

## DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

### Guia sobre direitos e deveres dos condôminos - O que diz o Código Civil

O primeiro passo para uma convivência pacífica e justa no condomínio é saber o que a lei dispõe sobre este assunto. Confira abaixo o que o novo Código Civil estabelece para moradores proprietários.

#### Direitos

- Dispor da sua unidade e das áreas comuns, sem infringir as normas do Regulamento Interno, da Convenção e da legislação vigente. [Artigo 1335](#)
- Desde que esteja quite com as despesas condominiais, votar em assembleias, participar de suas deliberações, candidatar-se a cargos administrativos e a eles ser eleito. O voto tem peso proporcional à fração ideal da unidade, salvo disposição diversa da Convenção. [Artigos 1335 e 1352](#)
- Participar da decisão do que é feito com o dinheiro comum, em assembleia. A previsão orçamentária anual deve ser aprovada em assembleia ordinária, e alterações (aumentos de condomínio) devem ser submetidas a assembleia extraordinária. A prestação de contas do ano anterior também é obrigatória. E obras devem ser pré-aprovadas pela assembleia, com o quórum previsto no novo Código Civil. [Artigos 1341 e 1350](#)
- 1/4 (um quarto) dos condôminos, juntos, podem convocar uma assembleia, sem intermédio do síndico. [Artigo 1355](#)
- A maioria absoluta (metade mais um) dos condôminos pode destituir o síndico, em assembleia especificamente convocada. [Artigo 1349](#)
- Votar sobre alterações nas áreas comuns do condomínio, na Convenção e no Regimento Interno. [Artigos 1341, 1342, 1343 e 1351](#)
- Pagar as despesas de condomínio na proporção de sua fração ideal, e apenas no que diz respeito aos gastos de que desfrute. Por exemplo: um condômino que não tem vaga na garagem não paga pela manutenção do portão da mesma. [Artigos 1335 e 1340](#)
- Alugar sua vaga na garagem, de acordo com o critério previsto no Código Civil: têm preferência os proprietários, em seguida os inquilinos, e finalmente pessoas estranhas ao condomínio. [Artigo 1338](#)
- Vender a vaga de garagem a outro condômino. A comercialização só pode ser feita com não-condôminos se assim o permitir a Convenção do condomínio. [Artigo 1339](#)

## **Deveres**

- Contribuir em dia para as despesas do condomínio, na proporção de sua fração ideal. [Artigo 1335](#)
- Respeitar as disposições do Regulamento Interno, da Convenção e da legislação vigente. [Artigo 1333](#)
- Não realizar obras em sua unidade que comprometam a segurança da edificação ou alterem sua fachada. [Artigo 1336](#)
- Pagar as multas e os juros previstos no Código Civil, na Convenção e no Regulamento Interno, no que diz respeito a atrasos no pagamento de despesas, e a infração de normas de convivência. [Artigos 1334, 1336 e 1337](#)

## **ACESSO DOS CONDÔMINOS À DOCUMENTAÇÃO**

### **Quando e como ele pode ter acesso aos documentos do condomínio**

- Mesmo que a conferência seja função do Conselho Consultivo, qualquer condômino deve ter livre acesso à documentação, esteja em poder do síndico, da administradora ou do contador.
- O acesso também inclui os documentos referentes a despesas ainda não aprovadas em assembleia.
- A verificação não equivale a uma prestação de contas individual. O síndico não é obrigado a fornecer explicações para o condômino na ocasião, devendo fazê-lo nos balancetes mensais, e em assembleia, principalmente na Ordinária, com a prestação de contas do ano anterior.
- Normalmente, quando o condômino quer fazer uma verificação, marca-se dia e hora.
- Não convém permitir que o condômino leve os papéis para sua casa. Ele tem livre acesso, mas a responsabilidade pela guarda é do síndico.

## **CONDÔMINOS PARTICIPATIVOS**

### **A importância da participação em assembleias e auxílio na gestão**

A participação dos condôminos na gestão é essencial tanto para estes quanto para o síndico. Com envolvimento coletivo, muda-se a relação do plano da cobrança (dos condôminos em relação ao síndico) para o plano da colaboração, dividindo responsabilidades, colaborando com idéias e competências específicas, e criando um condomínio melhor para se viver ou trabalhar.

Confira abaixo dicas coletadas no conteúdo do portal SíndicoNet, e outras fornecidas por especialistas em administração condominial.

### **Por que participar?**

- Condomínios com baixa participação dos condôminos são mais vulneráveis a fraudes e má administração dos recursos. A falta de fiscalização e de exigência

acabam muitas vezes por desestimular os administradores dos melhores procedimentos e estimular os piores. [Saiba mais](#)

- O envolvimento dos condôminos nas ações de segurança de um condomínio é fundamental. Muitas vezes, por desconhecimento ou falta de colaboração, coloca-se em risco a segurança própria, de sua família e de toda comunidade condominial. [Saiba mais](#)
- As decisões de uma assembleia são sempre soberanas, desde que respeitadas às votações mínimas exigidas por lei e demais formalidades. Portanto, se uma minoria presente a uma reunião resolver aumentar a taxa do condomínio, por exemplo, e estando a pauta prevista na convocação, não há como protestar. Nem mesmo judicialmente. [Saiba mais](#)
- O cuidado com o patrimônio comum é muito importante para a valorização das unidades (apartamentos ou casas). [Saiba mais](#)

### **Participação por afinidade**

- Uma boa idéia é solicitar a colaboração dos condôminos nas áreas que dominam: um condômino engenheiro pode auxiliar no planejamento e vistoria de obras, um contador pode ajudar na conferência dos balanços, um jornalista na comunicação interna, e assim por diante.

### **Documentos e livro de sugestões**

- Os condôminos têm direito a livre acesso aos documentos do condomínio. É praxe das empresas administradoras, quando estão em poder destes papéis, marcar hora para as vistas. A prestação de contas do síndico deve acontecer apenas em assembleias. [Saiba mais sobre guarda e acesso à documentação do condomínio](#)
- A instituição de um livro de sugestões e críticas pode municiar de ideias a administração, e também pode servir como termômetro das opiniões dos condôminos sobre a gestão. Alternativamente, pode-se fazer uma pesquisa de opinião. [Veja modelo de pesquisa de satisfação](#)

### **Regulamento Interno e Comissões**

- Conhecer o Regulamento Interno e a Convenção do condomínio é um fator fundamental de envolvimento na vida comum. Dependendo das condições locais, sugere-se afixar os documentos em área comum, ou distribuí-los para as unidades.

### **Comissões**

- Na formação de comissões para assuntos específicos (obras, segurança etc.), deve-se tomar o cuidado de escolher um responsável, para organizar as demandas e os participantes, pois é freqüente que comissões se dissolvam por falta de um coordenador que distribua funções, convoque as reuniões e centralize a comunicação.
- As comissões também podem ajudar o síndico nas assembleias, em exposições dentro de seu escopo.
- [Saiba mais sobre delegação de tarefas do síndico](#)

## Comunicação e eventos

- A comunicação é essencial para o envolvimento dos condôminos. Para isso, deve-se lançar mão de distribuição de circulares, informativos, jornalzinho do condomínio e afixação nos quadros de avisos. Uma boa dica é que essas informações não precisam ser apenas sobre o condomínio, mas de utilidade pública também. [Saiba mais sobre comunicação do síndico com os condôminos](#)
- A confraternização dos moradores em eventos promovidos pelo condomínio estreita os laços de amizade e companheirismo, evitando, e muito, conflitos entre vizinhos. Por outro lado, isso também facilita o trabalho do síndico para dirigir estas questões.

## Novos moradores

- Receber bem o novo morador, seja ele proprietário ou inquilino, na hora de sua chegada é um importante gesto de acolhimento e simpatia, e também uma boa oportunidade para apresentar a ele, desde então, as regras de sua nova casa. [Veja aqui um kit com dias e orientações para ser entregue a novos moradores](#)

## Assembleias

- Assembleias podem ser convocadas por 1/4 (um quarto) dos condôminos. [Veja Código Civil](#)
- Procurações: verifique se a Convenção do seu condomínio impõe limitação do número de [procurações](#) que um condômino pode portar em assembleias.
- Inquilinos: Não há consenso sobre a possibilidade de voto de inquilinos em assembleias. Especialistas do mercado divergem sobre esta questão. Verifique a recomendação da sua administradora. [Saiba mais sobre a participação de Inquilinos em assembleias](#)

## INQUILINOS

### Direitos e deveres

Confira abaixo os direitos e deveres do inquilino *em relação ao condomínio*, segundo o **Código Civil**. O inquilino é um tipo especial de condômino, que tem direitos e deveres relacionados às despesas ordinárias do condomínio.

A divisão de despesas entre ordinárias (de responsabilidade do inquilino) e extraordinárias (de responsabilidade do proprietário) é feita pela **Lei do Inquilinato**, artigos 22 e 23.

### Direitos

- Dispor da unidade alugada e das áreas comuns como qualquer condômino, sem infringir as normas do Regulamento Interno, da Convenção e da legislação vigente. *Artigo 1335*
- Desde que esteja quite com as despesas condominiais, pode votar e participar em assembleias nos assuntos que não estejam relacionados a despesas extraordinárias. O voto tem peso proporcional à fração ideal da unidade, salvo

disposição diversa da Convenção. *Artigos 1335 do Código Civil e 24 da Lei dos Condomínios*

- Pode ser eleito síndico. *Artigo 1352*
- Participar da decisão do que é feito com o dinheiro destinado a despesas ordinárias, em assembleia. A previsão orçamentária anual deve ser aprovada em assembleia ordinária, e alterações (aumentos de condomínio) devem ser submetidas a assembleia extraordinária. A prestação de contas do ano anterior também é obrigatória. Inquilinos não votam em questões relativas a despesas extraordinárias, como obras. *Artigos 1341 e 1350*
- Pagar as despesas ordinárias de condomínio na proporção de sua fração ideal, e apenas no que diz respeito aos gastos de que desfrute. Por exemplo: um condômino que não tem vaga na garagem não paga pela manutenção do portão da mesma. *Artigos 1335 e 1340*
- No aluguel de vaga de outra unidade na garagem, de acordo com o critério previsto no Código Civil, têm preferência os proprietários, em seguida os inquilinos, e finalmente pessoas estranhas ao condomínio. *Artigo 1338*

### **Deveres**

- Contribuir em dia para as despesas do condomínio, na proporção de sua fração ideal. *Artigo 1335*
- Respeitar as disposições do Regulamento Interno, da Convenção e da legislação vigente. *Artigo 1333*
- Não realizar obras em sua unidade que comprometam a segurança da edificação ou alterem sua fachada. *Artigo 1336*
- Pagar as multas e os juros previstos no Código Civil, na Convenção e no Regulamento Interno, no que diz respeito a atrasos no pagamento de despesas, e a infração de normas de convivência. *Artigos 1334, 1336 e 1337*

### **QUAIS DESPESAS SÃO DO INQUILINO?**

#### **Veja o que a Lei do Inquilinato diz**

A relação de direitos e deveres entre proprietários e inquilinos nem sempre é clara para as duas partes, e isso muitas vezes acaba por gerar conflitos e desgastes desnecessários.

Por isso, para tirar todas as dúvidas, veja abaixo os tipos de despesas que cabem a cada um:

#### **Inquilino**

São de responsabilidade do inquilino todas as despesas ordinárias do condomínio, ou seja, de manutenção, como:

- Salários e encargos trabalhistas dos funcionários;
- Limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- Consumo de água, luz, esgoto;
- Manutenção e conservação dos jardins

- Manutenção e conservação de equipamentos, como: elevadores, bombas hidráulicas, interfones, portões, segurança, etc.;
- Manutenção e conservação de equipamentos de lazer, como: piscina, sala de ginástica, etc.;
- Rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- Reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- Seguro condominial

### **Proprietário**

São de responsabilidade do proprietário as despesas extraordinárias, como:

- Obras de reformas de melhorias ou que interessem à estrutura integral do imóvel;
- Obras de manutenção destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- Pintura da fachada e esquadrias externas;
- Indenizações trabalhistas anteriores à locação;
- Compra e instalação de equipamentos em geral;
- Decoração e paisagismo nas áreas comuns
- Fundo de reserva, a não ser que tenha sido gasto em despesas ordinárias, e durante o período de locação

### **Legislação**

É o art. 22 da lei 8245/91 (Lei do Inquilinato) que estipula que o locador é responsável pelas despesas extraordinárias, e o locatário pelas despesas ordinárias.

**"Art. 22: COMPETE AO LOCADOR: X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio. Parágrafo único. 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; b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; g) constituição de fundo de reserva.**

### **Participação de Inquilinos no Fundo de Reserva**

- Muito se questiona sobre a participação dos inquilinos para a formação de fundos dos mais diversos em condomínios. O aceito é que os inquilinos arquem com as despesas ordinárias, como água, luz e pagamento de funcionários. Já condôminos, donos do imóvel, são os responsáveis por investir em melhorias, como pintura de fachada, e obras no jardim – já que esse tipo de benfeitoria aumenta o valor do bem.

- Para facilitar a contabilidade – e a separação das contas – o ideal é a abertura de cadernetas de poupanças separadas: uma para despesas ordinárias e outras para fundos específicos.
- Mas há também casos em que inquilinos devem arcar com os rateios extras. É quando esses foram usados para cobrir despesas ordinárias. Em casos de alta inadimplência, por exemplo, pode-se ter usado uma arrecadação extra para pagar as contas do mês. Nesse caso, os inquilinos devem, sim, contribuir para a sua restauração.
- **DICA:** O ideal é ter um fundo para gastos ordinários (com contribuição dos inquilinos) e outro para gastos extraordinários, com contrapartida apenas dos condôminos

Fontes consultadas: Conteúdo SíndicoNet; Portal Jurisway