

Morador de Condomínio Conheça seus Direitos



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

Viver em Condomínio é uma Arte!!!



Desafios diários!!!



Google

Parece mas não é!

Conheça os seus....



Responsabilidade

- Todo Condomínio é uma Empresa!
- Tem CNPJ!
- Tem obrigações Fiscais, Trabalhistas, etc...



Responsabilidade

- Comprar um imóvel em Condomínio significa: **“Ficar sócio desta Empresa”**.
- Todos os Proprietários (Condôminos) respondem por tudo que acontece no Condomínio.



Legislação Específica

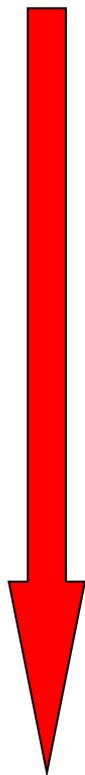
- ✓ Em 1928 → Decreto-Lei 5.481/28
 - ✓ Em 1964 → Lei 4.591/64
 - ✓ Em 2002 → Novo Código Civil (artigos 1.331 a 1.356)
-
- ✓ **Convenção Condominial**
 - ✓ **Regulamento Interno**

Legislação Complementar

- ✓ Constituição Federal
- ✓ Consolidação da Leis do Trabalho (CLT)
- ✓ Lei do Inquilinato (Aluguéis)
- ✓ Leis Estaduais
- ✓ Convenções Coletivas das Categorias
- ✓ Protesto de Títulos
- ✓ Leis Municipais
- ✓ Jurisprudências e Acórdãos

Direitos e Deveres

Criar



Leis Federais

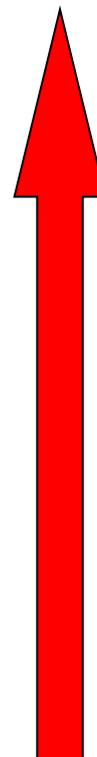
Leis Estaduais

Leis Municipais

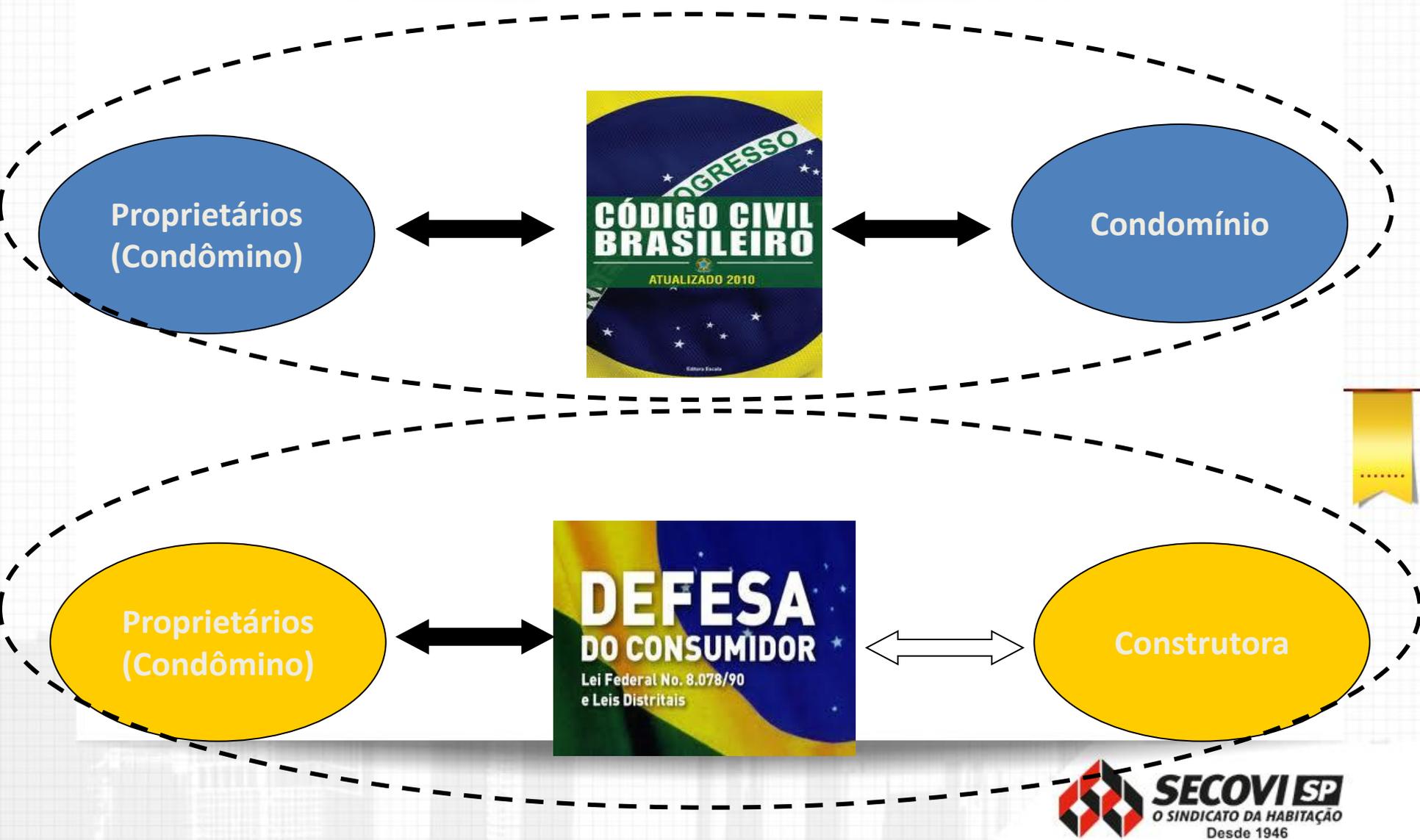
Convenção Condominial

Regulamento Interno

Analisar



Relacionamento



Legislação

Dúvida comum:

O Código de Defesa do Consumidor (CDC) é válido nos Condomínios? **Não.**

Porque? **Não existe relação de consumo entre o Condomínio e os Condôminos. O Condômino não compra nada do Condomínio, somente divide as despesas comuns.**

Quem manda no seu Condomínio?



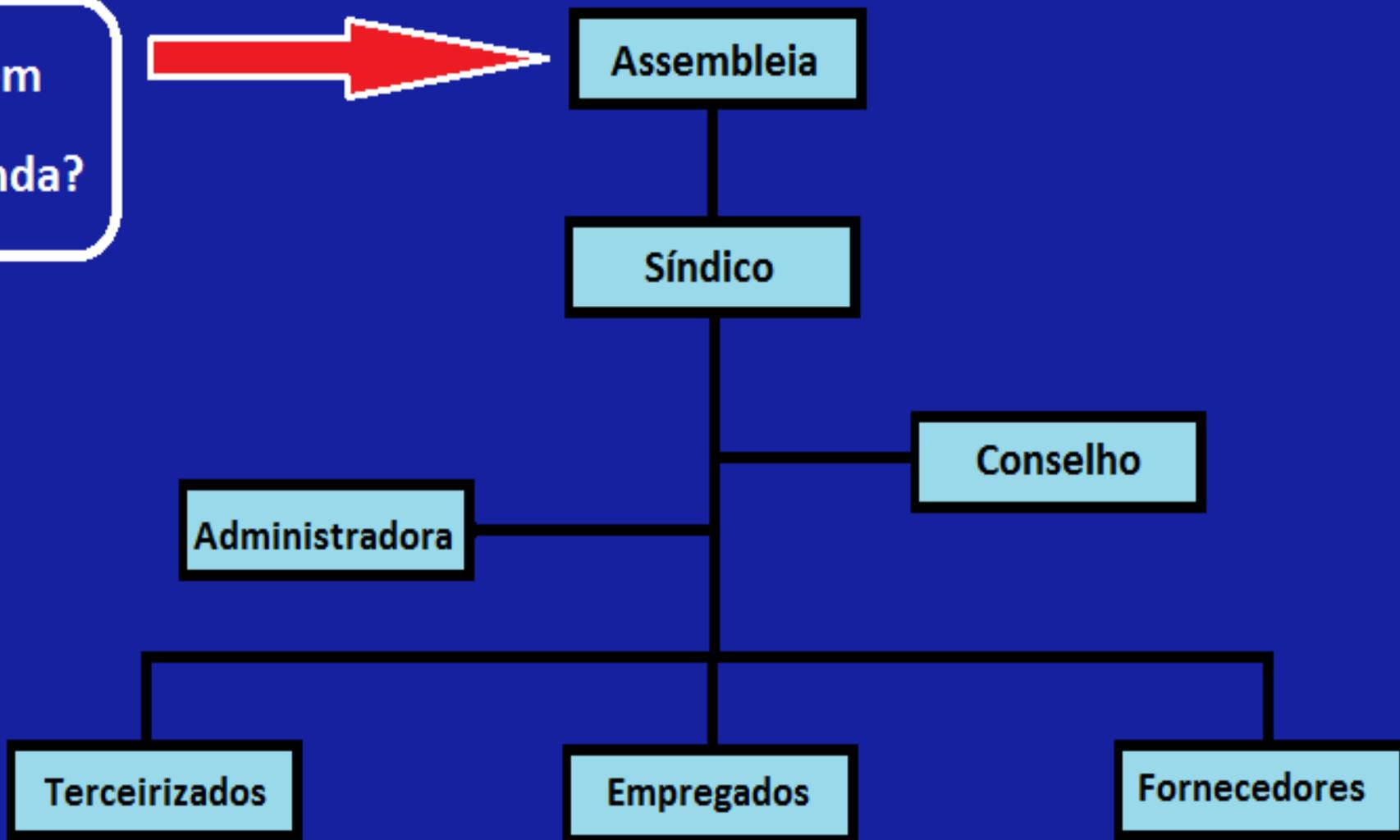
Quem manda no seu Condomínio?



Você em Assembleia!

Hierarquia Funcional

Quem
Manda?



Assembleias Gerais

“Reunião dos Proprietários”

➤ Ordinárias

- Uma vez ao ano
 - » Prestação de Contas
 - » Eleição da Diretoria
 - » Aprovação do Orçamento

➤ Extraordinárias

- Quantas forem necessárias
 - » Demais Assuntos

Taxa de Condomínio

É criada a partir da divisão (rateio) de todas as despesas aprovadas em Assembleia (orçamento) pelo número de apartamentos (unidades).

Esta divisão é feita de acordo com o descrito na Convenção Condominial ou, se não for, pela “fração ideal” (Código Civil)

Fração Ideal = proporção da área privativa em relação a área total

Taxa de Condomínio

Orçamento de Despesas (Exemplo) - Apartamentos iguais

Se o prédio tem 10 apartamentos → Taxa = \$1.000,00 por apto

Se o prédio tem 20 apartamentos → Taxa = \$500,00 por apto

Taxa de Condomínio

- A responsabilidade do pagamento das Taxas Condominiais é do proprietário do apartamento.
- Quem compra um imóvel em Condomínio com dívida de Taxa Condominial, assume a responsabilidade sobre o pagamento.
- As Taxas Condominiais são devidas a partir da Instituição do Condomínio, independente de comprovação da cobrança.
- O imóvel responde pela dívida (pode ir à leilão).

Taxa de Condomínio

Se a taxa condominial está alta só existe uma forma de diminuir: “Cortar Despesas”!!!

Para “cortar despesas” deve-se:

- Ter consciência e responsabilidade para não prejudicar o patrimônio, a segurança, limpeza e a convivência.
- Existir consenso entre os moradores.
- Respeitar a Legislação e a Convenção Condominial.

Principais Conflitos

☐ Convivência

- ✓ Notificação
- ✓ Advertência
- ✓ Multa

☐ Inadimplência

- ✓ Cobrança Administrativa
- ✓ Extrajudicial
- ✓ Judicial

*O que eu posso fazer para
levar esse conhecimento para
meus vizinhos?*

Muito Obrigado!

João Santoro

joao.santoro@advale.com.br

(12) 9-9728-8974

