

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

### Novas Perguntas & Respostas (continuação...)

**A colocação de antenas nas janelas do edifício é considerada uma alteração de fachada?**

A questão das pequenas antenas de transmissão, tipo parabólica digital instaladas em janelas e sacadas, visivelmente altera a fachada, deve ser mantido o cuidado de aprovação em Assembléia, porém com quorum qualificado pela unanimidade, uma vez que poderá ferir o conjunto arquitetônico da edificação.

**A colocação de ar-condicionado na fachada do edifício é considerada uma alteração de fachada?**

Alguns doutrinadores entendem que a colocação de aparelhos de ar-condicionado não constitui alteração de fachada, não havendo, portanto, motivo para proibir. No entanto, ao serem instalados tais equipamentos, deve-se seguir um padrão previamente aprovado pela Assembléia Geral do Condomínio e quorum de unanimidade, bem como das especificações ditadas pela Prefeitura.

**A Convenção do Condomínio pode determinar restrições ao direito de propriedade comum? - Art. 1.339**

Condomínio é composto de unidades privativas e de áreas comuns pertencentes aos condôminos. Quanto ao direito de propriedade sobre as áreas comuns a Convenção deverá prever a possibilidade de desmembrar, alienar ou alugar para condôminos ou para terceiros as áreas de uso comum. As restrições são possíveis, mas em casos especiais e devidamente aprovadas

em Assembléia Geral exigindo-se para tanto o voto da unanimidade de todos os proprietários.

**A Convenção do Condomínio pode ser alterada a qualquer tempo? - Art. 1.333**

Todas ou quaisquer das cláusulas de uma Convenção, podem ser alteradas em Assembléia Geral Extraordinária, previamente convocada para este fim, respeitado o voto mínimo de condôminos que representem 2/3 do total das frações ideais.

**A divisão das despesas e o voto serão por fração ideal de terreno?**

Tanto as despesas comuns do condomínio (ordinárias e extraordinárias), como o voto poderão ser calculados de acordo com a fração ideal do terreno, salvo determinação expressa em contrário na convenção quanto aos votos.

**A instituição do Fundo de Reserva é obrigatória?**

Prevista na Lei nº 4591/64 como sendo um dos itens a serem tratados na convenção condominial, o Fundo de Reserva não foi previsto no novo Código.

No entanto, entendemos que sua constituição prevista na convenção permanece legítima, devendo esse instrumento estabelecer sua forma de constituição, utilização e reposição.

Inexistindo previsão na Convenção, o Fundo de Reserva poderá ser criado em deliberação de Assembléia, especialmente convocada, no entanto pelo voto de 2/3 constando no texto da Convenção.

**Como deve o síndico proceder quando houver uma infração às normas do Regimento Interno ou**

**da Convenção, porém, não exista previsão de multas a serem ser aplicadas? Art. 1.337**

De uma forma geral a Convenção e o Regimento Interno expressam em seus textos a forma de cobrança de multas pela transgressão às normas condominiais, inclusive o valor a ser aplicado. Caso não haja manifestação em relação ao valor e forma de cobrança, a Assembléia Geral deverá atribuir valores para cada tipo de infração cometida pelos condôminos, lembrando que antes de tal deliberação, não há como o síndico aplicar qualquer penalidade. Poderá o síndico aplicar as penalidades previstas no artigo 1.337 da Lei 10.406/2002, aprovadas pela assembléia.

De uma forma geral a Convenção e o Regimento Interno expressam em seus textos a forma de cobrança de multas pela transgressão às normas condominiais, inclusive o valor a ser aplicado. Caso não haja manifestação em relação ao valor e forma de cobrança, a Assembléia Geral deverá atribuir valores para cada tipo de infração cometida pelos condôminos, lembrando que antes de tal deliberação, não há como o síndico aplicar qualquer penalidade.

Poderá o síndico aplicar as penalidades previstas no artigo 1.337 da Lei 10.406/2002, aprovadas pela assembléia.

**As Convenções deverão ser idênticas para todos os Condomínios? - Art. 1.334**

Cada Condomínio deve ter a sua própria Convenção, elaborada de acordo com as suas peculiaridades. Algumas cláusulas, no entanto, chegam a ser idênticas, por força da Lei que determina regras gerais e cogentes, ou seja obrigatórias para todos.

Continua...