

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

### Convenção: garantindo os direitos e deveres de todos

Os problemas decorrentes da vizinhança próxima, a necessidade de regulamentar o comportamento dos que se utilizam dos apartamentos e usam suas partes comuns, o resguardo do patrimônio coletivo, a imprescindibilidade de se coibir a conduta desrespeitosa aos direitos recíprocos dos co-proprietários, a desconformidade de relações que elimine ou reduza ao mínimo as zonas de atritos, implicam na criação de um estatuto disciplinar ou a mais conhecida convenção do condomínio.

A convenção do condomínio deve ser elaborada por escrito, não é necessária a escritura pública. O instrumento particular basta, e não importa que seja datilografado, impresso ou poli copiado por qualquer processo técnico. Deve ser escrito, pois esta é a exigência que a lei impõe.

Uma vez aprovada, promove-se o seu registro no Cartório competente do Registro de Imóveis. Aí se perpetua o texto original e dali podem ser expedidas quantas certidões forem necessárias. No Registro de Imóveis far-se-á, ainda, a averbação das alterações subseqüentes, e desta sorte, o histórico de cada regime condominial estará coligido em mão do oficial público.

Assim sendo, uma vez aprovada e registrada, a convenção tem força obrigatória para todos que façam parte do seu contexto, bem como àqueles que venham posteriormente, integrá-la, como adquirentes de direitos ou subrogatórios naqueles que pertenciam aos originários condôminos. (art. 18 da lei 4.591/64 com a redação advinda

do decreto lei nº. 981, de 21 de outubro de 1969).

### Alteração de Fachadas

Pode o Condômino proibir a colocação de redes de proteção nas janelas e varandas dos apartamentos, uma vez que os mesmos oferecem perigo para as crianças?

O que diz a Lei: Art. 10º - "É defeso a qualquer condômino: I - alterar a forma externa da fachada; II - decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação".

A fachada compreende todas as faces de uma edificação, elas podem ser: externas, onde a principal é a da frente, depois as laterais e as dos fundos, além das secundárias, que são as internas.

Agora, considera-se alteração de fachada, quando nela se introduz qualquer mudança física de sorte a desequilibrar ostensivamente, à primeira vista, a harmonia estética ou o projeto arquitetônico do edifício. Porém, não basta apenas que esta alteração não seja visível do exterior, é necessário também, que não comprometa a aparência estética geral do edifício. Portanto, é ilegal proibição do condomínio em relação à instalação das redes de proteção, até porque por mais que se queira, ela jamais vai comprometer a harmonia do edifício, uma vez que se torna imperceptível a sua aplicação, substituindo plenamente o uso de grades de ferro e alumínio, afinal, elas foram criadas para este propósito, que é o de não alterar as fachadas, e convenhamos, não alteram mesmo. Nosso conselho é que primeiro tente convencer o síndico que tal medida é ilegal, caso não consiga, instale-a, para primeiro garantir a sua segurança e depois espere para ver o que

acontece.

A este exemplo também podemos acrescentar outro crítico e polêmico assunto: a instalação de ar condicionados, que segundo tem entendido a jurisprudência, não pode ser proibida pela convenção, cabendo apenas à assembléia fixar as normas de padronização para que se mantenha o mínimo de harmonia estética. Pois, a exemplo das redes, a instalação desses aparelhos não fere de modo algum a harmonia do prédio, apesar de serem visíveis ao exterior. Porém, a maioria dos edifícios hoje, já tem em seu projeto original as caixas de ar condicionado. Agora, para que se coloquem estes aparelhos em prédios nos quais não exista local próprio, é primordial que se padronize o local e o tamanho.

### Furto ou danos em automóveis, na garagem do condomínio.

Há farta jurisprudência sobre o assunto, pois essa questão causa muita polêmica, sendo com frequência levada à justiça, a fim de se identificar os responsáveis pelo prejuízo sofrido pelo morador.

A justiça não tem atribuído ao condomínio a responsabilidade pelo furto ou danos, quando não existir um garagista ou manobrista, cuja atribuição específica é a guarda e a melhor distribuição dos carros na garagem, ficando sob sua responsabilidade as chaves dos veículos.

No caso de danos é necessário que o morador prove que ocorreu no interior do condomínio, para que seus prejuízos sejam arcados por todos os moradores.

**BOA SEMANA!!**