

## Legislação sobre condomínios - Código Civil

Artigos do Código Civil que tratam sobre Direitos e Deveres dos Condôminos e do Síndico.

### Capítulo VII - Do Condomínio Edifício

Disposições Gerais

**Art. 1.331** - Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum 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.

§ 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.

O artigo 1.331 trata da constituição de condomínio edifício, ou seja, de condomínio em edifícios, e inova ao estabelecer em seu § 3º que "a fração no solo e nas outras partes comuns é proporcional ao valor da unidade imobiliária, o qual se calcula em relação ao conjunto da edificação". De fato, não havia disposição legal expressa nesse sentido, e a fração ideal nas áreas comuns era usualmente fixada levando-se em conta a relação, em metros quadrados, entre a área total (útil e comum) da unidade autônoma e a área total da edificação.

A partir de 11 JAN 03, conforme o critério adotado no mencionado dispositivo (§ 3º) e, tão somente para os condomínios que vierem a se constituir a partir dessa data, a fração ideal, no solo e nas demais partes comuns, será proporcional ao valor da unidade autônoma, em relação ao valor do conjunto da edificação ou das edificações que constituírem o condomínio, sem prejuízo de que esse valor resulte da relação entre os metros quadrados da unidade e a metragem quadrada total da edificação.

Assim, para os condomínios a ser constituído, o incorporador tanto poderá continuar atribuindo à unidade o valor decorrente da relação entre a área de sua unidade e a área total do edifício,

como poderá atribuir um valor segundo outro critério por ele estabelecido, independentemente de qualquer laudo de avaliação.

A fixação dessa proporcionalidade caberá aos instituintes do condomínio edilício ou ao incorporador, na fase pré-condominial.

Esse dispositivo (art. 1.331) não causará grandes alterações na prática. Os condomínios constituídos anteriormente a 11 JAN 03 terão mantidas as frações ideais constantes de suas respectivas convenções, somente podendo ser alteradas por deliberação unânime dos condôminos das suas unidades autônomas.

Vale ressaltar que o parágrafo quinto enseja atribuir-se o terraço de cobertura como parte integrante de unidade autônoma, incluindo a sua área como área privativa da respectiva unidade. No silêncio do ato de constituição do condomínio, o terraço de cobertura será parte comum e, portanto, de copropriedade de todos os condôminos (vide art. 1.344).

**Art. 1.332** - Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:  
I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, extremadas 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 Registro de Imóveis.

Os artigos 1.332 e 1.333 tratam da constituição do condomínio, não se aplicando aos condomínios já instituídos.

**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 assembléias, 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.

Este artigo, reportando-se aos dispositivos constantes do artigo 1.332, acrescenta outros que devem, também e obrigatoriamente, constar das Convenções de Condomínio. A novidade encontra-se no seu inciso V que faz o regimento interno integrar a Convenção, o que implica - para ser alterado, assim como a própria Convenção - passar pelos votos favoráveis de dois terços (2/3) dos condôminos.

A Convenção de Condomínio, existente antes da vigência do novo Código Civil, como dito no preâmbulo, não precisa ser alterada para nela incluir-se o Regimento Interno.

Os dispositivos obrigatórios, relacionados nos artigos 1.332 e 1.334, não impedem a inclusão de outros como a eventual remuneração do síndico e a forma de contribuição para a formação do fundo de reserva.

**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 co-possuidores;

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

O presente artigo relaciona os direitos do condômino no âmbito do condomínio edilício, cuja correspondência na legislação anterior é encontrada no artigo 19 da Lei nº 4.591/64, que de maneira geral, não foi inovado, mantendo-se a mesma essência, porém, adotando-se nova redação.

O princípio é que o livre exercício do direito à propriedade se dará nas unidades autônomas, havendo restrições quanto às partes comuns, que não poderão ser utilizadas individualmente por determinado condômino, em prejuízo dos demais co-possuidores.

Merece destaque o inciso III do mesmo artigo que condiciona o direito do condômino de participar e votar nas assembleias, a estar quite com as despesas condominiais vencidas, o que antes era previsto somente em algumas convenções, aplicando-se tal restrição aos condomínios instituídos antes ou após o novo Código Civil.

Deve ser destacado, também, que o novo Código não prevê a possibilidade de o locatário votar nas deliberações da assembleia, tal como permitia a legislação anterior em relação a despesas ordinárias; assim, o locatário somente poderá votar como mandatário do senhorio, ou seja, do condômino, e nos termos da procuração que este lhe outorgar.

**Art. 1.336** - São deveres do condômino:

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

Os incisos do "caput" do artigo 1.336, ao enunciarem os deveres do condômino, a rigor, não inovam.

De acordo com o inciso I, as contribuições para as despesas do condomínio devem ser proporcionais às frações ideais de rateio estabelecidas na convenção e, na sua ausência, proporcionais às frações ideais dos condôminos no terreno e nas demais partes ideais.

§ 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.

Embora haja controvérsia sobre a aplicabilidade de multa superior ao percentual estabelecido neste dispositivo, se prevista em Convenções celebradas antes da vigência do novo Código Civil, o entendimento predominante é no sentido de que a multa de 2% sobre o débito, deve ser observada, tanto por condomínios instituídos antes de 11.01.03, como para os que o forem após essa data. Mas sua incidência se dará, apenas, sobre as contribuições que se vencerem a partir de 11.01.03. Desse modo, a multa de 2% não se aplica aos débitos vencidos anteriormente à entrada em vigor do novo código; quanto a estes, prevalecerá a multa pelo percentual estabelecido na Convenção de Condomínio.

Além dos juros moratórios, que não podem superar a um por cento ao mês, a falta de pagamento da quota condominial mensal, conforme entendimento consagrado na jurisprudência, implica na incidência de correção monetária sobre o montante do 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.

A exigibilidade da multa, prevista neste parágrafo, dependerá da deliberação da Assembleia Geral, tomada por dois terços (2/3), no mínimo, dos condôminos restantes, salvo se houver disposição expressa na Convenção sobre a possibilidade da multa, caso em que se observará o que nela estiver estipulado, inclusive sobre o quórum.

O valor da referida multa, no entanto, mesmo em se tratando de Convenção anterior ao novo Código, não poderá superar a cinco vezes a contribuição mensal do condômino faltoso.

A deliberação da Assembleia Geral, exigida no mencionado § 2º, estará dispensada, se a multa, para as faltas nele enunciadas, já constar da Convenção de Condomínio; se a multa, prevista na Convenção, for de valor maior, poderá ser cobrada até o limite estabelecido no mencionado dispositivo (§ 2º), independentemente de deliberação da Assembleia; se de valor menor,

deverá ser observado o que dispõe a Convenção, somente podendo ser aumentada, pela Assembleia, até o teto legal, com a prévia alteração da Convenção.

O pagamento da multa não impede o condomínio de reivindicar do condômino faltoso, eventual indenização por perdas e danos comprovadamente originários de sua ação ou omissão culposa ou dolosa.

**Art. 1.337** - 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.

O artigo 1.337 trata da aplicação, pela Assembleia, de multa a condômino ou possuidor que, reiteradamente, deixa de cumprir seus deveres perante o condomínio. As reincidências na conduta faltosa poderão gerar a multa que atinge, tanto o condômino, como aquele que detém, a outro título, a unidade condominial. Sua aplicação dependerá da deliberação de três quartos (3/4) dos demais condôminos e o seu valor, variável conforme a gravidade da falta, não poderá superar a cinco vezes o valor da contribuição mensal para as despesas condominiais.

Essas reincidências na conduta faltosa poderão caracterizar-se pelo atraso reiterado no pagamento das despesas condominiais.

A imposição da referida multa não prejudicará eventual pedido de indenização por perdas e danos.

Parágrafo único - O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial 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.

Este parágrafo trata daqueles casos de reiterado comportamento antissocial que habilitarão o síndico, de modo excepcional, dada a extrema gravidade da falta, e a urgência da repressão, a aplicar uma multa de até dez vezes o valor da contribuição para as despesas condominiais contra o infrator, independentemente de sua previsão na Convenção ou de prévia deliberação assembleia dos demais condôminos.

A multa assim aplicada deverá ser paga independentemente de posterior deliberação de 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.

A par da nova denominação "abrigo para veículos" em substituição ao termo conhecido, "garagem", ocorreu inovação ao se autorizar a locação a estranhos ao condomínio, outorgada preferência sucessiva a condôminos e possuidores.

A Convenção Condominial (ou os condôminos reunidos em Assembleia Geral) pode proibir essa locação e assim o fazendo, não estará ferindo o direito de propriedade.

Há entendimento de que a Convenção de Condomínio ou a Assembleia Geral podem vedar a locação de área de garagem, ou abrigo para veículos, a estranhos ao condomínio, uma vez que essa proibição decorre de mera regulamentação de uso.

Na prática bastará a proibição da locação a terceiros de área de garagem ou de abrigo para veículos para afastar-se a permissão contida no dispositivo legal em análise.

**Art. 1.339** - Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes às 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.

É vedada a venda ou gravame dos direitos às partes comuns, em separado da propriedade exclusiva ou da fração ideal a ela e aos seus acessórios correspondentes.

O parágrafo segundo permitiu a alienação da parte "acessória" separada da principal a outro condômino, ou a estranho desde que o ato constitutivo do condomínio ou Convenção o permita, tendo sempre preferência o condômino ao estranho. Na ausência de norma convencional a respeito, permitindo ou proibindo, caberá a deliberação em Assembleia. Havendo norma convencional, cabe ser observada ou alterada para dispor em sentido contrário ou atribuir à Assembleia o poder de deliberar a cada caso. No mais das vezes, cogita-se da hipótese de vagas em garagens ou abrigos para veículos, como quer a nova lei.

**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.

São costumeiras situações de utilização exclusiva de áreas comum, ora expressamente admitidas pela lei. Cita-se como exemplo o uso, por um condômino, da cobertura do edifício para instalação de antena.

A obrigação nasce pela utilização exclusiva de parte de uso comum por um ou mais condôminos. Logo, o encargo existirá se presente o binômio uso - benefício, critério consagrado na doutrina nacional e na jurisprudência.

**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 Assembleia, 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 Assembleia, 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.

Para a aprovação da realização de obras no condomínio, o legislador fixou quóruns diferenciados para obras úteis, necessárias e voluptuárias, cujos conceitos estão enunciados no artigo 96 do novo Código Civil.

Importa salientar que os quóruns estabelecidos para a aprovação da execução das benfeitorias voluptuárias ou úteis, se referem à totalidade dos condôminos e não aos condôminos presentes na Assembleia, cuja convocação deverá ser explícita quanto à ordem do dia para permitir regular deliberação.

Se a obra for necessária e urgente ao prédio, o síndico, ou qualquer condômino, quando o primeiro for omisso, poderá fazê-la, independentemente da aprovação da Assembleia. Caso o condômino realize a obra, urgente e necessária, sob seu ônus exclusivo, deverá ser reembolsado pelo condomínio, sempre ressaltada a imprescindível comprovação da necessidade de sua realização.

**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.

Se as obras forem destinadas a facilitar ou aumentar a utilização das áreas comuns, o quórum para aprovação na Assembleia será qualificado, ou seja, de dois terços da totalidade dos condôminos.

São, de qualquer maneira, proibidas obras que prejudiquem a utilização das partes comuns ou das unidades autônomas.

**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.

Sempre que construção nova implique na criação de novas unidades autônomas, o seu acréscimo somente será possível mediante a aprovação unânime dos condôminos, pois novas unidades implicam em alteração das frações ideais de terreno atribuídas às unidades existentes, frações essas que são a expressão da copropriedade e, portanto, inalteráveis salvo consenso unânime.

**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.

A nova lei é minuciosa ao prever a responsabilidade pela manutenção do terraço de cobertura, atribuindo-a ao proprietário, a quem incumbe inclusive cuidar que não ocorram infiltrações de água nos pavimentos inferiores.

Recorde-se que, segundo a nova lei, o terraço de cobertura poderá integrar a unidade autônoma, seja como área exclusiva (art. n.º 1.331, § 5º), seja como parte comum de uso exclusivo do condômino de determinada unidade (art. n.º 1.340). Em ambas as hipóteses, a conservação caberá ao condômino proprietário ou usuário.

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

O artigo em tela consolida uma orientação jurisprudencial e doutrinária, segundo a qual os débitos originários de contribuições para pagamento de despesas condominiais acompanham o imóvel, desvinculando-se da pessoa do antigo proprietário no tocante à responsabilidade perante o condomínio. Assim o adquirente passa a responder pelos débitos deixados pelos antecessores, sem prejuízo do exercício do direito regressivo, indenizatório, daquele, perante estes.

O art. 4º da Lei nº 4.591, em seu § único, condicionava a alienação da unidade autônoma ou transferência de direitos pertinentes à sua aquisição, à prova de quitação das obrigações do alienante para com o condomínio, disposição essa que não se encontra no Código Civil vigente.

Com o novo Código, cabe ao adquirente o ônus de certificar-se da inexistência de débitos do vendedor ou cedente de direitos, sob pena de responder por eles, mas sem vedar a alienação pela falta da mencionada prova de quitação.

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

Este artigo, como o fazia de forma mais detalhada o art. 13, da Lei n.º 4.591, dispõe sobre a obrigatoriedade de contratação, pelo condomínio, de seguro da edificação, contra o risco de incêndio ou destruição total ou parcial.

Diferentemente do que dispunha a legislação anterior, foi suprimido o prazo de 120 dias para a contratação do seguro, com o que o síndico deverá fazê-lo incontinenti, para não se sujeitar a responder, pessoalmente, pelas consequências de eventual sinistro, como previsto no inciso IX do art. 1.348.

**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.

Iniciando a seção relativa à administração do condomínio, este artigo dispõe sobre a forma de escolha do síndico.

Vê-se que a escolha pode recair, facultativamente, em pessoa, física ou jurídica, estranha ao condomínio.

O prazo máximo de dois anos para o mandato do síndico, com a permissão de reeleição, já era previsto no "caput" do art. 22, da Lei n.º 4.591.

O novo Código é omissivo quanto ao número de reeleições e quanto à remuneração do síndico; a Convenção, todavia, poderá estabelecer limites à renovação e estipular a remuneração.

**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 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.

O artigo 1.348 relaciona os atos de competência do síndico, não se afastando muito do que já dispunha a legislação anterior.

Como novidades podem ser apontadas as exigências dos incisos III e VI, além da obrigatoriedade (inciso VIII) de o síndico prestar contas à Assembleia Geral, anualmente, ou quando exigido, prática que muitas Convenções de Condomínio já adotavam.

Embora não tenha sido incluída expressamente a responsabilidade do síndico pela guarda dos documentos contábeis, determinada no artigo 22. § 1º, "g", da Lei n.º 4.591/64, essa obrigação decorre da natureza da representação exercida pelo síndico, devendo ser observada de acordo com os prazos legais.

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

Essa investidura deve referir-se a medidas específicas de defesa dos interesses do condomínio na esfera judicial ou extrajudicial, mediante mandato conferido pela própria Assembleia, com a expressa indicação dos poderes conferidos e o fim a que se destina. A ata da Assembleia será o instrumento constitutivo dessa representação, devendo ser arquivada no Ofício de Registro de Títulos e Documentos para a sua validade perante terceiros, a quem se ofertará cópia da ata assim registrada.

§ 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.

O parágrafo 2º trata da transferência de representação ou das funções administrativas do síndico, a terceiros, dentre os quais se inclui o administrador.

A delegação é possível, desde que não vedada expressamente pela Convenção Condominial. A escolha desse terceiro, pelo síndico, continua pautada pelo fator confiança, devendo, contudo, passar pela solenidade de aprovação pela Assembleia Geral.

**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.

O novo Código Civil, neste artigo, disciplina a destituição de síndico, estabelecendo que dependerá da deliberação da maioria absoluta (50% mais um) dos presentes, em Assembleia especialmente convocada para essa finalidade.

Observa-se a correlação entre o artigo comentado e o derogado artigo 22, § 5º, da Lei n.º 4.591/64, no que concerne à mudança do número de votos necessários à destituição, de dois terços, na legislação antiga, para o de maioria absoluta (50 % mais um) dos condôminos presentes, mas sempre em Assembleia especialmente convocada.

A modificação diz respeito, também, à necessidade da destituição ser fundamentada, seja na prática de irregularidades, seja na falta de prestação de contas ou, ainda, em atos de má gestão.

**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.

Este artigo 1.350 (como antes faziam os artigos 24, caput, e 27 da Lei n.º 4.591/64) estabelece a obrigatoriedade da Assembleia Geral Ordinária, que deverá ocorrer anualmente, convocada pelo síndico na forma prevista na Convenção de Condomínio, objetivando aprovar o orçamento

das despesas, definir as contribuições dos condôminos e julgar a prestação de contas do síndico. Eventualmente, será aproveitada para a eleição do substituto daquele e para a alteração do regimento interno.

Reitera-se a importância da aprovação do orçamento e da definição das contribuições dos condôminos na Assembleia Geral Ordinária.

O parágrafo 1º estabelece a forma de se suprir a omissão do síndico quanto à convocação da Assembleia Geral Ordinária: sua convocação por ¼ (um quarto) dos condôminos.

O novo Código Civil dispõe, portanto, que um quarto dos condôminos poderá convocar, tanto Assembleias Gerais Extraordinárias, na forma anteriormente prevista, como, também a Ordinária.

O parágrafo 2º, tal como dispunha o art. 27 da Lei 4.591, faculta o suprimento judicial para a hipótese de a Assembleia não se reunir, omitindo, todavia, referência quanto ao prazo em que deverá fazê-lo; assim, qualquer condômino poderá requerer, através de procedimento especial de jurisdição voluntária, a competente providência judicial, tão logo esgotado o tempo previsto na Convenção para a realização da Assembleia anual.

**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.

Este artigo dita o caminho para se viabilizar alterações: (1) na Convenção de Condomínio e no Regimento Interno, pelo voto 2/3 (dois terços) dos condôminos e (2) na destinação do edifício ou da unidade autônoma, pela vontade, materializada em votos, da unanimidade dos condôminos.

**Art. 1.352** - Salvo quando exigido quórum especial, as deliberações da Assembleia 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.

O presente artigo estabelece que o quórum, em primeira convocação, deverá corresponder ao da presença de condôminos que representem, pelo menos, a metade das frações ideais do condomínio, sujeitando-se a validade das deliberações, como já ocorria na Lei n.º 4.591 (art. 24 - § 3º ), ao voto da maioria dos presentes.

O parágrafo único explicita que as frações ideais mencionadas no "caput", referem-se à participação dos condôminos na propriedade do solo e nas demais partes comuns da edificação, e que - salvo disposição diversa da Convenção de Constituição do Condomínio - os votos de cada condômino serão proporcionais às frações ideais de que é possuidor.

**Art. 1.353** - Em segunda convocação, a Assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quórum especial.

Este artigo regula a hipótese de não ter sido instalada a Assembleia Geral em primeira convocação e estabelece que, em segunda convocação, aquela poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes. Ressalva, no entanto, que essa disposição não se aplica a situações que exijam quórum especial

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

O novo Código colocou em evidência o direito de todos os condôminos virem a ser convocados para a Assembleia.

Como o Código não define qualquer regra para a convocação de Assembleias, deixando a matéria a cargo das Convenções Condominiais, estas deverão disciplinar, claramente, a forma de convocação, de maneira a garantir a eficácia de suas deliberações, com abrangência a todos os condôminos.

Sob outro aspecto, cabe ao síndico diligenciar o que necessário for para que fique demonstrado terem sido promovidas as medidas adequadas à convocação de todos os condôminos.

**Art. 1.355** - Assembleias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos.

O disposto neste artigo corresponde ao que já era previsto no caput do art. 25, da Lei n.º 4.591, com a simples supressão da expressão "sempre que o exigirem os interesses gerais". As Assembleias Extraordinárias deverão ser convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem  $\frac{1}{4}$  das frações ideais do condomínio.

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

O Código Civil cria o Conselho Fiscal composto de três membros, com mandato não superior a dois anos, eleitos em Assembleia, não se exigindo que sejam condôminos, com a competência específica de análise das contas do Síndico.

O síndico, portanto, não contará obrigatoriamente com Conselho Consultivo, órgão condominial de assessoria na

Solução de problemas condominiais. Mas poderá vir a ter de sujeitar a análise das suas contas, pelo Conselho Fiscal previsto na Convenção.

O condomínio poderá dispor tanto do Conselho Consultivo, como do Conselho Fiscal, com funções próprias, bastando que esteja prevista na Convenção.

**Art. 1.357** - Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos deliberarão em Assembleia sobre a reconstrução, ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais.

O artigo trata de hipóteses de ocorrências que exijam deliberação dos condôminos sobre a reconstrução ou venda do condomínio edilício; ao fazê-lo, utiliza a expressão "consideravelmente destruída, ou ameace ruína", contrariamente ao que dispunha o art. 14, da Lei n.º 4591, onde objetivamente se referia à "destruição de mais de dois terços ou sinistro total".

O quórum para deliberação é o mesmo exigido pelo artigo derogado, ou seja, metade mais uma, das frações ideais.

§ 1º Deliberada a reconstrução, poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial.

O condômino que não se interessar pela reconstrução não estará obrigado a responder pelas respectivas despesas. A solução será a alienação de seus direitos a outro, ou outros condôminos, mediante avaliação judicial.

§ 2º Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, será repartido o apurado entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias.

O novo Código - com os dois parágrafos acima - simplificou os procedimentos, em relação ao que dispunha a Lei n.º 4591, que estabelecia um procedimento judicial específico para alienação dos mencionados direitos.

O parágrafo segundo dispõe que, realizada a venda, o montante apurado será rateado entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das unidades autônomas.

O rateio, com base no valor das unidades, está em consonância com o disposto no § 3º, artigo 1.331, que define a fração ideal no solo e nas demais partes comuns da edificação, como sendo proporcional àquele valor.

**Art. 1.358** - Se ocorrer desapropriação, a indenização será repartida na proporção a que se refere o § 2º. do artigo antecedente.

O rateio da indenização, decorrente e desapropriação, terá o mesmo tratamento dado à ocorrência mencionada no § 2º do artigo antecedente, sendo válidos, portanto, para a situação enfocada neste artigo, os comentários enunciados no anterior.