



# Obras e Reformas em Condomínios

**João Paulo Rossi Paschoal**

Assessor Jurídico do SECOVI-SP

Instrutor da Universidade SECOVI-SP

Especialista em Direito Civil pela ESA OAB-SP

Mestre em Direito pela PUC-SP

E-mail para contato: [juridico@secovi.com.br](mailto:juridico@secovi.com.br)

# 1- As recentes tragédias que colocam o tema em foco

- Excelente matéria escrita pelo jornalista Paulo Ferreira para a revista Condomínio etc. CIPA, edição n. 53, ano 14, de abril, maio e junho de 2012.



# Continuação

Na noite de quarta-feira, 25 de janeiro, três prédios desabaram no Centro do Rio de Janeiro. O edifício Liberdade, o maior deles, tinha 20 andares e ficava na Avenida Treze de Maio; o edifício Colombo tinha 10 andares e fazia esquina com a Rua Manuel de Carvalho; e o terceiro, o edifício Treze de Maio, que ficava entre os dois primeiros, era uma construção de quatro andares. Segundo a Defesa Civil, pelo menos 17 pessoas morreram. Cinco pessoas ficaram feridas com escoriações leves e foram atendidas nos hospitais da região. Cerca de 80 bombeiros e agentes da Defesa Civil trabalharam nas buscas de vítimas

em meio aos escombros. Foi constatado que havia obras irregulares no edifício Liberdade, no terceiro e nono andares. O prédio teria caído de cima para abaixo e acabou levando os outros dois do lado. De acordo com especialistas, todas as possibilidades para a tragédia apontam para problemas estruturais causados por sucessivas obras sem fiscalização. O prédio já havia sofrido intervenções em sua estrutura desde que foi construído, nos anos 1940.

"Há décadas, a Prefeitura do Rio não exige o projeto estrutural de um prédio quando ele está sendo construído", lamenta o engenheiro Cláudio

## 2- A realização de obras e reformas na unidade autônoma

-O que diz o Código Civil?

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;

...

§ 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 assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

### 3- A responsabilidade civil do condômino pela conservação do que é seu

Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.

...

Art. 937. O dono de edifício ou construção responde pelos danos que resultarem de sua ruína, se esta provier de falta de reparos, cuja necessidade fosse manifesta.

...

Art. 1.344. Ao proprietário do terraço de cobertura incumbem as despesas da sua conservação, de modo que não haja danos às unidades imobiliárias inferiores.

## 4- A responsabilidade do síndico pela conservação das coisas e áreas comuns

Art. 1.348. Compete ao síndico:

...

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

## 5- A realização de obras e reformas pelo condomínio

Art. 1.341. A realização de obras no condomínio depende:

I - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos;

II - se úteis, de voto da maioria dos condôminos.

§ 1º As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

§ 2º Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembléia, que deverá ser convocada imediatamente.

§ 3º Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembléia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

§ 4º O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

## 6- A classificação dos tipos de obra

Art. 96. As benfeitorias podem ser voluptuárias, úteis ou necessárias.

§ 1º São voluptuárias as de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor.

§ 2º São úteis as que aumentam ou facilitam o uso do bem.

§ 3º São necessárias as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore.



## 7- Natureza das despesas com obras e reformas

### Despesas extraordinárias

#### Conceito e relação enunciativa

Art. 22, X, parágrafo único, da Lei nº 8.245/91: *“Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:*

*a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;*

*...*

*c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;*

## 8- A acessibilidade

**- As regras de acessibilidade são aplicáveis aos condomínios edifícios?**

**R:** Sim. Por força da Lei Federal nº 10.098/00 (regulamentada pelo Decreto nº 5.296/04), da Lei Estadual nº 11.263/02 e de normas municipais, a construção, ampliação ou reforma dos edifícios públicos ou privados, destinados ao uso coletivo (o que inclui todos os condomínios edifícios, mesmos os puramente residenciais, novos ou antigos), deverão ser executadas de modo a garantir a acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, o que será conseguido pela observância da lei local (usualmente o Código de Obras) e da norma técnica pertinente, a NBR 9050 da ABNT, intitulada “acessibilidade de pessoas portadoras de deficiências a edificações, espaço, mobiliário e equipamento urbanos”:

### **NBR 9050 da ABNT**

**1.3.3 As edificações residenciais multifamiliares, condomínios e conjuntos habitacionais devem ser acessíveis em suas áreas de uso comum, sendo facultativa a aplicação do disposto nesta Norma em edificações unifamiliares. As unidades autônomas acessíveis devem ser localizadas em rota acessível.**

## 9- O uso exclusivo de área comum

Art. 1.340. As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.

- Cessão de uso exclusivo de área comum;

Casuística: utilização de “área perdida” para um condômino ou parcela dos condôminos, aluguel do apartamento do zelador, entrega da garagem para empresa especializada, instalação de antena no topo da edificação, aluguel da fachada para publicidade etc.

## 10- Outras particularidades

Art. 1.342. A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.

Art. 1.343. A construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos.

# 11- A responsabilidade técnica

- O profissional responsável pela obra (engenheiro ou arquiteto) deve comprovar a viabilidade técnica da intervenção ao condomínio, bem como a regularidade da mesma junto à Municipalidade.
- Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA – Lei nº 5.194/66 – Anotação de responsabilidade técnica – ART.
- Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU – Lei nº 12.378/10 – Registro de Responsabilidade Técnica – RRT.

## 12- A importância da legislação municipal

- O Município é competente para dispor sobre o uso, o parcelamento e a ocupação do solo.

**Lei nº 1437, de 21 de Novembro de 1.966.**

Aprova o Código de Obras do Município.

Arts. 357 e seguintes – Dos projetos para as construções

## 13- Algumas perguntas que o tema pode suscitar

- O síndico pode proibir a entrada dos operários que realizarão a obra em certa unidade autônoma?
- O síndico tem o direito de vistoriar as obras que estão em desenvolvimento na unidade autônoma?
- A abertura ou retirada de paredes, bem como a modificação das prumadas, é algo que compete ao síndico aprovar?
- Se houver comprovação da viabilidade técnica da obra e mesmo assim ocorrer um sinistro, quem poderá ser responsabilizado?
- Há possibilidade da Convenção dispor a respeito do assunto, criando um Regimento específico para obras e/ou reformas?

## 14- A tendência legislativa presente e futura

- Obrigatoriedade do “laudo técnico de inspeção predial” periódico;
- Esfera federal. Exemplos:
  - Projeto de lei - SF: 491/2011  
Determina a realização periódica de inspeções em edificações e cria o Laudo de Inspeção Técnica de Edificação (LITE).
  - Projeto de lei - CD: 3376/2012  
Determina a obrigatoriedade de vistorias periódicas em edificações residenciais e comerciais e dá outras providências.
  - Projeto de lei - CD: 3447/2012  
Institui a obrigatoriedade de vistoria periódica de segurança em edificações com mais de vinte anos.
  - Projeto de lei - CD: 3507/2012  
Determina a obrigatoriedade de vistorias periódicas das edificações em áreas urbanas.



# Continuação

- Esfera estadual. Exemplos:

- Projeto de lei - ALESP: 241/2012

Cria a exigência da inspeção prévia e perícia em edificações do Estado, destinada a verificar as condições de estabilidade, segurança e manutenção.

- Projeto de lei - ALESP: 234/2012

Cria o "Certificado Estadual de Inspeção Predial", a ser obtido pelos responsáveis das edificações a cada 5 (cinco) anos.

- Projeto de lei - ALESP: 218/2012

Dispõe sobre a obrigatoriedade de vistorias periciais e manutenções prévias em edificações residenciais, comerciais e industriais do Estado.

## 15- Como atuar diante de situações de risco ou desrespeito?

- Aplicação dos meios de controle previstos nas normas internas (Convenção do Condomínio e Regimento Interno), por meio escrito;
- Multas previstas no art. 1.337 do Código Civil;
- Quando tudo falhar:
  - ação cominatória (ação de obrigação de fazer ou não fazer);
  - ação de nunciação de obra nova ou ação demolitória;

Finalidades:

- a) fazer cessar de imediato a obra ou reforma;
- b) impedir que danos sejam causados (patrimoniais ou morais).
- c) ressarcimento de danos morais e materiais.

Locatário infrator (**art. 23, X, da Lei nº 8.245/91**): quebra do contrato de locação, sujeitando-o a uma ação de despejo.

## 16- E as edificações tombadas?

- Cada uma das três esferas da administração pública pode efetuar o tombamento bens móveis e/ou imóveis de interesse cultural ou ambiental. A União tomba por intermédio do **Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN** ([www.iphan.gov.br](http://www.iphan.gov.br)). O Estado de São Paulo por meio do **Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico e Arquitetônico do Estado - CONDEPHAAT** e os Municípios se valem de leis específicas locais.

- Recomenda-se que o condomínio apresente ao ente responsável pelo tombamento o projeto de reforma, alteração ou modernização e indague sobre a legalidade e possibilidade da realização pretendida.

Agradeço a atenção de  
todos e  
até a próxima!