

Perguntas mais frequentes em administração de condomínios.

1º Quem é o síndico?

É o representante legal do condomínio auxiliado pelo subsíndico e pelos conselheiros.

2º Qual é o tempo de mandato?

Por até 2 anos com direito à reeleição.

Código Civil - Art. 1.347. A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.

3º Quem elege e quando isso acontece?

Código Civil - Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.

§ 1º Se o síndico não convocar a assembleia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

§ 2º Se a assembleia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino.

4º Quais suas atribuições?

Código Civil - Art. 1.348. Compete ao síndico:

I - convocar a assembleia dos condôminos;

II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

III - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;

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

VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;

VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;

VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;

IX - realizar o seguro da edificação.

§ 1º Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

§ 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.

5º Quais os motivos para destitui-lo e se pode ser automático?

Código Civil - Art. 1.349. A assembleia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

6º Quem é o zelador?

Zela pela segurança das pessoas e do patrimônio de edifícios de apartamentos, edifícios comerciais e outros.

7º Quais suas atribuições e a jornada de trabalho?

Segundo a Convenção Coletiva do Sindifícios:

Compete ao Zelador:

a) Ter contato direto com a administração do edifício e agir como preposto do síndico da administradora credenciada;

b) Transmitir as ordens emanadas dos seus superiores hierárquicos e fiscalizar o seu cumprimento;

- c) Fiscalizar as áreas de uso comum dos condôminos ou inquilinos, verificar o funcionamento das instalações elétricas e hidráulicas do edifício, assim como os aparelhos de uso comum, além de zelar pelo sossego e pela observância da disciplina no edifício de acordo com o seu regimento interno ou com as normas afixadas na portaria e nos corredores.

A jornada de trabalho do zelador é de 44 horas semanais, caso ocorra algum imprevisto após o término de sua jornada diária as horas excedentes serão computadas como horas extras.

Sob o ponto de vista operacional:

Compete ao Zelador:

1. Fazer cumprir os regulamentos de edifício e determinações do Síndico e administradora;
2. Comunicar ao Síndico e à administradora, eventuais infrações aos regulamentos do edifício, registrando-as no livro de ocorrências.
3. Fiscalizar os empregados do edifício, para que os mesmos desempenhem suas funções a contento;
4. Obter autorização do Síndico e da administradora para eventuais horas extras dos funcionários, relacionando-as nos cartões de ponto.
5. Enviar, até todo dia 20 de cada mês, os cartões de ponto dos funcionários, devidamente assinados pelo Síndico, zelador e funcionários;
6. Recomendar modificações da escala de trabalho, quando necessário. Esta recomendação deverá ser aprovada pelo Síndico;
7. Recomendar advertências e outras sanções aos empregados que não estiverem cumprindo a contento suas funções;
8. Planejar, controlar, fiscalizar e coordenar a limpeza do prédio, inspecionando cada aspecto de limpeza e recomendando perfeição nessa tarefa;
9. Instruir o morador a colocar o lixo nos recipientes plásticos e coordenar a operação de coleta, fiscalizando a limpeza da lixeira;
10. Fazer requisição do material de limpeza à administradora, com o visto do Síndico. A requisição deverá conter o necessário para a limpeza do edifício durante o mês seguinte e deverá ser entregue à administradora até o dia 20 de cada mês;
11. Preparar programa semanal de limpeza do edifício e controlar sua execução;
12. Comunicar imediatamente à administradora, qualquer defeito ou problema nas bombas, elevadores, encanamentos, instalações elétricas, enfim todo e qualquer detalhe funcional do edifício;
13. Apresentar-se barbeado, asseado e com uniforme limpo e bem passado e exigir o mesmo dos demais funcionários;
14. Abrir a porta do edifício às 7:00 horas e fechá-la às 22:00 horas;
15. Não abandonar, sob qualquer pretexto, o edifício, permanecendo na portaria, quando não estiver em serviço de inspeção do prédio. Havendo necessidade de sair, obter prévia autorização do Síndico salvo a urgência justificada;
16. Vistoriar o edifício pelo menos 3(três) vezes ao dia (pela manhã, tarde e noite), verificando, com maior atenção, todos os detalhes de prédio, como limpeza, elevadores, bombas, janelas, etc.;
17. Entregar as correspondências dos moradores do edifício, diariamente, protocolando as cartas registradas;
18. Receber todas as reclamações dos moradores do edifício, transmitindo-as imediatamente ao Síndico e à Administradora;
19. Informar ao Síndico e à administradora, se tiver certeza, o número da unidade que estiver sendo utilizada para fins indevidos;
20. Somente permitir a entrada de carga e mudança para o prédio, pelo elevador de serviço;
21. Reduzir a iluminação do edifício após as 22:00 horas;
22. Tratar todos com a máxima educação e atenção. Não prestar serviços particulares e nenhum morador do edifício, com ou sem remuneração;
23. Entregar, imediatamente, todas as contas de consumo (luz, água, gás, etc.) diretamente a cada condômino e encaminhar à administradora as contas referentes ao edifício, devidamente vistas pelo Síndico;

24. Dedicar totalmente seus préstimos ao edifício. O zelador não poderá exercer qualquer outra função estranha ao edifício, remunerada ou não;
25. Morar exclusivamente com sua mulher e filhos. O zelador não poderá manter em seu apartamento, no edifício, pessoas estranhas ou parentas outros;
26. Proibir brincadeiras de crianças nas áreas comuns (corredores, escadarias, garagens, elevadores e vestíbulos) do edifício, que não sejam destinadas a elas, dentro dos regulamentos;
27. Proibir mudanças que não tenham sido previamente autorizadas e marcadas pelo Síndico;
28. Proibir a colocação de roupas nas partes externas do edifício. Avisar imediatamente ao Síndico e à administradora, qualquer alteração ou adaptação que afete a aparência, estilo ou estética da fachada do edifício;
29. Proibir a permanência de serviçais nas áreas comuns do edifício;
30. Impedir a colocação de antenas, no telhado ou parte externa do edifício;
31. Proibir a entrada de vendedores e pedintes no edifício;
32. Proibir grupos ou namoros nas áreas comuns do edifício;
33. Impedir o estacionamento de veículos nas entradas do edifício, mesmo que provisoriamente;
34. Receber as solicitações para uso do salão de festas e encaminha-las à administradora, vistoriando, anterior e posteriormente;
35. Evitar que os empregados do edifício fiquem reunidos nas áreas comuns ou mantenham conversas com serviçais dos condôminos;
36. Testar, a cada 6 (seis) meses, os equipamentos de combate a incêndio, mangueiras e hidrantes;
37. Comandar o abandono do prédio em situações de emergência, chamando bombeiros, polícia, pronto socorro, etc., se necessário;
38. Informar ao Síndico e à administradora sobre os casos de doença contagiosa atingindo qualquer morador do prédio;
39. Interditar o uso do elevador quando o mesmo apresentar sinais de falhas, operação irregular ou quando houver certeza de falta de energia iminente. Instruir os condôminos sobre o uso de saídas de emergência dos elevadores, quando necessário;
40. O zelador somente receberá ordens, que alterem as determinações em vigor, do Síndico e da administradora, a quem deverá comunicar os pedidos que lhe forem feitos pelos condôminos;

8º Quem é o porteiro e quais as suas atribuições?

Segundo a Convenção Coletiva do Sindifícios:

- a) Receber e distribuir a correspondência destinada aos condôminos ou inquilinos;
- b) Transmitir e cumprir as ordens do zelador;
- c) Fiscalizar a entrada e saída de pessoas;
- d) Zelar pela ordem e respeito entre os usuários e ocupantes de unidades autônomas;
- e) Dar conhecimento ao zelador de todas as reclamações que ocorram durante a sua jornada.

A jornada de trabalho do porteiro usualmente é idêntica ao do zelador, salvo acordo coletivo, pode ser adotada a jornada de 12 x 36 (12 horas de trabalho por 36 horas de descanso).

Sob o ponto de vista operacional:

Compete ao porteiro:

Atender e controlar a movimentação de pessoas e veículos no estacionamento; receber objetos, mercadorias, materiais e equipamentos.

- a) Permanecer na portaria, uniformizado, sem se ausentar da mesma, sendo atencioso com os moradores do edifício e executando, incontinentemente, seus pedidos;
- b) Proibir a entrada de vendedores, pedintes e compradores;
- c) Impedir o uso da entrada social e do seu elevador, a serviçais desacompanhados dos moradores;
- d) Abrir a porta do edifício, manter os elevadores no térreo e abrir a porta dos mesmos, para a entrada de pessoas;
- e) Manter na portaria, uma relação de moradores;
- f) Chamar o zelador para acompanhar, até o apartamento, qualquer pessoa de aspecto suspeito ou desconhecido;

- g) Controlar a iluminação da portaria e dos jardins, conforme instruções do zelador;
- h) Controlar toda a recepção de pessoas ou coisas que chegam ao edifício, encaminhando-as para o destino;
- i) Ajudar os moradores do edifício na carga e descarga de objetos, malas, volumes, pacotes, etc.;
- j) Notificar o zelador sobre danos, inscrições ou avarias notadas nos elevadores;
- k) Substituir o zelador em suas ausências ou impedimentos;
- l) Observar e fazer cumprir todos os regulamentos do edifício;
- m) Chamar o zelador para tomar conhecimento de infrações dos regulamentos do edifício e solucionar qualquer problema ou dúvida;
- n) Atender prontamente o interfone;
- o) Alertar o zelador sobre qualquer pessoa cuja entrada ou permanência no edifício de margem a dúvida ou suspeita de más intenções;
- p) Conhecer a localização e utilização de todos os equipamentos de combate a incêndio existentes no edifício.

9º Quando é permitido animais no prédio?

Vale a Convenção.

A propósito de animal em apartamento, deve prevalecer o que os condôminos ajustaram na Convenção e Regulamento Interno.

10º Com proceder quando um animal está incomodando os demais?

Se a presença de cão em apartamento perturba o sossego, a higiene e a paz condominial, violando as regras da Convenção, poderá ser determinada a sua retirada, sob pena de multa diária.

11º Com proceder com o vizinho barulhento?

Na ocorrência de ruído excessivo, o morador incomodado deve primeiro encaminhar a sua reclamação ao porteiro e este, devidamente treinado para abordagens do gênero, tomará as primeiras providências junto ao morador infrator.

- Em caso de reincidência, o síndico deverá enviar advertência por correspondência formal, carta protocolada, que servirá de respaldo para sua atuação, inclusive no caso de uma ação judicial.

- Se o morador barulhento insistir na infração, deve ser aplicada multa de acordo com o previsto na Convenção e no Regulamento Interno do condomínio.

- Campanhas de conscientização podem ajudar a diminuir o problema.

Código Civil - Art. 1336 - IV - 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, ou aos bons costumes.

12º Inquilino pode se candidatar a síndico?

Código Civil - Art. 1.347. A assembléia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.

13º Existe o síndico o profissional?

Pode ser proposto em Assembléia que a Administradora desempenhe a função de síndico no Condomínio, ou pode-se contratar um síndico que exerça a atividade por profissão.

14º Qual a vantagem?

Cada caso deve ser avaliado particularmente.

15º Em prédio residencial tem que ter CIPA?

Todas empresas ou quaisquer outras instituições que admitam trabalhadores como empregados em regime CLT estão sujeitos às Normas Regulamentadoras (NR"s), a CIPA (Comissão Interna de Prevenção de Acidentes), é a pauta da NR 5 que estabelece a obrigatoriedade de organizar e manter em funcionamento uma comissão constituída exclusivamente por empregados com o objetivo de prevenir acidentes, através da apresentação de sugestões e recomendações ao

empregador para que melhore as condições de trabalho, eliminando as possíveis causas de acidentes do trabalho e doenças ocupacionais.

16º Quando a portaria é terceirizada com podemos exigir do funcionário o bom andamento do serviço?

Contratar uma empresa que forneça mão-de-obra para o condomínio pode aliviar o condomínio de uma grande carga de trabalho: gerenciar os funcionários e cuidar da burocracia trabalhista.

Para evitar que se configure vínculo empregatício entre condomínio e funcionários da terceirizada, e uma conseqüente ação trabalhista, alguns cuidados devem ser tomados:

- a) Caso um funcionário comprove na Justiça ter recebido ordens do síndico ou do zelador, ele tem grandes chances de ganhar uma ação trabalhista contra o condomínio.
- b) Quaisquer ordens do síndico ou do zelador devem ser dadas a um representante da empresa, não diretamente ao funcionário.
- c) Um supervisor, contratado pela prestadora, pode ser o elo entre o condomínio e o funcionário.
- d) O condomínio pode exigir, por contrato, que esse supervisor visite o edifício de uma a três vezes por semana para checar o trabalho dos funcionários e eventuais insatisfações.
- e) Em caso de insatisfação com o trabalho de algum funcionário, comunique a empresa para que esta tome as providências necessárias.

17º Com se calcula o valor do condômino?

Código Civil - Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção.

18º O que é regulamento interno?

Tem como finalidade disciplinar a conduta e o comportamento dos condôminos e possuidores, estabelecendo padrões e complementando as determinações legais e da Convenção Condominial.

O Regulamento Interno do Condomínio deve ser orientado pelo princípio da boa fé e liberdade contratual, o que implica ponderação sobre os interesses coletivos a salvaguardar e integridade na tomada de decisões. Portanto, deve ser claro e perceptível para que possa entender-se bem o seu conteúdo. É um documento que permite aos condôminos estabelecer regras de uso, fruição, disposição e conservação das partes comuns, atribuir direitos e deveres aos condôminos e estabelecer procedimentos inibidores de conflitos relativamente e outros assuntos que expressem a vontade coletiva, sempre observada a legislação e a Convenção. Deve funcionar como instrumento da vontade e da responsabilidade coletiva, promovendo a harmonia, o entendimento e a paz que proporcionam uma melhor qualidade de vida aos condôminos.

19º O regulamento pode ser mudado constantemente?

Código Civil - Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

Desta forma, o Regulamento Interno, que foi excluído da Redação dada pela Lei nº 10.931 de 2004, pode ser alterado pelo quorum de praxe, maioria simples dos presentes, em segunda chamada (cf. art. 1.353 do novo Código Civil).

20º O que é Convenção?

Todo condomínio deve ter sua Convenção: o texto com as regras da vida em comum. Isto é determinado pelo Código Civil.

A Convenção não pode ir contra a legislação vigente, nem criar proibições que esta não prevê, ficando automaticamente inválidas as cláusulas que incorrem neste erro.

Código Civil - Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

Código Civil - Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Código Civil - Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II - sua forma de administração;

III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;

IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V - o regimento interno.

§ 1º A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

§ 2º São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002

Institui o Código Civil

CAPÍTULO VII

Do Condomínio Edilício

Seção I

Disposições Gerais

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedades comuns dos condôminos.

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas, sobrelojas ou abrigos para veículos, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se à propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários.

§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

~~§ 3º - A fração ideal no solo e nas outras partes comuns é proporcional ao valor da unidade imobiliária, o qual se calcula em relação ao conjunto da edificação.~~

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 4º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

§ 5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II - sua forma de administração;

III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;

IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V - o regimento interno.

§ 1º A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

§ 2º São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

Art. 1.335. São direitos do condômino:

I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;

II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;

III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

Art. 1.336. São deveres do condômino:

~~I - Contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais;~~

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

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;

IV - 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, ou aos bons costumes.

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

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

Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

Art. 1.338. Resolvendo o condômino alugar área no abrigo para veículos, preferir-se-á, em condições iguais, qualquer dos condôminos a estranhos, e, entre todos, os possuidores.

Art. 1.339. Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes as unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias.

§ 1º Nos casos deste artigo é proibido alienar ou gravar os bens em separado.

§ 2º É permitido ao condômino alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, só podendo fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser a respectiva assembleia geral.

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.

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.

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.

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.

Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

Art. 1.346. É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial.

Seção

II

Da Administração do Condomínio

Art. 1.347. A assembléia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.

Art. 1.348. Compete ao síndico:

I - convocar a assembléia dos condôminos;

II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

III - dar imediato conhecimento à assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembléia;

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

VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;

VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;

VIII - prestar contas à assembléia, anualmente e quando exigidas;

IX - realizar o seguro da edificação.

§ 1º Poderá a assembléia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

§ 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembléia, salvo disposição em contrário da convenção.

Art. 1.349. A assembléia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembléia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.

§ 1º Se o síndico não convocar a assembléia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

§ 2º Se a assembléia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino.

~~Art. 1.351. Depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos a alteração da convenção e do regimento interno; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende de aprovação pela unanimidade dos condôminos.~~

Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

Art. 1.352. Salvo quando exigido quorum especial, as deliberações da assembléia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais.

Parágrafo único. Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio.

Art. 1.353. Em segunda convocação, a assembléia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quorum especial.

Art. 1.354. A assembléia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.

Art. 1.355. Assembléias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos.

Art. 1.356. Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembléia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico.