09/10/2012 - CONDOMÍNIOS – Especialista esclarece principais dúvidas com relação a leis, convenção e regulamento interno

Viver em condomínio é uma realidade comum a um número cada vez maior de pessoas. Somente na cidade de São Paulo, estima-se que haja mais de 20 mil conjuntos de casas e apartamentos. Muitas são as dúvidas dos moradores com relação às leis que regem estes espaços de convívio, especialmente daqueles que estão morando neles pela primeira vez. “Percebemos que as maiores dúvidas se referem aos direitos e deveres de cada condômino. Há muita falta de informação e confusão com relação às leis, convenção e regulamento interno”, explica Roberto Iampolsky, diretor da Paris Condomínios, administradora que atua há mais de 60 anos em São Paulo.

LEI – Os condomínios são regulados pela Lei nº 4.591/64, chamada de Lei do Condomínio. Há ainda a regulamentação de alguns aspectos nos artigos 1.331 a 1.358 da Lei 10.406/02, do Novo Código Civil e na Lei 8.245/09, a Nova Lei do Inquilinato. Como a legislação não é suficiente para prever as inúmeras situações que ocorrem nos condomínios, é necessário que estes tenham a sua própria lei, chamada de convenção.

CONVENÇÃO – “A convenção nada mais é do que o conjunto de normas do condomínio. Ela não é obrigatória, mas é muito recomendada. Deve ser elaborada de acordo com a lei por um advogado e aprovada em assembleia por proprietários que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais. Ela trata, principalmente, das questões ligadas à gestão do patrimônio e deve ser registrada no Cartório de Imóveis competente”, esclarece Iampolsky.
Na convenção, estão estabelecidas as normas referentes à forma de rateio de despesas, prevenção e contenção de inadimplência, obras, mudanças, fundo de obra, padrão estético e uso das áreas comuns, como garagem e salão de festas, assembleias, escolha do síndico, subsíndico e conselho consultivo, animais, entre muitos outros itens.

REGIMENTO INTERNO – De acordo com Iampolsky, o regimento interno é o conjunto de normas que regula a conduta dos condôminos para que a convivência seja saudável e harmônica no local. Ele pode fazer parte da convenção ou ser um texto à parte que deve ser aprovado em assembleia geral. Para modificá-lo, é necessária uma assembleia especifica sobre o assunto, com a presença de 2/3 das frações ideais do condomínio.
Entre os pontos mais comuns tratados pelo regimento interno estão: horário de silêncio, mudança, recreação, prática de esportes e uso de áreas de lazer e equipamentos comuns, utilização de aparelhos de som, regras para visitantes, coleta de lixo e garagens. O descumprimento das regras estabelecidas na convenção e no regimento interno está sujeito a punições e multas.

Sobre a Paris Condomínios
Fundada na cidade de São Paulo em 1945, a Paris Condomínios é uma das administradoras de condomínios comerciais e residenciais mais conceituadas do mercado. Hoje, realiza a gestão de aproximadamente 1.200 propriedades (casas, apartamentos, lojas e escritórios) em quase 120 conjuntos da capital paulista, Grande São Paulo, Baixada Santista e algumas

cidades do interior do estado.
Seu principal objetivo é otimizar a receita dos condomínios através da redução de custos e inadimplência, sempre respeitando a legislação vigente e garantindo a segurança e qualidade de vida dos condôminos. Além de mais de 60 anos de experiência, a Paris Condomínios conta com tecnologia de ponta para administração e uma equipe altamente capacitada para solucionar e prevenir problemas de ordem técnica e conflitos em conjuntos residenciais e comerciais. Site: www.admparis.com.br

Luxcom Comunicação Estratégica