

Condomínios & Associações: principais diferenças

Por Mariangela Lamondi Machado

Condomínio	Associação de Proprietários em Loteamentos
CNPJ Despersonalizado	CNPJ idêntico a de empresas
Não pode adquirir Bens Imóveis, sem adjudicação judicial	Pode adquirir bens imóveis como qualquer empresa
Gestão deve ser exercida apenas por um único Síndico	Gestão exercida por uma Diretoria Executiva e representada por no mínimo 2 Diretores (Presidente e Tesoureiro)
A escolha da Administradora deve ser por Assembleia Geral	Escolha da Administradora deve ser por confiança de seus próprios dirigentes
A administração deve se nortear pelo Código Civil, através dos artigos 1331 ao 1358	Artigos 53 ao 61 do Código Civil, e somente quando existir omissão nesses, ser subsidiário aos Artigos 1331 ao 1358
Prestação de Contas através de Demonstrativos Mensais	Prestação de Contas através de Demonstrativos Mensais com Plano de Contas Contábil Analítica e Sintética
Não há necessidade de Escrituração Fiscal, nem de Regime Contábil	Obrigatoriedade de Escrituração Fiscal (Balanço e Razão) dos exercícios fiscais, assinada por Contador habilitado; Regime Contábil para atendimento à Legislação: Por competência
Receita Federal: Declarações Básicas	Receita Federal: declarações Específicas e Atualizações dos Dirigentes
Conta Bancária: Não precisa ser própria (pode ser Conta Pool da administradora)	Conta Bancária: Necessidade de Conta e Movimentação Própria, visando à Contabilização da Movimentação Financeira

Inadimplência: Pode se servir da Lei Estadual de Protesto de Títulos (Leia mais em <http://migre.me/e8o9Q>)

Inadimplência: Não pode se servir da Lei de Protesto de Títulos, mas do Rito Sumário para cobrança de inadimplentes

Pode impedir o direito de ir e vir em suas Portarias

Não pode impedir o direito de ir e vir em suas Portarias, mas apenas o controle de identificação

Controle de Identificação e Fechamento Perimetral: é um Direito Legal

Controle de Identificação e Fechamento Perimetral: a ser obtido somente com o Termo de Concessão de Direito Real de Uso de Área Pública junto à Prefeitura Municipal e a ser solicitada pela Associação de Proprietários

Rateio de Despesas por Assembleia

Rateio de Despesas por Assembleia com a necessidade de aprovação de um Plano Orçamentário

Fiscalização de Contas por um Conselho Fiscal ou Consultivo

Fiscalização de Contas pelo Conselho Deliberativo

Convocação de Assembleias pelo Síndico ou por 25 % dos associados adimplentes

Convocação de Assembleias pelo Conselheiro Presidente ou por 20 % dos associados adimplentes

Condomínio, para abrir uma ação civil pública, necessita da Promotoria Estadual

A Associação de Proprietários, por ser uma entidade civil de direito privado, pode encampar por si só uma ação civil pública

IPTU: condôminos pagam por fração ideal de área privativa e comum

Os associados somente pagam IPTU de seu imóvel (terreno + casa) e nunca de área comum

Fonte: Mariangela Iamondi Machado

Saiba mais:

Condomínio Horizontal - Lei Federal 4.591/64

- cada proprietário é dono de uma fração ideal de todo o empreendimento, incluindo as chamadas áreas comuns ou de uso coletivo, inclusive a malha viária interna do condomínio;
- o incorporador é obrigado a entregar o imóvel totalmente pronto: casas construídas e com o padrão arquitetônico, urbanístico e paisagístico definido; vias internas pavimentadas e sinalizadas; praças e áreas de lazer e de convivência (quando houver), devidamente montadas e em condições de uso;
- por ser uma propriedade coletiva, as características externas das construções individuais e a destinação das áreas comuns e privativas não poderão ser alteradas sem a expressa concordância dos demais condôminos, a ser obtida em Assembleias Gerais, com aprovação através de quórum especial qualificado;
- suas normas organizacionais e sociais são regidas por uma Convenção de Condomínio e por Regimentos Internos;
- a Administração Condominial é regida pelo atual Código Civil (Artigos 1331 ao 1358) e pela Lei 4591/64, que trata de Condomínios e Incorporações;
- Os dirigentes do Condomínio são compostos por Síndico, Subsíndico, Conselho Fiscal e/ou Conselho Consultivo e/ou Deliberativo;
- o proprietário paga IPTU sobre a fração ideal de sua área privativa (autônoma) e sobre a fração ideal de área comum (idem aos condomínios de prédios);
- a conservação das áreas comuns (manutenção geral, vigilância, controle de acesso, preservação do meio ambiente) é de responsabilidade do condomínio, que promove um rateio das despesas entre os condôminos através de Assembleias Gerais, aprovando um plano orçamentário para definir uma taxa condominial mensal;
- a Portaria para Identificação e Controle de Acesso pode impedir a entrada de terceiros estranhos ao condomínio, em virtude de suas áreas internas serem privativas e de responsabilidade direta de seus condôminos.

Fonte: Mariangela Iamondi Machado

Loteamento - Lei Federal 6.766/79

- cada proprietário é dono de um terreno autônomo, com registro próprio na prefeitura e no registro de imóveis;

- áreas comuns internas, como malha viária, praças e áreas verdes, são públicas e sua conservação é de responsabilidade do município, que pode ceder, em caráter provisório, o uso e conservação a uma Associação de Proprietários ou de Adquirentes de Lotes;
- cabe ao loteador a entrega dos terrenos (lotes) devidamente demarcados e servidos por sistema viário, além de sua responsabilidade pela execução do cronograma físico aprovado pela prefeitura (redes de abastecimento de água, luz, esgoto, drenagem de águas pluviais, entre outros);
- os compradores de lotes se organizam numa associação civil de direito privado e sem fins lucrativos, para a execução de obras complementares, para implantação de serviços de vigilância, manutenção geral e para a conservação e preservação dos bens públicos e do meio ambiente;
- suas normas organizacionais, sociais e de obras (restrições construtivas e de uso do lote) são regidos por um Estatuto Social e Regulamentos Internos;
- a Administração das Associações é regida pelo atual Código Civil, Capítulo II, Artigos 53 a 61, e subsidiariamente poderá conter em seus Estatutos regras previstas referentes a Condomínios Edifícios (Artigos 1331 a 1358), bem como aquelas constantes na Lei 4591/64 ;
- Os dirigentes de uma Associação de Proprietários ou Adquirentes de Lotes são compostos por uma Diretoria Executiva, Chapa composta por Diretor Presidente, Vice-Presidente, Diretor-Tesoureiro, Diretor-Secretário etc., por um Conselho Fiscal e/ou por um Conselho Deliberativo ou Consultivo;
- o proprietário do terreno é responsável apenas pelo IPTU de seu imóvel, não sendo de sua responsabilidade o pagamento do IPTU sobre as áreas comuns, que são públicas, e pelo pagamento das contribuições associativas, que fazem frente ao rateio das despesas ordinárias, de obras e de investimentos aprovados através de um plano orçamentário, este também aprovado em Assembleias Gerais;
- A Portaria para Identificação e Controle de Acesso não pode impedir a entrada de terceiros, estranhos ao empreendimento, mesmo que a Associação de Proprietários ou Adquirentes de Lotes tenha obtido junto ao município, em caráter provisório, o direito ao fechamento, através de um Termo de Concessão de Direito Real de Uso de Áreas Públicas.

Fonte: Mariangela Iamondi Machado