

RESPONSABILIDADE CIVIL

SÍNDICO DE CONDOMÍNIO

01. EDIFICAÇÕES E INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS — DISPÕE SOBRE

ARTS 1 A 33

- TÍTULO I - DO CONDOMÍNIO

- TÍTULO II - DAS INCORPORAÇÕES

EMENTA

LEI Nº 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 por processo de passagens comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive (VETADO) edifícios-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham. § 1º - O direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjuntos 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 de que trata § 1º deste artigo poderá ser transferido a outro condômino, independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condômino. § 3º - Nos edifícios-garagem, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas. Art.3º - O terreno em que se levanta a edificação ou o 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 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 dos condôminos (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, com 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 áreas que se constituírem em passagem comum para as vias ou para as unidades entre si.

CAPÍTULO II - DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO Art. 9º - Os proprietários, promet