

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