

Do dever de prestação de contas pelo síndico

É dever do síndico do condomínio “prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas” (na forma do artigo 22, “d”, da Lei 4.591, de 16 dezembro de 1964).

Assim, cabe ao síndico convocar anualmente a assembleia geral ordinária, para elaborar o orçamento de cada exercício/ano e prestar contas dos gastos efetuados em relação à receita obtida no período anterior. A assembleia geral é a destinatária das contas do condomínio, ou seja, é a assembleia que pode aceitar ou rejeitar as contas apresentadas pelo síndico. Em razão disso, o condômino não tem direito, individualmente, de exigir as contas do síndico, pois este não deve a cada condômino em particular, e sim ao órgão maior do condomínio, que é a assembleia geral.

Portanto, não cabe ao condômino/morador ajuizar ação de prestação de contas em desfavor do síndico, mas pleitear a apresentação destas mediante provocação da assembleia geral do condomínio.

Dos principais direitos dos condôminos

- usar, fruir e livremente dispor da sua unidade;
- usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;
- 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.
- 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.

Dos principais deveres dos condôminos

- contribuir em dia para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais.
- dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores.
- Respeitar as disposições do Regulamento Interno, da Convenção e da legislação vigente.
- não realizar obras em sua unidade que comprometam a segurança da edificação ou alterem sua fachada.
- 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.

Venda imóveis CDHU ou COHAB

A CDHU/COHAB limita a venda de imóveis por ela financiados, no curso do contrato de financiamento. De um modo geral, apenas imóveis que estão com as prestações em dia podem ser vendidos e a alienação somente pode ser formalizada após expressa anuência da CDHU/COHAB. Por isso, evite problemas e contate a CDHU/COHAB antes de vender ou comprar um imóvel não quitado.

Para maiores informações acesse:

www.defensoria.sp.gov.br



DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DE SÃO PAULO

A vida em Condomínio



DEFENSORIA PÚBLICA
DO ESTADO DE SÃO PAULO



Núcleo Especializado de
Habitação e Urbanismo

A vida em comum

Realizado o sonho da casa própria, muitas vezes nos deparamos com os desafios de viver em uma comunidade, no caso, aquela que se forma em razão do condomínio. Esse folder pretende esclarecer alguns pontos que organizam essa vida em comum, sempre lembrando que nada melhor que o bom senso e o espírito de solidariedade para pautar nossa conduta nesses espaços de “convivência forçada”. Comportar-se como gostaria que as outras pessoas se comportassem é um excelente começo!

O que é um condomínio

É o direito exercido exclusivamente pelo condômino (proprietário de um apartamento) em sua área privativa e simultaneamente exercido por várias pessoas (ou outros proprietários) sobre área que é comum a todos. Os condomínios se apresentam sob a forma vertical (prédios) ou horizontal (casas/sobrados).

Convenção de Condomínio e Regimento Interno

A convenção é um documento obrigatório por Lei, que constitui a lei interna do condomínio, definindo quais os direitos e as obrigações dos condôminos (moradores), quais restrições aplicadas no uso dos espaços (privados ou coletivos), responsabilidades da administração e diversas outras informações. Deve ser elaborada por escrito e aprovada em assembleia por proprietários que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais. Depois de registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente, a Convenção deve ser obedecida por todos os moradores, não podendo, contudo, ser contrária à legislação em vigor.

O regimento Interno é uma deliberação coletiva que também deve ser respeitada por todos(as), estabelecendo as regras que regulam a conduta dos condôminos (proprietários, locatários, ocupantes das unidades) para que haja uma convivência harmônica entre as pessoas. Pode constar do próprio texto da convenção ou, como acontece normalmente, ter um texto próprio que deve ser aprovado em Assembleia Geral.

Principais Itens da Convenção e do Regimento Interno:

- discriminação e especificações das áreas comuns e privativas;
- definição das regras de utilização dos bens e serviços comuns: recreação infantil, salão de festas, garagem, elevadores, escadas, horários (de uso dos espaços comuns, de mudança, de fechamento de porta etc), possibilidade de existência de animais, regras gerais para obras nas áreas privativas etc;
- definição do número de votos válidos para deliberações em assembleia (quorum);
- forma de escolha do síndico e definição de suas atribuições;
- forma de escolha do conselho consultivo (condôminos eleitos para auxiliar o síndico) e definição de suas funções;
- definição da forma, proporção dos pagamentos de despesas e do fundo de reserva (parcela constituída pelos proprietários para cobrir gastos emergenciais).

Quem administra o condomínio

A administração do condomínio pode ser realizada pelos próprios condôminos (autogestão) ou por terceiros (administradora).

- **Administradora** – Pessoa jurídica que presta serviços administrando o condomínio. Normalmente é indicada pelo síndico e aprovada pelos condôminos em assem-

bleia. Está obrigada a acatar as deliberações tomadas e a prestar contas ao condomínio, de preferência mensalmente. Não possui direito a voto.

- **Autogestão** – Neste modelo, os próprios condôminos administram o condomínio sem a presença da administradora. A opção pela autogestão deve ser decidida em assembleia. Sugere-se que a prestação de contas seja realizada mensalmente.

Independentemente da modalidade adotada é fundamental o equilíbrio das despesas e receitas e uma atenção especial ao cumprimento das leis trabalhistas, previdenciárias, civis e normas de segurança (incêndio, elevadores, para-raios, elétrica etc.).

O papel do síndico

É a pessoa que gerencia os interesses e negócios do condomínio e que pode ou não ser morador do prédio. É eleito na forma prevista em convenção, por até 2 anos, com direito à reeleição. Suas principais atribuições são:

- representar o condomínio;
- cumprir e fazer cumprir a convenção e regulamento interno;
- exercer a administração interna da edificação;
- prestar contas à assembléia dos condôminos;
- impor multas estabelecidas por lei;
- guardar, durante 5 anos, a documentação relativa ao condomínio.

O Subsíndico é a pessoa que substitui o síndico nas suas atribuições, quando de sua impossibilidade. A eleição de subsíndico deve ser prevista na convenção. O síndico conta ainda com o Conselho Consultivo, um grupo consultivo composto por 3 condôminos, eleito também em assembleia para assessorar o síndico na solução dos problemas do condomínio. Seu mandato é de, no máximo, 2 anos, com direito à reeleição.