

# 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**

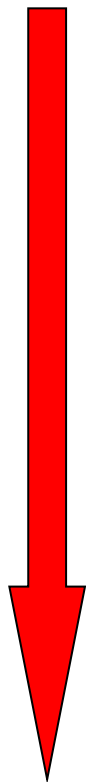


# Legislação Complementar

- ✓ 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

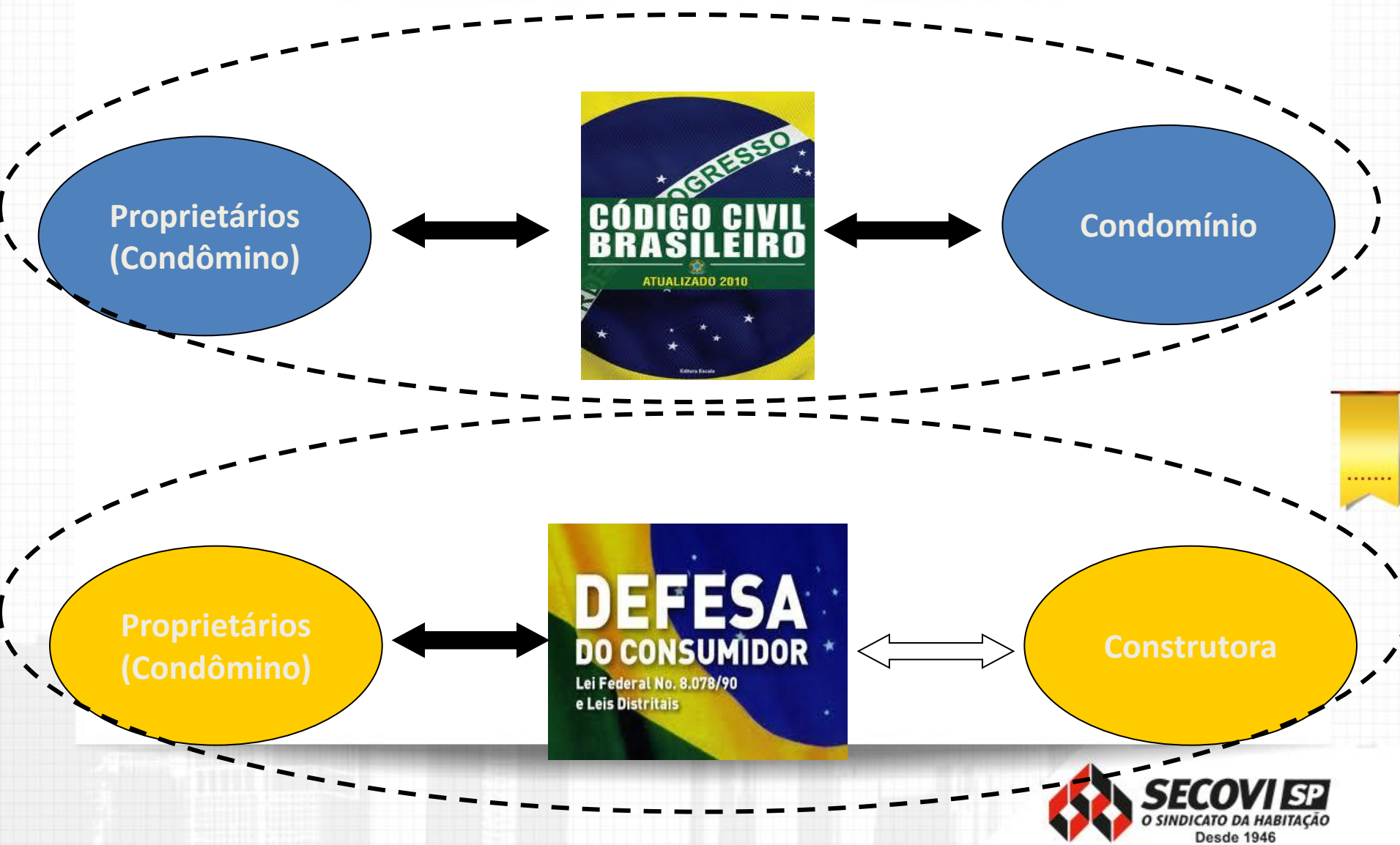
Convenção Condominial

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?



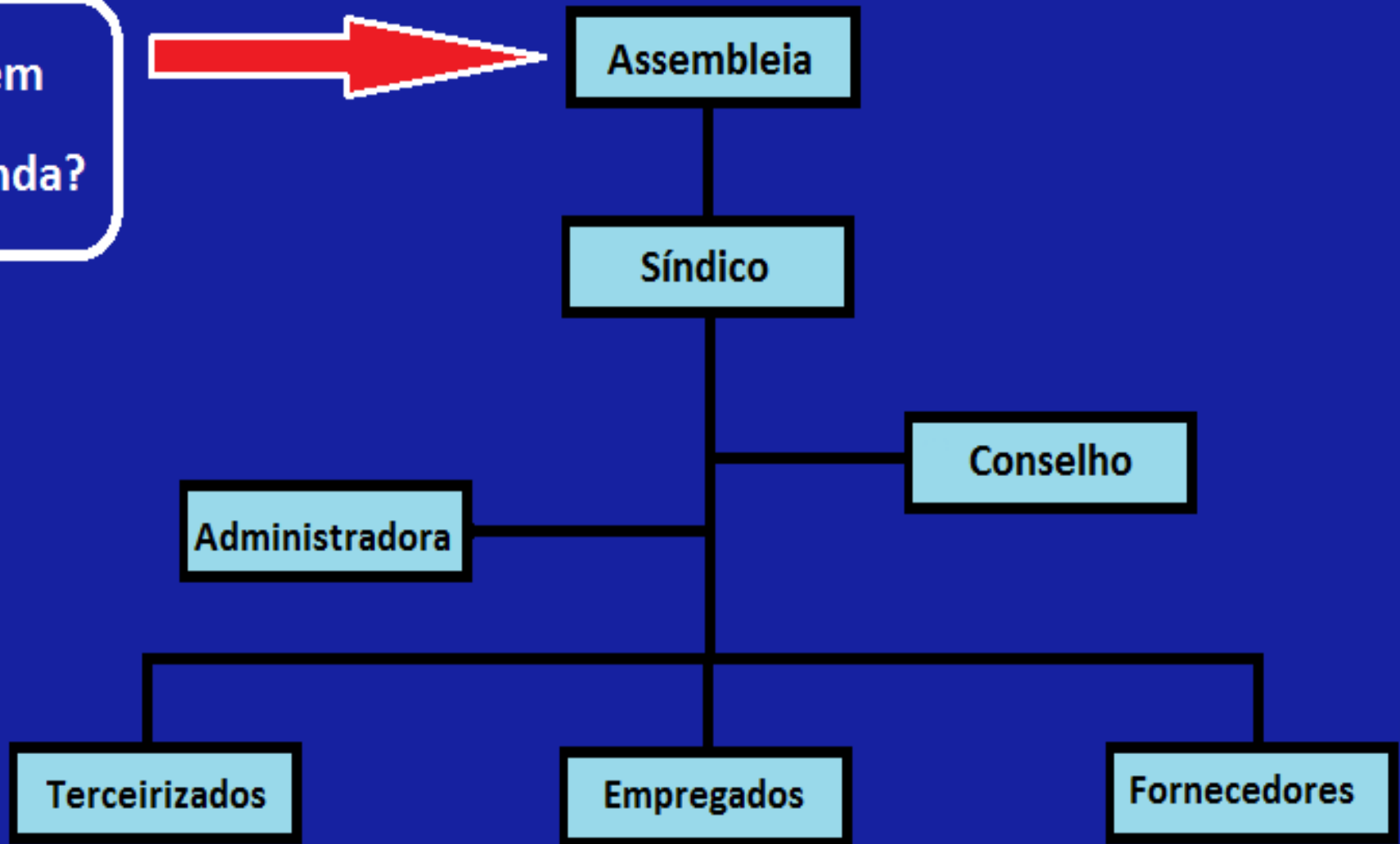
# Quem manda no seu Condomínio?



## 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](mailto:joao.santoro@advale.com.br)

(12) 9-9728-8974

