



# A SITUAÇÃO ATUAL DOS CONDOMÍNIOS

## SEM DOMÍNIO: A SITUAÇÃO ATUAL DOS CONDOMÍNIOS\*

Com o objetivo de demonstrar a importância de serem adquiridos conhecimentos sobre os assuntos dos condomínios em edifícios (propriedade horizontal ou condomínios em edificações), bem como a necessidade de uma participação mais ativa de todos os condôminos e inquilinos, evitando-se assim a concentração das decisões que culminam em práticas arbitrárias por parte daqueles que administram, apresento algumas breves considerações sobre a situação atual dos condomínios.

Nos países onde as pessoas vivem sob o signo da ditadura, a liberdade de expressão é proibida, a sociedade é apática, inexpressiva e facilmente manobrada, prevalecendo a arrogância daqueles que estão no poder.

Felizmente, a Constituição da República Federativa do Brasil garante aos brasileiros e estrangeiros residentes no País a livre manifestação do pensamento e de expressão (art. 5.º).

Essa conquista do povo brasileiro tem que ser renovada a cada momento, pois ainda há aqueles saudosistas que não assimilaram que os tempos são outros, e, assim, tentam cultivar o espírito do despotismo em alguns setores da nossa sociedade, dentre os quais está um grande número de condomínios, onde expressivo número de condôminos têm verdadeiro temor de participar das assembleias. Essa omissão, lamentavelmente, permite que outras pessoas nem sempre bem intencionadas ocupem o espaço deixado, impondo seus caprichos em detrimento dos que ficaram à margem, totalmente excluídos do processo decisório.

Como afirma ROSELY SCHWARTZ, pode-se estabelecer uma relação direta: quanto maior a conscientização e o conhecimento, maior será a participação e, portanto, menores as possibilidades de ocorrerem arbitrariedades (In, *Revolucionando o Condomínio*, 2.ª ed., São Paulo, Saraiva, 1996, p. 15). Assim, um bom começo seria que todos os condôminos e inquilinos conhecessem a Convenção de Condomínio, que é o estatuto básico, ou seja, é a lei interna do condomínio.

Por outro lado, é importante salientar que a administração de um condomínio é exercida por um conjunto de órgãos criados pela Convenção, na forma da Lei n.º 4.591, de 16-12-64, a saber: a) Assembleia Geral, cujas decisões obrigam a todos, salvo se forem contrárias à Lei ou à Convenção; b) Síndico, eleito pela Assembleia Geral, e c) Conselho Consultivo, também eleito pela Assembleia Geral.

A Assembleia Geral, portanto, detém a maior gama de poderes dentro da coletividade condominial, tanto que as suas decisões obrigam a todos os condôminos e inquilinos, mesmo os ausentes. Na lição de ANTÔNIO CARVALHO: “Num sentido comparativo, enquanto o síndico detém o poder executivo em um condomínio, a assembleia geral detém, a um só tempo, os poderes legislativo e judiciário”. (In, *O Condomínio na Prática*, 6.ª ed., RJ, Lumen Juris, 1996, p. 37).

Por sua vez, ao Síndico competem a administração geral do edifício, a execução das deliberações da assembleia e em especial o cumprimento dos encargos que a convenção do condomínio lhe atribua, não



---

podendo recusar-se a prestar contas à Assembléia, sob pena de ser compelido a fazê-lo por meio de ação judicial própria.

Com o Conselho Consultivo, que de regra tem por função fiscalizar a parte contábil, completa-se a organização administrativa do condomínio e assegura-se ao síndico um apoio freqüentemente da maior importância e necessidade.

No que tange à questão dos inquilinos perante o condomínio, tem-se que com promulgação da Lei n.º 9.267, de 25/03/96, passaram estes a ter legitimação para debater e deliberar sobre qualquer matéria que envolva a vida condominial, salvo as que forem relativas às despesas extraordinárias. Portanto, para que o inquilino possa participar das Assembléias de Condomínio, basta levar o contrato de locação, o qual valerá como instrumento de mandato.

É de lamentar-se que na maioria dos condomínios se note, com freqüência, um esvaziamento no plenário das Assembléias, o que permite que em média 15% dos condôminos presentes (cfr. ROSELY SCHWARTZ, op. cit. p. 13) tomem decisões muito sérias e que obrigam a todos, em vista da omissão da maioria.

Com estas breves considerações certamente não se pretendeu esgotar tema tão vasto, senão enfatizar de forma simples, clara e acessível a necessidade imperiosa de que condôminos e inquilinos procurem conhecer como são administrados os condomínios, a fim de que, conhecendo, possam melhor contribuir e participar das decisões, facilitando com isso a ação dos que se incumbem das difíceis tarefas de síndico e conselheiro, o que em última análise possibilitará uma administração transparente, eficiente, tranqüila e segura, em benefício de todos, tornando a final aquilo que está sem domínio em condomínio.

\* \* \* \* \*

#### **Date Created**

22/10/1998