CLICK AQUI
E FALE COM
**WELLINGTON**

# COMPARATIVO DE
## *CONDOMÍNIOS X ASSOCIAÇÕES*

WELLINGTON SAMPAIO
ADVOCACIA

# CONDOMÍNIOS X ASSOCIAÇÕES

NESSA ÉPOCA DE PANDEMIA TEMOS QUE CONTRIBUIR DE ALGUMA FORMA COM O NOSSO SEGMENTO, MESMO QUE SEJA LEVANDO INFORMAÇÃO ACERCA DE UM TEMA TÃO RELEVANTE. MUITO SE DISCUTE, MUITO SE TEM DÚVIDA, ACERCA DAS REAIS DIFERENÇAS ENTRE ASSOCIAÇÕES E CONDOMÍNIOS, DE MODO QUE ESTE QUADRO COMPARATIVO PODERÁ ELUCIDAR ALGUMAS DESSAS QUESTÕES.

## COMPARATIVO OBJETIVO

| CONDOMÍNIOS | ASSOCIAÇÕES DE MORADORES EM LOTEAMENTOS |
|---|---|
| **QUAL É A DIFERENÇA DE CONCEITO ENTRE ESSES INSTITUTOS?** | |
| OS CONDOMÍNIOS SÃO FORMADOS POR PARTES COMUNS E PARTES PRIVATIVAS, ONDE CADA PROPRIETÁRIO POSSUI UM FRAÇÃO IDEAL NO TODO | AS ASSOCIAÇÕES CONSTITUEM UM AGRUPAMENTO DE PESSOAS, COM UMA FINALIDADE COMUM QUE PERSEGUEM A DEFESA DE DETERMINADOS INTERESSES. EM LOTEAMENTOS, ISSO OCORRE JUSTAMENTE PARA BUSCAR CRIAR UM LIAME ENTRE OS COMPRADORES, POSSUINDO, PORTANTO, UMA REPRESENTATIVIDADE ENTRE SI |
| **COMO SE ORIGINA CADA INSTITUTO?** | |
| NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS, DEVE SER REGISTRADA A CONVENÇÃO NO LIVRO 3 - AUXILIAR | NO CARTÓRIO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS, DEVE SER REGISTRADA A ASSOCIAÇÃO, COM AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA DO EMPREENDIMENTO |
| **COMO SE ORQUAIS OS DOCUMENTOS JURÍDICOS QUE O REGULAM?** | |
| CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO<br>REGIMENTO INTERNO | ESTATUTO DA ASSOCIAÇÃO<br>REGULAMENTO DE CONDUTAS E OBRAS |
| **QUAIS SÃO OS EXEMPLOS DESSES EMPREENDIMENTOS?** | |
| COND. MANDARA E GOLF VILLE | ALPHAVILLE E QUINTAS DO LAGO |
| **QUAIS SÃO OS NORMATIVOS LEGAIS QUE O AMPARAM?** | |
| LEI 4.591/64, CÓDIGO CIVIL | LEI 6.766/79, CÓDIGO CIVIL |
| **QUAL A DIFERENÇA DE ÁREAS ENTRE OS INSTITUTOS?** | |
| FORMADO DE ÁREAS PRIVATIVAS E DE ÁREAS | FORMADO DE ÁREAS PRIVATIVAS E DE ÁREAS |

# COMPARATIVO OBJETIVO

| CONDOMÍNIOS | ASSOCIAÇÕES DE MORADORES EM LOTEAMENTOS |
|---|---|
| **HÁ PAGAMENTO DE IPTU?** | |
| O CONDÔMINO PAGA IPTU PELA ÁREA PRIVATIVA E PELA FRAÇÃO IDEAL EQUIVALENTE À ÁREA COMUM | O CONDÔMINO PAGA IPTU PELA ÁREA PRIVATIVA |
| **QUAL O TIPO DE TAXA QUE É COBRADA PARA MANTER O EMRPEENDIMENTO?** | |
| TAXA DE CONDOMÍNIO | TAXA DE MANUTENÇÃO |
| **QUAL O FUNDAMENTO PARA AMPARAR A COBRANÇA DA TAXA?** | |
| TÍTULO EXECUTIVO, SENDO UMA OBRIGAÇÃO DE CARÁTER PROPTER REM | VEDAÇÃO AO ENRIQUECIMENTO ILÍCITO, SENDO UMA OBRIGAÇÃO DE CARÁTER PESSOAL |
| **HÁ POSSIBILIDADE DE PROTESTAR, OU NEGATIVAR A TAXA?** | |
| SIM, BASTANDO APROVAÇÃO EM SEUS REGULAMENTOS, OU ASSEMBLEIA | SIM, BASTANDO APROVAÇÃO EM SEUS REGULAMENTOS, OU ASSEMBLEIA |
| **QUAIS OS TIPOS DE ÓRGÃOS EXISTENTES EM CADA INSTITUTO?** | |
| SÍNDICO E CONSELHO CONSULTIVO/FISCAL. ALGUNS EMPREENDIMENTOS, PODERÁ TER O SUBSÍNDICO | DIRETORIA EXECUTIVA (REPRESENTADA PELO PRESIDENTE), CONSELHO FISCAL, CONSELHO DELIBERATIVO. ALGUNS EMPREENDIMENTO, PODERÁ TER OUVIDORIA. |
| **PODE ADQUIRIR BENS?** | |
| A DOUTRINA ENTENDE QUE SOMENTE PODE ADQUIRIR BENS SE FOR POR ADJUDCAÇÃO JUDICIAL | SIM, POSSUINDO A LIBERDADE DE ADQUIRIR E DE REGISTRAR NO CARTÓRIO |
| **ONDE DEVE SER REGISTRADA A ATA DA ASSEMBLEIA?** | |
| EM QUALQUER CARTÓRIO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS | NO CARTÓRIO QUE INSTITUIU A ASSOCIAÇÃO, TUDO, EM PROL DO PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE |
| **A PREFEITURA MANTÉM O SISTEMA DE ILUMINAÇÃO INTERNO?** | |
| COMO NÃO HÁ ÁREA PÚBLICA EM CONDOMÍNIOS, A PREFEITURA NÃO MANTÉM QUALQUER SISTEMA DE ILUMINAÇÃO | POR SER ÁREA PÚBLICA, A ILUMINAÇÃO TAMBÉM É PÚBLICA. OCORRE QUE ALGUMAS PREFEITURAS NEGAM A MANUTENÇÃO, ALEGANDO QUE O EMPREENDIMENTO É FECHADO E QUE, POR ISSO, SE ASSEMELHA À UM CONDOMÍNIO |

# COMPARATIVO OBJETIVO

| CONDOMÍNIOS | ASSOCIAÇÕES DE MORADORES EM LOTEAMENTOS |
|---|---|
| **AS ÁREAS DE LAZER SÃO COMUNS OU PRIVATIVAS?** | |
| AS ÁREAS DE LAZER SÃO COMUNS | AS ÁREAS DE LAZER SÃO PRIVATIVAS E, REGRA GERAL, EM NOME DA ASSOCIAÇÃO QUE FOI CRIADA |
| **OS INSTITUTOS PRECISAM DE APROVAÇÃO DA PREFEITURA?** | |
| SIM. ESSAS APROVAÇÕES SÃO PRÉVIAS, QUANDO DA ELABORAÇÃO DOS PROJETOS, BEM COMO POSTERIORES, QUANDO DA ELABORAÇÃO DO HABITE-SE | SIM. ESSAS APROVAÇÕES SÃO PRÉVIAS, QUANDO DA ELABORAÇÃO DOS PROJETOS, BEM COMO QUANDO DA CONCLUSÃO DA OBRA, OU DA ETAPA DEVIDA. NESTE CASO, A PREFEITURA VALIDA SE AS INFRAESTRUTURAS FORAM ATENDIDAS (SISTEMA DE ÁGUA, ILUNINAÇÃO) |

WELLINGTON SAMPAIO
ADVOCACIA

CLICK AQUI
E FALE COM
**WELLINGTON**