



# conviver

## em condomínio

### Direitos, Deveres e Obrigações dos Proprietários

Muito se fala sobre as obrigações e responsabilidades dos síndicos, mas e quais são as responsabilidades dos proprietários? Os Proprietários, além de seus direitos, têm igualmente as suas obrigações, o que os torna igualmente responsável pelo que der causa ou for omissos.

É comum que a figura do síndico esteja no centro das atenções quando se trata da gestão de condomínios. No entanto, os proprietários das unidades também possuem um papel fundamental na boa convivência e no bom funcionamento do ambiente condominial. Suas obrigações vão muito além do pagamento dos rateios mensais.

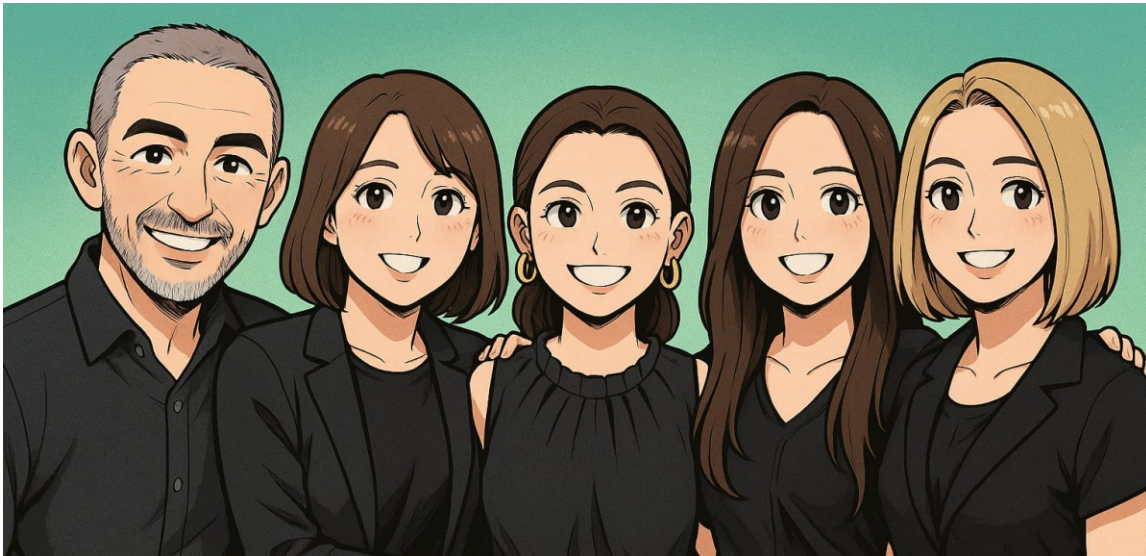
A responsabilidade básica do condômino é cumprir a convenção e o regulamento interno do condomínio.

A convenção, documento não apenas legal, que defini a proporção de cada unidade, como áreas privadas e comuns, vagas de garagem entre outros, estabelece a forma de convivência, que tem como base legal o Código Civil, subsidiado por documentos complementares, como os regimentos internos.

Muito mais que documentos que "apenas" devem ser respeitados, a normas gerais estabelecidas para cada condomínio devem passar a ser a "cartilha" que todos os condôminos, sejam eles proprietários ou locatários tem a obrigação de seguir. A instituição condomínio deixa claro que as regras são comuns, não mais valendo a simples opinião individual, a conversa passa a ser no coletivo.

Não se pode limitar a obrigação dos condôminos a exclusivo fato de "pagar em dia" suas obrigações. Esse dever é intrínseco, desnecessário ser debatido. A obrigação de cada um, se estende a absorção do comportamento necessário ao fiel cumprimento das regras que gerem cada condomínio, que dentro das suas características, variam muito entre cada um deles.

Observe uma questão de aparente caráter individual que passa a ser uma obrigação, mais do que uma vontade particular do proprietário ou unidade. O zelo pela conservação da própria unidade. Eventualmente uma má manutenção de equipamentos hidráulicos, como vazamentos, por exemplo, deixam de ser apenas uma questão de uma unidade específica. Um pequeno vazamento, mesmo que dentro de um único imóvel, certamente estará comprometendo no mínimo dois



REPRODUÇÃO CHATGPT

pontos frágeis, despesa desnecessária de consumo de água, que onera a todos e infiltrações que chegam a causar danos de alvenaria.

Mas os proprietários não têm apenas deveres e obrigações, possuem direitos e são muitos. E aqui não falamos dos direitos de usufruir da sua área privada e demais áreas comuns. Podemos destacar como, talvez os dois principais direitos o de participar das Assembleias e, votar e ser votado.

Não se trata apenas de ir à Assembleia, não se trata apenas de votar a favor ou contra, mas sim de se manifestar perante aos seus pares, exatamente na mesma condição de igualdade. O que vai fazer a diferença é a responsabilidade e o poder de convencimento das argumentações.

Essa participação fica relacionada na coluna dos direitos, mas a participação nessas reuniões, assim como a manifestação de votar e ser votado, mesmo que seja "contrário", não deveria estar no hall dos direitos, mas sim na relação das obrigações. A não participação, neste processo democrático, não irá ferir ou restringir qualquer dos direitos que se tenha, porém diminui consideravelmente qualquer alegação contrária em eventual discussão.

#### NA PRÓXIMA SEMANA: SERVIÇOS OBRIGATÓRIOS EM CONDOMÍNIOS

##### Interatividade da coluna com o leitor.

Sugestões de temas para serem abordados, mande mensagem para [conviver@andreazimoreira.com.br](mailto:conviver@andreazimoreira.com.br) ou pelo nosso WhatsApp.



 16 3412-9700

É isso mesmo, não se pode falar de direitos sem o fiel cumprimento dos deveres e das obrigações. A ordem prevalece sobre o privilégio. A legislação tem o papel de ordenar, dar forma aos corretos procedimentos, o direito, passa a ser a premiação pelo fiel cumprimento dos atos.

Não existe fórmula mágica, tudo é assim na vida. Primeiro as obrigações, depois a satisfação do mérito. Conseguimos no início da nossa jornada educacional, conquistar novo ano letivo sem superar as barreiras e desafios ao final de cada período? Alguém de forma correta, conquista a aposentadoria sem o cumprimento de um período preestabelecido de comprovado trabalho e/ou a idade mínima e carência de contribuição? Há possibilidade de se formar sem o esforço e compromisso de se cumprir uma grade educacional, prevista no escopo do curso?

O panorama citado, é lógico que se refere a naturalidade dos atos, infelizmente existem muitas situações em que se "atropelaram" a escalada original das obrigações e merecimentos, mas todos nós sabemos que as consequências sempre se dão desastrosas e prejudiciais a alguém na individualidade, ou mesmo ao coletivo.

Não existe churrasco de final de semana que seja de graça. Vai ter sempre alguém pagando a conta.



**Edgard Andreazi Moreira**  
CRC 1SP 190.968/O-8

Pós graduado em Administração Pública Municipal; Direito imobiliário; Direito Tributário; Gestão de Cooperativa de Crédito; Diretor da Andreazi Moreira Assessoria há 28 anos.