

Pós graduando em Direitos Difusos e Coletivos PUC/SP.

SECOVI CAMPINAS - maio 2012

# CICLO DE VIDA FÍSICA DE IMÓVEL - EMPREENDIMENTO



## ALGUNS NÚMEROS SOBRE AS CIDADES E OS CONDOMÍNIOS



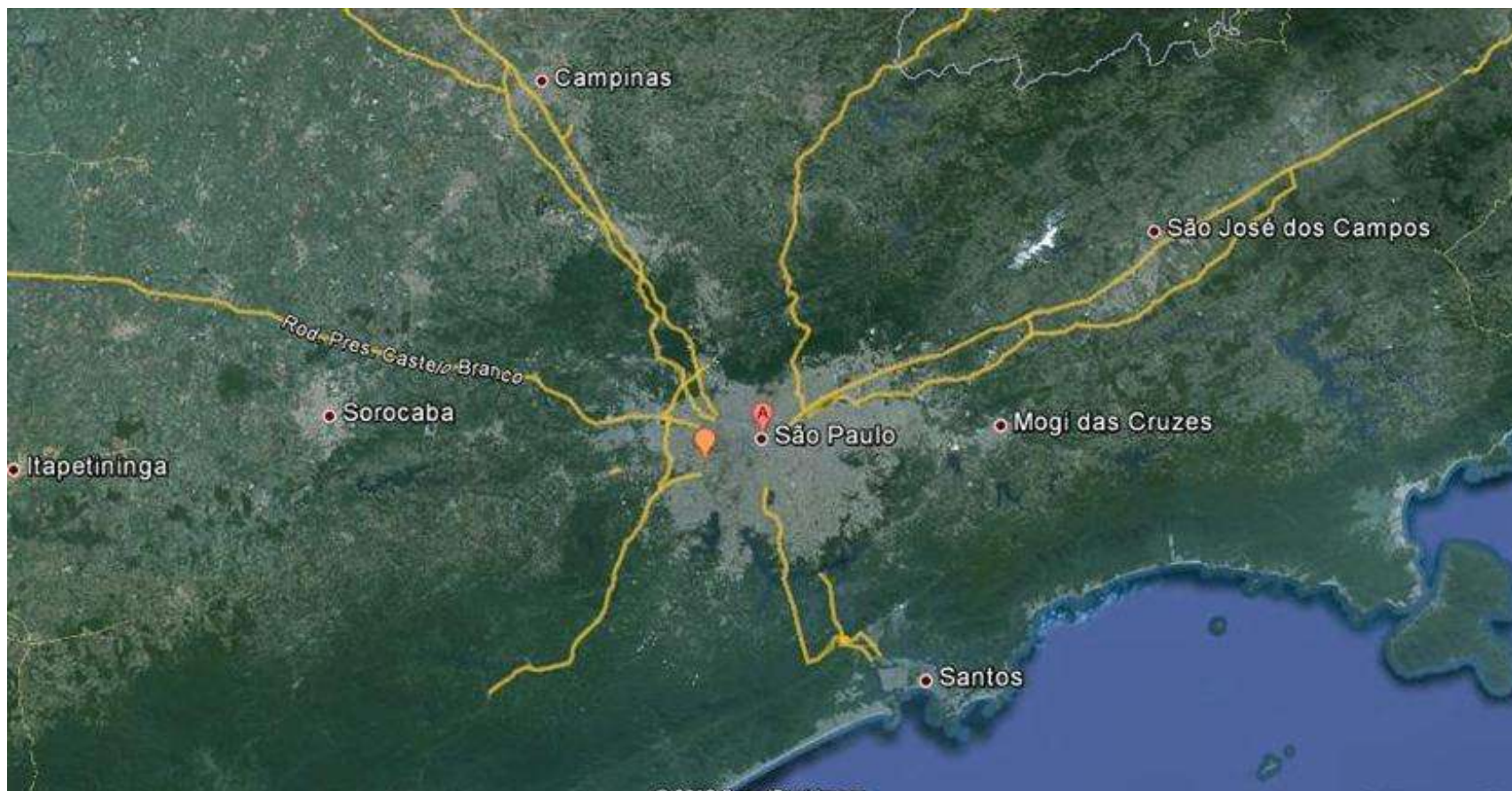
	1940	2000	2010
População Brasil	71 mi	170 mi	190 mi
População cidades	26,3 %	81,2 %	85 %
População cidades	18,8 mi	138 mi	160 mi

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia Estatística

- Em setenta anos as cidades receberam 141 milhões de pessoas.
- Na última década as cidades receberam 22 milhões de pessoas.
- Desde 1964, com o SFH, condomínio de edifícios têm sido um modelo preponderante de urbanização legal, e adensamento nas cidades.
- Somos 35 mil condomínios na cidade de São Paulo, 45 mil no Estado e mais de 400.000 no Brasil – e em Campinas cerca de 3.500 (comerciais e residenciais).



# SÃO PAULO e imediações



# REGIÃO METROPOLITANA DE CAMPINAS



Cidade:  
Área: 795,70 Km<sup>2</sup>  
População: 1.080.113 (2012)  
Região Metropolitana  
19 Municípios  
Área: 3 645,66 Km<sup>2</sup>  
População: 2.797.137 - (2010)  
Fonte: IBGE e SEADE





- Critérios: social, econômico e ambiental.
- Inclui o ambiental, o das relações laborais, relações de consumo e a possibilidade de interação social.
- Boom imobiliário e de financiamento
- A tendência de condomínios é preponderante.

As cidades crescem para os lados em zonas de “expansão urbana” especialmente com loteamentos (fechados), e para cima pela verticalização em condomínios.

- **Tratados Internacionais**
- **Constituição Federal**
- **Estatuto das Cidades**
- **Código Civil:**
  - condomínios: condomínio edilício, contratos e ds. de vizinhança
  - loteamentos: associações, contratos e ds. de vizinhança
- **Leis especiais:**
  - condomínios: Lei 4591/64 (incorporação imobiliária)
  - loteamentos: Decreto 6766/79 (uso e ocupação do solo )



## Instrumentos de política urbana

- Como são construídas as cidades
- Diretrizes gerais, e instrumentos de política urbana
- Parcelamento e uso e ocupação do solo e edificação
- Impostos, concessão de uso especial para moradia
- Direito de superfície
- Outorga onerosa do direito de construir
- Operações urbanas
- Estudo de impacto de vizinhança
- Plano diretor
- Gestão democrática da cidade

- **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO (edifício):** instituído através de Incorporação Imobiliária ; regido, após sua instituição formal ou fática, pelo Código Civil + Convenção, e RIs. O Síndico é o responsável.
- Conteúdos da convenção:
  - rateio;
  - forma de administração;
  - a competência das assembleias, forma de sua convocação e *quorum* exigido para as deliberações;
  - Sanções;
  - a discriminação e individualização das unidades e das áreas comuns;
  - fração ideal de cada unidade;
  - Destinação da edificação.

- Condomínio:
  - Síndico e subsíndico eleitos - conselho facultativo.
  - Outros conselhos e comissões temáticas.
- A assembleia é sempre a instância maior deliberativa.
- Ao Síndico compete ...
- Convocar assembleia
- Representar e defender o condomínio
- Fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia
- Zelar pelos serviços; conservar e valorizar o patrimônio
- Elaborar o orçamento de cada ano; cobrar encargos, aplicar e cobrar multas; prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas
- Administrar convenientemente.



- Mão de Obra
  - Segurança
  - Gestão de recursos elétricos e hídricos,
  - Equipamentos como elevadores, geradores
  - Seguros com apólices cada vez mais complexas, específicas e especializadas
  - Manutenção das edificações
  - Salão de beleza
  - Professores diversos
  - Recreadores
  - Espaços Gourmet - lanchonete - sauna
  - Recursos humanos internos e externos.
- 
- CONDOMÍNIO CLUBE: tudo igual mas diferente – mais gente, mais funcionários, mais contratos, , gestão de pequenas cidades.

- Ser vizinho é compartilhar; é buscar harmonia; desfrutar de espaços e hábitos comuns, respeitar os direitos e limites dos outros vizinhos e sentir-se respeitado, nos seus – obrigações e direitos recíprocos.
- Conviver é uma arte / cultura a ser desenvolvida, e em condomínios e loteamentos resulta obrigatória – jogos competitivos e colaborativos.
- O direito de vizinhança implica em direitos individuais, coletivos e/ou difusos, direito à saúde, segurança e sossego.
- A convivência harmoniosa sob sossego é um pressuposto da saúde e de qualidade de vida - direito subjetivo juridicamente tutelável.
- DESAFIO: conciliar pessoas com níveis culturais, financeiros, gostos, padrões educacionais e morais, etapas de vida, idades diferentes.
- Conflitos: 6 “Cs” – cachorro, criança, carro, cano, convenção e causídico; emissão sonora, higiene e limpeza; fachada (inclusive antenas, dutos etc.); destinação e uso das unidades; respeito às regras internas do condomínio

## ALGUNS CONDOMÍNIOS CLUBE TRADICIONAIS



- Piazza di Toscana – 5 torres – 168 apartamentos – 8.000 m<sup>2</sup>
- Residencial Porto Seguro – 11 torres – 876 apartamentos – 53.000 m<sup>2</sup>
- Jardim Sul – 6 torres, 480 apartamentos – 33.000 m<sup>2</sup> – (1973 Yojiro Takaoka) – escolas, piscinas, cinema, restaurante, barbeiro, cabeleireiro et.).
- Portal do Morumbi – 8 torres – 800 apartamentos (1.977 - Yojiro Takaoka) – bosque com 300 espécies diferentes nativas – 165.000 m<sup>2</sup> – biblioteca com 8.900 livros, academia – viveiro – orquidário – pista de skate – quadras poliesportivas – quadras de tênis, atividades para 3a. Idade – shopping com 40 lojas – linha de ônibus para metro e shopping Eldorado – festas anuais – bazares – gincanas – coleta seletiva – compostagem – coleta de óleo, pilhas, baterias e eletrônicos – campanhas educativas – jornal e revista.



# CONDOMÍNIO PORTAL DO MORUMBI – São Paulo





# CONDOMÍNIO VILLAGIO DO PANAMBY – São Paulo



# RESIDENCIAL SÃO CRISTÓVÃO – 34 torres – nossa casa nossa vida.



Beleza e muita  
natureza na sua vida.

## Implantação

Mais de 200 mil m<sup>2</sup> de área com praças  
e canteiros para colorir o seu dia a dia.

- Praça de entrada.
- Canteiros de temperos nos acessos às torres.
- Ilha central com palmeiras.
- Praça das palmeiras.
- Solarium com duchas.
- Circuito de caminhada com equipamentos de ginástica.
- Campo recreativo.
- Quadras esportivas.
- Churrasqueiras.
- Pista de patinação.
- Pista de bikecross.
- Bicicletário.
- Playground.
- Spirobol.
- Pet place.
- Portaria nova.
- Ponto de carona junto à portaria nova.
- Alameda do Angelim Rosa.
- E muito mais.<sup>(1)</sup>



<sup>(1)</sup> Infraestrutura implantada em conformidade com o projeto de paisagismo de cada fase.

Projeto de



# Condomínio Galleria Boulevard - Campinas





# Condomínio Golden Square, Alphaville Campinas



- Gestão de contratos de muitas atividades diferentes.
- Gestão de alta tecnologia.
- Sustentabilidade - coleta seletiva, destinação de resíduos, individualização de água e gás, energia solar, áreas verdes etc.
- Acessibilidade e respeito às diferenças.
- Manutenção de muros, calçadas e iluminação correspondente.
- Paisagismo e a construção do meio ambiente artificial nos termos do Estatuto das Cidades, e a função social das cidades.
- Segurança em tempos de muita violência.



- Segurança, solidariedade, fraternidade.
- Lidar com os conflitos em profundidade.
- Otimização do uso das áreas comuns.
- Comunicação eficaz – digital ?
- Democracia participativa e respeito às regras internas.
- Ouvidos aos moradores e não apenas aos proprietários diretos, (ocupantes, filhos, empregados do condomínio, empregados domésticos das unidades etc.).
- Trato da inadimplência – condomínio clube ou clube condomínio ?
- Manutenção e investimento para a valorização patrimonial.
- Comunicação.



**MUITO OBRIGADO  
PELA OPORTUNIDADE!**

**Michel Rosenthal Wagner**

Rua Wisard, 305 - 52 | Vila Madalena - São Paulo, SP | [www.mrwadvogados.adv.br](http://www.mrwadvogados.adv.br)