
Implementação em Condomínio Edilício

por Rodrigo de Mello Reis Lobo
Sindico Profissional Advanced



Síndico Profissional
Advanced



SOBRE **CONDOMÍNIO EDILÍCIO**

Em 25 de junho de 1928 surgiu o Decreto no 5.481, que posteriormente foi modificado pelo Decreto-lei no 5.234, de 08 de fevereiro de 1943 e pela Lei no 285 de 05 de junho de 1948, que estatuiu a sua regulamentação em edifícios coletivos, divididos em unidades autônomas, com destino residencial ou comercial.

No Brasil, o Código Civil de 1916 não regulamentou especificamente matéria a respeito, embora algumas legislações tivessem feito algumas anotações sobre. Mas o condomínio edilício só veio ganhar espaço e ser entendido legalmente com o advento do Código Civil de 2002 e a lei subsidiária de maior importância Lei n. 4.591/1964.

De maneira mais atual, o condomínio edilício é direito real, formado pela junção de propriedades individuais e propriedades comuns, coexistindo em um mesmo espaço.

NÁ PRÁTICA:

COMO FAÇO A IMPLEMENTAÇÃO DE UM CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Para a implementação do condomínio edilício é obrigatória a existência de:

- **ATO DE INSTITUIÇÃO;**
- **HABITE-SE;**
- **ASSEMBLEIA DE INSTALAÇÃO;**
- **DESMEMBRAMENTO DO IPTU;**
- **REGISTRO E REGISTRO DO CNPJ;**
- **ASSEMBLEIA DE INSTALAÇÃO;**
- **CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO;**
- **REGULAMENTO OU REGIMENTO INTERNO.**

ATO DE INSTITUIÇÃO

- A formação do condomínio se inicia a partir do momento do ato de instituição. Ele é uma declaração de vontade deliberativa por ato inter vivos ou mortis causa (testamento) e deve ser feito com Registro no Cartório de Imóveis. Esse documento deve, também, especificar quais serão as unidades individuais de cada condômino.
- O Ato de Instituição se inicia pela destinação que o proprietário do edifício oferece, através de incorporação ou através de testamento. A instituição do condomínio por destinação do proprietário é quando o dono do edifício, ou seja, quem o constitui, vende as unidades durante o período de construção ou depois de terminada a obra.
- A instituição do condomínio deve seguir a forma do artigo 1332 do Código Civil, que dispõe:

“ 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, estremada 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. ”

HABITE-SE

- Habite-se é o documento que atesta legalmente que o imóvel está pronto para receber seus moradores. É emitido para prédios recém-construídos e para aqueles que passaram por reformas;
- As instalações de energia elétrica e saneamento básico, água, não significam que a certidão tenha sido emitida pela Prefeitura;
- O Habite-se assegura ao proprietário que a construção seguiu corretamente tudo o que estava previsto no projeto aprovado e cumpriu a legislação que regula o uso e ocupação do solo urbano, respeitando os parâmetros legais quanto à área de construção e ocupação do terreno;
- Por lei, nenhum imóvel pode ser ocupado antes da emissão do Habite-se;
- Prédios não podem constituir condomínio legal sem Habite-se.

ASSEMBLEIA DE INSTALAÇÃO

- É convocada pela construtora do condomínio;
- Elege-se o primeiro síndico, definindo previamente sua remuneração caso o mesmo venha a ser remunerado por isto;
- Se a Convenção não foi elaborada pela construtora, pode se escolher uma comissão para redigir o documento, ou deixar essa tarefa a cargo do síndico e conselho consultivo;
- Somente com a minuta da Convenção pronta, contendo as assinaturas de 2/3 dos proprietários titulares das unidades, é que será possível regularizar o condomínio junto ao Registro de Imóveis.

DESMEMBRAMENTO DO IPTU

- Quando a construtora ergue um prédio ou um condomínio horizontal, o IPTU é único, pago pela totalidade do terreno. Após a obtenção **do Habite-se**, registro da Convenção e realização da 1ª Assembleia, é necessário solicitar à prefeitura o desmembramento do IPTU, para ser cobrado de cada unidade, de acordo com a fração ideal correspondente;
- Ainda assim, será mantido um IPTU comum, referente às áreas comuns do condomínio, como garagens, jardim e outros (despesa ordinária);
- O **desmembramento geralmente deve ser solicitado à Secretaria de Finanças do seu município.**

REGISTRO

- Deve ser feito o registro das escrituras de nitivas das unidades, no Cartório de Registro de Imóveis;
- Inscrição do condomínio no Cartório de Registro de Imóveis, com a respectiva Convenção.

REGISTRO DO CNPJ

- É o Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica. O condomínio precisa desse registro porque, apesar de não pagar imposto de renda (é associação sem ns lucrativos), vai reter imposto de renda dos funcionários na fonte;
- Realizando a inscrição no CNPJ, o condomínio automaticamente estará se registrando no INSS como empregador;
- Informações sobre documentos necessários, como e onde realizar a inscrição podem ser acessadas no site da Receita Federal.

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

- A constituição do condomínio edilício é um documento escrito no qual se estipulam os direitos e deveres de cada condômino. Ela poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular (CC, art. 1.334, §1o);
- A utilização do prédio é regulada pelo ato de convenção. Este por sua vez difere do contrato, pois, a convenção é sujeita a todos os titulares de direitos sobre as unidades;
- Ela é uma lei interna da comunidade, destinada a reger o comportamento não só dos condôminos, mas também de todas as pessoas que ocupem o edifício, na qualidade de seus sucessores, prepostos, inquilinos, comodatários etc;
- A convenção apesar de seu caráter de normativo não pode sobrepor-se à lei. A convenção regula a destinação das áreas de uso comum, como os jardins, piscinas, salas de reuniões etc.

O artigo 1.334 do Código Civil enumera as cláusulas obrigatórias na convenção:

I – A quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atendera às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II – Sua forma de administração;


III – A competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações;

IV – As sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V – O regimento interno.

REGIMENTO INTERNO

- O regulamento interno é um complemento a convenção e contém regras minuciosas sobre o uso das coisas comuns;
- Ele é colocado em quadros geralmente fixados no andar térreo, próximo aos elevadores ou à portaria;
- No regulamento interno encontram-se normas relativas ao cotidiano da vida condominial;
- A aprovação do regimento é feita por aprovação de maioria simples dos condôminos na assembleia. Ela integra o estatuto condominial;
- Por ser um ato de deliberação coletiva, o regulamento do edifício é igualmente ato normativo.



Implementação em Condomínio Edilício



Síndico Profissional
Advanced