

PARTICIPAÇÃO DOS LOCATÁRIOS NO CONDOMÍNIO

Por Cristiano De Souza Oliveira
Advogado e consultor jurídico condominial
cdesouza@adv.oabsp.org.br

Seguindo a filosofia mestra do Novo Código Civil, os artigos que tratam de condomínio edilício, agora com maior clareza, trazem a tona uma discussão que há tempos havíamos esquecidos nos condomínios, qual seja, a participação dos locatários no condomínio.

Ainda que pese sobre os locatários o velho paradigma de serem ruins ao condomínio, hoje a nova legislação busca a participação de todos, inclusive dos locatários.

O Novo Código Civil manteve a participação dos locatários nas votações de despesas condominiais ordinárias, continuou ainda a permitir que o locatário fosse eleito para síndico, e mais, votasse na eleição e destituição do síndico. Com isto, o locatário elege seu representante para administrar o condomínio.

Ainda na questão de despesas, temos a possibilidade do locatário em obras condominiais, por exemplo nas obras condominiais necessárias, onde o síndico poderá fazê-las sem autorização da Assembléia, porém, quando urgentes e excessivas, deverá comunicar à Assembléia, somente sendo obrigatória pedir autorização nos casos de ser a obra necessária, excessiva, e sem urgência, onde fica claro a participação do locatário nesta Assembléia, uma vez que obras necessárias são de sua responsabilidade.

Outra alteração significativa, trazida pelo Novo Código Civil é a nomenclatura utilizada para englobar os locatários, ou seja, possuidores, certos de que condôminos são apenas os proprietários ou equivalentes que a lei identifica.

Neste raciocínio, o possuidor poderá ser multado, independente do proprietário, conforme determina os artigos 1336 e 1337 do Novo Código Civil.

Mas não é só, o possuidor-locatário, também passa a ter preferências e ser respeitado, conforme determina o direito de preferência descrito no artigo 1338, onde quem resolver locar abrigo para veículos, terá que dar preferência aos condôminos e entre todos aos possuidores.

Outro exemplo é o inciso V do artigo 1348, que determina que o síndico deverá diligenciar para zelar pela prestação de serviços que interessem aos possuidores.

Como vimos, o locatário – possuidor, não mais deve ser discriminado e posto de lado, deve sim ser tratado dignamente, pois muitas vezes é mais interessado que os próprios proprietários.