

## **O INFORMATIVO SEMANAL QUE MANTÉM O SÍNDICO SEMPRE ATUALIZADO COM DICAS PARA APERFEIÇOAR A ADMINISTRAÇÃO DO SEU CONDOMÍNIO**

### **GARAGEM & SÍNDICOS**

**O condomínio que possui garagem coletiva com o número de vagas inferior ao dos apartamentos pode excluir do uso os locatários e visitantes?**

Compete a Convenção do condomínio e ao Regimento Interno dar a disciplina da forma de utilização da garagem coletiva, dizendo quais são as restrições e quanto cada condômino possui de direito sobre a área.

**Para o condômino alugar a vaga da garagem o que é preciso?**

O art. 1.338 do novo Código Civil inovou ao autorizar a locação da vaga de garagem a estranhos, desde que respeitada a ordem de preferência sucessiva a condôminos e possuidores. Evidentemente a Convenção Condominial pode proibir essa locação e assim o fazendo, não estará ferindo o direito de propriedade, mas simplesmente exercitando um poder de auto-regulamentação dos próprios condôminos.

**Para o condômino vender a vaga da garagem o que é preciso?**

A venda da parte acessória a estranho é possível se facultada expressamente no ato constitutivo do condomínio ou na convenção

e desde que não haja oposição da assembléia geral dos condôminos, obedecendo sempre a ordem de preferência do condômino ao estranho.

**Quando o condômino deixa o carro na garagem do condomínio, ficando as chaves obrigatoriamente com o vigia ou garagista e o mesmo causa danos ao automóvel, o condomínio fica responsável pelo prejuízo?**

Desde que o Condomínio imponha aos condôminos a obrigação de deixar na garagem a chave do carro, torna-se responsável por ato danoso do vigia ou do garagista.

**O síndico pode votar nas assembleias condominiais?**

Se o síndico for condômino poderá discutir e votar todas as matérias constantes da ordem do dia, salvo aquelas relacionadas às suas contas e administração, se assim dispuser a Convenção do Condomínio. Do contrário, o síndico poderá participar e votar de qualquer assunto colocado em pauta.

**Na defesa dos interesses comuns, o síndico necessita de prévia aprovação assemblear para propor a ação judicial cabível?**

Não. A possibilidade de o síndico propor as ações no

resguardo dos interesses comuns decorre do direito dizer legal, a saber, do art. 1.348, II do novo Código Civil, bem como do art. 12, IX, do Código de Processo Civil, não carecendo de autorização da assembléia para a tomada de tal medida.

**O síndico, membros do conselho fiscal e empregados do condomínio podem receber procuração para votar em assembleia?**

Não existe vedação legal nesse sentido. Contudo trata-se de medida salutar proibir, através de cláusula expressa na Convenção, que tais pessoas atuem como procuradores.

**Quem pode dar e receber procuração?**

Para dar procuração, ou seja, para ser outorgante (mandante) num contrato de mandato, basta ter capacidade civil (cf. arts. 3º a 5º do novo Código Civil), como diz o art. 654, caput, do novo Código Civil: “Todas as pessoas capazes são aptas para dar procuração mediante instrumento particular, que valerá desde que tenha a assinatura do outorgante”. Da mesma forma, para receber procuração, isto é, para ser o outorgado (mandatário), a pessoa deve ter a capacidade civil.

**BOA SEMANA!!**

