

Lei Nº4.591 de 12 de dezembro de 1.964

Dispõe sobre o condomínio em edificação e as incorporações imobiliárias

CAPÍTULO I - Do Condomínio

Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações dessa lei.

§ 1º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob a forma decimal ou ordinária.

Art. 2º Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum será sempre tratada como, objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destilação, inclusive [Vetado] edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.
Parágrafo único (Vetado).

Art. 3º O terreno em que se levantam a edificação ou conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade. Serão, também, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino [Vetado].

Art. 4º A alienação de cada unidade, a transferência de direitos pertinentes a sua aquisição e a constituição de direitos reais sobre ela independem do consentimento dos condôminos. [Vetado]

Parágrafo único. O adquirente de uma unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas.

Art. 5º O condomínio por meação de paredes, assoalhos, e tetos das unidades isoladas, regular-se-á pelo disposto no Código Civil no que lhe for aplicável.

Art. 6º Sem prejuízo do disposto nesta lei, regular-se-á pelas disposições do direito comum o condomínio por quota ideal de mais de uma pessoa sobre a mesma unidade autônoma.

Art 7º O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóveis, dele constando, a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída à cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.

Art. 8º Quando, em terreno, onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

- a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas com jardim e quintal, bem assim a fração ideal de todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;
- b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva correspondente às unidades do edifício e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;
- c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;
- d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.

CAPITULO II - Da Convenção de Condomínio

Art. 9º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão por escrito a Convenção de Condomínio, e deverão também por contrato ou deliberação em assembléia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

§ 1º Far-se-á o registro da Convenção no Registro de Imóveis, bem como a averbação das suas eventuais alterações.

§ 2º Considera-se aprovada e obrigatória para os proprietários de unidades, pertinentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio.

§ 3º Além de outras normas aprovadas pelos interessados a Convenção deverá conter:

- a) a discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio com especificações das diferentes áreas;
- b) o destino das diferentes partes;
- c) o modo de usar as coisas e serviços comuns;
- d) encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias;
- e) o modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo;
- f) as atribuições do síndico, além das legais;
- g) a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;
- h) o modo e o prazo de convocação das assembleias gerais dos condôminos;
- i) o fórum para os diversos tipos de votações;
- j) a forma de contribuição para constituição de fundo de reservas;
- l) a forma e o fórum para as alterações de convenção;
- m) a forma e o fórum para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídas na própria Convenção.

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;

III- destinar à unidade a utilização diversa da finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos;

V - embarçar o uso das partes comuns

§ 1º O transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa prevista na convenção ou no regulamento do condomínio, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo ao síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado.

§ 2º O proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá fazer obra que modifique sua fachada, se obtiver a anuência da unidade dos condôminos.

Art. 11º Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos

CAPÍTULO III - Das Despesas do Condomínio

Art 12º Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quotaparte que lhe couber em rateio.

§ 1º Salvo disposição em contrário da Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal, de terreno de cada unidade.

§ 2º cabe ao síndico arrecadar as contribuições competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas.

§ 3º O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na Convenção fica sujeito a juro moratório de 1% ao mes, e multa de até 20% sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a Convenção, com a aplicação dos índices de correção monetárias levantados pelo Conselho Nacional de Economia.

§ 4º As obras que interessem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de orçamento prévio aprovado em assembléia geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico ou outra pessoa, com aprovação da assembléia.

§ 5º A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá sua excusa para exonerá-lo de seus encargos

CAPÍTULO IV - Do Seguro, do Incêndio, da Demolição e da Reconstrução Obrigatória

Art. 13º Proceder-se-ão ao seguro da edificação ou do conjunto das edificações, neste caso, discriminadamente, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o premio nas despesas ordinárias do condomínio.

Parágrafo único. O seguro de que trata este artigo será obrigatoriamente feito dentro de 120 dias contados da data da concessão do "habite-se" sob pena de ficar o condomínio sujeito à multa mensal equivalente a 1/12 do imposto predial, cobrável executivamente pela Municipalidade.

Art. 14º Na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de dois terços de uma edificação seus condôminos reunir-se-ão em assembléia especial, e deliberarão sobre a sua reconstrução ou venda do terreno e materiais, por "forum" mínimo de votos que representem metade mais uma das frações ideais do respectivo terreno.

§ 1º Rejeitada a proposta de reconstrução, a mesma assembléia, ou outra para este fim convocada, decidirá, pelo mesmo "forum", do destino a ser dado ao terreno, e aprovará a partilha do valor do seguro entre os condôminos, sem prejuízo do que receber cada um pelo seguro facultativo de sua unidade.

§ 2º Aprovada, a reconstrução será feita, guardados, obrigatoriamente, o mesmo destino, a mesma forma externa e a mesma disposição interna.

§ 3º Na hipótese do parágrafo anterior, a minoria não poderá ser obrigada a contribuir para a reedificação, caso em que a maioria poderá adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, feita em vistoria.

Art. 15º Na hipótese de que trata o § 3º do artigo antecedente, a maioria, poderão ser adjudiciadas, por sentença, as frações ideais da maioria.

§ 1º Como condição para o exercício da ação prevista nesse artigo, com a inicial, a maioria oferecerá e depositará, à disposição o Juízo, as importâncias arbitradas na vistoria para avaliação, prevalecendo as de eventual desempator.

§ 2º Feito o depósito de que trata o parágrafo anterior, o Juiz liminarmente, poderá autorizar a adjudicação à maioria, e a minoria poderá levantar as importâncias depositadas; o Ofício de Registro de Imóveis, neste caso, fará constar que a adjudicação, foi resultante da medida liminar.

§ 3º Feito o depósito, será expedido o mandato de citação, com prazo de dez dias para a contestação(Vetado)

§ 4º Se não contestado, o Juiz imediatamente, julgará o pedido.

§ 5º Se contestado o pedido, seguirá o processo do rito ordinário.

§ 6º Se a sentença fixar valor superior ao da avaliação feita em vistoria, o condomínio em execução restituirá à minoria a respectiva diferença, acrescida de juros de mora à razão de 1% ao mês, desde a data da concessão da eventual liminar, ou pagará o total devido, com juros de mora a contar da citação.

§ 7º Transitada em julgado a sentença, servirá ela de título definitivo para a maioria, que deverá registrá-la no Registro de Imóveis.

§ 8º A maioria poderá pagar e cobrar da minoria, em execução de sentença, encargos fiscais necessários à adjudicação definitiva a cujo pagamento se recusar a minoria.

Art. 16º Em caso de sinistro que destrua menos de dois terços da edificação, o síndico promoverá recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos nas partes danificadas.

Art. 17º Em caso de condenação da edificação pela autoridade pública, ou ameaça de ruína, pelo voto dos condôminos que representem mais de dois terços das quotas ideais do respectivo terreno poderá ser decidida a sua demolição e reconstrução.

Parágrafo único. A minoria não fica obrigada a contribuir para as obras, mas assegura-se à maioria o direito de adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, aplicando-se o processo previsto no artigo 15.

Art. 18º Em caso de desapropriação parcial de uma edificação ou de um conjunto de edificações, serão indenizados os proprietários das unidades desapropriadas, ingressando o condomínio a entidade expropriadas, que se sujeitará as disposições desta Lei e se submeterá às da Convocação do Condomínio e do regulamento interno.

Paragrafo Único (Vetado)

CAPÍTULO V - Utilização da Edificação ou do Conjunto de Edificações

Art. 19º Cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesse, condicionados umas e outros, às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns, de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.

Parágrafo único (Vetado).

Art. 20º Aplicam-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino da unidade.

Art. 21º A violação de qualquer dos deveres estipulados pela Convenção sujeitará o infrator à multa fixada na própria Convenção ou no Regimento Interno, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que, no caso, couber.

Parágrafo único. Compete ao síndico a iniciativa do processo e a cobrança da multa, por via executiva, em benefício do condomínio, e, em caso de omitir-se cabe, a qualquer condômino.

CAPÍTULO VI - Da Administração do Condomínio

Art. 22º Será eleito, na forma prevista pela Convenção, um síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

§ 1º Compete ao síndico:

- a) representar, ativa e passivamente o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas por esta Lei ou pela Convenção;
- b) exercer a administração interna da edificação ou conjunto de edificações, no que respeita à sua vigilância, moralidade e segurança, bem como os serviços que interessam a todos os moradores.
- c) praticarem os atos que lhe atribuírem as leis; a Convenção e o Regimento Interno;
- d) impor as multas estabelecidas na Lei, na Convenção ou o Regimento Interno;
- e) cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regimento Interno, bem como executar as deliberações da assembléia;
- f) prestar contas à assembléia dos condôminos.

§ 2º As funções administrativas podem ser delegadas à pessoas de confiança do síndico, e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembléia-geral dos condôminos.

§ 3º A Convenção poderá estipular que dos atos do síndico caiba recurso para a assembléia, convocada pelo interessado.

§ 4º Ao síndico, que poderá ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, será fixada a remuneração pela mesma assembléia que o eleger, salvo se a Convenção se dispuser diferentemente.

§ 5º O síndico poderá ser destituído, pela forma e sob as condições previstas na Convenção, ou no silêncio desta pelo voto de dois terços dos condôminos, presentes, em assembléia-geral especialmente convocada.

§ 6º A Convenção poderá prever a eleição de subsíndicos, definindo-lhes atribuições e fixando-lhes o mandato, que não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

Art. 23º Será eleito, na forma prevista na Convenção, um Conselho Consultivo, constituído de três condôminos, com mandatos que não poderão exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

Parágrafo único. Funcionará o Conselho como órgão consultivo do síndico, para assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo a Convenção definir suas atribuições específicas.

CAPÍTULO VII - Assembléia-Geral

Art. 24º Haverá, anualmente, uma assembléia-geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na Convenção, a qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar por maioria dos presentes, as verbas para as despesas do Condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas.

§ 1º As decisões da assembléia, tomadas, em cada caso, pelo fórum que a Convenção fixar, obrigam todos os condôminos.

§ 2º O síndico, nos oito dias subsequentes à assembléia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, o rateio das despesas, e promoverá a arrecadação, tudo na forma que a Convenção previr.

§ 3º Nas assembléias-gerais, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns, pertencentes à cada condômino salvo disposição diversa da Convenção

Art 25º Ressalvado o disposto no § 3º do artigo 2º, poderá haver assembléias-gerais extraordinárias, convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem um quarto, no mínimo do condomínio, sempre que o exigirem os interesses gerais.

Parágrafo único. Salvo estipulação diversa da Convenção, esta só poderá ser modificada em assembleia-geral extraordinária pelo voto mínimo de condôminos que representem 2/3 do total das frações ideais.

Art. 26º (Vetado).

Art. 27º Se a assembléia não reunir para exercer qualquer dos poderes que lhe competem, 15 dias após o pedido de convocação, o Juiz decidirá a respeito mediante requerimento dos interessados.