

LEI DO CONDOMÍNIO

LEI N.º 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

O Presidente da República,

Faço saber que o **Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:**

TÍTULO 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 desta 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 forma decimal ou ordinária.

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

§1º - O direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjunto de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculada à unidade habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno.

§2º - O direito que trata o §1º deste artigo poderá ser transferido a outro condômino, independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vetada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio.

§3º - Nos edifícios garagem, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas.

Art. 3º. O terreno em que se levantam a edificação 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 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 à sua aquisição e a constituição de direitos reais sobre ela independem do consentimento do condômino (VETADO).

Parágrafo único. A alienação ou transferência de direitos de que trata este artigo dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio.

Art. 5º. O condomínio por meação de parede, soalhos, 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 de direito comum o condomínio por cota 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 a 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 assobradas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do 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.

Capítulo 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 por

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, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que apresentem 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 propriedades exclusivas, 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 assembléias gerais dos condôminos;
- i. o "quorum" para os diversos tipos de votações;
- j. a forma de contribuição para a constituição de fundo de reserva;
- k. a forma e o "quorum" para as alterações de convenção;
- l. a forma e "quorum" para a aprovação do regimento interno, quando não incluídos na própria convenção.

§4º - No caso de conjunto de edificações, a que se refere o art. 8º, a convenção de condomínio fixará os direitos e as relações de propriedades entre os condôminos das várias edificações, podendo estipular formas pelas quais se possam desmembrar e alienar porções do terreno, inclusive as edificadas.

Art. 10. 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 a unidade á utilização diversa de finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, á salubridade e a segurança dos demais condôminos;
- IV. embaraçar 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, á custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado.

§2º - O proprietário ou titular de direito á aquisição de unidade poderá fazer obra que (VETADO) ou modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência da unanimidade dos condôminos.

Art. 11. 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 de Condomínio

Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

§1º - Salvo disposição em contrário na convenção, a fixação da cota no rateio corresponderá á fração ideal de terreno de cada unidade.

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

§3º - O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 20% sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso da mora por período igual ou superior a seis meses.

§4º - As obras que interessarem á estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações, ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito á aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em assembléia geral, podendo imcubir-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 como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

Capítulo IV

Do Seguro, do Incêndio, da Demolição e da Reconstrução Obrigatória.

Art. 13. Proceder-se-á ao seguro da edificação ou do conjunto de 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 prêmio nas despesas ordinárias do condomínio.

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

Art. 14. 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 reconstrução ou venda do terreno e materiais, por "quorum" 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 "quorum", 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 posição 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. 15. Na hipótese de que trata o §3º do artigo antecedente, a maioria poderão ser adjudicadas, por sentença, as frações ideais da minoria.

§1º - Como condição para o exercício da ação prevista neste artigo, com a inicial, a maioria oferecerá e depositará, à disposição do juízo, as importâncias arbitradas na vistoria para avaliação, prevalecendo as de eventual desempataador.

§2º - Feito o depósito de que trata o parágrafo anterior, o juiz, liminarmente, poderá autorizar a adjudicação á maioria, e a minoria poderá levantar as importâncias depositadas; o oficial de registro de imóveis, nestes casos, fará constar do registro que a adjudicação foi resultante de medida liminar.

§3º - Feito o depósito, será expedido o mandado de citação com o prazo de dez dias para a contestação (VETADO).

§4º - Se não houver contestado, o juiz, imediatamente, julgará o pedido.

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

§6º - Se a sentença fixar valor superior ao da avaliação feita na 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 de eventual liminar, ou pagará o total devido, com os juros da 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. 16. Em caso de sinistro que destrua menos de dois terços da edificação, o síndico promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos nas partes danificadas.

Art. 17. Os condôminos que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) do total de unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% (oitenta por cento) do terreno e coisas comuns poderão decidir sobre a demolição e reconstrução do prédio, ou sua alienação, por motivos urbanísticos ou arquitetônicos, ou, ainda, no caso de condenação do edifício pela autoridade pública, em razão de sua insegurança ou insalubridade.

§1º - 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 art. 15.

§2º - Ocorrendo desgaste, pela ação do tempo, das unidades habitacionais de uma edificação que deprecie seu valor unitário em relação ao valor global do terreno onde se acha construída, os condôminos, pelo "quorum" mínimo de votos que representem 2/3 (dois terços) das unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% (oitenta por cento) do terreno e coisas comuns, poderão decidir por sua alienação total, procedendo-se em relação à minoria na forma estabelecida no art. 15, e seus parágrafos, desta lei.

§3º - Decidida por maioria a alienação do prédio, o valor atribuído à cota dos

condôminos vencidos será correspondente ao preço efetivo e, no mínimo, à avaliação prevista na §2º ou, a critério desses, o imóvel localizado em área próxima ou adjacente com a mesma área útil de construção.

Art. 18. A aquisição parcial de uma edificação, ou de um conjunto de edificações, ainda que por força de desapropriação, importará no ingresso do adquirente no condomínio, ficando sujeito às disposições desta lei, bem assim às da convenção do condomínio e do regulamento interno.

Capítulo V

Utilização da Edificação ou do Conjunto de Edificações.

Art. 19. Cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, 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. 20. Aplicam-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino da unidade.

Art. 21. A violação de qualquer dos deveres estipulados na 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 ele, a qualquer autônomo.

Capítulo VI

Da Administração do Condomínio.

Art. 22. Será eleito, na forma prevista pela convenção, um síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder 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 do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigilância, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores;
- c. praticar os atos que lhe atribuírem as leis, a convenção e o regimento interno;
- d. impor as multas estabelecidas na lei, na convenção e o regimento interno, bem como executar as deliberações da assembléia;
- e. cumprir e fazer cumprir a convenção e o regimento interno, bem como executar as deliberações da assembléia;
- f. manter guardada durante o prazo de cinco anos, para eventuais necessidades de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio.

§2º - As funções administrativas podem ser delegadas a 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 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 a 2 anos, permitida a reeleição.

Art. 23. Será eleito, na forma prevista na convenção, um conselho consultivo, constituído de três condôminos, com mandatos que não poderão exceder a 2 anos, permitida a reeleição.

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

Capítulo VII Da Assembléia Geral.

Art. 24. Haverá, anualmente, uma assembléia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de 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 "quorum" 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 prever.

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

Art. 25. Ressalvado o disposto do §3º do art. 22, poderão haver assembléias gerais extraordinárias, convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem um quarto, no mínimo, do condomínio, sempre que exigirem os interesses gerais.

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

Art. 26. VETADO

Art. 27. Se a assembléia não se 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.

CÓDIGO CIVIL
Capítulo IV
DO CONDOMÍNIO
Seção I

Dos Direitos e Deveres dos Condôminos

Art. 623. Na propriedade em comum, compropriedade, ou condomínio, cada condômino ou consorte pode:

- I. Usar livremente da coisa conforme seu destino, e sobre ele exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão.
- II. Reivindicá-la de terceiro.
- III. Alhear a respectiva parte indivisa, ou gravá-la (art. 1.139)

Art. 624. O condômino é obrigado a concorrer, na proporção de sua parte, para as despesas de conservação ou divisão da coisa e suportar na mesma razão o ônus, a que se estiver sujeito.

Parágrafo único. Se com isso não se conformar algum dos condôminos, será dividida a coisa, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão.

Art. 625. As dívidas contraídas por um dos condôminos em proveito da comunhão, e durante ela, obrigam o contraente; mas asseguram-lhe ação regressiva contra os demais.

Parágrafo único. Se algum deles não anuir, proceder-se-á conforme o parágrafo único do artigo anterior.

Art. 626. Quando a dívida houver sido contraída por todos os condôminos, sem se discriminar a parte de cada um na obrigação coletiva, nem se estipular solidariedade, entende-se que cada qual se obrigou proporcionalmente ao seu quinhão, ou sorte, na coisa comum.

Art. 627. Cada consorte responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa comum, e pelo dano que lhe causou. (Vide art. 638).

Art. 628. Nenhum dos co-proprietários pode alterar a coisa comum, sem o consenso dos outros. Art. 629. A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum. (Vide art. 632).

Parágrafo único. Podem, porém, os consortes acordar que fique indivisa por termo não maior de cinco anos, suscetível de prorrogação ulterior.

Art. 630. Se a indivisão for condição estabelecida pelo doador, ou testador, entende-se que o foi somente por cinco anos.

Art. 631. A divisão entre condôminos é simplesmente declaratória e não atributiva da propriedade. Este poderá, entretanto, ser julgada liminarmente no mesmo processo.

Art. 632. Quando a coisa for indivisível, ou se tornar pela divisão, imprópria ao seu destino, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o preço, preferindo-se, na venda, em condições iguais de

oferta, o condômino ao estranho, entre os condôminos o que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior. (Vide arts. 1.139 e 1.777).

Art. 633. Nenhum condômino pode, sem prévio consenso dos outros, dar posse, uso, ou gozo da propriedade a estranhos.

Art. 634. O condômino, como qualquer outro possuidor, poderá defender a sua posse contra outrem.

Seção II

Da Administração do Condomínio

Art. 635. Quando por circunstância de fato ou por desacordo, não for possível o uso e gozo em comum, resolverão os condôminos se a coisa deve ser administrada, vendida ou alugada.

§1º - Se todos concordarem que se não venda, a maioria (art. 637) competirá deliberar sobre a administração ou locação da coisa comum.

§2º - Pronunciando-se a maioria pela administração escolherá também o administrador.

Art. 636. Resolvendo-se alugar a coisa comum (art. 637), preferir-se-á, em condições iguais, o condômino ao estranho.

Art. 637. A maioria será calculada não pelo número, senão pelo valor dos quinhões.

§1º - As deliberações não obrigarão, não sendo tomadas por maioria absoluta, isto é, por votos que representem mais de meio do valor total.

§2º - Havendo empate, decidirá o juiz, a requerimento de qualquer condômino, ouvindo os outros.

Art. 638. Os frutos da coisa comum, não havendo em contrário estipulação ou disposição de última vontade, serão partilhados na proporção dos quinhões. (Vide arts. 627 e 630).

Art. 639. Nos casos de dúvida, presumem-se iguais os quinhões.

Art. 640. O condômino, que administrar sem oposição dos outros, presume-se mandatário comum.

Art. 641. Aplicam-se, nos casos omissos, à divisão do condomínio as regras de partilha da herança. (arts. 1.172 e seguintes).