

OBRAS EM CONDOMÍNIO

Aprovação de obras em assembleia de condomínio: Necessárias, úteis ou voluptuárias?

Saiba diferenciar e aprovar cada uma no seu condomínio.

O primeiro passo é **identificar o tipo de obra ou benfeitoria a ser realizada**, que, segundo o artigo [1.341 do Código Civil](#), pode ser caracterizada como *Necessária, Útil ou Voluptuária*.

É com esses parâmetros - apesar de não serem os mais fáceis de interpretar - que a **lei determina o quórum necessário para a aprovação em assembleia**. A exceção são as obras emergenciais – essas devem ser feitas naquele momento, e podem inclusive serem requisitadas por moradores. Veja abaixo:

Obras necessárias

O que são? As que conservam a coisa ou impedem sua deterioração* Exemplos:

- Pintura de fachada sem trocar a cor
- Impermeabilização de laje por causa de infiltração
- Reparos elétricos e hidráulicos
- Troca de para-raio, interfone, CFTV, etc.
- Restauração do jardim
- Instalação de corrimão em escadas de emergência
- Adequação do playground às normas da ABNT
- Obras de acessibilidade
- Modernização do sistema do elevador
- Substituição dos equipamentos de ginástica
- **Votação mínima:**
- Se urgentes e as despesas não forem grandes, não precisam de aprovação ([saiba mais](#))
- Se não urgentes: maioria dos presentes na assembleia (50% + 1)
- Se urgentes e de gastos excessivos, a obra pode ser providenciada sem aprovação, mas deve-se imediatamente convocar assembleia para dar ciência e esclarecimentos aos condôminos
-
- **Obras úteis**

O que são? As que aumentam ou facilitam o uso da coisa*Exemplos:

- Instalação de coberturas no estacionamento
- Implantação e medição de água individual
- Instalação de sistema de segurança
- Instalação de grades no perímetro do condomínio
- Construção ou ampliação de sala de ginástica
- Obras para aumento da garagem
- Instalação de grupo gerador
- Compra de um novo equipamento de ginástica
- **Votação mínima:**
- Maioria de todos condôminos (50% + 1)
-
- **Obras voluptuárias**

O que são? As que não aumentam o uso habitual da coisa, constituindo simples deleite ou recreio*Exemplos:

- Restauração ou pintura da fachada com cor diferente
- Embelezamento da cabina do elevador
- Novo projeto paisagístico do jardim
- Reforma do salão de festas ou academia para deixar o espaço mais bonito
- Fechamento de varandas com projeto específico
- Substituição dos equipamentos de ginástica por novos modelos, caso os antigos estejam ainda em boas condições
- Decoração de áreas comuns
- **Votação mínima:**
- 2/3 de todos condômino
-
- **Exemplos que merecem atenção**

Não é sempre que a mesma obra será classificada da mesma maneira. Tudo vai depender do condomínio e das condições do local no momento da benfeitoria. Veja alguns exemplos abaixo:

- **Troca dos aparelhos da sala de ginástica:** Se for apenas para substituir os atuais que não estão em boas condições, a benfeitoria é considerada necessária. Se for para trocar visando modernizar o local com equipamentos mais avançados, a melhoria é voluptuária
- **Reforma no salão de festas:** Caso o local esteja em péssimas condições de uso, arrumá-lo e deixá-lo de acordo com as condições originais para o uso dos condôminos é uma benfeitoria necessária. Porém, se a obra tiver como objetivo deixar o local mais bonito, com acabamentos finos e mais caros, será considerada voluptuária
- **Implantação de sistema de gás:** Quando houver legislação local sobre o assunto, a obra é considerada necessária. Mas se for da vontade dos condôminos instalar o sistema, a benfeitoria será útil
- **Impermeabilização da laje:** Se houver um vazamento na área comum e que esteja comprometendo a estrutura, a obra é necessária. Se a situação for uma impermeabilização preventiva, a benfeitoria é considerada útil
- **Troca do projeto paisagístico do jardim:** Se o local estiver sem condições de uso atual, pode ser uma melhoria necessária. Se for para apenas para deixá-lo mais bonito, será uma benfeitoria voluptuária.
-
- Fontes consultadas: João Paulo Rossi Paschoal, advogado e instrutor da Universidade Corporativa Secovi-SP, Marta Cristina Pessoa, assessora jurídica do Secovi-SP, Gabriel Karpat, diretor da administradora GK e colunista do SíndicoNet, Cristiano de Souza, advogado especialista em condomínios e colunista do SíndicoNet, Alexandre Marques, advogado especialista em condomínios e colunista do SíndicoNet, Rosely Schwartz, especialista em condomínios e professora da EPD, Nilton Saviato, síndico profissional e Rodrigo Karpat, advogado especialista em condomínios e colunista do SíndicoNet

Academia em condomínio: como funciona, regras e legislação

Opção econômica e conveniente para se exercitar, a academia em condomínio tem regras a serem respeitadas para manter o bom funcionamento e a segurança de todos

Como funciona a academia em condomínio?

O funcionamento e as diretrizes de uso da academia em condomínio estão estabelecidos no [regulamento interno](#). Por sua vez, esse documento é elaborado pelo síndico e aprovado pela assembleia geral de condôminos.

Assim, cada condomínio pode estabelecer regras específicas para o funcionamento da academia, conforme as necessidades e características do empreendimento e da própria academia.

Mas, de maneira geral, é essencial respeitar o regulamento interno da academia. Esse documento estabelece as regras de uso do espaço, como horários de funcionamento, limpeza e conservação dos equipamentos.

Normas de segurança e sanitárias para academias

A Agência Nacional de Vigilância Sanitária (Anvisa) publicou em 2009 o Manual de Orientações para Fiscalização Sanitária em Estabelecimentos Prestadores de Atividade Física e afins. O documento tinha caráter de recomendação, orientando a atuação das vigilâncias nos estados e municípios em inspeções realizadas em academias. Em 2018, foi submetido à revisão para atualização.

Mesmo o condomínio não sendo um estabelecimento prestador de atividade física, há [recomendações](#) que podem ser consideradas como boas práticas para fins de segurança e higiene em suas academias. Confira algumas abaixo:

- Salas de musculação e de ginástica devem ter piso apropriado para a prática da atividade que será desenvolvida no local, sem rachaduras e objetos cortantes.
- As salas de ginástica devem estar limpas e arejadas e com área de circulação livres.
- Os equipamentos devem estar em perfeito estado de conservação, higiene e segurança, não podendo estar quebrados, nem com ferrugem, rachaduras, amassamentos, umidade ou qualquer defeito que venha comprometer a segurança e conforto dos seus usuários, bem como devem estar fixados no chão e/ou paredes, lubrificados, em suas partes móveis.
- Os equipamentos devem possuir o selo do INMETRO e apresentarem uma **manutenção preventiva constante e corretiva**, sempre que necessário.
- Os aparelhos ergométricos (esteiras, bicicletas, transport, simulador de escadas etc.) deverão estar localizados de maneira que possam **permitir livre circulação nas suas laterais e na parte de trás**, de, no mínimo, 0,80cm de distância, como área de escape, garantindo fuga dos usuários em caso de acidentes.
- Os aparelhos de musculação deverão apresentar entre eles a distância mínima de 0,80cm para permitir circulação dos usuários segura e livre.

•

• **7 regras para uso de academia de condomínio**

•

- As regras de **segurança e normas de uso em academias residenciais** devem constar no [regulamento interno](#), e podem variar conforme as características de cada condomínio, de acordo com suas particularidades. No entanto, algumas regras são fundamentais para manter o bom funcionamento e a segurança de todos:

• **1. Horário de funcionamento**

- Horários específicos podem ser definidos para garantir que a academia esteja disponível em diferentes períodos do dia, atendendo às preferências dos moradores.
- **2. Reserva de horários**
- Em casos de alta demanda, o condomínio pode implementar um sistema de reserva para assegurar o acesso aos equipamentos, para garantir que todos tenham oportunidade igual de uso.
- **3. Uso exclusivo por moradores**
- O acesso à academia pode ser limitado aos moradores do condomínio, proporcionando um ambiente exclusivo para eles, especialmente quando o espaço é bastante usado e hóspedes podem comprometer a disponibilidade.
- **4. Normas de higiene**
- O condomínio pode estabelecer regras de higiene pessoal, como o uso de toalhas, limpeza dos equipamentos após o uso e a adoção de normas sanitárias para a segurança de todos.
- **5. Limite de pessoas**
- Estipular um limite de ocupação é importante para evitar aglomerações, garantindo a segurança de todos os usuários.
- **6. Proibição de atividades perigosas**
- Atividades que possam representar riscos à segurança, como levantamento de peso excessivo sem supervisão adequada, podem ser proibidas na academia do condomínio.
- **7. Proibir ou limitar crianças**
- Crianças podem [treinar a partir dos 12 anos](#). No entanto, é importante que o treinamento seja feito de forma adequada e segura, para evitar lesões, e em equipamentos adaptados. Por isso, a academia do seu prédio pode limitar a utilização do [espaço por crianças](#), para evitar acidentes e garantir a segurança delas.
-
- O piso da sala deverá ser emborrachado para evitar acidentes, como escorregões, e dar melhor aderência aos equipamentos, como as esteiras, que costumam se movimentar durante a prática esportiva quando o piso é liso;
- A distância entre os equipamentos vai de **40 cm a 1 m**, a depender do aparelho;
- A instalação da academia deve ser [aprovada em assembleia](#), já que haverá investimento. **Para uma academia de 40m², que atenderia 10 pessoas ao mesmo tempo**, o investimento seria na ordem de R\$ 30 mil. Vale lembrar que o tamanho do espaço e o número de equipamentos dependem do tamanho do condomínio.

artigo 1334.o Código C (Inovações)

1. As obras nas partes comuns que constituam inovações dependem da autorização da assembleia geral do condomínio, aprovada por um número de condóminos que represente, pelo menos, dois terços do valor total do condomínio.
2. As obras que modifiquem a linha arquitectónica ou o arranjo estético do prédio são consideradas inovações, salvo se, não dispondo o título em sentido distinto, tiverem por objecto intervenções em edifícios compostos por uma única fracção autónoma, passíveis de serem sujeitos a projectos de arquitectura individualizados.
3. Não são permitidas inovações capazes de prejudicar a utilização, por parte de algum dos condóminos, das coisas próprias ou das coisas comuns.

obra no condomínio. Como proceder?

Para garantir a integridade e a valorização dos imóveis em um condomínio, é necessário manter o mesmo, sempre com aspecto de novo e bem cuidado. Afinal, ninguém quer morar em um condomínio bagunçado, desorganizado e com aspecto de abandonado não é mesmo? A responsabilidade pela preservação e manutenção compete ao síndico e a qualquer condômino. Embora a responsabilidade recaia principalmente ao síndico, o mesmo não poderá realizar as obras sem que haja aprovação em assembleia, com exceção das obras necessárias urgentes que poderá ser executada e de forma imediata ser convocado uma assembleia para comunicação e a forma de reembolso. O nosso Código Civil, estabelece os três tipos de obra e o quórum necessário para aprovação em assembleia.

OBRAS VOLUPTÁRIAS = O nome é realmente voluptuárias e não voluntárias. Esse tipo de obras não aumentam a utilização do bem, servem para mera satisfação, diversão e lazer, são luxuosas e podem tornar o imóvel mais bonito ou agradável, como por exemplo a colocação de uma estátua de ouro na entrada, nova jardinagem, instalação de piscina, aquisição de equipamentos modernos para a academia, etc. Quórum: Voto de aprovação de 2/3 dos condôminos. Art. 1.341, I do Código Civil *Art. 1.341. A realização de obras no condomínio depende :I - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos;*

OBRAS ÚTEIS =

São obras que aumentam a utilização e agregam valor ao bem, como: instalação de gás encanado quando não existe na cidade determinação legal, instalação de espaço para correspondência, impermeabilização para prevenir infiltrações, entre outras, assim para diferenciar realmente obras úteis de voluptuárias, basta analisar se a obra realizada facilitou o uso do bem ou se foi para mero lazer ou satisfação. Quórum: Voto de aprovação da maioria dos condôminos, ou seja, 50% +1. Art. 1.341, II do Código Civil .Art.

1.341.

OBRAS EM PARTES COMUNS JÁ EXISTENTES QUE GERAM ACRÉSCIMOS = São obras que visam acrescentar alguma benfeitoria no condomínio em área já existente que não estava previsto no projeto, como por exemplo um bicicletário, playground. Quórum: Voto de 2/3 dos condôminos. Art. 1.342 do Código Civil *Art. 1.342. A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.*

OBRAS NECESSÁRIAS = São obras que buscam garantir a integridade, evitar deterioração e fazer reparação imediata de alguma parte comum do condomínio que se não for solucionado poderá acarretar em danos maiores aos condôminos como por exemplo: o conserto de um cano danificado que poderá comprometer a estrutura com infiltrações, troca da bomba de água queimada para evitar que vários condôminos fiquem sem água, troca da fiação elétrica em péssimo estado com fios descascado que podem eletrocutar pessoas, reparação de uma coluna danificada que poderá comprometer a estrutura do prédio, etc. Sendo urgente e de pequeno valor a obra necessária não precisa de aprovação em assembleia, porém se for urgente e de valor excessivo pode ser feita sem aprovação de assembleia, mas deve ser convocada uma assembleia de forma imediata após o reparo para notificação aos demais condôminos do gasto extra. Art. 1.341, §§ 1º e 2º do Código Civil *Art. 1.341. A realização de obras no condomínio depende: § 1o As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou*

impedimento deste, por qualquer condômino. § 2º Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembleia, que deverá ser convocada imediatamente. Se a obra necessária puder aguardar para remediar aquela situação e importar em valores excessivos deverá haver aprovação em assembleia com a aprovação da maioria dos presentes, uma vez que a Lei não estipula quórum especial como nos demais casos. Art. 1.341, parágrafo 3º e art. 1.352 e 1.353 do Código Civil. Art. 1.341. A realização de obras no condomínio depende: § 3º Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembleia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

Art. 1.352. Salvo quando exigido quórum especial, as deliberações da assembleia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais.

Parágrafo único. Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio.

Art. 1.353. Em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quórum especial.

É importante ressaltar, que é dever do síndico ser responsável pela realização das obras necessárias de tal ponto que se não o fizer poderá responder civilmente ou criminalmente por danos causados aos condôminos, porém se este for omissor qualquer condômino poderá tomar a frente da realização da obra de modo que poderá ser restituído se comunicar em assembleia. Frisa-se que somente é passível a restituição referente a obra necessária, se o condômino esperto fizer qualquer outro tipo de obra seja útil ou voluptuária não terá direito a restituição conforme parágrafo 4º do art. 1.341.

Art. 1.341...

§ 4º O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

OBRAS QUE NECESSITAM DE APROVAÇÃO UNANIME DOS CONDÔMINOS.

Como se viu, para cada tipo de obra a legislação estipulou um quórum especial, porém visando proteger a integridade do projeto inicial do condomínio, o legislador estipulou aprovação da unanimidade dos condôminos para obras que visem construções que irão alterar o projeto do condomínio, como por exemplo: transformar a academia em salão de festa, o campo de futebol em academia, construir outro pavimento, fazer alteração de fachada, entre outras. O fundamento encontra-se respaldado no art. 1.343 do Código Civil e art. 10, §2º e art. 43, IV da Lei 4.591/64.

Art. 1.343. A construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos.

Art. 10. É defeso (proibido) a qualquer condômino:

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

Art. 43 ...

IV - é vedado ao incorporador alterar o projeto, especialmente no que se refere à unidade do adquirente e às partes comuns, modificar as especificações, ou desviar-se

do plano da construção, salvo autorização unânime dos interessados ou exigência legal;

ATENÇÃO:

* É importante entender que o quórum para aprovação dos atos praticados na vida condominial deve ser interpretado de forma correta para se evitar anulação da assembleia.

Assim, quando se falar de voto dos condôminos, deve ser levado em consideração os proprietários dos imóveis do condomínio como um todo e não em relação aos presentes em assembleia.

Quando a lei falar do voto da maioria dos presentes, aí sim será levado em consideração o voto dos presentes em assembleia.

* É necessário que a assembleia convocada para tratar da obra deverá deixar claro e evidente em seu ato de convocação sobre o tipo de obra será realizada, não podendo ter assunto genérico.

* Embora o síndico tenha certa autonomia em suas decisões, este não pode fazer obras que não sejam necessárias e de pequeno valor sem aprovação em assembleia, se o fizer responderá pelos seus atos civilmente e criminalmente.

QUADRO RESUMO

| TIPO DE OBRAS | QUÓRUM |
|--|--|
| OBRAS VOLUPTUÁRIAS | APROVAÇÃO 2/3 DOS CONDÔMINOS |
| OBRAS ÚTEIS | APROVAÇÃO DA MAIORIA DOS CONDÔMINO (50% + 1) |
| OBRAS NECESSÁRIAS URGENTES DE PEQUENO VALOR | NÃO PRECISA DE APROVAÇÃO E NEM ASSEMBLEIA PARA CIÊNCIA AOS CONDÔMINOS |
| OBRAS NECESSÁRIAS URGENTES DE VALOR EXPRESSIVO | NÃO PRECISA DE APROVAÇÃO PORÉM PRECISA DE ASSEMBLEIA PARA CIÊNCIA DOS CONDÔMINOS |
| OBRAS NECESSÁRIAS NÃO URGENTES DE VALOR EXPRESSIVO | PRECISA DE APROVAÇÃO DE ASSEMBLEIA COM VOTO DA MAIORIA DOS PRESENTES |
| ACRÉSCIMOS EM ÁREA JÁ EXISTENTE NO PROJETO | APROVAÇÃO 2/3 DOS CONDÔMINOS |
| ALTERAÇÃO DE FACHADA | APROVAÇÃO UNANIMIDADE |
| CRIAÇÃO DE NOVA UNIDADE OU PAVIMENTO | APROVAÇÃO UNANIMIDADE |
| ALTERE O PROJETO DO CONDOMÍNIO | APROVAÇÃO UNANIMIDADE |

OBRAS DE INOVAÇÃO

16 de Abril, 2024

Obras de inovação no prédio: quais são, quem as decide?

As obras de inovação no condomínio introduzem uma novidade nas partes comuns, como é o caso da instalação de equipamentos antes inexistentes no prédio. São consideradas obras de Inovação no condomínio as que alteram o projeto de construção aprovado pela Câmara Municipal, que alteram a linha arquitetónica ou o arranjo estético do edifício ou que introduzem qualquer elemento novo.

É o caso das instalações de:

Carregamento de carros elétricos
Produção de energia elétrica, de fonte renovável
Aparelhos de ar condicionado
Sistemas de videovigilância
Gás canalizado
Elevadores
Rampas de acesso e plataformas elevatórias

É o caso de alterações como:

- Colocação de isolamento térmico na cobertura
- Elevação do telhado
- Fechamento de varanda
- Mudança da cor da fachada
- Criação de chaminé com passagem pelas áreas comuns
- **Quem aprova as obras de inovação? E quem paga?**
- Por norma, as obras de inovação no condomínio são decididas pela assembleia de condóminos. Os votos de aprovação devem representar pelo menos dois terços do valor total do prédio.
- Se a inovação incidir sobre uma parte comum de uso exclusivo de um condómino (não beneficiando com ela nenhuma outra fração do prédio), será este a assumir a despesa.
- 2. Instalação de painel solar ou fotovoltaico para autoconsumo.
- Se for numa zona comum – terraço ou cobertura – precisa sempre da aprovação da assembleia de condóminos, mesmo que seja só para servir um apartamento. O proprietário interessado paga a despesa. No entanto, se quiser instalar o painel numa área da sua fração (logo, não parte comum), como uma varanda, pode fazê-lo sem necessidade de aprovação.
-
- **O que são obras de inovação?**
- Dentro de todas as possíveis obras que podem ser realizadas num condomínio, as obras de inovação destacam-se por serem intervenções que vão além da simples manutenção. Como o próprio nome indica, estas têm o objetivo de inovar os espaços comuns do condomínio, modificando assim o espaço habitacional. **As obras de inovação são facultativas, destinadas a aprimorar partes comuns em prol do interesse coletivo.** Isto significa que ao serem

realizadas, os condôminos irão desfrutar de um maior conforto, segurança e/ou funcionalidade .

- Entre outras, são consideradas obras de inovação:
- Instalação de um novo elevador,
- instalação de painéis solares,
- Instalação de rampas de acesso e de plataformas elevatórias para pessoas com mobilidade reduzida,
- Instalação de tomadas para carros elétricos;
- Instalação de um sistema central de ar condicionado,
- Transformação de garagens em lojas.
- Elevação de um telhado;
- Pintura de fachada de cor diferente;
- Instalação de rampas de acesso;
- Instalação de uma chaminé que passe pelas áreas comuns;
-
- **Como funciona a aprovação e o financiamento?**
- **Para garantir o interesse coletivo do condomínio, é necessário obter o aval da maioria de dois terços** do valor total do prédio numa assembleia de condôminos. Uma vez aprovada a obra de inovação, o próximo passo é o financiamento. **Os custos são geralmente divididos entre os condôminos proporcionalmente ao valor de suas frações.** Além disso, uma taxa extraordinária pode ser estabelecida para financiar essas melhorias. É importante ressaltar que, ao contrário das [obras de conservação](#), **nem sempre é utilizado o Fundo Comum de Reserva** para obras de inovação. A possibilidade de utilizar esse fundo pode variar de acordo com a legislação ou os estatutos do condomínio. Em casos de obras de inovação, é comum recorrer a uma taxa extraordinária específica para o financiamento, a qual é paga de acordo com o valor das parcelas das frações de cada condômino.