

 **MIGUEL ZAIM****MANUAL PRÁTICO DA**

ADVOCACIA CONDOMINIAL

PREFÁCIO:

Des. Federal Nery Júnior

Acesse o QRcode e conheça a plataforma do Professor Miguel Zaim:

- ▶ Videoaulas
- ▶ Modelos Administrativos
- ▶ Modelos de Ações Condominiais
- ▶ Banco de Jurisprudências
- ▶ Legislação Condominial



professormiguelzaim.com

 MIGUEL ZAIM

MANUAL PRÁTICO DA

ADVOCACIA

CONDOMINIAL

Serata Editora
Cuiabá, MT | 2021

Copyright © Miguel Zaim, 2021.

Todos os direitos reservados. Nenhuma parte desta obra, poderá ser reproduzida ou transmitida através de quaisquer meios eletrônicos, mecânicos, digitais ou outros que venham ainda a ser criados, sem a permissão expressa, por escrito, do autor. A reprodução não autorizada desta publicação, por qualquer meio, seja total ou parcial, constitui violação da Lei nº 9.610/98.

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
(Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)

Zaim, Miguel
Manual prático da advocacia condominial / Miguel
Zaim. -- Cuiabá, MT : Serenata Editora, 2021.

ISBN 978-85-93760-08-2

1. Direito imobiliário - Brasil 2. Direito
imobiliário - Leis e legislação - Brasil I. Título.

21-80997

CDU-347.235 (81)

Índices para catálogo sistemático:

1. Brasil : Direito imobiliário 347.235(81)

Aline Grazielle Benitez - Bibliotecária - CRB-1/3129

COLABORADORES:

Alexandre Marques

Ana Luiza Pretel

Anthony Leopoldino

Eduardo Manzzepi

Márcio Spimpolo

Capa: L. Davi Matos

Projeto gráfico: Rommel Kunze

Revisão textual e normalização: Doralice Jacomazi

Revisão técnica: Marcus Vinícius Marques Cardoso

Auxiliar técnico: Matheus Nunes Belufi e Gabriel Farid Bezerra Barros

Impressão: Ligraf

Serata Editora

Av Manoel Jose de Arruda, 652 - Sala 02
Jardim California - Cuiaba/MT - 78.070-305
Tel.: (65) 3318-4000 - email: unicont.cuiaba@gmail.com

Dedicatória

Ao mestre Sylvio Capanema de Souza, o grande
palafreneiro do Direito Condominial Brasileiro.

Aos meus pais,

in memoriam, Jaleil Zaim e Lurdes Zaim,
que desde o início, com muito carinho e apoio,
não mediram esforços para que eu
chegasse até esta etapa da minha vida.
Que falta vocês me fazem!

A todos os meus amados filhos,
que a cada dia renovam a alegria em
continuar a enfrentar os desafios da vida.

À Lígia Zaim, pessoa com que amo partilhar a vida.
Com você tenho me sentido mais vivo de verdade.
Obrigado pelo carinho, a paciência e por sua
capacidade de me trazer paz na correria de cada dia.

Agradecimentos

Os meus agradecimentos aos profissionais da área condominial, **Dra. Ana Pretel**, que contribuiu com o capítulo “Dos sistemas de resoluções de conflitos nos condomínios”; **Dr. Alexandre Marques**, que colaborou com o capítulo “Da justiça gratuita para condomínios”; **Dr. Eduardo Manzeppi**, por ter cooperado com o capítulo “Lei geral de proteção de dados aplicados aos condomínios”; e **Dr. Márcio Spimpolo**, que contribuiu com os artigos “Os loteamentos fechados” e “A cobrança de taxas associativas”.

A eles declaro os meus sinceros e profundos agradecimentos por estarem fazendo parte desta obra, que relata os meus mais de 25 anos de Advocacia Condominial de forma prática para quem deseja aprender a exercer a profissão para esse novo nicho do Direito.

Aos colegas do escritório “Advocacia Miguel Zaim” que nos ombreiam em nossas atividades de trabalho, e que ao nosso lado, contribuem diariamente para fomentar nossa luta em prol do direito condominial, que temos a grata satisfação em nominalizar: **Eude Vania de Almeida Silva; Lucas Oliveira da Silva; Marcus Vinicius Marques Cardoso; Lemuel M. I. Ferraz; L. Davi Matos e Wilson Antonio Nascimento;**

SUMÁRIO

PREFÁCIO.....	19

CAPÍTULO I

DA ADVOCACIA CONDOMINIAL _____ 21

1 DA ADVOCACIA NO DIREITO CONDOMINIAL.....	23
1.1 A IMPORTÂNCIA DA ESPECIALIZAÇÃO NA ÁREA CONDOMINIAL	24
1.2 COMO APARECER E CAPTAR CLIENTES NO MERCADO CONDOMINIAL	25
1.3 POR QUE ADVOGAR NO DIREITO CONDOMINIAL?	25
1.4 PARA CONSTRUTORAS E INCORPORADORAS	26
1.5 PARA CONDOMÍNIOS	26
1.6 PARA ADMINISTRADORAS DE CONDOMÍNIOS.....	27
1.7 PARA CONDÔMINOS	28
2 DA ÉTICA PROFISSIONAL NO EXERCÍCIO DA ADVOCACIA	29
2.1 DA ÉTICA NA ADVOCACIA CONDOMINIAL	29

CAPÍTULO II

DO DIREITO MATERIAL CONDOMINIAL __ 35

1 PROPRIEDADE – CONCEITO, EVOLUÇÃO E FUNÇÃO SOCIAL.....	37
2 CONCEITO DE CONDOMÍNIO	41
3 SÍNTESE HISTÓRICA DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS	42
3.1 BREVES APONTAMENTOS SOBRE LEGISLAÇÃO ESTRANGEIRA RELACIONADA AO CONDOMÍNIO EDILÍCIO.....	43
3.2 LEGISLAÇÃO APLICÁVEL - PIRÂMIDE DE Kelsen	44
3.3 DEFINIÇÃO LEGAL DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO.....	47
4 INSTITUIÇÃO E REGISTRO DO CONDOMÍNIO	47
4.1 DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO	48
4.2 O REGIMENTO INTERNO.....	49
4.3 CONVENÇÃO CONDOMINIAL X REGIMENTO INTERNO	51
5 OS DIREITOS DOS CONDÔMINOS.....	51
5.1 DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS	52
6 DAS MULTAS E PENALIDADES EM CONDOMÍNIO.....	54
6.1 DA PENALIDADE MORATÓRIA	55
6.2 DA PENALIDADE COMINATÓRIA	55
6.3 PENALIDADE PELO REITERADO DESCUMPRIMENTO DOS DEVERES.....	57
6.4 DA PENALIDADE PELO COMPORTAMENTO ANTISSOCIAL.....	57
7 DO ALUGUEL E VENDA DE GARAGEM	58
8 DAS DESPESAS RELATIVAS AO USO EXCLUSIVO DAS PARTES COMUNS	59
9 DAS OBRAS EM CONDOMÍNIO.....	60
9.1 REGRAS PARA REALIZAÇÃO DE OBRAS.....	60
9.2 REFORMAS: A ABNT NBR 16280.....	62
10 VÍCIOS NA CONSTRUÇÃO E FALTA DE MANUTENÇÃO PREDIAL POR PARTE DO SÍNDICO ...	65
10.1 QUAL É O DEVER DO SÍNDICO EM RELAÇÃO À MANUTENÇÃO DO CONDOMÍNIO?.....	69
10.2 FALTA DE MANUTENÇÃO DO CONDOMÍNIO POR PARTE DO SÍNDICO	70
11 DESPESAS DE CONSERVAÇÃO DO TERRAÇO QUANDO HÁ USO EXCLUSIVO.....	73
12 DOS DÉBITOS DA UNIDADE	73
13 DO SEGURO PREDIAL	74
14 DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO E GOVERNANÇA CONDOMINIAL	74
15 DA ELEIÇÃO DO SÍNDICO	75
15.1 DAS ATRIBUIÇÕES DO SÍNDICO.....	76
15.2 DA DESTITUIÇÃO DO SÍNDICO	77
15.3 DA RESPONSABILIDADE CIVIL DO SÍNDICO.....	77
15.4 RESPONSABILIDADE CRIMINAL	79

16 ASSEMBLEIA GERAL (ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA)	81
16.1 ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA	81
16.1.1 Previsão orçamentária	81
16.1.2 Prestação de contas	81
16.2 DAS ASSEMBLEIAS EXTRAORDINÁRIAS	82
16.2.1 Da convocação	83
16.2.2 Dos quóruns para as deliberações	83
16.2.3 Dos diversos quóruns especiais	84
16.2.4 Alteração de convenção e mudança de destinação do edifício, quórum especial	85
16.3 OUTROS TIPOS DE ASSEMBLEIAS	86
16.3.1 Assembleia de instalação ou constituição do condomínio	86
16.3.2 Assembleia em aberto ou permanente	88
16.3.3 Assembleia virtual	89
17 DO CONSELHO FISCAL E SUA COMPETÊNCIA	92
18 DA EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO	92
19 DO CONDOMÍNIO DE LOTES – 1.358-A	93
19.1 OS ‘LOTEAMENTOS FECHADOS’ E A COBRANÇA DE ‘TAXAS ASSOCIATIVAS’	95
20 MULTIPROPRIEDADE – UMA “NOVA” MODALIDADE DE CONDOMÍNIO – ART. 1.358-B AO ART. 1.358-U	101
21 COMPARTILHAMENTO - COLIVING – COWORKING	104
22 DA TEORIA GERAL DOS CONTRATOS E PRINCÍPIOS	107
22.1 DOS PRINCÍPIOS NA TEORIA GERAL DOS CONTRATOS	108
22.1.1 Dos Princípios sociais	109
22.2 PRINCIPAIS CONTRATOS TÍPICOS NA PRÁTICA CONDOMINIAL	110
22.2.1 Do contrato de Incorporação Imobiliária	110
22.2.2 Do Contrato de Seguro	112
22.2.3 Do Contrato de Compra e Venda	112
22.2.4 Do Contrato de Prestação de Serviços	113
22.3 AVISO PRÉVIO	117
22.4 CONTAGEM DO TEMPO	117
22.5 EXTINÇÃO DO CONTRATO	118
22.6 EXTINÇÃO ANTECIPADA	119
22.7 ALICIAMENTO DE MÃO DE OBRA	120
22.7.1 Do Contrato de Empreitada	120
22.7.2 Verificação e Recebimento da Obra	123
22.7.3 Responsabilidade do Empreiteiro	125
22.7.4 Responsabilidade do Proprietário (Dono da Obra)	126
22.7.5 Extinção da Empreitada	126
22.8 DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE COISAS	127
22.9 DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS	128
22.10 ETAPAS DE CRIAÇÃO DO CONTRATO	131
22.10.1 Gestão e Auditoria em Contratos Condominiais	132

CAPÍTULO III

DO PROCESSO EM GERAL **133**

1 DA HISTORICIDADE DO PROCESSO	135
1.1 HISTORICIDADE DO PROCESSO NA GRÉCIA	135
1.2 HISTORICIDADE DO PROCESSO EM ROMA	136
1.3 HISTORICIDADE DO PROCESSO NO BRASIL	137
2 DA TEORIA GERAL DO PROCESSO	140
3 DOS PRINCÍPIOS PROCESSUAIS	141
3.1 DOS PRINCÍPIOS DA LEGALIDADE	141
3.2 DO PRINCÍPIO DO ACESSO À JUSTIÇA	142
3.3 DO PRINCÍPIO DO CONTRADITÓRIO E DA AMPLA DEFESA	142
3.4 DO CONTRADITÓRIO E A LIMINAR “ INAUDITA ALTERA PARTE ”	142
3.5 DO PRINCÍPIO DA IMPARCIALIDADE DO JUIZ, JUIZ NATURAL	142
3.6 DO PRINCÍPIO DO DUPLO GRAU DE JURISDIÇÃO	143

3.7 DO PRINCÍPIO DA ISONOMIA.....	143
3.8 DO PRINCÍPIO DA PUBLICIDADE DOS ATOS PROCESSUAIS.....	143
3.9 DO PRINCÍPIO DA MOTIVAÇÃO DAS DECISÕES JUDICIAIS.....	144
3.10 DO PRINCÍPIO DA DURAÇÃO RAZOÁVEL DO PROCESSO.....	144
4 DO PROCEDIMENTO NO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL	145
4.1 DA JURISDIÇÃO, AÇÃO E PROCESSO.....	145
4.2 DAS PARTES E SEUS PROCURADORES	145
4.3 DA CAPACIDADE DE SER PARTE.....	146
4.4 DA REPRESENTAÇÃO EM JUÍZO DO CONDOMÍNIO	146
4.5 DA CAPACIDADE DE ESTAR EM JUÍZO.....	147
4.6 DA CAPACIDADE POSTULATÓRIA.....	147
4.7 DOS ATOS PROCESSUAIS.....	147
4.8 DOS PRAZOS PROCESSUAIS	148
4.8.1 Da Contagem	148
4.9 DO NEGÓCIO PROCESSUAL	148
5 DO PROCEDIMENTO COMUM.....	149
5.1 DA PETIÇÃO INICIAL	149
5.2 DOS PEDIDOS	150
5.3 DO JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE.....	150
5.4 DA CITAÇÃO	151
5.5 DA AUDIÊNCIA DE MEDIAÇÃO OU CONCILIAÇÃO	151
5.6 DA RESPOSTA DO RÉU	151
6 DA TEORIA GERAL DA PROVA.....	151
6.1 DO ÔNUS DA PROVA.....	152
6.2 DO VALOR DA PROVA	153
6.3 DOS MEIOS DE PROVAS	153
6.4 DA PRODUÇÃO DA PROVA	153
7 DAS TUTELAS	154
7.1 PROVISÓRIA.....	154
7.2 DE URGÊNCIA.....	157
7.3 DE EVIDÊNCIA	158
8 DO PROCEDIMENTO ESPECIAL.....	159
8.1 DA AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO	159
8.2 DA AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS	161
8.3 DOS EMBARGOS DE TERCEIROS	162
8.4 DA AÇÃO MONITÓRIA	163
8.5 AÇÕES POSSESSÓRIAS.....	164
8.6 DA PETIÇÃO INICIAL	165
8.7 DA ADMISSIBILIDADE.....	165
8.8 DA CONTESTAÇÃO	166
9 DO PROCESSO DE EXECUÇÃO	166
9.1 TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL	166
9.2 DA PETIÇÃO INICIAL DE EXECUÇÃO	167
9.3 DA NULIDADE DA EXECUÇÃO.....	168
9.4 DA DEFESA DO EXECUTADO	169
9.4.1 Da Instrução	170
9.4.2 Da Sentença	170
9.4.3 Dos Recursos.....	171
9.4.4 Apelação é recurso ordinário em sentido amplo	171
9.4.5 Requisitos da Apelação.....	171
9.4.6 Recebimento do recurso.....	172
9.4.7 Agravo de Instrumento cabível contra as decisões interlocutórias sobre:.....	172
9.4.8 Agravo Regimental (Interno).....	173
9.4.9 Embargos de Declaração	173
9.4.10 Recurso ordinário <i>stricto sensu</i>	174
9.4.11 Recurso Especial (STJ)	175
9.4.12 Recursos extraordinários <i>lato sensu</i>	176
9.4.13 Agravo em recurso especial ou extraordinário	177
9.4.14 Embargos de Divergência	178

CAPÍTULO IV

DO PROCESSO CONDOMINIAL _____ 179

1 DO PROCESSO APLICADO AOS CONDOMÍNIOS.....	181
1.1 DA CITAÇÃO EM CONDOMÍNIOS	183
1.2 DO TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL - CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS	184
1.3 DA ATA NOTARIAL - COMO MEIO DE PROVA DOS CONDOMÍNIOS	188
1.4 DO ESTUDO PRÉVIO DA AÇÃO CONDOMINIAL	190
1.5 PRINCIPAIS PRAZOS PARA O ADVOGADO NO CPC.....	191

CAPÍTULO V

DA PRÁTICA CONDOMINIAL _____ 193

1 DA PRÁTICA JURÍDICA CONDOMINIAL.....	195
2 AÇÕES DECLARATÓRIAS DE NULIDADE DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL	195
2.1 CABIMENTO.....	195
2.2 BASE LEGAL	195
2.3 ANULÁVEIS	195
2.4 NULA	196
2.5 LEGITIMIDADE	197
2.5.1 Ativa	197
2.5.2 Passiva	197
2.6 COMPETÊNCIA	197
2.7 PRAZO PARA IMPUGNAÇÃO DA ASSEMBLEIA.....	198
2.7.1 Procedimento.....	199
2.7.2 Rol de documentos	199
2.7.3 Causas mais comuns de nulidade da assembleia condominial.....	199
2.8 DESTITUIÇÃO DO SÍNDICO	200
2.8.1 Quórum para destituição do síndico	200
2.8.2 Causas que possibilitam a destituição do síndico.....	202
2.8.3 Requisitos do edital de convocação para destituição do síndico	202
2.8.4 Destituição de síndico profissional	205
2.9 DA PROCURAÇÃO EM CONDOMÍNIO	208
2.9.1 Procuração particular, quando a convenção exige firma reconhecida	208
2.9.2 Procuração vencida e/ou revogada	209
2.10 VOTAÇÃO DE CONDÔMINO INADIMPLENTE.....	210
2.11 AUSÊNCIA DE CONVOCAÇÃO DE TODOS OS CONDÔMINOS	212
2.12 AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA ASSINATURA DE 1/4 DOS CONDÔMINOS.....	214
3 AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE MULTA	214
3.1 CABIMENTO.....	214
3.2 BASE LEGAL	216
3.3 LEGITIMIDADE	216
3.3.1 Ativa	216
3.3.2 Passiva	216
3.4 PROCEDIMENTO.....	216
3.5 ROL DE DOCUMENTOS.....	216
4 AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA DE CONVENÇÃO E/OU REGIMENTO INTERNO	217
4.1 CABIMENTO.....	217
4.2 BASE LEGAL	218
4.2.1 Anuláveis	218
4.2.2 Nula	218
4.3 LEGITIMIDADE	219
4.3.1 Ativa	219
4.3.2 Passiva	219
4.4 COMPETÊNCIA	219
4.5 PRAZO PARA IMPUGNAÇÃO DA CONVENÇÃO	219
4.6 PROCEDIMENTO	221
4.7 ROL DE DOCUMENTOS.....	221

4.8 CAUSAS MAIS COMUNS DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONVENCIONAL E/OU REGIMENTAL.....	221
4.8.1 Anulação de cláusula convencional por erro formal	221
4.9 ANIMAIS EM CONDOMÍNIOS	223
4.10 AUSÊNCIA DE QUÓRUM PARA ALTERAR A CONVENÇÃO E/OU REGIMENTO INTERNO	224
4.11 CONVENÇÃO ELABORADA SOB A ÉGIDE DA LEI 4.591/1964 E EVENTUAL CONTRADIÇÃO COM O CÓDIGO CIVIL DE 2002 - MULTA MORATÓRIA.....	224
5 AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E NÃO FAZER – OBRAS	227
5.1 CABIMENTO	227
5.2 BASE LEGAL	228
5.3 MOMENTO DO REQUERIMENTO	229
5.4 LEGITIMIDADE	229
5.4.1 Ativa	229
5.4.2 Passiva	229
5.5 COMPETÊNCIA	230
5.6 ROL DE DOCUMENTOS.....	231
5.7 AUSÊNCIA DE QUÓRUM PARA REALIZAR DETERMINADAS OBRAS	231
6 AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E NÃO FAZER – DANO INFECTO	232
6.1 CABIMENTO.....	232
6.2 BASE LEGAL	232
6.3 MOMENTO DO REQUERIMENTO	233
6.4 LEGITIMIDADE	233
6.4.1 Ativa	233
6.4.2 Passiva	233
6.4.3 Competência	234
6.4.4 Rol de documentos	234
7 AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS EM CONDOMÍNIO	236
7.1 CABIMENTO.....	236
7.2 BASE LEGAL	237
7.3 LEGITIMIDADE	237
7.3.1 Ativa	237
7.3.2 Passiva	238
7.4 COMPETÊNCIA	240
7.5 PARTICULARIDADES PROCEDIMENTAIS	241
7.6 ROL DE DOCUMENTOS.....	242
8 DA PRESTAÇÃO DE CONTAS DA ADMINISTRADORA DO CONDOMÍNIO	242
9 AÇÃO DE EXIBIÇÃO DE DOCUMENTO.....	245
9.1 CABIMENTO.....	245
9.2 BASE LEGAL	246
9.3 LEGITIMIDADE	246
9.3.1 Ativa	246
9.3.2 Passiva	246
9.3.3 Competência	246
9.4 PARTICULARIDADES PROCEDIMENTAIS	247
9.5 ROL DE DOCUMENTOS.....	249
10 PRODUÇÃO ANTECIPADA DA PROVA EM CONDOMÍNIO	250
10.1 CABIMENTO	250
10.2 BASE LEGAL	250
10.3 LEGITIMIDADE	251
10.4 COMPETÊNCIA	251
10.5 PARTICULARIDADES PROCEDIMENTAIS	252
11 AÇÃO DE EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISOCIAL.....	252
11.1 CABIMENTO	252
11.2 BASE LEGAL	253
11.3 LEGITIMIDADE	253
11.3.1 Ativa	253
11.3.2 Passiva	254
11.4 COMPETÊNCIA	254
11.5 PARTICULARIDADES PROCEDIMENTAIS	254

11.6 ROL DE DOCUMENTOS.....	257
12 AÇÕES INDENIZATÓRIAS EM CONDOMÍNIO	258
12.1 CABIMENTO	258
12.2 BASE LEGAL	259
12.2.1 Conduta humana.....	260
12.3 DANO	260
12.3.1 Dano patrimonial.....	260
12.3.2 Dano moral.....	260
12.4 CULPA GENÉRICA OU LATO SENSU.....	263
12.5 NEXO CAUSAL.....	263
12.6 LEGITIMIDADE	264
12.6.1 Ativa	264
12.6.2 Passiva	264
12.7 COMPETÊNCIA.....	264
13 CAUSAS MAIS COMUNS DE AÇÕES INDENIZATÓRIAS	264
13.1 AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS NAS ÁREAS COMUNS POR DEFEITO NA CONSTRUÇÃO – LEGITIMIDADE.....	264
13.2 CONDOMÍNIO CAUSANDO DANO AOS CONDÔMINOS.....	267
13.3 CONDÔMINO CAUSANDO DANOS AO CONDOMÍNIO	270
13.4 RESPONSABILIDADE CIVIL OBJETIVA POR DANOS ORIUNDOS DE COISAS LANÇADAS DOS PRÉDIOS.....	272
13.5 RESPONSABILIDADE PELOS FURTOS OCORRIDOS NA GARAGEM DO CONDOMÍNIO	274
13.6 RESPONSABILIDADE PELA QUEDA DE ELEVADORES	278
13.7 RESPONSABILIDADE POR OFENSAS EM REDES SOCIAIS	279
14 AÇÃO DE EXECUÇÃO E COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS	284
14.1 CABIMENTO	284
14.2 BASE LEGAL	286
14.3 LEGITIMIDADE	286
14.4 COMPETÊNCIA	286
14.5 PARTICULARIDADES PROCEDIMENTAIS.....	287
14.6 ROL DE DOCUMENTOS.....	289
14.7 JURISPRUDÊNCIA RELACIONADA À EXECUÇÃO DAS COTAS CONDOMINIAIS.....	290
14.7.1 Ação de cobrança – facultatividade – procedimento comum ou juizado	290
14.7.2 Condomínio irregular e execução	291
14.7.3 Opção do autor pela ação de conhecimento ao invés da execução	292
14.7.4 Parcelas vincendas no curso do processo de execução	293
14.7.5 Obrigação líquida certa e exigível	295
14.7.6 Prazo para propositura de ação de execução das cotas condominiais	297
15 AÇÃO REVISIONAL DE COBRANÇA DAS COTAS CONDOMINIAIS.....	298
15.1 CABIMENTO	298
15.2 BASE LEGAL	298
15.3 LEGITIMIDADE	301
15.3.1 Ativa	301
15.3.2 Passiva	301
15.4 COMPETÊNCIA.....	301
16 DA AÇÃO DE MANDADO DE SEGURANÇA	301
16.1 CABIMENTO	301
16.2 BASE LEGAL	302
16.3 DIREITO LÍQUIDO E CERTO.....	302
16.4 ATO DE AUTORIDADE	303
16.5 LEGITIMIDADE	304
16.6 COMPETÊNCIA.....	306
16.7 PROVAS	308
17 DENÚNCIAÇÃO DA LIDE COMO MEIO DE DEFESA DO CONDOMÍNIO.....	308
18 DA AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO NO ÂMBITO DOS CONDOMÍNIOS	309
19 DA REPARAÇÃO DE DANOS, ACIDENTE EM ÁREA COMUM DO CONDOMÍNIO	309
20 DA AÇÃO DE USUCAPIÃO EM CONDOMÍNIO.....	310
20.1 ESPÉCIES	310

20.2 REQUISITOS NECESSÁRIOS.....	311
20.3 CAUSAS IMPEDITIVAS	312
20.4 USUCAPIÃO DE VAGA DE GARAGEM INDETERMINADA	313
21 DA AÇÃO RESCISÓRIA EM CONDOMÍNIO	314
21.1 QUAIS SÃO OS PRAZOS PARA AÇÃO RESCISÓRIA?.....	316
21.2 ERRO DE FATO	317
21.3 SOLIDARIEDADE.....	318
22 AÇÃO REGRESSIVA - CONTRA QUEM CAUSOU DANOS AO CONDOMÍNIO	318
23 DA JUSTIÇA GRATUITA PARA O CONDOMÍNIO	319
23.1 GRATUIDADE DA JUSTIÇA PARA CONDOMÍNIO QUE PROVOU A HIPOSSUFICIÊNCIA ECONÔMICA DEVIDA	321
23.2 NA JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.....	322
23.3 DO CONDOMÍNIO COMO CONSUMIDOR	322
24 DA RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA DO CONDOMÍNIO E OS MEIOS DE DEFESA	325
24.1 OBRIGAÇÕES MENSAS.....	329
24.1.1 Atenção aos meses abaixo	330
24.2 EM RELAÇÃO AO SÍNDICO	334
24.3 QUESTÕES FREQUENTES	335
24.4 DOS MEIOS DE DEFESA DO EXECUTADO NA EXECUÇÃO FISCAL	337
24.4.1 Exceção da pré-executividade.....	337
24.4.2 Embargos à execução	338
25 DO CONDOMÍNIO COMO RECLAMADO NA JUSTIÇA DO TRABALHO	339
25.1 CONTRATAÇÃO DE EMPREGADOS	339
25.1.1 Rescisão Contratual.....	341
25.1.2 Contratação de empresa terceirizada	342
25.2 TRT-4 NEGA VÍNCULO DE EMPREGO ENTRE SÍNDICO E CONDOMÍNIO	344
26 DO CONDOMÍNIO NOS JUIZADOS ESPECIAIS	345
27 DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS NOS CONDOMÍNIOS	346
27.1 LEI 13.709/18, LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS.....	347
27.2 APLICABILIDADE DA LEI DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS NOS CONDOMÍNIOS.....	351
28 AÇÕES CRIMINAIS MAIS COMUNS NOS CONDOMÍNIOS.....	355
28.1 APROPRIAÇÃO INDÉBITA	355
28.2 CALÚNIA, INJÚRIA E DIFAMAÇÃO CONTRA O SÍNDICO	359
28.3 CONTRAVENÇÃO PENAL – TUMULTO EM ASSEMBLEIA.....	364
28.4 ALTERAR DOCUMENTO PARTICULAR	366
29 DOS SISTEMAS DE RESOLUÇÕES DE CONFLITOS NOS CONDOMÍNIOS	367
29.1 CONCILIAÇÃO, MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM	367
29.1.1 Conciliação e Mediação	368
29.1.2 Diferenças entre Cejusc e Câmara Privada	368
29.2 ARBITRAGEM	369
29.2.1 Compromisso Arbitral	369
29.2.2 Convenção de arbitragem:.....	369
29.2.3 Cláusula Compromissória.....	370
29.2.4 Modelo de Cláusula Arbitral.....	370

ANEXOS 373

SUMÁRIO	375

MODELOS ADMINISTRATIVOS 377

1 ANEXO A – ABAIXO-ASSINADO	379
2 ANEXO B – ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA	380
3 ANEXO C – ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA	381
4 ANEXO D – AUTORIZAÇÃO PARA REFORMA EM UNIDADE.....	382
5 ANEXO E – CÉDULA DE VOTAÇÃO	383
MODELO 1	383
MODELO 2	383

MODELO 3	384
MODELO 4	384
6 ANEXO F – CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS POR AUTÔNOMO	385
7 ANEXO G – CONTRATO DE LOCAÇÃO DE VAGA DE GARAGEM.....	387
8 ANEXO H – CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS – SÍNDICO PROFISSIONAL	390
9 ANEXO I – BREVES CONSIDERAÇÕES SOBRE A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO	393
10 ANEXO J – MODELO DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO COMERCIAL	395
11 ANEXO K – MODELO DE REGIMENTO INTERNO DE CONDOMÍNIO COMERCIAL	405
12 ANEXO L – MODELO DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO RESIDENCIAL.....	412
13 ANEXO M – EDITAL DE CONVOCAÇÃO – ¼ DOS CONDÔMINOS	433
14 ANEXO N – EDITAL DE CONVOCAÇÃO	434
15 ANEXO O – DECLARAÇÃO DE QUITAÇÃO	435
16 ANEXO P – ACORDO PARA PAGAMENTO DE PARCELA EM ATRASO – CONDÔMINO INADIMPLENTE.....	436
17 ANEXO Q – NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL DE COBRANÇA	438
18 ANEXO R – NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL DE COBRANÇA	439
19 ANEXO S – MODELO DE CONTRATO DE EMPREITADA	440
20 ANEXO T – MODELO DE CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO	449
21 ANEXO U – MODELO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL	456
22 ANEXO V – MODELO DE CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS ADVOCATÍCIOS..	459
23 ANEXO W – MODELO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS/RECIBO DE HONORÁRIOS	461
24 ANEXO X – MODELO DE PROCURAÇÃO “AD JUDICIA”	462

MODELOS DE AÇÕES CONDOMINIAIS _ 465

1 ANEXO AA – MODELO DE AÇÃO DE EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS NO NOVO CPC/2015.....	467
2 ANEXO AB – MODELO DE AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA COM PEDIDO DE TUTELA DE EMERGÊNCIA.....	470
3 ANEXO AC – MODELO DE AÇÃO ANULATÓRIA DE SANÇÕES CONDOMINIAIS C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO	481
4 ANEXO AD – MODELO DE AÇÃO DE DECLARAÇÃO DE NULIDADE DA ALTERAÇÃO DA CLÁUSULA DE CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO C/C DANO MATERIAL.....	488
5 ANEXO AE – MODELO DE AÇÃO DE EXCLUSÃO DE CONDÔMINO ANTISSOCIAL	497
6 ANEXO AF – MODELO DE AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS CONDOMÍNIO.....	507
7 ANEXO AG – MODELO DE AÇÃO VISANDO DIMINUIR PORCENTAGEM DAS TAXAS CONDOMINIAIS DOS APARTAMENTOS COBERTURAS EM DESFAVOR DOS APARTAMENTOS TIPOS	510
8 ANEXO AH – MODELO DE AÇÃO DE PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVA PERICIAL CONTRA CONSTRUTORA, EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS OU COISAS, ETC.	521
9 ANEXO AI – MODELO DE AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS - COM PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA JURISDICCIONAL PRETENDIDA PARA A PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVA PERICIAL	524
10 ANEXO AJ – MODELO DE AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER COM PEDIDO LIMINAR DE TUTELA DE URGÊNCIA- CONDOMÍNIO	539
11 ANEXO AK – MODELO DE AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS	553
12 ANEXO AL – MODELO DE AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO - DANOS MORAIS.....	567
13 ANEXO AM – MODELO DE AÇÃO ORDINÁRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDOS DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO, PERDAS, DANOS E DE TUTELA DE URGÊNCIA	578
14 ANEXO AN – MODELO DE AÇÃO DE RESSARCIMENTO DE DANOS MATERIAIS CONTRA FORNECEDORA ELÉTRICA	597

15 ANEXO AO – MODELO DE AÇÃO MANDADO DE SEGURANÇA CONTRA COBRANÇA DE ICMS- CONDOMÍNIO	604
16 ANEXO AP – MODELO DE AÇÃO DE USO DE ÁREA COMUM POR CONDÔMINO INADIMPLENTE- CONFORME NOVO CPC.....	623
17 ANEXO AQ – MODELO DE QUEIXA-CRIME - INJÚRIA	640
18 ANEXO AR – MODELO DE ABERTURA DE INQUÉRITO POLICIAL – ESTELIONATO E APROPRIAÇÃO INDÉBITA COMETIDA POR SÍNDICO EM CONDOMÍNIO	642
19 ANEXO AS – MODELO DE AÇÃO DE EXECUÇÃO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS.....	645

COMPÊNDIO DE LEIS CONDOMINIAIS __ 649

1 ANEXO BA – COMPÊNDIO DE LEIS CONDOMINIAIS.....	651
2 ANEXO BB – LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964.....	653
3 ANEXO BC – LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002	695
4 ANEXO BD – LEI Nº 13.777, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2018.....	702

DAS JURISPRUDÊNCIAS CONDOMINIAIS EM TESES DO STJ_____ 711

1 ANEXO CA – DAS JURISPRUDÊNCIAS CONDOMINIAIS EM TESES DO STJ.....	713

REFERÊNCIAS _____ 721

1 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	723
2 SITES	730
3 LINKS DE RODAPÉ – INDICAÇÃO DE PÁGINA	730

Quando recebi o honroso convite para prefaciar mais uma obra do professor Miguel Zaim, senti que uma vez mais os influxos do universo me premiavam. Era uma oferta, uma dádiva para que pudesse tomar parte, de modo gratuito, na virtuosa orquestra jurídica. A questão da copropriedade e da composses do homem sobre bens derivados especialmente de imóveis tem registro de digitais conflituosas desde a pré-história, cujo legado nessa área é orientado pelo uso das artes rupestres em ambientes cavernosos a sinalizar que a utilização local somente se dava por outrem através da concordância de seu autor.

Assim, o normativo foi se construindo à custa de uma prova e empenho de desforço pessoal, emprego da força, ora garantindo tal posse ao indivíduo, ora se assentando em um convívio de coparticipação pela persuasão, ou pela dissuasão do criador da arte indicativa da presença individual em aceitar a composses. Era o condomínio possível.

Se assim foi, nas priscas eras, o direito liberal, já no século XIX, acolheu, dos estudos do jurista alemão Rudolf von Ihering, a teoria objetiva da posse, que subordinava a posse à propriedade, e do respeitabilíssimo, também alemão, Friedrich Carl von Savigny, a clássica teoria subjetiva, que atribui mais valia à vontade, e por isso foi combatida pelo seu compatriota. À luz dessa dicotômica mas mui desenvolvida visão humana, ocorreram os grandes avanços nos textos dos ordenamentos jurídicos do século XIX, eis que os estames tinham necessidade de compor o convívio das massas nos grandes centros urbanos do mundo, e daí que a dinâmica do direito era desafiada mais e mais, e acossada pelos conflitos, a dirimi-los por regramentos estabilizantes adequados. Era a hora e a vez do chamado direito condominial.

O estudioso e combativo advogado Miguel Zaim divisou, com argúcia e rara percepção, que escolas, tribunais e ruas brasileiras ou permaneciam carentes de organização, de reflexão e, portanto, de luzes. Teve o tirocínio de se debruçar sobre esse fascinante universo das relações humanas, tanto e cada vez mais necessárias, e daí passou a se projetar — e muito naturalmente — como uma voz de extrema autoridade na temática.

Foi compondo comissões, compartilhando estudos em palestras nas universidades, instituições profissionais corporativas, auditórios de advogados, ocupando espaços na mídia, escrevendo artigos em jornais e

concedendo entrevistas a programas especializados na televisão, ministrando cursos e dialogando mais amiúde com valorosos ícones do direito civil, nacional e internacionalmente, que afinal o doutor Zaim editou sua primeira obra na área: *Síntese do Direito Condominial*, cujo sucesso foi imediato e retumbante, revelando o acerto da iniciativa e a importância qualitativa dos seus estudos.

Conhecendo a inquietude d'alma do escritor desde a infância e dos nossos tempos das barrocas do passinho, da Bica do Pedro Couto e dos bagres abundantes nos afluentes do Panduí, na nossa amada Amambai, nossa terra natal, sabia que ele não ficaria na obra inaugural. Profissionais de múltiplas áreas estão em contato com o direito condominial horizontal nas grandes cidades, e a estatura, a criatividade, a humanidade, e mesmo a humildade do professor não lhe permitiriam deixar esse público a descoberto.

E assim — com graça, garbo e lhaneza — o professor Miguel entrega este impagável manual a todos, democrática e polivalentemente, fruto de um espírito pleno de fulgor intelectual e calor humano, cujo projeto primordial é a difusão de uma cultura pessoal verberada por uma vida de reflexões, estudos e dedicação ímpares. Trata-se, portanto, de encontro histórico e feliz entre mãos operosas que trafegam a magia de um ser brilhante à disposição de uma sociedade em buliçosa evolução e que necessita dessa consistente obra para nutrir e saciar a busca da paz social, para sempre objetivo da Ciência do Direito.

Tanto como na metáfora platônica “O Mito da Caverna”, Miguel Zaim revigora no leitor o experimento de opor sócios e vizinhos recobrando o sentir mútuo de quem defenda o direito do trabalho em confronto com o sono, ambos sacros. O que precisa tocar uma obra com o que deseja fazer a contento o seu *home office*. A luz, a verdade e a capacidade de ver-se no realizar-se do outro são crua e honestamente expostos por aqui. O vigor intelectual e afetivo do autor são flagrantemente de sua herança cultural, da mãe, operosa, Dona Lurdes. Do pai, sensitivo e arguto, seu Quinho (Jalael Zaim) e tudo permeado pela força da máxima vontade e determinação do avô, homem público de escol, das nascentes da nossa história concidadã, Dom Jerônimo Belmonte.

Desembargador Federal Nery Júnior



CAPÍTULO I

DA ADVOCACIA CONDOMINIAL

1 DA ADVOCACIA NO DIREITO CONDOMINIAL

O advogado presta serviço público e exerce função social, é indispensável à administração da justiça. Somos nós que postulamos em juízo, ou fora dele, em nome de nossa sociedade para assegurar a observância de direitos universais. Temos a árdua e nobre missão de defender a Constituição, a ordem jurídica, os direitos humanos, a justiça social e lutar pela boa aplicação das leis, a rápida administração da justiça e pelo aperfeiçoamento das instituições jurídicas.

A advocacia tem evoluído e a função social do advogado avança com o Direito e com as transformações da própria sociedade. A função do advogado não se limita à defesa do indivíduo e de seus interesses privados, cada vez somos mais exigidos, e é maior a nossa responsabilidade. É papel também do advogado ajustar a aplicação das normas, que estão em constante mutação, à realidade e necessidade da sociedade, promovendo, dessa maneira, contínuos avanços sociais.

Segundo dados da ABRASSP de 2017, mais de 68 milhões de pessoas moram em condomínios no Brasil, os quais são administrados por mais de 421 mil síndicos e síndicas, movimentando mais de R\$ 165 bilhões por ano.

Os incorporadores, ao agregarem diversas funções, vão para além da tradicional atividade de incorporação, conferindo um papel de grande importância na vida dos condôminos, pois, ao registrarem a minuta da convenção, automaticamente, estabelecem direitos e deveres aos condôminos.

Vive-se em um Estado Democrático de Direito, pelo qual todos os cidadãos são, ao mesmo tempo, sujeito a direitos e obrigações na vida em sociedade, e no condomínio não poderia ser diferente. Os condôminos são sujeitos a direitos e obrigações. Os direitos trazem, em contrapartida, deveres, de obrigatório atendimento para viabilizar a própria instituição do condomínio, exigidos indistintamente de qualquer pessoa que resida, ou se encontre estabelecida, ou mesmo frequente o condomínio.

Deveres existem que competem aos titulares das unidades, como o pagamento das taxas, e outros que abrangem os moradores em geral e ocupantes de conjuntos ou salas, como familiares, locatários, e frequentadores, ou seja, visitas, clientes e empregados. Destaque-se que, tamanha a importância da figura do advogado na nossa sociedade, a Constituição Federal de 1988 atribuiu à Advocacia uma das funções essenciais à justiça, juntamente com o Ministério Público e a Defensoria Pública, dispondo

em seu art. 133: “o advogado é indispensável à administração da justiça, sendo inviolável por seus atos e manifestações no exercício da profissão, nos limites da lei”.

Com isso, é evidente a importância do papel do advogado para a administração da justiça, uma vez que se utiliza de suas técnicas para defender e orientar seus clientes, tomando atitudes preventivas, entre outras.

Certamente, a figura do advogado auxiliando e orientando, desde a instituição do condomínio, evita a formulação de convenções e regimentos internos completamente defasada, como é possível verificar em alguns condomínios, ou ainda, obsoleta e desconexa com os interesses da coletividade.

Com o cenário que se avista no campo condominial, um condomínio que antes acionava um profissional da advocacia apenas para cobrar de um condômino inadimplente, por exemplo, atualmente necessita da abordagem da advocacia de partido, ou seja, ampla assessoria jurídica mediante o pagamento de um valor fixo mensal, englobando todas as áreas do condomínio que precisam de suporte jurídico.

1.1 A IMPORTÂNCIA DA ESPECIALIZAÇÃO NA ÁREA CONDOMINIAL

O Direito Condominial vem se tornando um ramo específico do Direito, o profissional deve buscar especializações na área, pela própria característica desse direito e da sua multidisciplinariedade. O advogado condominial precisa ter conhecimento inequívoco desde a Constituição Federal, principalmente no que toca às garantias individuais e no que concerne ao direito de propriedade e sua função social, no direito privado, principalmente no Direito Civil brasileiro e seus princípios, da socialidade, eticidade e operabilidade. Compreender sobre o Direito Imobiliário, sobretudo a Lei 4.591, de 1964, lei da incorporação imobiliária e condominial. Saber dentro da hierarquia das normas a importância das legislações estaduais e municipais, sobretudo do código de postura do município. A convenção e o regimento interno condominial, por exemplo, são dois dos principais conjuntos de normas dentre as supramencionadas, nos condomínios. Muitos conflitos são originados por normas mal redigidas, então, nesse caso, é que faz a diferença a advocacia condominial especializada. Por óbvio o conhecimento processual para quem realmente advoga é de suma importância.

1.2 COMO APARECER E CAPTAR CLIENTES NO MERCADO CONDOMINIAL

Primeiro passo, fazer uma gestão no seu escritório, para atrair clientes, através das redes sociais e marketing de conteúdo, isso é permitido pela OAB, conteúdos de valor no seu Instagram, Facebook, etc. Segundo, é ter um bom *networking*, uma boa rede de contatos, participar das entidades de classe e demais entidades sociais da cidade. A soma de tudo isso, sem dúvidas, vai fazer você como advogado aparecer para o mercado. Usar o *WhatsApp*, mandar conteúdos semanalmente para os seus clientes e não clientes, além de ser uma ferramenta barata e eficaz. Ser pontual com os prazos e horários com os clientes, principalmente dar retorno para eles. Mandar mala direta para as construtoras, imobiliárias, administradoras e todos os condomínios. O mercado precisa saber que você existe e tem capacidade.

Conforme mencionado anteriormente, temos hoje 68 milhões de pessoas vivendo em condomínios e todas elas são potenciais clientes do advogado condominial, o condômino. Manter-se sempre atualizado e ser um bom interlocutor. A especialização é necessária, o mercado exige isso, o advogado generalista está a cada dia perdendo espaço. Lembrando que o advogado não deve trabalhar sem contrato de prestação de serviços.

1.3 POR QUE ADVOGAR NO DIREITO CONDOMINIAL?

Mais de um quarto da população brasileira vive em condomínios, universo condominial, por ser de natureza coletiva, e em virtude da cultura de litigiosidade que ainda é inerente ao povo brasileiro, é um ambiente em que ocorrem muitos conflitos, sejam eles entre condôminos, entre condôminos e a administração do condomínio, entre o condomínio e as empresas prestadoras de serviços, construtora e incorporadora, entre outros. Uma boa assessoria jurídica deve auxiliar na resolução de conflitos da forma mais pacífica possível, evitando-se que o litígio bata às portas do Poder Judiciário.

Advocacia preventiva é um instrumento poderoso para os condomínios, que seguramente trará maior segurança jurídica em todos os atos, bem como na resolução pacífica dos conflitos, minorando as lides judiciais, evitando custos desnecessários.

No ambiente condominial, a **advocacia** se dá por meio da **assessoria jurídica**, que tem como objetivo auxiliar o síndico na gestão condominial, tanto com ações preventivas (antes da ocorrência do dano) quanto com ações reparatórias (após a ocorrência do dano), haja vista que o síndico responde tanto civil quanto criminalmente pelos atos praticados em sua gestão.

Dentre os serviços prestados por uma boa assessoria jurídica condominial, destacam-se:

1.4 PARA CONSTRUTORAS E INCORPORADORAS

Assessoria na incorporação imobiliária.

Elaboração da minuta da convenção e regimento interno, conforme determina o artigo 32, letra J, da Lei 4.591/64. Incluir na convenção a obrigatoriedade da manutenção predial, nos termos da NBR 5674, reformas NBR 16280, e Inspeção Predial NBR 16.474, a fim de dar maior proteção para o incorporador.

Assembleia de instalação do condomínio, acompanhando em todos os atos desde a elaboração do edital, assembleia propriamente dita, revisão da convenção e regimento interno, aprovando em assembleia, elaboração da ata e registro, acompanhar a previsão orçamentária, em conjunto com a administradora, indicada para o ato, pelo incorporador.

Acompanhamento na entrega da área comum para o representante legal do condomínio e as unidades privativas para os condôminos. Elaborar termo de entrega.

Treinamento de equipe de relacionamento ao cliente, gerentes, corpo técnico, engenheiros, arquitetos e corretores.

1.5 PARA CONDOMÍNIOS

1. Participação e assessoramento em assembleias, desde a convocação até o final da redação das atas, além da reunião em si, prestando ao condomínio toda a segurança jurídica necessária e o respaldo de uma atuação segura e responsável.
2. Análise e elaboração de contratos a serem firmados pela administração, objetivando resguardar o condomínio da responsabilidade prévia e posterior à formalização e rescisão do instrumento contratual, além das análises de riscos e ajustes.

3. Elaboração de pareceres formalizados sobre a interpretação do texto da convenção condominial, decisões em assembleias, legislações aplicáveis e outros atos, fatos e negócios jurídicos adstri-tos à vida condominial.
4. Respostas às consultas formalizadas sobre a interpretação do texto da convenção condominial, decisões em assembleias, legislações aplicáveis e outros atos, fatos e negócios jurídicos adstri-tos à vida condominial.
5. Conciliação e mediação de conflitos entre condôminos, o síndico/ subsíndicos e moradores, prestadores de serviços e o condomí-nio, agindo preventivamente com identificação antecipada dos pontos de conflito.
6. Cobrança especializada através da gestão de inadimplência, feita de forma ativa e através da propositura de ações, com relatórios mensais de procedimentos e prestações de contas.
7. Elaboração e envio de notificações extrajudiciais a moradores e prestadores de serviços para cumprimento de obrigações e de-veres, revestindo o condomínio da segurança jurídica necessária.
8. Propositura e patrocínio em todas as instâncias de ações judiciais que envolvam o condomínio, em todos os ramos do Direito, sem exclusividade.
9. Participação em reuniões da administração com a equipe diretiva do condomínio, através de convocação prévia e justificada.
10. Orientação e elaboração de regimento interno, convenções e nor-mas pertinentes à regularização de procedimentos do condomínio.
11. Elaboração de recursos administrativos aos órgãos públicos nas esferas estadual e federal.

1.6 PARA ADMINISTRADORAS DE CONDOMÍNIOS

1. Atendimento a síndicos, condôminos e prestadores de serviços *in loco*, na própria empresa, esclarecendo dúvidas e mediando conflitos.
2. Assessoria interna de cobrança extra e judicial, bem como de-mais ações judiciais envolvendo condomínios e prestadores de serviços.
3. Defesa em ações movidas contra a empresa, mesmo as trabalhistas.

4. Propositura de ações de interesse da empresa.
5. Consultoria e pareceres.
6. Participação em assembleias desde a elaboração do edital até a revisão final da ata.
7. Participação em reuniões de conselho e com a equipe diretiva do condomínio.
8. Importante destacar que as administradoras de condomínios, bem como os escritórios de contabilidade não podem oferecer serviços jurídicos, ato privativo do advogado.

1.7 PARA CONDÔMINOS

No que concerne a todas as ações de seu interesse.

1. Acompanhar em assembleia.
2. Propor ação de anulação de assembleia.
3. Ação revisional de convenção e regimento interno.
4. Ação revisional de cotas condominiais.
5. Ação anulatória de multas.
6. Ação de prestação de contas, contra síndico e/ou administradora.
7. Ação de vícios construtivos, contra a construtora.
8. Ação de exibição de documentos.
9. Antecipação de provas.
10. Ação de reparação por acidente na área comum.
11. Ação de reparação por ofensas em assembleias e/ou grupos de mensagens.
12. Ações do dano infecto – direito de vizinhança.
13. Ações criminais, crimes contra a honra, ocorrido no ambiente condominial.

Assim sendo, sabendo da importância do advogado no acesso à justiça e como facilitador da resolução de conflitos, é importante que os condomínios, administradoras, condôminos e incorporadoras busquem profissionais devidamente habilitados e capacitados na defesa de seus interesses, avaliando-se desde estrutura do escritório/nome/grau de zelo até a efetiva experiência na área, especialização, a fim de que esteja mais bem assistido e representado na causa em que irá atuar.

2 DA ÉTICA PROFISSIONAL NO EXERCÍCIO DA ADVOCACIA

Num sistema democrático, o advogado desempenha papel de extrema importância. Conforme prescreve o artigo 2º do Código de Ética: “O advogado, indispensável à administração da Justiça, é defensor do estado democrático de direito, da cidadania, da moralidade pública, da Justiça e da paz social, subordinando a atividade do seu Ministério Privado à elevada função pública que exerce”. No exercício dessas atribuições, o advogado não pode, em qualquer momento, se esquecer dos princípios fundamentais que regem as relações em juízo, como o princípio da lealdade processual, urbanidade com seus colegas, respeito à lei e aos princípios do Código de Ética do Estatuto da OAB.

O Direito é feito de argumentações que devem ser fundamentadas e analisadas pelo Poder Judiciário, cabendo ao juiz analisar os fatos e provas produzidas para formar o seu juízo de convencimento, decidindo, assim, quem possui o direito a ser tutelado. O Código de Ética também estabelece que “são deveres do advogado: estimular a conciliação entre os litigantes, prevenindo, sempre que possível, a instauração de litígios”. As regras estabelecidas no Código de Ética são a base para o exercício da profissão de advogado, assegurando o respeito que deve acompanhar a classe em todos os tempos. Somente com ética podemos conseguir o equilíbrio necessário para a continuidade de nossa sociedade e o advogado é o principal responsável por esse objetivo.

2.1 DA ÉTICA NA ADVOCACIA CONDOMINIAL

Um dos maiores problemas dessa área em específico é o oferecimento de serviços jurídicos em conjunto com outras atividades profissionais, essa prática é vedada pelo código de ética profissional. É muito comum ocorrer isso por parte das administradoras de condomínio, escritórios de contabilidade, empresas de cobranças e antecipação de receita. Em recente decisão o Tribunal de Ética da OAB/SP já se manifestou, tudo conforme as decisões infrarrelacionadas.

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS JURÍDICOS POR IMOBILIÁRIA E ADMINISTRAÇÃO DE BENS - IMPOSSIBILIDADE - ADVOCACIA NO MESMO ENDEREÇO E PARA CLIENTES DA IMOBILIÁRIA - VEDAÇÃO ÉTICA.

Sociedades sem possibilidade de registro na OAB (tais como imobiliárias e administradoras de bens) não podem prestar ou ofertar

serviços de advocacia (art. 16 do Estatuto da Advocacia e da Ordem dos Advogados do Brasil) nem contratar advogados para prestarem serviços advocatícios para seus clientes.

Embora as sociedades leigas não estejam sujeitas ao controle do Tribunal de Ética e Disciplina, posto que não inscritas, podem responder perante a douta Comissão de Fiscalização e Defesa da Advocacia da OAB.

Em tese, advogados contratados por sociedades leigas (imobiliárias e administradoras de bens), empregados ou autônomos, não podem advogar para os clientes desta e por esta captados, sob pena de responderem, após amplo contraditório, perante as Turmas Disciplinares, pouco importando se recebem procuração direta do cliente ou substabelecimento.

É vedada a divulgação da advocacia em conjunto com outra atividade. Inteligência do art. 16 do EAOAB. Precedentes da Primeira Turma: E-4.055/2011, E-4.314/2013, E-4.617/2016 e E-4.643/2016.

Proc. E-5.076/2018 - v.u., em 26/07/2018, do parecer e ementa do Rel. Dr. FÁBIO DE SOUZA RAMACCIOTTI, Rev. Dr. JOÃO LUIZ LOPES - Presidente em exercício Dr. CLÁUDIO FELIPPE ZALAF.

EMENTAS APROVADAS PELA PRIMEIRA TURMA DE ÉTICA PROFISSIONAL DO TRIBUNAL DE ÉTICA E DISCIPLINA DA ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL – SEÇÃO DE SÃO PAULO 616ª SESSÃO DE 26 DE JULHO DE 2018 CASO CONCRETO – CONSULTA FORMULADA SUPOSTAMENTE EM TESE, MAS RETRATANDO EVIDENTE CASO CONCRETO – INCOMPETÊNCIA DA SEÇÃO DEONTOLÓGICA DO TRIBUNAL DE ÉTICA E DISCIPLINA – NÃO CONHECIMENTO. Nos termos do artigo 71 do Código de Ética e Disciplina, a Seção Deontológica do Tribunal de Ética e Disciplina é competente para responder apenas a consultas formuladas em tese. A presente consulta retrata um evidente caso concreto, com riqueza de detalhes, além de não deixar clara a dúvida a ser respondida, o que impede o seu conhecimento. Proc. E-5.039/2018 - v.u., em 26/07/2018, do parecer e ementa do Rel. Dr. GUILHERME MARTINS MALUFE, Rev. Dr. SYLAS KOK RIBEIRO - Presidente em exercício Dr. CLÁUDIO FELIPPE ZALAF. PUBLICIDADE – FACEBOOK – PÁGINA DE ESCRITÓRIO DE ADVOGADOS – A NÚMERO INDETERMINADO DE PESSOAS E VIA PATROCINADOR – POSSIBILIDADE – PUBLICAÇÃO DE DECISÃO FAVORÁVEL AO ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA – INFRAÇÃO ÉTICA – CAPTAÇÃO ILEGAL DE CLIENTELA. A presença de escritório de advocacia na rede social é permitida tanto por meio da criação de páginas como de conteúdo patrocinado. O Facebook serve de envio de notícias, às pessoas que se cadastraram, por meio do botão “curtir”, só recebendo essas notícias aqueles que estabelecerem conexão com a página, tendo os usuários a liberdade de seguir ou não tais páginas, no momento em que quiserem. Deixando de curti-las, cessarão de

receber as informações. O recurso denominado “conteúdo patrocinado” do Facebook, consistente em anúncios desenvolvidos por empresas que pagam para exibí-los aos usuários, também não fere o regramento ético da publicidade dos advogados, desde que respeitados os limites éticos da legislação específica. Esse tipo de anúncio informa o usuário como acessar a página do TRIBUNAL DE ÉTICA E DISCIPLINA Primeira Turma de Ética Profissional Facebook ou a web site do escritório. A publicidade há de ser objetiva, ter caráter meramente informativo, sem qualquer conotação comercial ou de autopromoção que visem angariar ilegalmente clientela. A publicação de decisão favorável ao escritório de advocacia, em página do Facebook, viola essa regra, caracterizando-se, em tese, como captação ilegal de clientes. Inteligência dos artigos 5º, 39 e seguintes do CED, artigos 1º, e 4º e 5º do Provimento 94/2000 do Conselho Federal da OAB e artigo 34, IV, do Estatuto da Advocacia e da OAB. Precedentes: E-4.176/2012, E-3.679/2008, E-4.685/2016, E-4.200/2008 e E-4.278/2013. Proc. E-5.044/2018 - v.u., em 26/07/2018, do parecer e ementa da Rel. Dra. CÉLIA MARIA NICOLAU RODRIGUES, Rev. Dr. FÁBIO GUIMARÃES CORRÊA MEYER - Presidente em exercício Dr. CLÁUDIO FELIPPE ZALAF.

A OAB/DF tem como função institucional a defesa das prerrogativas dos advogados, assim como lutar pelos direitos da sociedade. Nesse contexto, a Seccional recebeu, no mês da advocacia, advogado regularmente inscrito nessa Seccional, que apresentou denúncia contra empresas de contabilidade e administração condominial, as quais oferecem os serviços de assessoria jurídica.

Tal conduta viola os termos do artigo 1º, inciso II, do Estatuto da Advocacia e da OAB, o qual prevê que são atividades privativas de advogado a consultoria e assessoria. Além disso, é afrontado o disposto nos artigos 5º, 7º, 39 e 40, todos do Código de Ética e Disciplina da OAB, os quais dispõem sobre incompatibilidade do exercício de quaisquer procedimentos de mercantilização com a advocacia.

Diante da situação narrada, a Seccional propôs queixa-crime, a fim de apurar o exercício ilegal da profissão, bem como ação civil pública, com o objetivo de coibir o funcionamento das empresas em questão.

O advogado denunciante procurou a OAB/DF porque, de acordo com ele, os contratos de escritórios de contabilidade e administradoras de condomínio ofereciam aos seus clientes assessoria jurídica gratuita ou com a cobrança de 20% de honorários advocatícios em casos de demanda judicial.

“Procurei a OAB/DF porque meus clientes estavam saindo prejudicados com esses contratos. Eles pensavam que iam ter a assessoria jurídica,

mas na hora a empresa se recusava, me procuravam para eu efetivar as ações judiciais de condôminos contra condomínios. Além de as empresas não prestarem os serviços que tinham no contrato, por simplesmente não serem advogados, eles ofereciam o serviço ilegal. Procurei a Seccional para vermos o que podemos fazer diante disso”.

Durante a reunião, o presidente da Seccional, Juliano Costa Couto, afirmou que vai propor as medidas judiciais cabíveis contra as empresas. “Vamos ingressar com representação criminal e possivelmente ações civis públicas com ímpeto de responsabilizar os atores dessas atividades ilegais e impedir que essa atividade de venda casada se perpetue, até porque viola nosso Código de Ética”, afirmou.

Participaram da reunião o secretário-geral da Caixa de Assistência dos Advogados do DF, Maxmiliam Patriota, o ouvidor-geral da OAB/DF, Paulo Alexandre, e o procurador de prerrogativas da OAB/DF, Mauro Lustosa.

A grande realidade é que essa malfadada prática ocorre no Brasil todo, de norte a sul, o que se deve ao amadorismo que imperava nessa área, com a criação das comissões de direito condominial nas várias seccionais da OAB. A de São Paulo foi a primeira a ser criada, tendo como primeiro presidente o Dr. Otavio Nucci, e vice, o Dr. Alexandre Marques, incentivando as demais seccionais. Hoje já existem várias em todo o país, porém essa prática ainda persiste, mas os advogados condominiais estão atentos e têm que denunciar a quem de direito, principalmente para a OAB. Recentemente a OAB/DF propôs uma ação civil pública através da Comissão de Direito Condominial, com o objetivo de obstar essa prática, a qual teve êxito em sede de tutela provisória, conforme a decisão abaixo:

PROCESSO: 1051219-54.2020.4.01.3400 CLASSE: AÇÃO CIVIL PÚBLICA CÍVEL (65) AUTOR: ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL SEÇÃO DISTRITO FEDERAL, CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DO DF Advogados do(a) AUTOR: DOUGLAS WALLISON DOS SANTOS - DF55068, FERNANDA SARAIVA DE OLIVEIRA - DF25643, RENATO DEILANE VERAS FREIRE - DF29486, ANA CRISTINA AMAZONAS RUAS - DF24726, ALMIRO CARDOSO FARIAS JUNIOR - DF18954, INACIO BENTO DE LOYOLA ALENCASTRO - DF15083, RODRIGO FREITAS RODRIGUES ALVES - DF11134, THIAGO DA SILVA PASSOS - DF48400 Advogados do(a) AUTOR: FATIMA DE OLIVEIRA BUONAFINA - DF9441, THIAGO DA SILVA PASSOS - DF48400 RÉU: ANCORA GESTÃO CONDOMINIAL, CONTABILIDADE E COBRANÇA LTDA - ME, A A SILVA JUNIOR JR OFFICE CONTABILIDADE E IMOBILIÁRIA EIRELI - ME DECISÃO A ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL - SECCIONAL DO DISTRITO FEDERAL e o CONSELHO REGIONAL

DE ADMINISTRAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL ingressaram com a presente demanda contra ÂNCORA GESTÃO CONDOMINIAL, CONTABILIDADE E COBRANÇA EIRELI e A A SILVA JUNIOR JR OFFICE CONTABILIDADE E IMOBILIÁRIA EIRELI (JR OFFICE).

Portanto, tal pretensão não pode ser acolhida. DEFIRO PARCIALMENTE *li ó i d ê i d i à* 17/09/2020 · Justiça Federal da 1ª Região <https://pje1g.trf1.jus.br/consultapublica/ConsultaPublica/DetalheProcessoConsultaPublica/documentoSemLoginHTML.seam?ca=0ac5c0249fbc14...> 5/6 Nestes termos, DEFIRO PARCIALMENTE a tutela provisória de urgência e determino às requeridas que, tão logo intimadas desta decisão: retirem de seus sítios de internet, páginas de redes sociais (Facebook, Instagram e quaisquer outros) toda e qualquer menção ao oferecimento de assessoria jurídica ou patrocínio de ações judiciais, cobrança judicial, bem como que suspendam imediatamente a divulgação de qualquer material de mídia televisiva, falada ou impressa, por meio eletrônico ou qualquer outro que contenham tais serviços; suspendam imediatamente a execução de atividades privativas da advocacia (assessoria, consultoria e orientação jurídicas, ajuizamento de ações, cobranças extrajudiciais/judiciais com exigência de honorários advocatícios ou qualquer outra que seja privativa de advogado ou sociedade de advogados); suspendam a captação e a indicação ou envio de clientes para escritórios de advocacia; O descumprimento da presente ordem ensejará a incidência de multa, inicialmente arbitrada em R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para cada conduta que contrarie uma das determinações supra. Citem-se as empresas requeridas para responderem a presente ação no prazo de 15 dias. Deduzida alguma preliminar na contestação, ou alegação de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito dos autores, estes deverão ser ouvidos em réplica, em 15 dias. As partes deverão anexar os documentos pertinentes que se encontrem em vosso poder e especificar outras provas que repute necessárias, justificando a imprescindibilidade das mesmas. Intimem-se as partes. BRASÍLIA, 17 de setembro de 2020.

CRISTIANO MIRANDA DE SANTANA Juiz Federal.



CAPÍTULO II

DO DIREITO MATERIAL CONDOMINIAL

1 PROPRIEDADE – CONCEITO, EVOLUÇÃO E FUNÇÃO SOCIAL

A propriedade, ao longo dos séculos, foi objeto das mais variadas formas de organização social, na busca da satisfação das necessidades primárias e complementares do ser humano, em prol do desenvolvimento e progresso individual e coletivo do ser humano.

As origens desse instituto remontam à época de Roma, em que houveram diversas espécies de propriedade, tais como a **quiritária**, **pretória**, **res publicae** e **as res religiosas**.

- **Quiritária:** quanto aos sujeitos, apenas os cidadãos romanos podiam assumir a titularidade, enquanto aos não romanos do *ius commercii*; quanto ao imóvel somente o solo romano podia ser seu objeto, uma vez que a dominação nacionalizava a terra conquistada.
- **Pretória ou bonitária:** apenas os cidadãos romanos poderiam adquirir a propriedade por usucapião, transformando-a em propriedade quiritária, e somente em solo romano.
- **Res publicae:** coisa pertencente ao Estado.
- **Res religiosas:** coisa religiosa, se limitando aos sepulcros.

Referindo-se à propriedade quiritária, e a influência em nosso ordenamento jurídico, Caio Mário da Silva Pereira, 2017 comenta:

A raiz histórica do nosso instituto da propriedade vaise prender no Direito Romano, onde foi ela individual desde os primeiros monumentos. Dotada de caráter místico nos primeiros tempos. Mesclada de determinações políticas. Somente o cidadão romano podia adquirir a propriedade; somente o solo romano podia ser seu objeto, uma vez que a dominação nacionalizava a terra conquistada. E a técnica da aquisição – *mancipatio* –, um cerimonial tipicamente romano, restringia o fenômeno e limitava o domínio *ex iure quiritium*. Mais tarde estendeu-se o *ius commercii* aos estrangeiros, ampliou-se a suscetibilidade da aquisição ao solo itálico, e depois além deste; e a par daquela modalidade aquisitiva hermética, surgiram novos usos e os jurisconsultos elaboraram novas técnicas: *traditio*, *in iure cessio*.

A propriedade é, sem dúvida, o epicentro dos direitos reais, consistindo, pois, no mais completo dos direitos subjetivos. Toda a estrutura dos direitos reais gravita em torno do instituto jurídico da propriedade.

O nosso Código apenas enuncia os poderes do proprietário nos dizeres do artigo 1.228, *verbis*: “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”.

Ao tratar da propriedade, Caio Mário da Silva Pereira, 2017, afirma que não existe conceito inflexível acerca do direito de propriedade, assestando que:

Muito erra o profissional que põe os olhos no direito positivo e supõe que os lineamentos legais do instituto constituem a cristalização dos princípios em termos permanentes, ou que o estágio atual da propriedade é a derradeira, definitiva fase de seu desenvolvimento. Ao revés, evolve sempre, modifica-se ao sabor das injunções econômicas, políticas, sociais e religiosas. Nem se pode falar, a rigor, que a estrutura jurídica da propriedade, tal como se reflete em nosso Código, é a determinação de sua realidade sociológica, pois que aos nossos olhos e sem que alguém possa impedi-lo, ela está passando por transformações tão substanciais quanto aquelas que caracterizaram a criação da propriedade individual, ou que inspiraram a sua concepção feudal.

Como ensina o saudoso mestre Caio Mário no trecho acima, o instituto da propriedade passa e passou por transformações, comportando novas formas de organização, em função de diversos fatores.

Por exemplo, nos espaços urbanos, em grande parte, influenciados por questões de segurança, proliferaram-se loteamentos fechados e/ou condomínios fechados sem regulamentação expressa na lei federal a respeito dessa modalidade de ocupação de solo urbano, levando a uma série de problemas de ordem prática. Parte desses problemas foi solucionada pela edição da Lei 13.465, de 11 de julho de 2017, fruto da conversão da Medida Provisória 756/2016, que incluiu no Código Civil o art. 1.358-A.

Outro exemplo da transformação e organização dos espaços, ao longo do último século, por volta da década de sessenta, surgiu na França, em especial nas regiões turísticas e hoteleiras, a possibilidade de determinando bem imóvel pertencer a mais de uma pessoa, compartilhando entre estes as respectivas despesas de manutenção do imóvel. Cada qual faz jus ao gozo e fruição do imóvel por um determinado período de tempo, excluindo-se os demais, trata-se do instituto da multipropriedade, o qual, diante da ausência de legislação específica, vinha sendo tratado pela jurisprudência da Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018. Gustavo Tepedino (1993, p. 1) define o instituto da seguinte forma:

Multipropriedade de forma genérica é a relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, repartida em unidades fixas de tempo, de modo que diversos titulares possam, cada qual a seu turno, utilizar-se da coisa com exclusividade e de maneira perpétua.

O Código Civil, no art. 1.228, enuncia uma série de faculdades (isto é, possibilita ao seu titular a opção por exercê-las ou não) a que o proprietário tem direito, quais sejam, o de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha, atributos que remontam ao *dominium est ius utendi et abutendi, quatenus iuris ratio patitur* do Direito Romano. Vejamos:

- **Direito de usar – *ius utendi*.** Consiste na faculdade de colocar a coisa a serviço do titular, sem modificação na sua substância.
- **Direito de gozar – *ius fruendi*.** Realiza-se essencialmente com a percepção dos frutos, sejam os que da coisa naturalmente advêm (*quidquid nasci et renasci solet*), como ainda os frutos civis
- **Direito de dispor – *ius abutendi*.** O poder de disposição da coisa, correspondente ao jus abutendi dos romanos, consiste na capacidade de o proprietário se desfazer do objeto, seja consumindo-o, alienando-o ou dando-lhe qualquer outra destinação, atendidos os requisitos de lei.
- **Reaver a coisa – *rei vindicatio*.** O proprietário tem o direito de proteger a coisa de quem injustamente a possua, reavendo a coisa por meio da ação reivindicatória.

O objeto da propriedade no novo Código Civil é bem certo, determinado e tangível, já que a matéria relativa a bens incorpóreos é regulamentada em diplomas esparsos, como a Lei nº 9.279/96 (Marcas e Patentes), Lei nº 9.609/98 (Programas de Computador) e Lei nº 9.610/98 (Direitos Autorais).

Já a propriedade tratada pela Constituição Federal conceitua o termo propriedade de forma ampla, servindo a qualquer espécie de bem aferível patrimonialmente.

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

(...)

XXII - é garantido o *direito de propriedade*;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social. (Grifo nosso).

A função social da propriedade magistralmente desenvolvida por Dutuit, na clássica obra *As Transformações Gerais do Direito Privado*, além de atuar como um título justificativo (Pietro Perlingieri), é vetor limitativo da propriedade, exercendo uma finalidade passiva (deveres de abstenção do proprietário), uma finalidade ativa (condutas comissivas necessárias do proprietário). O art. 1.228, § 1º, traz o princípio da função social, grande limitador constitucional do direito de propriedade:

Art. 1.228. (...) § 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas. (Grifo nosso).

A propriedade, como direito real por excelência, tem características muito próximas dos direitos reais, as quais podemos destacar:

- **Complexo** – reúne um conjunto de poderes (usar, gozar/fruir, dispor, reivindicar).
- **Absoluto** – em regra, é oponível *erga omnes* (contra todos), mas pode ser relativizado em algumas situações (ex.: condomínios).
- **Perpétuo** – não se extingue pelo lapso temporal, pelo não uso enquanto não houver causa modificativa ou extintiva, seja de ordem legal ou convencional.
- **Exclusivo** (em regra) – a propriedade é exclusiva, já que se a coisa pertence a uma pessoa não poderá pertencer a outrem. Daí que o proprietário poderá afastar qualquer ingerência alheia a bem de sua propriedade.
 - No condomínio, cada condômino é titular de uma cota parte do todo, exercendo com exclusividade o domínio sob sua unidade.
 - No condomínio em multipropriedade, cada condômino é titular de uma fração de tempo, período em que exercerá com exclusividade o domínio sobre a unidade.

É inválida a penhora da integralidade de imóvel submetido ao regime de multipropriedade (*time-sharing*) em decorrência de dívida de condomínio de responsabilidade do organizador do compartilhamento. A multipropriedade imobiliária, mesmo não efetivamente codificada, possui natureza jurídica de DIREITO REAL, harmonizando-se com os institutos constantes do rol previsto no art. 1.225 do Código Civil. STJ. 3ª Turma. REsp 1.546.165-SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Rel. para acórdão Min. João Otávio de Noronha, julgado em 26/4/2016 (Info 589).

- **Elástico** – a propriedade pode ser distendida ou contraída quanto ao seu exercício, conforme sejam adicionados ou retirados os atributos que são destacáveis.

2 CONCEITO DE CONDOMÍNIO

Condomínio = cum (conjuntamente) + dominum (domínio, propriedade)

Temos **condomínio** quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma de suas partes; concede-se a cada consorte uma cota ideal qualitativamente igual da coisa e não uma parcela material desta; por conseguinte, todos os condôminos têm direitos.

Subdivide-se em: **Condomínio Geral** (Voluntário ou Necessário) e **Condomínio Edifício**.

CONDOMÍNIO GERAL: o Condomínio Geral se caracteriza pelo fato de existir, simultaneamente, dois ou mais direitos de propriedade sobre um mesmo bem (**móvel** ou **imóvel**). Esse tipo de condomínio subdivide-se, ainda, em dois: **Condomínio Voluntário** e **Condomínio Necessário**.

- **Condomínio Voluntário:** nesta modalidade, o condomínio tem origem voluntária/convencional, a partir de um negócio jurídico, ou seja, duas ou mais pessoas adquirem um mesmo bem.
- **Condomínio Necessário:** é aquele imposto pela lei e ocorre independentemente da vontade dos sujeitos envolvidos.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO: o condomínio edifício, por sua vez, refere-se exclusivamente aos imóveis onde coexistem partes comuns e partes exclusivas.

- **Condomínio de Lotes:** incluído pela Lei nº 13.465, de 2017, aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício – no Livro III, Título III, Capítulo VI do Código Civil (art. 1.331 a 1.358), respeitada a legislação urbanística, de competência dos municípios, conforme o art. 36 e seguintes do Estatuto da Cidade, no qual cada lote terá fração ideal proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

Para aprofundamento no tema dos Condomínios de Loteamentos Fechados e suas taxas, recomendamos artigos escritos pelo Dr. Márcio Spimpolo que se encontram mais adiante neste livro.

3 SÍNTESE HISTÓRICA DOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

O instituto da propriedade horizontal, cuja origem alguns autores localizam em épocas muito remotas, como na cidade da Babilônia (há 5.000 anos) ou na **Roma Antiga**, existiu comprovadamente na **Idade Média**, sobretudo em cidades francesas em que a existência de muralhas impediu o seu crescimento em extensão, forçando o **crescimento em altura**.

Os condomínios surgiram entre 1914 e 1918, logo depois da **1ª Guerra Mundial**, em decorrência da crise de habitação. Essa crise fez com que se diminuísse a oferta de imóveis, o que aumentou a incidência do inquilinato e reduziu o número de edificações.

No Brasil, o **Código Civil de 1916** nada dispôs acerca da **propriedade edilícia**, disciplinando apenas, dentro do direito de vizinhança, acerca da “casa da parede-meia” (parede comum a duas edificações que estão uma ao lado da outra).

A **regulamentação da matéria se iniciou** com o **Decreto n.º 5.481/1928**, que dispôs sobre a *alienação parcial dos edifícios de mais de 5 andares* e diferenciou as partes comuns das exclusivas (arts. 1º e 2º); dispôs sobre a administração do imóvel (art. 8º) e sobre a participação nas despesas (art. 9º), prescrevendo, ainda, a proibição de alteração da forma externa da fachada (art. 11).

Tal decreto foi modificado pelo **Decreto n.º 5.234/1943** (que somente ampliava o grau de abrangência da lei, para abarcar também edifícios

de **três ou mais pavimentos** construídos) e, posteriormente, pela **Lei n.º 285/1948** (que amplificava ainda mais a interpretação da lei, para aplicá-la também a edifícios com **dois ou mais pavimentos** construídos).

Entretanto, foi somente com a entrada em vigor da **Lei n.º 4.591/1964** que a matéria dos condomínios edilícios recebeu o devido e pormenorizado tratamento. Na primeira parte, que interessa aos direitos reais, a lei trouxe disposições sobre o condomínio de unidades autônomas (arts. 1º a 8º); convenção de condomínio (arts. 9º a 11); despesas de condomínio (art. 12); seguro, incêndio, demolição e reconstrução obrigatória do prédio (arts. 13 a 18); utilização da edificação ou do conjunto de edificações (arts. 24 a 27). Os arts. 28 e seguintes cuidam das incorporações imobiliárias.

Com o advento do **Código Civil de 2002**, introduzido pela Lei n.º 10.406/2002, houve a criação dos **artigos 1.331 a 1.358** (Livro III, Título III, Capítulo VII) para regular a matéria – e, posteriormente, em 2017, do **art. 1.358-A**, que regulamenta os **condomínios de lotes e o art. 1.358-B condomínio em multipropriedade**. Entretanto, importante esclarecer que, quanto aos aspectos não regulados pelo Código Civil, ainda se mantém a vigência das disposições da Lei n.º 4.591/1964.

3.1 BREVES APONTAMENTOS SOBRE LEGISLAÇÃO ESTRANGEIRA RELACIONADA AO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Importante fazer um breve apontamento sobre o Direito comparado, visto que historicamente a evolução das “propriedades horizontais”, como eram chamadas por Caio Mario da Silva Pereira, é uma realidade mundial.

É conhecido pelo nome de propriedade horizontal o direito que se exerce sobre um ou mais andares ou apartamentos de um edifício (prédio), que tenham sido adquiridos por vários proprietários de forma separada, os quais têm direitos e obrigações em comum. Essa definição é o suficiente para concluirmos que esse tipo de propriedade é uma realidade humana, um sistema de moradia que faz parte da nossa sociedade desde que os primeiros conglomerados urbanos surgiram. Atualmente os condomínios edilícios possuem legislação em países como a França, Itália, Espanha, Argentina, Portugal, Suíça, entre outros.

Na Itália, o capítulo do condomínio edilício também está incluso no Código Civil, são 22 artigos, e o artigo 1.123 determina que o critério de repartição das cotas seja feito de acordo com a efetiva utilização. Muito mais justo se compararmos ao Direito brasileiro, visto que nos-

so sistema de cotas é baseado na fração ideal, ou seja, no tamanho da propriedade, desconsiderando aquilo que realmente é utilizado pelo condômino.

Na Argentina o critério de repartição das cotas é igual ao brasileiro, a proporção da unidade autônoma, podendo também a convenção prever o contrário.

Em Portugal a legislação condominial é mais antiga que a nossa, porém é muito semelhante, sendo a meu ver muito moderna no sentido de que dá à Assembleia a possibilidade de solução de conflito arbitral para resolver problemas de convivência condominial.

A legislação francesa outorga personalidade jurídica aos condomínios, mediante agrupamento dos Condôminos, em um *Syndicat*, obrigatório a todos os condôminos. Assemelha-se a uma sociedade civil, cujo objetivo é a administração e a conservação do condomínio.

O Direito suíço também prevê a possibilidade de exclusão do condômino antissocial.

O Direito comparado é de fato um parâmetro para medirmos quais são as eficiências ou deficiências da nossa legislação sobre o assunto. O que podemos verificar a esse respeito é que a figura do síndico é comum em todos os países apontados, e também que a necessidade de regulamentar as relações condominiais é universal, assim como o espaço do Direito condominial.

3.2 LEGISLAÇÃO APLICÁVEL - PIRÂMIDE DE Kelsen

Constituição Federal/1988: é o principal conjunto de leis do país. Não fala necessariamente em condomínio, mas trata de assuntos atinentes ao instituto, como propriedade privada (art. 5º, XII e XIII e 170, II e III) e dignidade da pessoa humana, entre outros.

Lei n.º 4.591/1964: pode ser aplicada desde que não haja disposição em contrário ou violação às normas do Código Civil.

Código Civil/2002: é a legislação que rege a vida de relações entre pessoas, estabelece normas referentes ao seu estado e capacidade, aos interesses patrimoniais e de família e aos direitos e obrigações de caráter civil entre particulares. Condensa e sistematiza o Direito privado, que se divide em Direito de família, das coisas, das obrigações e das sucessões; ramo do Direito privado comum.

É a lei principal que trata sobre a vida em condomínio. Pode ser complementada pela Lei 4.591/64, mas, em caso de conflito, vale o que estiver no CC. O que constar no Código Civil não deve contrariar a Constituição.

O Código Civil derogou tacitamente os dispositivos expressos nos artigos 1º ao 27 da Lei 4.591/1964, pois o art. 2º, §1º, da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB), regulou inteiramente matéria versada pela lei anterior.

Nota-se a plena vigência da legislação anterior, por exemplo, quando verificamos o disposto no art. 10, IV, Lei 4.591/64, que prevê a vedação de conduta por parte dos condôminos em embaraçar o uso das partes comuns, dispositivo que não encontra previsão expressa no Código Civil.

São regulamentados por meio do Código Civil, por exemplo, o condomínio voluntário, os direitos e deveres dos condôminos, a administração do condomínio, o condomínio edilício, entre outros.

De outro lado, algumas disposições do Código Civil de 2002 são, na verdade, direito novo, isto é, inovação legislativa não prevista anteriormente pela Lei 4.591/1964. Em tais pontos, não é possível considerar a lei anterior derogada. São exemplos de tal situação:

Quadro 1

CÓDIGO CIVIL	NOVIDADE LEGISLATIVA
Artigo 1.336 Revogação tácita do Artigo 10 e 12 da Lei 4591/64	Esse artigo revogou tacitamente os artigos 10 e 12 da antiga lei, modificando totalmente a matéria. Nele estão regulados todos os Deveres dos Condôminos. Modificou a lei em relação aos <u>condôminos inadimplentes</u> com as <u>multas de até 2%</u> e juros <u>de 1%</u> . Vinculou a forma de rateio das despesas condominiais à fração ideal, ou aquela prevista na convenção do condomínio. Previu a <u>multa de até cinco vezes aos</u> condôminos que não cumprir os <u>deveres que reza esse artigo</u> , bem como a convenção.
Artigo 1.337 Revogação tácita do Artigo 22 da Lei 4591/64	Esse artigo revogou tacitamente o artigo 22 da antiga lei, pois modificou toda a matéria. Trouxe ao ordenamento jurídico a <u>possibilidade de multa e até o décuplo</u> , e, em caso mais extremos, a <u>jurisprudência</u> tem reconhecido como <u>válida a expulsão do condômino antissocial</u> , fazendo jus ao princípio constitucional da <u>função social da propriedade</u> .
Artigo 1.338 <u>Direito Novo</u>	Esse artigo é letra totalmente nova, não havia qualquer previsão na antiga lei. <u>Trouxe a possibilidade da locação da garagem, dando direito de preferência aos condôminos.</u>

Artigo 1.340 <u>Direito Novo</u>	Letra totalmente nova, pois impõe a <u>responsabilidade das despesas condominiais</u> de uso exclusivo de apenas <u>um dos condôminos ou de algum deles à pessoa que delas se servem</u> .
Artigo 1.342 <u>Direito Novo</u>	Letra nova, a possibilidade de <u>obras nas áreas comuns com um quorum de dois terços dos votos dos condôminos</u> , proibindo a construção de obras comuns que prejudique de alguma forma a área exclusiva de condômino.
Artigo 1.343 <u>Direito Novo</u>	Letra nova, condicionando a <u>construção de obras de outro pavimento ou bloco de condomínios</u> à aprovação da unanimidade dos condôminos.
Artigo 1.344 <u>Direito Novo</u>	Letra nova, a <u>manutenção do terraço da cobertura é responsabilidade do proprietário</u> , bem como os danos que a falta de manutenção causar em outras unidades.
Artigo 1.345 <u>Direito Novo</u>	Letra nova, o <u>caráter propter rem</u> das <u>despesas condominiais</u> , que são de quem compra o imóvel, pois essas despesas pertencem ao imóvel, acompanham a coisa.
Artigo 1.354 <u>Direito Novo</u>	Letra nova, <u>atribuindo a nulidade em assembleias para as quais não foram devidamente convocados todos os condôminos</u> .
Artigo 1.356 <u>Direito Novo</u>	Letra nova que autoriza de forma facultativa a criação de um conselho fiscal dentro de um condomínio.

Fonte: Síntese do Direito Condominial Contemporâneo

Código de Processo Civil/2015: o Código de Processo Civil contém todas as normas estritamente relacionadas aos processos judiciais de natureza civil, ou seja, aqueles fora dos âmbitos penal, trabalhista e eleitoral, entre outros. Com isso, as normas processuais e os procedimentos judiciais relacionados aos Condomínios Edifícios são por ele regidas.

Leis estaduais e municipais: cada região pode ter leis tanto estaduais quanto municipais tratando de matérias específicas atinentes aos condomínios, às quais estes devem obedecer, como regras de acessibilidade, código de obras, entre outras disposições.

Convenção Condominial: o objetivo da convenção é regular os direitos e deveres dos condôminos e ocupantes do edifício ou conjunto de edifícios. Trata-se da lei básica do condomínio, revelando-se como um ato normativo imposto a todos os condôminos presentes e futuros.

Regimento Interno: é uma norma de conteúdo interno que complementa a convenção condominial e visa instituir, detalhadamente, a forma pela qual os condôminos devem se comportar com relação às áreas comuns e à convivência pacífica entre todos, como visitas, permanência de carros em garagem, animais, uso de piscinas e áreas comuns, horários para utilização do salão de festas, entre outros.

Decisões de Assembleia: as Decisões das Assembleias Gerais possuem força de lei para o condomínio, obrigando tanto aqueles que estiverem presentes nas deliberações quanto aqueles que foram convocados, mas não compareceram. Embora tenham força de lei, não podem ofender a legislação supracitada.

SÍNTESE: em síntese, a seguir, demonstramos com auxílio de uma pirâmide (relembrando as lições de Hans Kelsen) a hierarquia das normas aplicáveis aos condomínios:

3.3 DEFINIÇÃO LEGAL DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Art. 1.331 do CC: Pode haver, em edificações, partes que são **propriedade exclusiva**, e partes que são **propriedade comum** dos condôminos.

(...) § 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma **fração ideal** no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004). (Grifo nosso).

Condomínio edilício: **condomínios verticais** (prédios, os chamados “condomínios de edifícios”) + **condomínios horizontais** (como condomínios residenciais, shopping centers, loteamentos).

Fração ideal: é a parte **indivisível** e **indeterminável** das áreas comuns e de terreno, correspondente à unidade autônoma de cada condômino, ou seja, é a parte **inseparável** de cada unidade em relação ao terreno e às coisas comuns.

4 INSTITUIÇÃO E REGISTRO DO CONDOMÍNIO

Art. 1.332 do CC: Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

A **instituição** do condomínio edilício se dá por **ato entre vivos** ou **testamento** e deve ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar naquele ato:

- a **discriminação** e a **individualização** das unidades de propriedade exclusiva, diferenciando-as das partes comuns;
- a **determinação da fração ideal** de cada unidade em relação ao terreno e às partes comuns;
- o **fim** a que as unidades se destinam.

Para ser **oponível** contra terceiros (efeitos *erga omnes*), a **convenção** do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis. Todavia, consigne-se que, conforme a **Súmula 260 do STJ**, a convenção de condomínio aprovada, **ainda que sem registro**, é eficaz para regular as relações entre condôminos (efeitos *inter partes*).

4.1 DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 1.333 do CC: A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 1.334: Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II - sua forma de administração;

III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações;

IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V - o regimento interno.

§ 1º A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

§ 2º São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

A convenção que constitui o condomínio edilício poderá ser feita por **escritura pública** ou por **instrumento particular** e deve ser subscrita por, no mínimo, **2/3 das frações ideais**, momento a partir do qual seu cumprimento torna-se **obrigatório** para todos os condôminos.

Art. 1.334 - Além das cláusulas obrigatórias à época da instituição do condomínio (art. 1.332), a convenção deve ainda determinar:

- a **quota proporcional** e o **modo de pagamento das contribuições** para atender às despesas **ordinárias** e **extraordinárias**;
- sua **forma de administração**;
- a **competência** das assembleias, **forma de convocação** e **quórum** necessário para as deliberações;
- as **sanções** a que estão sujeitos os **condôminos** ou **possuidores**;
- o **regimento interno**. (Grifo nosso).

Está claro que a convenção é um documento administrativo, que regula matérias como o tamanho das frações ideais, a forma de cobrança das cotas, os juros, e vários outros critérios para assuntos financeiros, de propriedade, sanções, finalidade do empreendimento, síndico, entre outros.

4.2 O REGIMENTO INTERNO

Ademais, está contido na convenção o regimento interno, que a meu ver é um código de convivência, pois possui elementos que regularizam o convívio entre as pessoas, a forma como será utilizada a propriedade em comunidade. São normas de conduta e de comportamento. Esse documento deve estar contido na convenção do condomínio, assim como a constituição das assembleias, e apenas por esse fato, ainda que existam outros, podemos contemplar tanto a questão hierárquica, quanto a questão da consonância, visto que se estão contidos na convenção, são hierarquicamente inferiores, e devem estar de acordo com a letra dela.

O **regimento interno** está disciplinado de forma expressa no art. 1334- V, e implícito no art. 1333, ambos do Código Civil, e a redação desses artigos estabelece que o regimento interno está contido na convenção, devendo ser registrado em cartório como parte desta, e, portanto, aprovado com um quórum de no mínimo dois terços das frações ideais. A redação completa sobre o regimento interno também pode ser observada na legislação no portal.

Existe a possibilidade de alteração do regimento interno, e para isso devemos deixar claro um ponto ainda polêmico em relação a esse assunto.

O Código Civil, em seu art. 1.351, previa que:

Depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos a alteração da convenção e do regimento interno; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende de aprovação pela unanimidade dos condôminos.

No entanto houve uma mudança na redação desse artigo com a Lei 10.931/2004, dando outro entendimento para ele, vejamos:

Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004).

Atualmente, após a nova redação, muitos especialistas entendem que o quórum para a alteração do regimento interno passou a ser o da maioria simples dos presentes na Assembleia. Todavia, normalmente as Convenções foram escritas antes mesmo dessa mudança de redação, o que justifica a polêmica em torno do assunto, gerada pela diversidade de interpretações.

O que devemos ter claro é que é possível a alteração do regimento interno, e em muitos casos é mais que necessário, pois é preciso se adequar às transformações sociais e legais.

O que Não deve conter no regimento interno? Primeiramente qualquer norma que afronte todas as leis superiores externas, o Código Civil, a Constituição Federal, e internamente a própria convenção, e posteriormente tudo aquilo que a lei determina que seja competência da convenção.

O que deve conter em um regimento interno? Como a lei não determina exatamente a matéria do regimento interno, e determina o que deve conter na convenção, podemos concluir que o regimento interno possui uma matéria residual, com cunho social e disciplinar. Regras para o uso de todas as coisas comuns: elevadores, churrasqueira, piscina, garagem, entre outros. Normas de conduta interna dos moradores, dos funcionários, dos visitantes. Como utilizar as sacadas, ou fachadas, sobre instalações de antenas e serviços, a criação e circulação de animais domésticos. As possíveis sanções no caso do descumprimento dessas regras. Existe um universo muito particular a cada condomínio que por sua vez determina matérias bem específicas de convívio em comunidade. Cada condomínio é uma pequena sociedade.

4.3 CONVENÇÃO CONDOMINIAL X REGIMENTO INTERNO

Convenção Condominial: é a lei básica do condomínio. Regula os direitos e deveres dos condôminos, revelando-se como um ato normativo imposto a todos os condôminos presentes e futuros. Situa-se **hierarquicamente acima** de qualquer outra norma interna, como o regulamento/regimento interno, decisões de assembleia ou resoluções do conselho consultivo.

Regimento Interno: norma de conteúdo interno que **complementa** a convenção e visa instituir, detalhadamente, a forma pela qual os condôminos devem se **comportar com relação às áreas comuns** e à **convivência pacífica** entre todos (ex.: visitas, permanência de carros em garagem, animais, uso de piscinas, entre outros).

5 OS DIREITOS DOS CONDÔMINOS

O art. 1.334, § 2º, do Código Civil, estabelece que são condôminos os **proprietários** ou todos aqueles que, apesar de tecnicamente não serem proprietários, forem **titulares de direitos de aquisição** sobre a propriedade imobiliária (**promitentes compradores, cessionários, promitentes cessionários**).

Art. 1.335 do CC: São direitos do condômino:

I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;

II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;

III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

“I – usar, fruir e livremente dispor das suas unidades”

Direito de propriedade (art. 5º, XXII, CF) – “é garantido o direito de propriedade”; asilo inviolável.

Limite ao direito de propriedade – função social da propriedade (art. 5º, XXIII, CF) – “a propriedade atenderá a sua função social”.

Limite ao direito de propriedade – **direito de vizinhança** (art. 1.277, CC): “o proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à **segurança**, ao **sossego** e à **saúde** dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha”.

Ex.: animais na unidade, tv com barulho excessivo.

Crime de perturbação do sossego (art. 42, Lei de Contravenções Penais):
Pena – prisão simples, de quinze dias a três meses, ou multa.

“II – usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais possuidores”

Disso decorre que as limitações ao exercício do direito estão contidas no próprio preceito: o **desvio de finalidade** e a **exclusão de iguais direitos** dos demais condôminos.

Não há previsão legal nem se admite como **sanção** lateral ao inadimplemento das despesas condominiais a **vedação** ou **restrição** ao uso do **imóvel** ou das **partes comuns** da edificação, ainda que previstas na convenção ou no regulamento interno.

“III – votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite”

Há controvérsia tanto na doutrina quanto na jurisprudência a respeito da participação do condômino inadimplente, questionando-se se este poderia estar presente no recinto, se teria direito a voto ou se estaria vetado em qualquer das duas situações.

A 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), ao julgar o Recurso Especial 1.375.160 – SC (2013/0083844-5), seguindo o entendimento da relatora, ministra Nancy Andrighi, concluiu que “o **proprietário de diversas unidades** autônomas de um condomínio, inadimplente em relação a **algumas** delas, **tem o direito de participar e votar** em assembleia”.

5.1 DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS

Art. 1.336 do CC: São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;

II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

“I – contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção”

A forma corriqueira para o rateio das despesas condominiais se dá pela **fração ideal**, ou seja, de acordo com o valor decimal/fracionário atribuído à unidade no ato constitutivo. Entretanto, o condomínio pode alterar a **forma de rateio** prevista na convenção, desde que haja a deliberação em assembleia e seja respeitado o **quórum de 2/3 dos condôminos**.

“II – não realizar obras que comprometam a segurança da edificação”

A **ABNT NBR 16.280-2014**, reeditada em 2015, estabelece os requisitos para a realização de reformas em edificações, tais como: **atendimento à legislação vigente**, apresentação de projetos, cronograma da reforma, escopo dos serviços a serem realizados, entre outros.

“III – não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e das esquadrias internas”

Fachada: toda a área externa que compõe o visual do condomínio, como as paredes externas, sacadas, janelas e esquadrias, portas e portões de entrada e saída do edifício, entre outros elementos que compõem a harmonia estética.

A **alteração da fachada** deve ser deliberada em assembleia e possui como **quórum** específico a **unanimidade** dos condôminos, conforme entendeu o STJ no julgamento do REsp 1.483.733-RJ: “o condômino não pode, **sem a anuência de todos os condôminos**, alterar a cor das esquadrias externas de seu apartamento para padrão distinto do empregado no restante da fachada do edifício (...)”.

“IV – dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes”

A destinação do edifício é aquela constante da convenção condominial, de modo que, se a destinação do condomínio é para fins residenciais, torna-se inviável a realização de práticas comerciais no interior da unidade.

Enunciado 566 do Conselho da Justiça Federal: “a cláusula convencional que restringe a permanência de animais em unidades autônomas residenciais deve ser valorada à luz dos parâmetros legais de sossego, insalubridade e periculosidade”.

RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. ANIMAIS. CONVENÇÃO. REGIMENTO INTERNO. PROIBIÇÃO. FLEXIBILIZAÇÃO. POSSIBILIDADE. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. Cinge-se a controvérsia a definir se a convenção condominial pode impedir a criação de animais de qualquer espécie

em unidades autônomas do condomínio. **3. Se a convenção não regular a matéria, o condômino pode criar animais em sua unidade autônoma, desde que não viole os deveres previstos nos arts. 1.336, IV, do CC/2002 e 19 da Lei nº 4.591/1964.** **4. Se a convenção veda apenas a permanência de animais causadores de incômodos aos demais moradores, a norma condominial não apresenta, de plano, nenhuma ilegalidade.** **5. Se a convenção proíbe a criação e a guarda de animais de quaisquer espécies, a restrição pode se revelar desarrazoada, haja vista determinados animais não apresentarem risco à incolumidade e à tranquilidade dos demais moradores e dos frequentadores ocasionais do condomínio.** 6. Na hipótese, a restrição imposta ao condômino não se mostra legítima, visto que condomínio não demonstrou nenhum fato concreto apto a comprovar que o animal (gato) provoque prejuízos à segurança, à higiene, à saúde e ao sossego dos demais moradores. 7. Recurso especial provido. (REsp 1783076/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/05/2019, DJe 24/05/2019). (Grifo nosso).

6 DAS MULTAS E PENALIDADES EM CONDOMÍNIO

Diante desse conjunto de direitos e deveres, o legislador conferiu aos condomínios ferramentas de autotutela para que o próprio condomínio se defenda de abusos oriundos de comportamentos de seus próprios integrantes.

Com isso, o síndico tem um importante papel, como representante da coletividade, em trazer esses instrumentos para conhecimento e aplicação em seu condomínio.

Sob uma perspectiva ampla do tema, o síndico deve ter atenção para o procedimento previsto na convenção do condomínio quanto a sua aplicação.

Importante esclarecer que o Código Civil estabeleceu balizas gerais quanto à aplicação das penalidades, devendo ser observado em cada caso o procedimento de sua aplicação, os valores, e, principalmente, quais atos serão punidos.

Para fins didáticos, verifica-se que o Código Civil estabeleceu as seguintes penalidades:

- Penalidade moratória;

- Penalidade cominatória;
- Penalidade pelo reiterado cumprimento dos deveres;
- Penalidade pelo comportamento antissocial.

Vejamos cada uma dessas figuras:

6.1 DA PENALIDADE MORATÓRIA

Art. 1.336 do CC: (...) § 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

Para garantir a obrigação estabelecida expressa no art. 1.336, inciso I do CC, correspondente ao dever de contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção, o condômino que não efetue o pagamento da sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

Ao tratar do descumprimento da obrigação de contribuir com as despesas do condomínio, o Código Civil faz uso do termo “mora”. A mora é uma das modalidades de inadimplemento das obrigações, expresso entre os arts. 390 e 401 do CC. Em linhas gerais, trata-se do atraso, ou impontualidade no cumprimento de obrigação.

São acréscimos permitidos em lei ao credor de uma dívida, no caso, o condomínio credor de cotas condominiais caracterizando-se como uma sanção punitiva a fim de evitar que a ocorram vários atrasos sucessivos.

A taxa de juros moratórios pode ser convencionada pelos condôminos, consoante o disposto no art. 1.336, § 1º, e vem sendo corroborado pela jurisprudência.

Entretanto, caso não haja previsão acerca dos juros moratórios, a taxa será de 1% (um por cento) ao mês, acrescida de multa de até 2% (dois por cento) sobre o débito.

6.2 DA PENALIDADE COMINATÓRIA

Art. 1.336 do CC: (...)

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na

convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

A penalidade cominatória visa à realização de determinado comportamento ou sua abstenção representando uma forma de pressão psicológica aos condôminos, a fim de obrigá-los a realizar as obrigações previstas na convenção e no regimento interno.

As sanções cominatórias possuem também o caráter compensatório, isto é, visa punir o condômino que transgredir os deveres estabelecidos nos incisos II e IV do art. 1.336.

Com especial didática Caio Mário da Silva Pereira (2017, p. 117) esclarece algumas das particularidades da vida em condomínio:

A convivência, a proximidade ou a circunstância de viverem os condôminos no mesmo prédio, pode-se dizer até na mesma casa, tomada esta palavra em sentido mais amplo, sujeita-os todos à observância de regras de comportamento mais rígidas do que as de normação das relações entre condôminos, e a todos impõe deveres mais severos.

Os preceitos atinentes à boa vizinhança do direito comum, com a finalidade de resguardar cada consorte do que possa causar dano ao apartamento, perturbar-lhe o sossego ou causar incômodo aos habitantes, são totalmente aplicáveis ao condomínio especial, e pelos mesmos fundamentos de sua existência genérica. Os autores consideram, mesmo, essencial a existência de um **espírito de mútuo respeito e tolerância, que oriente o comportamento de cada um, para que se abstenha de tudo o que incomode os demais, e faça o que seja conveniente a todos** (Grifo nosso).

A multa cominatória deverá estar prevista no ato constitutivo ou convenção, e deve ter até cinco vezes o valor das contribuições mensais, independentemente de eventuais perdas e danos que deverão ser apurados.

Caso a multa não esteja prevista na convenção, então, caberá à assembleia geral mediante o *quórum* de, no mínimo 2/3 dos condôminos restantes, isto é, considera-se se a fração ideal dos presentes, deduzida a fração correspondente à unidade do transgressor.

6.3 PENALIDADE PELO REITERADO DESCUMPRIMENTO DOS DEVERES

Art. 1337 do CC: O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem. (Grifo nosso).

A penalidade expressa no *caput* do art. 1.337 tem como objeto constranger o condômino a observar as regras ditas pela convenção e pelo regimento, inibindo a prática de atos contrários aos convívio em condomínio.

A esse respeito, a clássica lição de Pedro Elias Avvad (2017, p. 86) classifica o descumprimento reiterado como abusivo:

A reiteração pode ficar caracterizada, configurando a nova infração pela prática insistente de faltas, não necessariamente da mesma natureza, mas que sejam todas passíveis de ser classificadas como violação de deveres condominiais. É a persistência no cometimento de faltas, daí porque classificamos de “abusiva” a atitude, e é a gravidade delas que vai qualificar a infração cometida e informa à assembleia quanto à graduação da penalidade a ser aplicada, obviamente nos limites estabelecidos na lei.

É conferido ao condomínio, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até o quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

6.4 DA PENALIDADE PELO COMPORTAMENTO ANTISSOCIAL

Art. 1337 do CC: Parágrafo único. O **condômino** ou **possuidor** que, por seu **reiterado comportamento antissocial**, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar **multa correspondente ao décuplo** do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia. (Grifo nosso).

O dispositivo trata da figura do “**condômino nocivo**”, ou seja, aquele que não cumpre, de forma reiterada, com os seus deveres perante o condomínio, podendo ser convocada assembleia extraordinária que, mediante deliberação de **três quartos dos condôminos** restantes, poderá aplicar multa correspondente ao **décuplo** do valor da contribuição condominial.

Persistindo o condômino em seu comportamento antissocial, gerando incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, o valor da multa sobe para o décuplo da quantia de contribuição, de acordo com o estabelecido pelo art. 1.337, parágrafo único do CC.

A figura estabelecida no parágrafo único é mais gravosa com relação ao *caput*, pois prevê a majoração da multa em decorrência da reiteração de condutas constrangedoras, que coloquem em risco o sossego, a salubridade e/ou segurança dos demais possuidores, incluindo atos atentatórios à moral, aos bons costumes, à reputação do prédio e/ou moradores, causando-lhes desassossego, mal-estar e desconforto constantes.

Os Tribunais e a jurisprudência sobre o tema fixaram importantes entendimentos, os quais colacionamos:

Enunciado 92 do Conselho da Justiça Federal: “as sanções do art. 1.337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta o **direito de defesa** ao condômino nocivo”.

Enunciado 508 do Conselho da Justiça Federal: “verificando-se que a **sanção pecuniária mostrou-se ineficaz**, a garantia fundamental da função social da propriedade (art. 5º, XXIII, da CRFB e art. 1.228, §1º, do CC) e a vedação ao abuso do direito (arts. 187 e 1.228, §2º, do CC) justificam a **exclusão do condômino antissocial**, desde que a ulterior assembleia prevista na parte final do parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil delibere a propositura de ação judicial com esse fim, asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal”. (Grifo nosso).

7 DO ALUGUEL E VENDA DE GARAGEM

Art. 1.338 do CC: Resolvendo o condômino alugar área no abrigo para veículos, preferir-se-á, em condições iguais, qualquer dos condôminos a estranhos, e, entre todos, os possuidores.

O Código Civil estabelece que os abrigos para veículos não poderão ser **alienados ou alugados** a pessoas estranhas ao condomínio, **salvo autorização expressa na Convenção de Condomínio** (art. 1.331, §1º, Código Civil).

Enunciado 320 do Conselho da Justiça Federal: “o direito de preferência de que trata o art. 1.338 deve ser assegurado não apenas nos casos de locação, mas também na hipótese de venda da garagem”.

Art. 1.339 do CC: Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes as unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias.

§ 1º Nos casos deste artigo é **proibido alienar ou gravar os bens em separado.**

§ 2º É **permitido ao condômino alienar parte acessória** de sua unidade imobiliária a **outro condômino**, só podendo fazê-lo a **terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio**, e se a ela não se opuser a respectiva assembleia geral. (Grifo nosso).

O proprietário não pode alienar separadamente a fração ideal de suas partes acessórias, ressalvando-se a possibilidade de alienação destacada de parte acessória em favor de outro condômino, como nos casos de venda de garagem.

Entre os deveres do condômino, destaca-se o de efetuar o **direito de preferência** dos outros condôminos, quando pretender alugar sua vaga na garagem, só podendo alienar a parte acessória se assim constar da convenção, conforme se verá adiante.

8 DAS DESPESAS RELATIVAS AO USO EXCLUSIVO DAS PARTES COMUNS

Art. 1.340 do CC: As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem **a quem delas se serve.** (Grifo nosso).

São costumeiras as situações de utilização exclusiva de área comum, ora expressamente admitidas pela lei. Cita-se como exemplo o uso, por um condômino, da cobertura do edifício para instalação de antena.

A obrigação nasce pela utilização exclusiva de parte de uso comum por um ou mais condôminos. Logo, o encargo existirá se presente o binômio uso-benefício, critério consagrado na doutrina nacional e na jurisprudência, vedando-se o **enriquecimento ilícito sem causa.**

9 DAS OBRAS EM CONDOMÍNIO

Para fins didáticos, englobamos:

- **Benfeitorias:** a realização de benfeitorias no condomínio está regulada pelo art. 1.341, exigindo, para cada caso, um número maior ou menor de votos para aprovação.
- **Realização de obras nas partes comuns em acréscimo às já existentes** (art. 1.342): a realização de obras nas 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 e não podem prejudicar a utilização das partes próprias ou das partes comuns pelos demais condôminos.
- **Construção de novo pavimento (art. 1.343):** depende da aprovação da unanimidade dos condôminos.

9.1 REGRAS PARA REALIZAÇÃO DE OBRAS

Art. 1.341 do CC: A realização de obras no condomínio depende:

I - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos;

II - se úteis, de voto da maioria dos condôminos.

§ 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 assembléia, que deverá ser convocada imediatamente.

§ 3º Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembléia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

§ 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.

Benfeitorias: a realização de benfeitorias no condomínio está regulada pelo art. 1.341, exigindo, para cada caso, um número maior ou menor de votos para aprovação. Assim, para fins didáticos:

Por benfeitorias entende-se aquelas obras que se realizam no condomínio para embelezá-lo, melhorá-lo ou conservá-lo, excluindo-se os acréscimos. O significado para cada um é colhido do art. 96 do CC:

Art. 96 do CC: As benfeitorias podem ser voluptuárias, úteis ou necessárias.

§ 1º São voluptuárias as de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor.

§ 2º São úteis as que aumentam ou facilitam o uso do bem.

§ 3º São necessárias as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore.

Exemplificando cada uma das categorias, temos:

- **Necessárias:** conserto e reparos em tubulações, telhados, vigas, colunas de um edifício, entre outros.
- **Úteis:** conserto, reparo ou instalação de portões eletrônicos, gás centralizado e encanado, cobertura de espaço de estacionamento, adaptação da entrada para cadeirantes, instalação de circuito interno de monitoramento, entre outros.
- **Voluptuárias:** substituição do piso comum de um edifício por mármore, a construção de uma piscina, sauna, quadra de tênis, entre outros.

Para a realização de cada uma das benfeitorias são exigidos os seguintes quóruns:

- **Benfeitorias voluptuárias (art. 1.341, I):** sendo voluptuárias as benfeitorias, sua realização, e consequente rateio na taxa condominial, depende da aprovação de **dois terços** dos condôminos (art. 1.341, I);
- **Benfeitorias úteis:** se forem úteis as benfeitorias, a realização e consequências jurídicas dependem de voto da **maioria** dos condôminos (**cinquenta por cento mais um**).

- **Benfeitorias necessárias:** quando a obra a ser realizada é necessária, ou seja, deve ser feita para evitar perda ou deterioração do imóvel, a lei a subdivide da seguinte forma:
- **Benfeitorias necessárias que não importam em despesas excessivas (art. 1.341, § 1º):** essas obras/reparações podem ser realizadas **independentemente de autorização**, pelo síndico, ou, em caso de **omissão** ou **impedimento** deste, por qualquer condômino.
- **Benfeitorias necessárias que importam em despesas excessivas:** para que sejam realizadas **sem autorização da assembleia**, devem ser caracterizadas como **obras urgentes** (art. 1.341, § 2º); não sendo urgentes, as obras/reparações somente poderão ser efetuadas **após a autorização da assembleia**, convocada pelo síndico ou por qualquer condômino (em caso de omissão/impedimento).

Art. 1.342 do CC: 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.

Realização de obras nas partes comuns (art. 1.342): a realização de obras nas 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 e não podem prejudicar a utilização das partes próprias ou das partes comuns pelos demais condôminos.

Art. 1.343 do CC: 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.

Construção de novo pavimento (art. 1.343): depende da aprovação da unanimidade dos condôminos.

9.2 REFORMAS: A ABNT NBR 16280

A ABNT NBR 16280:2014 é uma norma elaborada pelo Comitê Brasileiro da Construção Civil e publicada em abril de 2014 pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), visando cuidar das reformas em edificações, e foi reeditada em 2015, para incluir a emenda 01.

Essa norma define que, para fazer uma reforma, mesmo dentro da sua unidade condominial, o morador ou proprietário deve apresentar ao síndico um plano de reforma detalhado e uma ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou um RRT (Registro de Responsabilidade Técnica), assinados por um engenheiro (ART) ou arquiteto (RRT) que deverá acompanhar a obra.

Quando foi publicada, em abril de 2014, a NBR 16.280 responsabilizava o síndico por autorizar a obra ao aprovar a documentação apresentada pelo condômino da unidade, assumindo que estava de acordo com o projeto e com os critérios da NBR 16.280.

Entretanto, com a atualização da norma, publicada em agosto de 2015, a responsabilidade pelo conteúdo da documentação da reforma e a execução da obra não é mais do síndico, e sim do morador ou proprietário da unidade em reforma. É responsabilidade do morador/responsável legal pela unidade a contratação de um engenheiro ou arquiteto que será o responsável técnico pela execução da obra, emissão de ART ou RRT e cumprimento do plano de reforma e demais critérios estabelecidos na norma.

O síndico continua sendo responsável por cobrar, verificar se toda a documentação foi entregue e guardar os documentos, também devendo fiscalizar a obra para que seja executado somente o que foi aprovado no plano de reforma.

Quadro 2

PRECISA DE ART OU RRT	NÃO PRECISA DE ART OU RRT
Alterações estruturais	Alterações simples
Troca de pisos	Pintura
Quebra de paredes	Instalação de redes de proteção
Envidraçamento de sacadas	Pequenos reparos elétricos e hidráulicos, que não mexam na parte estrutural da edificação e não necessitem de ferramentas de impacto
Reparos que necessitem de ferramentas de impacto como marteletes e marretas	
Alterações na instalação elétrica, que necessitem de engenheiro elétrico	

Fonte: síntese do direito condominial contemporâneo

As normas técnicas da ABNT são desprovidas do caráter cogente, isto é, elas não implicam o seu cumprimento obrigatório pelos síndicos e condôminos que desejam realizar obras. No entanto, a entidade tem reconhecida atuação técnica, e o Poder Judiciário tem se pautado nessas recomendações na análise do caso concreto.

Entretanto, o síndico deverá estar atento às reformas realizadas por cada condômino em sua unidade autônoma, a fim de garantir a segurança dos demais, assegurando a integridade das estruturas, e nas áreas comuns, fiscalizar e exigir pessoas qualificadas, a fim de evitar danos a todos.

Entre as principais normas, destacamos as seguintes normas técnicas:

Quadro 3

CONSERVAÇÃO E REFORMA PREDIAL	
ABNT NBR 5674:2012	Esta Norma estabelece os requisitos para a gestão do sistema de manutenção de edificações. A gestão do sistema de manutenção inclui meios para: a) preservar as características originais da edificação; b) prevenir a perda de desempenho decorrente da degradação dos seus sistemas, elementos ou componentes; Edificações existentes antes da vigência desta Norma devem se adequar ou criar os seus programas de manutenção atendendo ao apresentado nesta Norma. Os anexos desta Norma apresentam exemplos de modelos não restritivos ou exaustivos a serem adaptados em função das características específicas da edificação.
ABNT NBR 16280:2014 Emenda 1:2015	Reforma em edificações — Sistema de gestão de reformas — Requisitos
ABNT NBR 15968:2011	Esta Norma especifica o perfil de competência para o pedreiro de vedação, alvenaria estrutural, revestimento vertical externo, revestimento horizontal (contrapiso/piso) e revestimento vertical interno e para o encarregado de pedreiro de obras.

Fonte: (cartilha do síndico 2019)

10 VÍCIOS NA CONSTRUÇÃO E FALTA DE MANUTENÇÃO PREDIAL POR PARTE DO SÍNDICO

Atualmente o que não falta nas manchetes de jornais são notícias relativas a acidentes envolvendo condomínios, muitos se dão por fato da natureza, porém normalmente são causados por problemas estruturais, ou de manutenção.

Nos últimos anos acompanhamos a frequência de acidentes marcados por problemas de vícios nas construções ou falta de manutenção predial. De acordo com dados do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (Ibape Nacional), os índices dos problemas relativos a vícios ou manutenção são de: **34% vícios de anomalia construtiva, e 66% falha de manutenção e uso.**

Diante do percentual apontado, podemos concluir que: se o número de problemas relacionados à falta de manutenção é praticamente o dobro, o índice de síndicos sendo responsabilizados é muito maior que o de construtoras. Atualmente nos tribunais é comum lides nas quais os síndicos são responsabilizados civil ou criminalmente, e em muitas vezes com o seu próprio patrimônio, por má gestão, falta de cumprir com zelo as atribuições que lhe são devidas, e descritas de forma taxativa no artigo 1.348 do Código Civil. Especificamente em relação à manutenção predial temos a seguinte redação:

Art. 1.348. Compete ao síndico:

V – diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores. (Grifo nosso).

O melhor instrumento que um síndico pode ter em mãos para auxiliá-lo nas manutenções que devem ser feitas é a convenção condominial, pois é nela que estarão descritos todos os quesitos necessários para correta preservação e manutenção do condomínio. Esses quesitos normalmente são baseados nas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). De acordo com essas normas, a manutenção do patrimônio deve ser realizada com periodicidade pelo síndico. A figura de um engenheiro é indispensável na execução das obras de manutenção ou reforma.

A **Norma de Reformas da ABNT (NBR 16.280)** que estabelece as etapas das obras e reformas, bem como a lista dos requisitos para antes, durante e depois de uma reforma, tanto na área comum, como nas unidades

autônomas. Toda obra de imóvel que altere ou comprometa a segurança da edificação ou de seu entorno precisa ser submetida à análise da construtora/incorporadora e do projetista, dentro do prazo decadencial, após esse prazo perde-se a garantia, e será necessário laudo técnico assinado por engenheiro ou arquiteto e urbanista e autorização expressa do proprietário. Ou seja, essa norma garante que as reformas e as obras sejam realizadas por pessoas com a técnica necessária, fica de fora a possibilidade da contratação dos famosos “quebra-galhos”, que podem causar prejuízos ou danos tanto na infraestrutura, quanto aos moradores.

Importante salientar que estar de acordo com as normas não dá nenhuma certeza jurídica, pois estas possuem apenas uma força balizadora, embasada em quesitos técnicos de proteção e segurança. Seguir as normas da ABNT dá um respaldo técnico, um norte em relação aos procedimentos e exigências profissionais. Já existe entendimento do STJ de que as normas da ABNT não possuem poder vinculante.

Um dos grandes problemas em relação à convenção condominial é que muitas são realizadas pelas incorporadoras, conforme prescrição do **art. 35 da Lei do Condomínio – Lei 4591/64**, e estas o fazem sem a técnica jurídica necessária à administração do ponto de vista do condomínio, realizando convenções genéricas que em muito apenas beneficiam as próprias incorporadoras.

Art. 35. O incorporador terá o prazo máximo de 45 dias, a contar do termo final do prazo de carência, se houver, para promover a celebração do competente contrato relativo à fração ideal de terreno, e, bem assim, do contrato de construção e da Convenção do condomínio, de acordo com discriminação constante da alínea “i”, do art. 32. (Vide Lei nº 4.864/65 que altera o prazo máximo concedido ao incorporador para 60 (sessenta) dias.

Qual é o papel da construtora em relação aos vícios da construção? Em relação a essas responsabilidades o Código Civil, e o Código de Defesa do Consumidor, bem como os entendimentos jurisprudenciais determinam que as construtoras devam oferecer uma garantia de, no mínimo, cinco anos aos compradores. Vejamos:

Código Civil Art. 618. Nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo.

Código de defesa do Consumidor Art. 27. Prescreve em cinco anos a pretensão à reparação pelos danos causados por fato do produto ou do serviço prevista na Seção II deste Capítulo, iniciando-se a contagem do prazo a partir do conhecimento do dano e de sua autoria.

Vale destacar que, para qualquer defeito que apareça na obra, só terá direito à indenização pelo construtor a ocorrência que for comprovadamente detectada nos cinco primeiros anos, contados a partir da entrega do imóvel.

No caso de vícios ocultos, a garantia passa a contar a partir do momento que o problema passa a ser perceptível.

Sobre os vícios o Código de Defesa do Consumidor tem a seguinte redação:

Art. 26. O direito de reclamar pelos vícios aparentes ou de fácil constatação caduca em:

I – trinta dias, tratando-se de fornecimento de serviço e de produtos não duráveis;

II – noventa dias, tratando-se de fornecimento de serviço e de produtos duráveis.

1º Inicia-se a contagem do prazo decadencial a partir da entrega efetiva do produto ou do término da execução dos serviços.

2º Obstat a decadência:

I – a reclamação comprovadamente formulada pelo consumidor perante o fornecedor de produtos e serviços até a resposta negativa correspondente, que deve ser transmitida de forma inequívoca;

II – (Vetado).

III – a instauração de inquérito civil, até seu encerramento.

3º Tratando-se de vício oculto, o prazo decadencial inicia-se no momento em que ficar evidenciado o defeito. (Grifo nosso).

De acordo com a redação dos artigos relacionados podemos entender que os vícios possuem três modalidades: os vícios que comprometem a estrutura da edificação, colocando o imóvel em risco, que podem ser infiltrações, grandes rachaduras, umidade, perigo de incêndio. Os vícios aparentes, que têm o prazo estipulado pelo CDC de até 90 dias, que podem ser paredes mal pintadas, portas quebradas, rachaduras, defeitos na cerâmica, entre outros. E os vícios ocultos, ou redibitórios, que somente irão aparecer com o uso e tornam imprópria a utilização ou diminuem substancialmente seu valor.

O Código Civil brasileiro, em seu artigo 441, tem a seguinte redação:

Art. 441. A coisa recebida em virtude de contrato comutativo pode ser enjeitada por vícios ou defeitos ocultos, que a tornem imprópria ao uso a que é destinada, ou lhe diminuam o valor.

Parágrafo único. É aplicável a disposição deste artigo às doações onerosas. (Grifo nosso).

Esse artigo deixa clara a possibilidade de se enjeitar o imóvel ou até de desfazer o negócio caso os vícios ocultos/redibitórios tornarem o contrato mais oneroso que o esperado. Esses vícios são aqueles dos quais só tomamos conhecimento quando começamos a usar a coisa. Muitas vezes vícios que foram maquiados, ou omitidos, e que aparecem com o uso.

Importante salientar que a validade da garantia deve começar a partir de dois possíveis pontos: a data de entrega ou da certidão do habite-se. Valerá aquela que ocorrer por último. O prazo de cinco anos é apenas um parâmetro legal, já que alguns fatores como a pintura têm uma garantia menor e problemas estruturais, um prazo maior.

Em relação ao prazo de indenização por defeitos da construção, temos o entendimento da **Súmula 194 do STJ**: “Prescreve em vinte anos a ação para obter, do construtor, indenização por defeitos da obra”.

Por força do **art. 32 da Lei 4591/64**, a construtora deverá registrar no cartório de imóvel o memorial descritivo da obra. Esse memorial descritivo é um documento que descreve detalhadamente todas as fases e materiais utilizados. É fundamental que o síndico esteja em posse desse memorial, no caso de vícios na construção e em caso da falta de acordo com a construtora para o reparo dos vícios construtivos.

Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:

(g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei.

Além do memorial descritivo, a construtora deve fornecer para os compradores uma lista com todos os itens relacionados abaixo, e seus prazos de garantia, é importante verificar se a informação sobre a garantia está clara, e se essa garantia está de acordo com a garantia determinada pela lei.

Quadro 4

Lista de projetos que devem ser entregues com a obra:
Projeto Legal (aprovado pela prefeitura)
Alvará de conclusão da obra
Projeto de Fundações/Sondagem do terreno
Projeto Estrutural (formas e armação)
Projeto Executivo de Arquitetura
Projeto de Estrutura metálica (se houver)
Projeto de Instalações Elétricas
Projeto de Instalações Hidráulicas
Projeto de Impermeabilização
Projeto de pressurização (se houver)
Projeto de telefonia
Plano de Combate a Incêndio aprovado no Corpo de Bombeiro
AVCB – Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros
Manual de Operação, Uso e Manutenção das Edificações (áreas comuns)

Fonte: de nossa autoria

10.1 QUAL É O DEVER DO SÍNDICO EM RELAÇÃO À MANUTENÇÃO DO CONDOMÍNIO?

É necessário que o síndico observe as recomendações do Manual das Áreas Comuns e o Programa de Manutenção Preventiva, pois nesses itens tem especificada a correta utilização e conservação das áreas comuns, de acordo com os sistemas construtivos e materiais empregados, o que ajuda na manutenção, evitando danos decorrentes do mau uso.

Tanto os síndicos quanto os condôminos podem propor ação indenizatória e de reparação de danos contra as construtoras. Porém é necessário contratar perícia para capacidade comprobatória.

Logo abaixo no texto temos dois entendimentos jurisprudenciais, tanto na falha de manutenção do condomínio por parte do síndico, quanto nos vícios por parte da construtora.

Vícios por parte da Construtora:

O vício do produto é aquele que afeta apenas a sua funcionalidade ou a do serviço, sujeitando-se ao prazo decadencial do artigo 26 do Código de Defesa do Consumidor. Quando esse vício for grave a ponto de repercutir sobre o patrimônio material ou moral do consumidor, a hipótese será

de responsabilidade pelo fato do produto, observando-se, assim, o prazo prescricional quinquenal do artigo 27 do referido diploma legal. (STJ, REsp n. 1.176.323/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. em 03.03.2015). Configurando-se a existência de vício construtivo após a entrega da obra, conclusão amparada em farto acervo probatório, o construtor deve ser responsabilizado pela reparação.

APELAÇÃO CÍVEL. VÍCIO CONSTRUTIVO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECURSO DA PARTE RÉ. PREJUDICIAL DE MÉRITO. DECADÊNCIA NÃO EVIDENCIADA. MATÉRIA SUJEITA À PRESCRIÇÃO. ART. 27 DO CDC. PROSSEGUIMENTO EM RELAÇÃO AO MÉRITO. CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIO. VÍCIOS QUE OCASIONARAM O DISPÊNDIO DE QUANTIA PELO CONDOMÍNIO, APÓS A ENTREGA DA OBRA. RESPONSABILIDADE DO CONSTRUTOR. EXAME ACURADO DA PROVA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. “O vício do produto é aquele que afeta apenas a sua funcionalidade ou a do serviço, sujeitando-se ao prazo decadencial do artigo 26 do Código de Defesa do Consumidor. Quando esse vício for grave a ponto de repercutir sobre o patrimônio material ou moral do consumidor, a hipótese será de responsabilidade pelo fato do produto, observando-se, assim, o prazo prescricional quinquenal do artigo 27 do referido diploma legal.” (STJ, REsp n. 1.176.323/SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. em 03.03.2015). Configurando-se a existência de vício construtivo após a entrega da obra, conclusão amparada em farto acervo probatório, o construtor deve ser responsabilizado pela reparação. (TJ-SC – AC: 03033494620158240008 Blumenau 0303349-46.2015.8.24.0008, Relator: Sebastião César Evangelista, Data de Julgamento: 14/03/2019, Segunda Câmara de Direito Civil).

10.2 FALTA DE MANUTENÇÃO DO CONDOMÍNIO POR PARTE DO SÍNDICO

A falta de manutenção e/ou preservação da referida área fez com que os demandantes experimentassem desgastes e incômodos, que extrapolam a esfera de meros aborrecimentos. Foram oito anos que o imóvel está passando por problemas de vazamento que se iniciou no ano de 2000, e apesar de terem sido feitas diversas reclamações junto ao síndico do condomínio, nada foi resolvido, sendo preciso se socorrer do Judiciário para tal.

APELAÇÃO. RESPONSABILIDADE CIVIL. OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONDOMÍNIO. VAZAMENTOS DE ÁREA COMUM. INFILTRAÇÕES NO IMÓVEL DOS AUTORES. REPARAÇÃO DOS DANOS. POSSIBILIDADE. DANO MORAL CONFIGURADO. 1- Afastada a questão preliminar de nulidade da sentença que, embora sucinta, está efetivamente fundamentada. 2- Inexistência de afronta a garantia constitucional inserta no inciso IX, do

art. 93 e LV, 5º da Carta da República ou mesmo violação aos arts. 458, incisos II, III e 535, incisos I, II, ambos do CPC. 3- Infiltrações no imóvel dos Autores em razão do vazamento no telhado, considerado área comum do prédio, competindo ao condomínio reparar os danos causados na unidade. 4- A falta de manutenção e/ou preservação da referida área fez com que a os demandantes experimentassem desgastes e incômodos, que extrapolam a esfera de meros aborrecimentos. 5- Foram oito anos que o imóvel está passando por problemas de vazamento que se iniciou no ano de 2000, e apesar de terem sido feitas diversas reclamações junto ao síndico do condomínio, nada foi resolvido, sendo preciso se socorrer do judiciário para tal. 6- Danos morais caracterizados. 7- Quantum indenizatório fixado em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) para cada um dos autores, se mostra adequado aos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade. 8- Manutenção da sentença. 9- NEGATIVA DE SEGUIMENTO DO RECURSO (TJ-RJ – APL: 00203204920088190208 RIO DE JANEIRO MEIER REGIONAL 6 VARA CÍVEL, Relator: TERESA DE ANDRADE CASTRO NEVES, Data de Julgamento: 10/12/2014, SEXTA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 17/12/2014).

A jurisprudência em que houve condenação do síndico nos deixa claro o quanto ele foi negligente, pois os moradores passaram oito anos reclamando de um problema que poderia ter sido resolvido no início com uma simples manutenção, e que pela falta dela tomou proporções muito maiores.

É por isso que tanto se fala na necessidade de profissionalização do síndico independentemente de se tratar de um síndico condômino, que muitas vezes não tem a dimensão da responsabilidade dessa função. É certo que ninguém melhor que um condômino para saber das reais necessidades do condomínio, porém é preciso saber suprir essas necessidades, existe uma forma definida por lei para o trabalho do síndico. Não cabe mais amadorismo nessa função. Sobre tudo em relação à manutenção e obras das áreas comuns.

Tanto é real a necessidade de profissionalismo dessa figura que o Código Civil, em seu artigo 1.347, orienta sobre a possibilidade de contratação de um síndico que não seja condômino, abrindo espaço para a atuação do síndico profissional, vejamos:

“ A assembléia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se”.

A figura do síndico profissional nunca esteve tão evidente, justamente pelas responsabilidades e necessidades que a gestão de um condomínio implica.

O síndico responde civil e criminalmente quando por meio de uma ação ou omissão causar danos a terceiro.

Ao praticar uma conduta o síndico poderá fazê-la de forma negligente, imprudente ou imperícia, com intenção (doloso) ou sem intenção (culposo) de prejudicar.

Consideramos a **Negligência** quando a pessoa deixa de agir para evitar o resultado, a **Imprudência** ocorre quando ela atua sem o devido cuidado, e por fim a **Imperícia**, quando o agente não possui capacidade ou habilidade suficiente para praticar a ação e, com a prática, prejudica outrem.

A responsabilidade civil e criminal do síndico é uma consequência da ação ou da omissão do gestor que causa danos a terceiros. Se o síndico não der a devida atenção e importância à manutenção e reforma das áreas comuns do condomínio, bem como exigir o procedimento legal em relação às reformas das áreas internas, pode colocar em risco todo um patrimônio, e também vidas alheias. De acordo com o Ibape a falta de manutenção pode desvalorizar o imóvel em até 30% do seu valor.

A sindicatura é uma atividade moldada por atos **administrativos**, e **jurídicos**.

O síndico deve se cercar de profissionais habilitados para lidar com a gestão de um condomínio, entre esses profissionais temos três figuras essenciais:

O **administrador**, ou em muitos casos empresas especializadas em administração, para montar um plano de gestão e manutenção predial.

O **advogado** especialista em Direito Imobiliário e Condominial, para assessorar o síndico na aplicação das normas, e tomar medidas judiciais quando necessárias.

O **engenheiro**, para acompanhar o síndico em todas as manutenções, inspeções e reformas. Que seja especialista em patologia da construção.

A necessidade de profissionalização no universo condominial cresceu na mesma proporção que o número de condomínios fechados no Brasil, sejam eles horizontais ou verticais. Dados oficiais estimam que $\frac{1}{4}$ da população brasileira viva em condomínios. São milhares de cidadãos vivendo em condomínio fechado. A segurança dessas pessoas passa pela responsabilidade das construtoras/incorporadoras e, sobretudo, pela responsabilidade e profissionalismo do síndico.

11 DESPESAS DE CONSERVAÇÃO DO TERRAÇO QUANDO HÁ USO EXCLUSIVO

Quando terraço de cobertura for atribuído a uma unidade autônoma, a este proprietário incumbem as despesas da sua conservação, de modo que não haja danos às unidades imobiliárias inferiores.

“Art. 1.344 do CC: Ao proprietário do terraço de cobertura incumbem as despesas da sua conservação, de modo que não haja danos às unidades imobiliárias inferiores”.

Com efeito, se a cobertura for destinada a um particular, a sua conservação a este se transmite - compensando-se benefícios e sacrifícios -, arcando ele com obras de conservação, capazes de evitar danos aos demais moradores, tais como infiltrações nos pavimentos inferiores.

12 DOS DÉBITOS DA UNIDADE

Art. 1.345 do CC: O adquirente de unidade **responde pelos débitos do alienante**, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios. (Grifo nosso).

O artigo ora colacionado trata de uma obrigação *propter rem*, que é aquela que incide sobre uma pessoa em razão da sua qualidade de proprietário ou de titular de um direito real sobre um bem.

Dessa forma, tem-se como exemplo um apartamento com débito condominial. Quem comprá-lo, terá a responsabilidade por esse débito, sem perder o direito de entrar com uma ação regressiva contra o vendedor. Nesse sentido, colhe-se o seguinte julgado:

PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO A REGISTRO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR OU PROMISSÁRIO COMPRADOR. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. 1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firmam-se as seguintes teses: **a) O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel,**

representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação. b) Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto. c) Se ficar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitira na posse; e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador. 2. No caso concreto, recurso especial não provido. (REsp 1345331/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 08/04/2015, DJe 20/04/2015). (Grifo nosso).

13 DO SEGURO PREDIAL

Art. 1.346 do CC: É **obrigatório** o seguro de toda a edificação contra o risco de **incêndio** ou **destruição**, total ou parcial. (Grifo nosso).

A obrigação de efetuar o seguro do condomínio é do **síndico** (art. 1.348), mas subsidiariamente também é dos condôminos, pois o proveito desta proteção é de todos.

O seguro predial abrange não apenas as partes comuns, mas também as unidades autônomas, devendo cobrir todo e qualquer dano. Isso porque, no caso de sinistro, poderia afetar também as unidades autônomas e não somente a parte de uso comum do edifício.

Deve ser feito, obrigatoriamente, dentro do prazo de **120 dias** contados a partir da **data de concessão do habite-se**.

14 DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO E GOVERNANÇA CONDOMINIAL

Oriundo da governança corporativa, a governança condominial visa ao melhor cumprimento da legislação (em especial, Código Civil e Lei 4.591/1964), convenção e regimento interno em suas ações, aplicando normas técnicas quando necessárias, atento a toda documentação legal e

financeira do condomínio, dos prestadores de serviços, atuando de forma planejada e transparente, buscando compatibilizar interesses dos e entre os condôminos com a equidade.

Na administração de condomínios o bom gestor deve ter múltiplas competências, necessita estar habilitado a gerenciar várias atividades diárias em diversas áreas (financeira, pessoal, fiscal, tributária, legal, normativa e administrativa) e necessita também de habilidades de relacionamento interpessoal para lidar com as demandas dos condôminos e os possíveis conflitos que surjam no ambiente condominial.

O principal desafio da função de síndico é buscar conhecimentos de administração para poder gerenciar, administrar e governar todas estas áreas. O síndico não pode imaginar que sozinho conseguirá administrar o condomínio, desta forma deve buscar parceiros que o aconselhem e ajudem nesta tarefa, dentre eles o conselho fiscal e consultivo, a administradora e trabalhar sempre voltado aos interesses da sociedade condominial. (Grifo nosso).

Em âmbito interno dos condomínios, o gestor deverá adotar uma postura que convirja interesses em prol da coletividade, isto é, visando ao bem comum entre os condôminos, assegurando e aplicando em âmbito interno o Código Civil e a Lei 4.591/1964.

A Governança condominial está sujeita a mecanismos de verificação, por meio de controles internos, como a fiscalização dos recursos financeiros por parte do conselho fiscal, conferindo segurança jurídica aos compossuidores.

15 DA ELEIÇÃO DO SÍNDICO

Art. 1.347 do CC: A assembléia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.

Conforme prevê o art. 1.347, a administração do condomínio cabe ao **síndico**, que pode ser **condômino ou não**, por prazo **não superior a dois anos**, o qual poderá **renovar-se**. O artigo permite a renovação do mandato mas não esclarece quantas reeleições são possíveis, podendo a **convenção condominial** estabelecer tal limite (se a convenção for silente, o síndico poderá reeleger-se indefinidamente).

O Código Civil estabelece que tanto a **forma de administração** quanto o modo pelo qual se dará o **processo de eleição** ficam a cargo das determinações da **convenção**.

O quórum para deliberação acerca da eleição do síndico é também aquele estabelecido na convenção. Em caso de **omissão**, aplica-se o disposto no art. 1.352, ou seja, a **maioria dos votos**; entretanto, na prática, recomenda-se o quórum qualificado de **dois terços das frações ideais**, a fim de evitar o domínio da importante decisão por pequenos grupos.

O síndico pode, se assim **não for vedado pela convenção e com aprovação assemblear**, transmitir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções de condução e gerência (art. 1.348, § 2º).

15.1 DAS ATRIBUIÇÕES DO SÍNDICO

O art. 1.348 traça as **atribuições do síndico**, cuja principal missão é preservar os serviços indispensáveis ao funcionamento normal do prédio. O rol de nove incisos **não é taxativo**, uma vez que a convenção condominial pode determinar outras funções. Compete ao síndico:

Art. 1.348 do CC: Compete ao síndico:

I - convocar a assembléia dos condôminos;

II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

III - dar imediato conhecimento à assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembléia;

V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;

VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;

VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;

VIII - prestar contas à assembléia, anualmente e quando exigidas;

IX - realizar o seguro da edificação.

§ 1º Poderá a assembléia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

§ 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembléia, salvo disposição em contrário da convenção.

15.2 DA DESTITUIÇÃO DO SÍNDICO

Art. 1.349 do CC: A assembléia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

O art. 1.349 dispõe que o síndico pode ser **destituído** do seu cargo a qualquer tempo, quando praticar **irregularidades, não prestar contas** ou **não administrar convenientemente** o condomínio, desde que obtido o quórum da **maioria absoluta** (metade mais um) dos membros da assembleia extraordinária.

Maioria absoluta corresponde a 50% (cinquenta por cento) mais um; a dúvida paira sobre a possibilidade de a destituição levar em consideração para fins de verificação do *quórum* a totalidade dos condôminos, inclusive os que não compareceram à assembleia, ou se levará em conta tão somente a maioria absoluta dos condôminos presentes na assembleia.

A jurisprudência consolidou entendimento estabelecendo o *quórum* de destituição do síndico por maioria absoluta (50%+1) dos presentes em assembleia.

15.3 DA RESPONSABILIDADE CIVIL DO SÍNDICO

Assim como na vida em sociedade, na prática da administração do condomínio, determinadas condutas ou mesmo omissões podem causar danos a outras pessoas. A responsabilidade civil deriva da transgressão de uma norma jurídica preexistente, contratual ou legal, impondo ao infrator a consequente obrigação de indenizar.

Verifica-se que a responsabilidade civil é uma relação obrigacional decorrente do fato jurídico dano, na qual o sujeito do direito ao ressarcimento é o prejudicado, e o sujeito do dever é o agente causador ou o terceiro a quem a norma imputa a obrigação.

De acordo com o Código Civil, aquele que por ação ou omissão causar dano a outrem é obrigado a repará-lo, assumindo as consequências que esse dano tenha causado:

Art. 186 do CC: Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

Art. 187 do CC: Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.

Evidenciam-se do artigo 186 do CC quatro elementos essenciais da responsabilidade civil: conduta humana, culpa genérica ou *lato sensu*, relação de causalidade, e o dano experimentado pela vítima.

Conduta Humana:

- Ação: conduta positiva, que se origina de um fazer, ou seja, uma ação voluntária que causa lesão, prejuízo ou danos a alguém.
- Omissão: conduta negativa, tem origem na falta de ação do causado do dano.

Culpa genérica ou *lato sensu*: engloba o dolo e a culpa estrita (*stricto sensu*)

- Dolo: constitui uma violação intencional do dever jurídico com o objetivo de prejudicar outrem. Trata-se da ação ou omissão voluntária mencionada no art. 186 do CC.
- Culpa: desrespeito a um dever preexistente, não havendo propriamente uma intenção de violar o dever jurídico.
 - a conduta voluntária com resultado involuntário;
 - a previsão ou previsibilidade; e
 - a falta de cuidado, cautela, diligência e atenção.

Nexo de causalidade: é o vínculo, a ligação ou relação de causa e efeito entre a conduta e o resultado; no Brasil, adota-se a teoria da causalidade adequada, conforme consta dos arts. 944 e 945 do atual Código Civil. Nesse sentido, o Enunciado n. 47 do CJP/STJ, da I Jornada de Direito Civil, preleciona que o art. 945 não exclui a teoria da causalidade adequada.

Dano: é uma lesão a um interesse econômico concretamente merecedor de tutela. Binômio:

- Danos Emergentes: são os prejuízos efetivamente sofridos pelo ofendido, em função dos danos, ou seja, deve ficar comprovado que o comportamento do agente causou à vítima uma perda econômica. Implica uma diminuição patrimonial após o comportamento do agente

- **Lucros Cessantes:** ganhos que a vítima razoavelmente deixou de auferir em função da ação do agente.
- **Razoavelmente:** se ficar comprovado que se o agente não tivesse causado o dano, fatalmente os lucros cessantes teriam ocorrido. Assim, é necessário comprovar que certamente os danos ocorreriam.

Como vimos, a responsabilidade civil emana da lei, e decorre da prática de atos ilícitos (art. 186 do CC), isto é, em desacordo com a ordem jurídica, violando direito subjetivo individual, causando dano patrimonial ou moral. Trata-se da figura da responsabilidade civil subjetiva, devendo, no caso concreto, serem comprovados os quatro elementos caracterizadores da responsabilidade civil, para sua imputação contra o síndico.

15.4 RESPONSABILIDADE CRIMINAL

Na doutrina especializada, existem vários conceitos de crime, variando de acordo com o critério adotado para defini-lo. Trazemos o conceito de crime, segundo a teoria finalista da ação, dividindo o crime em: fato típico, ilícito e culpável.

É imperioso lembrar que o Direito Penal, por impor sanções e restrições aos direitos fundamentais do cidadão, como restrição ao direito de ir e vir, deverá obedecer aos limites constitucionais; desse importante postulado, entendemos que o direito penal é a *ultima ratio*, isto é, deverá ser aplicado quando determinado fato for definido como crime.

Em alguns casos, a ação (imperícia, imprudência ou negligência) ou omissão do síndico no exercício de suas atribuições é tão grande, gerando efeitos e consequências tão graves, que o fato irá transcender a esfera cível, causando lesão a todos os condôminos, e sociedade como um todo.

De acordo com o Código Penal:

Art. 18 do CP: Diz-se o crime:

Crime doloso

I - **doloso**, quando o agente quis o resultado ou assumiu o risco de produzi-lo;

Crime culposo

II - **culposo**, quando o agente deu causa ao resultado por imprudência, negligência ou imperícia. (Grifo nosso).

É comum, no exercício da função de síndico, haver a prática de crimes contra a honra, os crimes contra a honra podem ser praticados contra o síndico, mas também pelo síndico.

Há casos em que o síndico, praticando a gestão temerária de recursos dos condôminos, se apropria de recursos e fundos do condomínio, praticando o crime de apropriação indébita. Vejamos:

Apropriação indébita

Art. 168 do CP - Apropriar-se de coisa alheia móvel, de que tem a posse ou a detenção:

Pena - reclusão, de um a quatro anos, e multa.

Aumento de pena

§ 1º A pena é aumentada de um terço, quando o agente recebeu a coisa:

(...)

II - na qualidade de tutor, curador, síndico, liquidatário, inventariante, testamenteiro ou depositário judicial;

III - em razão de ofício, emprego ou profissão.

Contudo uma ressalva faz-se necessária. O direito penal não comporta analogia *“in malam partem”*, e por mais que a causa de aumento preveja a figura do síndico, o artigo citado entende que a figura do síndico descrita no artigo citado faz referência ao síndico agora denominado *“administrador judicial”* (Lei n. 11.101/2005), ou seja, aquele profissional nomeado pelo juiz e responsável pela condução do processo de falência ou de recuperação judicial⁸. Nesse sentido, a jurisprudência do STJ:

RECURSO ESPECIAL. PENAL. APROPRIAÇÃO INDÉBITA. SÍNDICO DE CONDOMÍNIO EDÍLÍCIO. NÃO ENQUADRAMENTO NA FORMA QUALIFICADA DO DELITO. DESCLASSIFICAÇÃO. NECESSIDADE. RECURSO PROVIDO. **1. A figura do síndico a que se refere o inciso II, do § 1º, do art. 168, do Código Penal, diz respeito ao síndico da massa falida, hoje denominado administrador judicial (Lei 11.101/2005), e não ao síndico de condomínio edilício.** 2. Recurso especial provido para redimensionar a pena do recorrente para 2 (dois) anos de reclusão. (REsp 1552919/SP, Rel. Ministro REYNALDO SOARES DA FONSECA, QUINTA TURMA, julgado em 24/05/2016, DJe 01/06/2016). (Grifo nosso).

Mesmo que não incida a qualificadora do crime de apropriação indébita, o síndico apossar-se ou tomar como sua coisa que pertence aos condôminos, pratica o crime expresso no *caput* do art. 168 do CP, cuja pena é de reclusão, de um a quatro anos, e multa.

16 ASSEMBLEIA GERAL (ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA)

A Assembleia Geral constitui o **órgão hierárquico supremo** de decisão e de autoridade máxima, visando, sobretudo, à administração do condomínio e a elaboração de normas internas. Este instituto subdivide-se em **Assembleia Geral Ordinária** e **Assembleia Geral Extraordinária**.

16.1 ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA

Art. 1.350 do CC: Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembléia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.

§ 1º Se o síndico não convocar a assembléia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

§ 2º Se a assembléia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino.

Conforme estabelece o art. 1.350, a Assembleia Geral Ordinária ocorre anualmente, na época e na forma previstas pela convenção condominial, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, bem como eleger o substituto do síndico ou alterar o regimento interno.

A convocação dessa Assembleia é atribuição do síndico, entretanto, diante da importância das matérias debatidas, a inércia do síndico poderá ser suprida pela convocação por parte de $\frac{1}{4}$ dos condôminos (art. 1.350, § 1º).

16.1.1 PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA

A previsão orçamentária diz respeito a como será gasto o dinheiro arrecadado no ano, devendo-se levar em conta itens como: inflação do período, inadimplência do condomínio, dissídio dos funcionários, férias e décimo terceiro, contratos a serem negociados, entre outros.

Outra dica importante é permitir uma folga no orçamento, para que o pagamento das contas não fique apertado.

16.1.2 PRESTAÇÃO DE CONTAS

Por força do art. 1.348, VIII, é de **atribuição do síndico** ordenar e justificar todas as movimentações financeiras de sua gestão, organizando

uma apresentação com todas as despesas e investimentos feitos durante o ano.

Os condomínios não são obrigados, por lei, a seguirem nenhuma maneira predefinida de prestar suas contas, como as empresas, porém, recomenda-se a apresentação da seguinte documentação:

- **Relatório do Orçamento** – é a diferença entre gastos planejados e valores gastos, comparando-se o orçamento de gastos e receitas decidido no início da gestão com o que foi efetivamente gasto até o final.
- **Relatório de Receitas** – esse relatório basicamente se divide em dois: condôminos adimplentes e inadimplentes, tendo estes últimos o acréscimo de multas por atraso na taxa condominial. Outra possível receita é o valor de aluguéis de espaços comuns do condomínio.
- **Relatório de Despesas** – geralmente divide-se em três tipos: FIXAS (folhas de pagamento, contratos fixos, seguros, entre outros); VARIÁVEIS (manutenções programadas ou outros gastos que tenham uma variação de valor mensal); e EXTRAS (obras ou consertos extraordinários).
- **Balancete** – resumo das despesas e receitas do condomínio, bem como o saldo do mês (diferença entre receitas e despesas do mês vigente) e o saldo atual (total que o condomínio tem em caixa).
- **Inadimplência** – divulgação das métricas relevantes sobre o assunto, como porcentagens, quantidades de cotas, valor por unidade e ações tomadas para a redução do índice.

16.2 DAS ASSEMBLEIAS EXTRAORDINÁRIAS

Art. 1.355 do CC: Assembleias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos.

A **Assembleia Geral Extraordinária** é aquela que não tem periodicidade predeterminada ou definida, podendo ser convocada **sempre que houver a necessidade** de deliberação sobre determinado tema (mesmo que já tenha sido objeto de pauta nas Assembleias Ordinárias).

Prevê o art. 1.355 que esse tipo de assembleia poderá ser convocada pelo **síndico** ou por **um quarto dos condôminos**, na forma estabelecida pela convenção de condomínio.

16.2.1 DA CONVOCAÇÃO

Art. 1.354 do CC: A assembléia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.

A convocação é atribuição do **síndico** (art. 1.348, I), entretanto, em caso de omissão, as Assembleias Extraordinárias podem ser convocadas por **condôminos** que representem um quarto, no mínimo, do condomínio (art. 1.355).

A **forma** e o **prazo** da convocação devem ser regulamentados pela convenção, de modo que, se nada mencionar a respeito, aconselha-se a convocação **dez dias** antes da realização da Assembleia.

O **edital de convocação** deve ser exposto em local de ampla circulação ou pode ser também distribuída uma notificação para cada unidade, **devendo todos os condôminos serem impreterivelmente convocados**, sob pena de **nulidade** da Assembleia (art. 1.354):

RECURSO INOMINADO. AUSÊNCIA DE CONVOCAÇÃO DE CONDÔMINO PARA ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. DELIBERAÇÕES QUE DEPENDEM DE CONVOCAÇÃO DE TODOS OS CONDÔMINOS. ART. 1354 DO CÓDIGO CIVIL. **ANULAÇÃO DA ASSEMBLEIA**. SENTENÇA MANTIDA. Diante da afirmação do autor de que não recebeu a convocação para assembléia condominial realizada em 01.10.2014 e, considerando a impossibilidade de exigir da demandante produção de prova negativa, **competia ao condomínio demandado demonstrar que houve a regular comunicação ao autor**, prova esta que não veio aos autos. Logo, deve ser mantida a sentença que reconheceu a **nulidade do ato condominial** realizado, ao deliberar sobre assuntos que dependiam de convocação de todos dos condôminos, a teor do art. 1.354 do Código Civil. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. (TJ-RS - Recurso Cível: 71007361595 RS, Relator: Ana Cláudia Cachapuz Silva Raabe, Data de Julgamento: 28/02/2018, Segunda Turma Recursal Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 05/03/2018. (Grifo nosso).

16.2.2 DOS QUÓRUNS PARA AS DELIBERAÇÕES

Art. 1.352 do CC: Salvo quando exigido quorum especial, as deliberações da assembléia 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.

A realização de qualquer assembleia, em **primeira convocação** (art. 1.352), depende de dois quóruns: o de **presença** (número de condôminos que represente pelo menos **metade das frações ideais**) e o de **deliberação** (**maioria** de votos dos presentes).

Art. 1.353 do CC: Em segunda convocação, a assembléia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quorum especial.

Em **segunda convocação** (art. 1.353), não há exigência de presença mínima de condôminos; se apenas um comparecer, a Assembleia pode ser instalada e deliberar pela **maioria** dos votos dos presentes, salvo quando exigido quórum especial.

16.2.3 DOS DIVERSOS QUÓRUNS ESPECIAIS

Quadro 5

SITUAÇÃO	QUÓRUM	LEGISLAÇÃO
Constituição do condomínio	2/3 das frações ideais	Código Civil, art. 1.333
Aplicação de multa aos condôminos que contrariarem os incisos II a IV, do art. 1.336	2/3 dos condôminos restantes, se a convenção for omissa a respeito	Código Civil, art. 1.336, § 2º
Aplicação de multa aos condôminos ou possuidores que não cumprem reiteradamente com seus deveres	3/4 dos condôminos restantes	Código Civil, art. 1.337
Para realização de obras voluptuárias no condomínio	2/3 dos condôminos	Código Civil, art. 1.341, inciso I
Para realização de obras úteis no condomínio	Voto da maioria dos condôminos	Código Civil, art. 1.341, inciso II
Realização de obras em acréscimo às já existentes, em partes comuns	2/3 dos votos dos condôminos	Código Civil, art. 1.342
Para construção de outro pavimento, ou de outro edifício no solo comum	Depende de aprovação da unanimidade dos condôminos	Código Civil, art. 1.343

Destituição do síndico que praticar irregularidades	Voto da maioria absoluta dos presentes	Código Civil, art. 1.349
Convocar assembleia geral ordinária por parte dos condôminos, caso o síndico fique omissos	1/4 dos condôminos	Código civil, art. 1.350, § 1º
Alteração da convenção condominial	2/3 dos votos dos condôminos	Código Civil, art. 1.351
Mudança da destinação ou da unidade imobiliária	Aprovação pela unanimidade dos condôminos	Código Civil, art. 1.351
Convocação de assembleia geral extraordinária	1/4 dos condôminos	Código Civil, art. 1.355
Reconstrução ou venda da edificação que for total ou consideravelmente destruída	Votos que representem metade mais uma das frações ideais	Código Civil, art. 1.357

Fonte: cartilha do síndico 2019

16.2.4 ALTERAÇÃO DE CONVENÇÃO E MUDANÇA DE DESTINAÇÃO DO EDIFÍCIO, QUÓRUM ESPECIAL

Art. 1.351 do CC: Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos.

Da leitura do artigo extrai-se que o quórum para **alteração da convenção** é de **2/3 (dois terços) da totalidade dos condôminos**, enquanto a **mudança de destinação** requer a aprovação pela **unanimidade** dos condôminos. Mas e o regimento interno?

O entendimento atual é que o quórum necessário para a alteração do regimento interno é o de **maioria simples** (50% + 1 dos presentes na assembleia). Entretanto, a convenção pode dispor de forma diversa:

Enunciado 208 do Conselho da Justiça Federal: “o quórum para alteração do regimento interno do condomínio edilício pode ser livremente fixado na convenção”.

16.3 OUTROS TIPOS DE ASSEMBLEIAS

Pela lei de condomínios, e pelo Código Civil, existem dois tipos de assembleias, a saber, a assembleia geral ordinária e a assembleia geral extraordinária. No entanto, verificam-se outras que podem ser realizadas. Vejamos:

16.3.1 ASSEMBLEIA DE INSTALAÇÃO OU CONSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO

Depois de terminado todos os trabalhos relativos à construção e incorporação do condomínio, a construtora/incorporadora responsável deverá providenciar uma série de documentos junto aos órgãos municipais, tais como o **habite-se**, atestando a legalidade e observância à legislação municipal, podendo ser habitado pelos seus adquirentes, junto aos órgãos estaduais, tais como o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), entre outras formalidades.

A constituição do condomínio se dá pela aprovação de dois terços das frações ideais, tornando-se obrigatória e vinculante para todos os que ocupem o condomínio, no presente e no futuro.

Normalmente, a incorporadora prepara um grande evento, com recepção, manobristas, decoração e coquetel para a ocasião. E não poderia ser para menos, a pessoa que compra o imóvel na planta tem uma expectativa futura com relação a esse bem, e esse evento marca essa transição.

Contudo, não se pode perder de vista ser esse o marco inicial da vida condominial; sendo eleita a administração do condomínio, escolhida sua forma de administração, aprovação da primeira previsão orçamentária, entre outros assuntos de extrema relevância na vida dos condomínios.

Todos os titulares de direitos aquisitivos deverão ser convocados para a Assembleia, que, dentre outros itens, obrigatoriamente, deverá ter como ordem do dia a eleição do síndico, subsíndico e dos conselheiros (a eleição do subsíndico e conselheiros depende da convenção de cada edifício) e a apresentação e aprovação da previsão orçamentária para fazer frente às despesas do condomínio.

Com a ata devidamente assinada, pelo presidente e pelo secretário, é que o condomínio estará instituído e poderá requerer o número de inscrição do CNPJ (Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica), passando a ter representatividade com a eleição de síndico, contratar funcionários, abrir conta bancária, efetuar compras de equipamento para as áreas comuns, dentre outros. (KARPAT, 2019).

Levar ao registro público a assembleia que constitui o condomínio é essencial para garantir a oponibilidade contra terceiros (*erga omnes*); porém, ainda que não seja levada a registro, terá eficácia entre os condôminos, conforme a Súmula 260 do STJ: “A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos”.

Nesse sentido, a jurisprudência tem reconhecido sua importância:

CONDOMÍNIO EDILÍCIO E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONEXÃO DESCARTADA PELA CORTE LOCAL, COM BASE NO EXAME DE DOCUMENTOS. REEXAME DE PROVAS, EM SEDE DE RECURSO ESPECIAL. IMPOSSIBILIDADE. CONDOMÍNIO REGULARMENTE INSTITUÍDO ABRANGENDO VÁRIOS EDIFÍCIOS. PRETENSÃO DE CONDÔMINOS DE SE FURTAREM AO PAGAMENTO DE QUOTA CONDOMINIAL, AO FUNDAMENTO DE TER SIDO CRIADA SUPERVENIENTE ASSOCIAÇÃO PARA EXERCER ATIVIDADES INERENTES AO CONDOMÍNIO, EM UM DOS BLOCOS. MANIFESTO DESCABIMENTO. A ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL CABE A ESTE ENTE DESPERSONALIZADO, MEDIANTE DELIBERAÇÕES TOMADAS EM SEU ÂMBITO INTERNO, FACULTADA INDISTINTAMENTE A TODOS OS CONDÔMINOS. A ADMISSÃO DA COEXISTÊNCIA DE ASSOCIAÇÃO EXERCENDO ATIVIDADES DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO DE FATO É INCOMPATÍVEL COM O ART. 1º DA LEI N. 8.935/1994, QUE ESTABELECE, POR RAZÕES DE INTERESSE PÚBLICO, QUE OS SERVIÇOS NOTARIAIS E DE REGISTRO SÃO DESTINADOS A GARANTIR AUTENTICIDADE, SEGURANÇA E EFICÁCIA DOS ATOS JURÍDICOS. 1. (...) 2. A adequada exegese dos artigos 1.333 a 1.335 do CC é a de que esses dispositivos, dentre outras normas cogentes, estabelecem que: a) a administração condominial cabe a este ente despersonalizado, mediante deliberações tomadas em seu âmbito interno; b) a convenção que constitui o condomínio se torna, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção; c) as contribuições dos condôminos são para atender às despesas do condomínio; d) são direitos de todos os condôminos usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e votar nas deliberações das assembleias e delas participar, estando quites. 3. (...) 4. O art. 1.332 do CC dispõe que se institui o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento registrado no cartório de registro de imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial: I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns; II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns. Nessa linha, outro aspecto relevante que não pode ser descuidado é que os serviços dos cartórios extrajudiciais têm por escopo desempenhar

a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia de atos jurídicos previstos nas leis civis e mercantis, por isso compreende modalidade de administração pública do direito e de interesses privados, tendo o duplo escopo de proteger e assegurar interesses distintos, o social e o privado. 5. Recurso especial não provido.

(STJ - REsp: 1231171 DF 2011/0012233-4, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 09/12/2014, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 10/02/2015 RB vol. 616 p. 37).

16.3.2 ASSEMBLEIA EM ABERTO OU PERMANENTE

Vem sendo adotado pelos condomínios, quando a assembleia estiver em horário avançado, ou há a necessidade de uma resposta ou consulta técnica, o presidente decidirá pela sua continuidade, designando uma data para a realização da assembleia de “fechamento”.

Ao contrário do que sugere a designação, a assembleia não fica permanentemente aberta; ao revés, havendo aprovação dos condôminos, serão designados dia, hora e local para a continuação dos trabalhos; o presidente irá fazer a lavratura da ata, e declarará encerrados os trabalhos do dia, convocando todos os presentes.

A assembleia permanente não visa suprir a falta de quórum, e com isso veda-se a ratificação posterior da convenção. Nesse sentido, o STJ decidiu:

RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA - JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE - POSSIBILIDADE - CERCEAMENTO DO DIREITO DE DEFESA - NÃO-OCORRÊNCIA, NA ESPÉCIE - ASSEMBLEIA - INSUFICIÊNCIA DE QUORUM - RATIFICAÇÃO POSTERIOR - IMPOSSIBILIDADE - NECESSIDADE DA COLHEITA DE VOTOS NAS REUNIÕES CONGREGACIONAIS - RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO. 1. (...) 2. (...) 3. **A assembleia, na qualidade de órgão deliberativo, é o palco onde, sob os influxos dos argumentos e dos contra-argumentos, pode-se chegar ao voto que melhor reflita a vontade dos condôminos e, portanto, não é de admitir-se a ratificação posterior para completar quórum eventualmente não verificado na sua realização.** 4. Recurso especial improvido. (REsp 1120140/MG, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/10/2009, DJe 23/10/2009). (Grifo nosso).

É de suma importância uma assessoria jurídica presente nessas assembleias, dada a delicadeza da situação.

A assembleia em aberto ou permanente deverão, em havendo aprovação dos condôminos, ser consignados em ata o dia, hora, local para con-

tinuação dos trabalhos posteriores, e a pauta da nova assembleia, ao final, declarando encerrada a assembleia e conclamando a todos os presentes a comparecerem em nova data.

Todos os procedimentos relativos à assembleia devem ser reiniciados, quais sejam, enviadas a convocação para todos os condôminos (e não apenas os presentes), nova lista de presença, nova lista de condôminos adimplentes/inadimplentes, entre outros.

Questão tormentosa diz respeito ao uso de procuração, uma vez que a assembleia foi prorrogada, da qual não há posicionamento unânime.

Por fim, a assembleia permanente ou em aberto é expressamente proibida para fins de obter determinado quórum legal, conforme precedentes do STJ (REsp 1120140/MG).

16.3.3 ASSEMBLEIA VIRTUAL

Em 2008 a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) permitiu a transmissão das assembleias gerais de companhias abertas pela internet, bem como o uso de procuração eletrônica por parte dos acionistas, o que lhes permite participar de tais conclaves societários a distância, acompanhando a atuação de seu procurador.

Em decisão colegiada no âmbito do Processo nº RJ-2010-12738, a CVM considerou regular a adoção de sistemas eletrônicos que permitam a participação remota de investidores em assembleias gerais de fundos dos quais sejam cotistas.

Seu uso foi posteriormente regulamentado pela conversão da Medida Provisória nº 517, de 2010, na **Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011**, alterando a **Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976**, que dispõe sobre as Sociedades por Ações:

Art. 121. DA LEI DAS S/A. A assembleia-geral, convocada e instalada de acordo com a lei e o estatuto, tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento.

Parágrafo único. Nas companhias abertas, o acionista poderá participar e votar a distância em assembleia geral, nos termos da regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários. (Incluído pela Lei nº 12.431, de 2011).

Com esse entendimento, ficou definido que uma “Assembleia On-line” é aquela que funciona por meio de voto por procuração eletrônica específica para cada acionista/cotista. Essa procuração é confeccionada

de acordo com a intenção de voto do usuário e com poderes específicos e limitados para o voto na respectiva assembleia.

O acionista/cotista possui um prazo para votar que, em geral, é da data de publicação do edital de convocação até um dia antes da assembleia. Esse período pode variar de acordo com a política interna e com o estatuto social/regulamento de cada companhia ou fundo.

Muito embora tenha aplicação nas companhias de capital aberto, abriu-se a possibilidade de usar, em algumas situações, e tem sido usado nos condomínios.

Guardadas as devidas diferenças, no condomínio, tem se adotado uma forma híbrida de realização das assembleias, na qual apenas é transferida para o ambiente virtual a votação acerca de determinados temas, desburocratizando o procedimento para o condômino.

Não há regulamentação do uso em condomínios, e por esse motivo tem gerado grande polêmica, pois não tem formato definido e, consequentemente, não há uma segurança jurídica, porém a forma como se realizará a assembleia é definida pela convenção, de acordo com o art. 1.350, *caput* do CC.

Como se verifica a partir da redação do art. 1.350 do CC, caberá à convenção definir a maneira como se realizará a assembleia, podendo realizar-se, inclusive, por meio virtual.

Trata-se da aplicação do princípio da legalidade no âmbito das relações privadas, pelo qual é permitido aos particulares fazer tudo o que a lei não proíbe. Vigora-se nesse âmbito o princípio da autonomia da vontade. Porém, esse princípio deve ser ponderado com o princípio da dignidade humana, tendo em vista a aplicação horizontal dos direitos fundamentais às relações privadas.

Havendo previsão em convenção, deverá ser regulamentado qual formato será utilizado pelo condomínio. Alguns formatos estão disponíveis no mercado. Citamos alguns a título de ilustração, porém cada condomínio deverá verificar as suas demandas, contratando um serviço que se adeque as suas necessidades. Vamos a eles:

- Pesquisa eletrônica referendada em assembleia presencial
- Algumas assembleias virtuais colocam em pauta apenas questões que não são polêmicas
- Cômputo de voto antecipado online

- Há sistemas no mercado que oferecem salas de bate-papo prévias com síndico, e após deliberação do tema e exame de documentos disponíveis. Esse sistema é usado pelo condomínio, em especial no levantamento de preços, prestadores de serviços e análise de contratos; após esse procedimento, vota-se. As declarações deverão ser reduzidas a termos, e registradas.

O uso de um bom sistema virtual, que conte com a possibilidade de votação por meio de certificado digital, garante a segurança e, caso seja necessário, a adoção de procedimentos de verificação de autenticidade, garantindo que a prática de determinado ato emana do condômino.

A assembleia virtual aplicada aos condomínios visa otimizar a participação de todos, evitando brigas, confusões e discussões excessivas, servindo, assim, como mais um instrumento de gestão colocado à disposição do síndico, que deverá acompanhar as votações, e dela será o moderador.

A forma híbrida com que tem sido aplicado o uso da assembleia virtual tem conferido uma maior participação dos condôminos, pois onde quer que esteja, tendo acesso ao sistema, poderá votar, apresentar proposições, inclusive, sem a limitação de horário, desde que, dentro do prazo estipulado na convenção.

Alguns problemas poderão surgir a partir da adoção do sistema virtual de votação; o principal gira em torno da questão do acesso.

Deve ser oferecido um treinamento a todos os condôminos, sobre o uso da plataforma, a fim de garantir a sua participação; o acesso ao sistema deverá ser garantido a todos os condôminos, mesmo aqueles que não possuem acesso à internet e são condôminos; como exemplo, podemos citar as pessoas idosas, que em virtude da verdadeira revolução promovida pela internet podem ter dificuldades em acessar e acompanhar as discussões, restringindo sua participação.

Por fim, registre-se o **Projeto de Lei do Senado de nº 548, de 2019**, de autoria da senadora Soraya Thronicke (PSL/MS), visando acrescentar o art. 1.353-A à Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), para permitir à assembleia de condomínios edilícios votação por meio eletrônico ou por outra forma de coleta individualizada do voto dos condôminos ausentes à reunião presencial, quando a lei exigir quórum especial para a deliberação da matéria.

17 DO CONSELHO FISCAL E SUA COMPETÊNCIA

Art. 1.356 do CC: Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembléia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico.

O art. 1.356 estabelece a faculdade de o condomínio instituir um **Conselho Fiscal**, composto de **três** membros, **eleitos** pela Assembleia, por prazo **não superior a dois anos**, permitida a reeleição, ao qual compete **dar parecer sobre as contas do síndico**. Esse Conselho será sempre composto de condôminos, enquanto o síndico poderá ser pessoa estranha.

Outros órgãos facultativos podem também ser criados, como Conselho Disciplinar, Administrador de Garagens, entre outros, dependendo do vulto e das necessidades do empreendimento.

18 DA EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 1.357 do CC: Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos deliberarão em assembléia sobre a reconstrução, ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais.

§ 1º Deliberada a reconstrução, poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial.

§ 2º Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, será repartido o apurado entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias.

Art. 1.358 do CC: Se ocorrer desapropriação, a indenização será repartida na proporção a que se refere o § o do artigo antecedente.

Os artigos 1.357 e 1.358 do Código Civil estabelecem que o condomínio edilício pode se extinguir em quatro hipóteses:

Por destruição total ou parcial: nesse caso, os **condôminos** deliberarão em assembleia sobre a **reconstrução**, ou **venda**, por votos que representem **metade mais uma das frações ideais**. Caso se opte pela **reconstrução** (art. 1.357, § 1º), poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condôminos, me-

diante avaliação judicial; se a opção for pela **venda** (art. 1.357, § 2º), deve ser respeitado o **direito de preferência** do condômino em relação ao estranho, além de que o montante deverá ser repartido entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias.

Ameaça de ruína: se a edificação ameaça arruinar-se, podem também os condôminos deliberar sobre a intenção de reparação ou venda.

Desapropriação: sendo desapropriado o condomínio, extingue-se a propriedade comum, devendo a **indenização** ser repartida entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias (art. 1.358).

Confusão: a confusão extingue o condomínio se **todas as unidades autônomas** forem adquiridas por **uma só pessoa**.

Embora não mencionada pelo Código Civil, é pacífico na jurisprudência que a **confusão** é uma forma de extinção do condomínio, senão vejamos:

CONDOMÍNIO HORIZONTAL. Extinção do processo sem apreciação do mérito. Pretensão de suspensão da execução para cobrança de cotas condominiais. Falta de interesse- adequação. Suspensão do processo executivo apenas nas hipóteses do art. 791, do CPC. **Extinção do condomínio.** Impossibilidade jurídica do pedido. Condomínio edilício. **Hipóteses restritas de extinção: confusão, desapropriação, ou perecimento da coisa.** Irrelevância de inobservância de requisitos formais. Destituição de síndico e prestação de contas. Rito processual incompatível e falta de legitimidade ad causam. Questões afetas à Assembléia. Dano moral. Pedido sucessivo prejudicado. Teses recusais manifestamente improcedentes. Recurso a que se nega seguimento. (TJ-RJ – APL: 200900167205 RJ 2009.001.67205, Relator: DES. CARLOS EDUARDO PASSOS, Data de Julgamento: 11/11/2009, SEGUNDA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 13/11/2009). (Grifo nosso).

19 DO CONDOMÍNIO DE LOTES – 1.358-A

O **Condomínio de Lotes** é aquele de terrenos em que não se estabelece necessariamente o planejamento para construção de casas, sendo **cada lote** considerado como **unidade autônoma**, a ele atribuindo-se uma **fração ideal** da gleba e coisas comuns, e nesse todo existirão também as áreas e edificações de uso comum.

A Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, reconheceu a existência das figuras jurídicas denominadas “Condomínio de Lotes” e “Loteamento com Acesso Controlado”, criando o art. 1.358-A e refletindo grande avanço para o setor imobiliário:

Art. 1.358-A do CC: Pode haver, em terrenos, partes designadas de **lotes** que são **propriedade exclusiva** e partes que são **propriedade comum** dos condôminos.

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

§ 2º **Aplica-se**, no que couber, ao condomínio de lotes **o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo**, respeitada a legislação urbanística.

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor”. (Grifo nosso).

Não se pode dizer que a referida lei **criou** a figura do Condomínio de Lotes, e sim que apenas **trouxe a legalidade e formalizou um novo conceito** de lote, já que pela Lei n. 6.766/1979 e pelo Decreto-lei n. 271/1967, o lote era somente formado a partir do desmembramento ou loteamento, passando, com a nova ordem, a admitir a unidade autônoma compreendida em condomínio de lotes, sem parcelamento ou desmembramento do solo.

Para a constituição do condomínio sobre terreno ou lote, devem ser apresentados ao Ofício do Registro de Imóveis os seguintes documentos:

- requerimento solicitando o registro da instituição condominial, invocando os dispositivos legais aplicáveis, ou existentes em legislação;
- os **documentos** comprobatórios **da propriedade**;
- o **projeto** devidamente **aprovado** pela Municipalidade;
- o **memorial descritivo**, informando todas as particularidades do empreendimento, acompanhado da descrição das unidades autônomas contendo especialmente as áreas privativas, as comuns e a total, bem como a fração ideal correspondente na área total e a descrição dos terrenos;
- a **planta** de terrenos;
- a **planilha de cálculos** de áreas;

- a **planilha de custos** da realização da infraestrutura;
- a **convenção de condomínio**, contendo as cláusulas previstas em lei, as formas e características que cada construção poderá apresentar;
- **Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)** do responsável pelo projeto.

19.1 OS ‘LOTEAMENTOS FECHADOS’ E A COBRANÇA DE ‘TAXAS ASSOCIATIVAS’

Como introdução ao presente capítulo, é importante evidenciar que a discussão ampla e geral quanto ao tema está inserida no âmbito dos loteamentos, em especial àqueles denominados “loteamentos fechados”, que originariamente nasceram como um loteamento clássico, regido pela Lei 6.766/79 (Lei de Parcelamento do Solo), recebendo a alcunha de ‘Loteamento com Controle de Acesso’, pela Lei 13.465/2017.

Em decorrência da vontade e organização de alguns, da maioria ou da totalidade dos loteantes, quase sempre motivada por questões ligadas à insuficiência, à inoperância ou à complementação do poder público em garantir os basilares direitos constitucionais de segurança, salubridade, saneamento básico, lazer, etc., instituíram e se organizaram em associações de moradores para fazer frente às despesas que a partir do ‘fechamento’ seriam criadas, nos moldes da figura mais conhecida, guardadas as proporções legais – dos condomínios.

Em que pese esse movimento – de se fecharem ruas e bairros e de se criarem associações – ter surgido muitas décadas atrás, foi somente com a promulgação da Lei 13.465/2017, que alterou a Lei 6.766/79, nela inserindo o § 8º, no artigo 2º, que legal e oficialmente foram reconhecidos os loteamentos de acesso controlado, dependendo, no entanto, de regulamentação prévia por cada ente público do município ao qual está circunscrito o loteamento. Assim, a partir de 2017, o citado artigo 2º, da Lei 6.766/79, passou a vigorar da seguinte forma, *in verbis*:

§ 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

É sabido que tal figura jurídica difere sobremaneira do condomínio de lotes e com ele não se confunde nem na lei nem em suas características especiais, sendo a maior dessas diferenças que no loteamento não há a copropriedade nas áreas comuns (ruas, áreas verdes e áreas de lazer). Daí, as associações de moradores são, em sua maioria, constituídas para dar manutenção nessas áreas, que, também, na maior parte das vezes, vivem sucateadas pelo poder público local.

A própria Lei 13.465/2017, inseriu, também, um outro dispositivo na Lei 6.766/79, para garantir legitimidade às associações com fins não lucrativos:

Art. 36-A. As atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, desde que não tenham fins lucrativos, bem como pelas entidades civis organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse público com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, tendo em vista a sua natureza jurídica, vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis.

Parágrafo único. A administração de imóveis na forma do *caput* deste artigo sujeita seus titulares à normatização e à disciplina constantes de seus atos constitutivos, cotizando-se na forma desses atos para suportar a consecução dos seus objetivos.

Assim, as associações, a partir desse momento (2017), estariam, então, legitimadas a administrar os loteamentos fechados e controlados, podendo efetuar as cobranças das respectivas taxas de manutenção, conservação, etc. Um ponto interessante é que a lei deixa claro, no seu parágrafo único, que tal gerência ou administração pelas associações estaria sujeita ao cumprimento de um requisito legal: “desde que assim previsto no ato constitutivo das organizações respectivas”. Sobre isso, falaremos mais à frente.

Este marco legal (2017) é importante destacar, tendo em vista que as obrigações surgem precipuamente através de duas situações: pela Lei e pela vontade das partes (art. 5º, II, da CF/88). No caso da cobrança de taxas de associações anteriormente à Lei 13.465/17, não havia nem vontade das partes e nem a lei que gerasse uma obrigação para o proprietário de um lote, assim como já ocorria com os condomínios desde 1964, com o advento da Lei 6.591. Essas associações surgiam tão somente da vontade de suas partes integrantes e, em decorrência disso, as obrigações

dela decorrentes só poderiam vincular aqueles que a ela aderissem e enquanto a ela estivessem vinculados, não sendo possível a aceitação tácita das cobranças, sendo indispensável a anuência ou a adesão inequívoca do proprietário no seu termo constitutivo.

Não obstante a isso, o grande reclamo por parte dos associados é que os não associados recebem todos os serviços da associação, porém não contribuem com ela. Esse dilema ganha corpo à medida que se discute o ‘enriquecimento ilícito’ (art. 884, Código Civil) desses não associados.

O assunto já estava pacificado pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ), quando, em meados de 2015, através do Tema 882 em recurso repetitivo (REsp nº 1.280.871/SP e REsp nº 1.439.163/SP), firmou a seguinte tese: “As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram”. Essa decisão jogava por terra toda a pretensão das associações de receberem as contribuições dos não associados.

Ocorre que, com a entrada em vigor da Lei 13.465/2017, retrocoamentada, mesmo enfrentando algumas Ações Diretas de Inconstitucionalidade (ADIn) a serem julgadas, reacenderam-se a batalha e a esperança das associações. O que valeria, doravante? A tese fixada pelo Tema 882 (STJ) ou a Lei de 2017? Como o Supremo Tribunal Federal (STF) já havia recebido um Recurso Extraordinário sobre a controvérsia (RE 695.911) desde o ano de 2012, afetou-se o Tema 492, qual seja, ‘o alcance do direito à livre associação dos proprietários de imóveis em loteamentos frente aos entes voluntariamente constituídos com a finalidade de administração e manutenção de serviços nas áreas de uso comum nessa espécie de parcelamento de solo’, ao instituto da repercussão geral, e, iniciou-se o julgamento virtual oito anos depois, no dia 04/12/2020, tendo sido finalizado em 14/12/2020.

Em resumo, estava em jogo a questão da constitucionalidade ou não das cobranças das taxas de manutenção dos proprietários não associados nos loteamentos fechados, ou, conforme renomeado pela Lei 13.465/2017, nos ‘Loteamentos de acesso controlado’.

Qual foi a decisão?

O Tribunal, na tese vencedora do Ministro Relator do recurso, Dias Toffoli, decidiu pela **Inconstitucionalidade** da obrigação do pagamento das taxas de não associados:

Até o advento da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, ou de anterior lei municipal que discipline a questão, a partir da qual se torna possível a cotização dos proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos de acesso controlado, que i) já possuindo lote, adiram ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis ou (ii) sendo novos adquirentes de lotes, o ato constitutivo da obrigação esteja registrado no competente Registro de Imóveis.

Entenda os ‘marcos temporais’ instituídos pela decisão

O Ministro Toffoli considerou algumas delimitações que devem ser levadas em conta na avaliação do caso concreto. Dentre elas:

1 – São inconstitucionais os pagamentos das taxas pelos não-associados, até o advento da lei 13.465, de 11 de julho de 2017.

Isso significa dizer que o tribunal fixou uma ‘data de corte’ para a validade das cobranças. Portanto, todas as taxas que estavam ou estão sendo cobradas, extrajudicial ou judicialmente de proprietários **não associados** de lotes em loteamentos fechados até 11/07/2017, ocasião em que entrou em vigor a Lei 13.465, **são inconstitucionais** e os proprietários não estão obrigados a pagá-las, com as exceções que comentaremos abaixo. Dessa forma, todos os processos judiciais existentes que tratem do mesmo tema, independentemente da instância em que estiverem, serão atingidos por essa decisão e deverão ter o mesmo julgamento em razão do mencionado instituto da Repercussão Geral, pelo qual o tribunal delibera uma vez sobre um tema e tal decisão é multiplicada para todas as causas iguais.

2 – São inconstitucionais os pagamentos das taxas pelos não associados cobradas anteriormente à lei municipal que discipline a questão.

Na hipótese de o município já ter legislado ou disciplinado o assunto, o marco ou a ‘data de corte’ será aquele do início da vigência daquela lei municipal. Importante ressaltar que os municípios, de acordo com a Constituição Federal (artigos 30, VIII e 182, *caput* e § 1º), possuem competência concorrente para legislar sobre o uso, parcelamento e ocupação do solo urbano, e, se esse for o caso, tal cobrança será válida, mesmo que anterior à lei de 2017.

3 – Serão constitucionais, ou seja, podem ser consideradas uma obrigação válida e legal, as cobranças efetuadas após o advento da Lei 13.465, de 11 de julho de 2017, se o proprietário do lote aderir ao ato constitutivo da associação, nos termos da lei.

O voto do Ministro Relator deixa claro que, mesmo após a entrada em vigor da Lei de 2017, somente será possível a cobrança “dos titulares de direitos sobre lotes em loteamentos de acesso controlado desde que adiram ao ato constitutivo das entidades equiparadas a administradoras de imóveis, nos termos da lei”, cujos requisitos estão previstos no art. 36-A, parágrafo único, da Lei nº 6.766/1979, com a redação dada pela Lei nº 13.465/2017, anteriormente citado.

Dessa forma os atos constitutivos da administradora de imóveis (associação ou outra entidade que represente os proprietários), vinculam tanto os já titulares de direitos sobre lotes que anuíram com a sua constituição quanto os novos adquirentes de imóveis em loteamentos como decorrência da publicidade conferida à obrigação averbada no registro do imóvel.

Tal decisão não deixa de ser interessante para as associações, tendo em vista que se abriu uma possibilidade, conforme visto, de cobrança das taxas associativas daqueles loteamentos que já se iniciam ‘fechados’, possibilitando, assim, maior segurança jurídica para que estas invistam e tenham condições de realizar as melhorias e manutenções necessárias.

Por outro lado, aquelas associações criadas para fechar ruas, quadras ou bairros inteiros, talvez tenham alguma dificuldade maior para obrigar os seus moradores, tendo em vista as dificuldades em cumprir com os requisitos impostos pela decisão do STF, mormente naqueles casos em que a associação fora criada posteriormente e depende de expressa anuência dos proprietários para que seja possível a cobrança.

Muitos locais estão sendo fechados e outras muitas associações são criadas frequentemente com o objetivo de substituir a função do Poder Público, a quem incumbiria a obrigação de prover a necessária segurança, estrutura, limpeza, manutenção e o bem-estar de todos. Ocorre que nem todo cidadão concorda com esses fechamentos, muitas vezes porque quando adquiriu o lote ou casa o local não era fechado, e, consequentemente, buscam fazer valer a sua liberdade constitucional de aderir ou não a ela, o que, muitas vezes, é malvisto por aqueles que se associam e desejam fazer as melhorias no local.

Em que pese a alegação de valorização do local pela melhor conservação das ruas, praças e parques, através dos cuidados mais incisivos de uma associação, nos parece acertada a posição de que, nesses casos, o proprietário não tenha de contribuir por algo que ele não consentiu.

Do acima, entretanto, nasce outra grande celeuma. O não associado ficaria alijado totalmente dos benefícios trazidos pela criação da associação, já que com ela não contribui?

Ora, à guisa de exemplo, se se instala uma portaria de controle de acesso de pedestres e de veículos no loteamento, seria ilegal se o loteamento não permitisse a entrada desse proprietário ou de seus prestadores de serviços e visitantes. Ainda, tendo em vista que o Poder Público não entrará mais no local para dar as manutenções devidas (asfalto, lixo, limpeza, etc.) em razão de compromisso da associação com ele firmado, a associação obrigatoriamente teria de fornecer tais serviços ao não associado. Pode parecer injusto do ponto de vista dos associados (fornecer serviços para quem não contribui), mas é preciso avaliar o assunto sob o prisma do não associado (que não queria o fechamento) e da 'liberdade de associação' contida na Constituição Federal, lei maior do país.

Dissociação x Desassociação

Outro ponto que nos parece obscuro na decisão do Supremo Tribunal Federal é se haveria a possibilidade de dissociação, ou seja, o voluntário autodesligamento da associação daquele proprietário que outrora havia se associado. Talvez os vários embargos de declaração ainda não apreciados até o momento da escrita desse capítulo clareiem esta e outras situações. Independentemente disso, imaginamos que isso somente seria possível nos casos anteriores à Lei 13.465/2017 e que não tivesse lei municipal que disciplinasse a questão. Do contrário, restaria ilegal tal dissociação, obrigando o associado, mesmo não querendo, a contribuir com as despesas da associação.

Já no caso de Desassociação, ou seja, de expulsão do associado por infração ao estatuto ou regimento interno, também acreditamos ser algo que, em tese, não se afiguraria a melhor solução, tendo em vista que na maioria dos casos tal desassociação poderia ser um 'prêmio' para o infrator, que continuaria a obter todos os serviços, sem, no entanto, contribuir para eles.

Por fim, cabe destacar que seria melhor, para todas as partes, que os empreendedores e incorporadores já idealizassem os novos loteamentos nos moldes da Lei 13.465/17, que inseriu o artigo 1358-A, no Código Civil, na Seção IV, do Capítulo do Condomínio Edilício como 'Condomínio de Lotes'. Certamente, isso evitaria todos os questionamentos retromen-

cionados, tendo em vista que as contribuições, também conhecidas como ‘taxa de condomínio’, seriam obrigatórias a todos indiscriminadamente, desde a entrega das unidades, independentemente de anuência.

Condomínio em multipropriedade: Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018, aplica-se, no que couber, ao condomínio em multipropriedade de forma supletiva e subsidiária as demais disposições pertinentes ao condomínio previstas no Código Civil o disposto no Código Civil, e pelas disposições das Leis n 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), ao qual cada multiproprietário é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.

20 MULTIPROPRIEDADE – UMA “NOVA” MODALIDADE DE CONDOMÍNIO – ART. 1.358-B AO ART. 1.358-U

O Direito se manifesta em todas as regiões do mundo e em variados grupos sociais, não importando qual seja. A evolução nessa área é constante e necessária para a humanidade, ditando regras e deveres para a paz social e a segurança.

Uma dessas evoluções no Direito brasileiro é o condomínio de multipropriedade, tema recorrente que vem sendo abordado pela doutrina, costumes e jurisprudências, em razão da ausência de legislação específica. Um assunto de suma importância para o Direito Civil, especialmente o direito de propriedade, o qual é previsto na Constituição Federal.

Em conceituação histórica, Gustavo Tepedino (2019) leciona que o instituto tem origem na França e posteriormente foi difundido para outros países. Confira-se:

(...) essa nova forma de utilização de bens, nascida na França em 1967, foi difundida amplamente na Europa e nos Estados Unidos pelas mãos de empresários, que se anteciparam aos legisladores, como ocorreu com os grandes condomínios urbanos e os shopping centers. Nos países europeus e nos Estados Unidos, aliás, o sistema se expandiu para o mercado de bens móveis, sendo praticado o time sharing sobre aviões, helicópteros e barcos, por exemplo.

Com a divisão do uso de imóveis em temporadas, usualmente semanais, numerosos proprietários utilizam, alternadamente, cada qual a seu

turno, o mesmo local. Dessa forma, franqueou-se o mercado a novas camadas sociais, que de outra forma não teriam acesso à segunda casa. Famílias que pretendiam adquirir a casa de campo ou de praia apenas para o período de férias anuais satisfazem sua aspiração a preço relativamente modesto. Reduzem-se, por outro lado, as despesas e os incômodos com a manutenção e a segurança do imóvel, itens cada vez mais dispendiosos quando se adquire a propriedade nos moldes tradicionais.

Além disso, para os empresários do setor, aumenta-se a margem de lucro, dada a grande quantidade de unidades que, com a subdivisão temporal, são postas à venda em cada empreendimento. Com preços diferenciados ao longo do ano, a depender da valorização do mês escolhido (verão ou inverno; épocas de férias escolares ou período letivo), adaptam-se os adquirentes, segundo seu estilo de vida e respectivo poder aquisitivo, ao planejamento estratégico do instituidor e ao calendário turístico da região.

Do ponto de vista da indústria turístico-hoteleira e de serviços, a economia das regiões turísticas é aquecida de forma uniforme em todos os períodos do ano, não mais de modo sazonal. Ao se promoverem o desenvolvimento e a estabilidade do comércio local de maneira contínua, o equilíbrio ecológico é favorecido na medida em que se resguarda o meio ambiente contra a proliferação indiscriminada de construções, por vezes subutilizadas ou descuidadas.

O conceito de multipropriedade se dá pela caracterização de uma relação jurídica de várias pessoas sendo proprietários de um único bem, os quais, pelo contrato, determinam a utilização exclusiva de cada um por certo tempo, no decorrer do ano.

Para o autor Melhim Namem Chalhub (2017, pg. 49) o conceito é:

Caracteriza-se a multipropriedade pela atribuição da titularidade de certo bem a uma pluralidade de sujeitos para que dele tirem proveito alternadamente, em períodos determinados, como define Gustavo Tepedino: a relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, repartida em unidades fixas de tempo, de modo que diversos titulares possam, cada qual a seu turno, utilizar-se da coisa com exclusividade e de maneira perpétua.

Já é de longa data o Enunciado nº 89 do Conselho da Justiça Federal, o qual descreve: “O disposto nos arts. 1.331 a 1.358 do novo Código Civil aplica-se, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como loteamentos fechados, multipropriedade imobiliária e clubes de campo”.

Bem como o seguinte julgado proferido pelo Superior Tribunal de Justiça, RESP 1546165 / SP 2014/0308206-1, o qual julgou por maioria

que a **multipropriedade imobiliária tem natureza jurídica de direito real** e, no caso de penhora do imóvel objeto de compartilhamento (*time-sharing*), o coproprietário pode se valer de embargos de terceiro para proteger sua fração ideal.

A edição da Lei 13.777, que regulamenta o condomínio em multipropriedade, inserindo dezenove novos artigos no Código Civil, criando um capítulo chamado de “Condomínio em multipropriedade” (arts. 1.358-B a 1.358-U), e alterando a redação dos arts. 176 e 178 da Lei nº 6.015/73 da Lei de Registros Públicos, tem sido festejada pela doutrina especializada, por regulamentar uma prática em cidades turísticas, fornecendo garantias jurídicas ao setor. Nesse sentido, assenta:

Trata-se do fracionamento no tempo da titularidade dominical. Dividem-se em frações semanais os imóveis oferecidos aos multiproprietários, que terão, assim, sua casa de campo ou de praia em determinado período do ano. A recente lei brasileira, acertadamente, regulou a multipropriedade como unidade autônoma, delimitada no tempo e no espaço, inserida no regime de condomínio especial. O legislador trouxe a segurança que faltava ao setor, permitindo que os investimentos se proliferem, como em diversos outros países, onde obtiveram êxito extraordinário (TEPEDINO, 2019)

O tema em questão é muito comum nos condomínios de resort, veraneio de praia, onde há várias casas para fruição e uma área comum pertencente a todos os condôminos, com piscinas, espaços arborizados.

Designa-se como multipropriedade, ou *time sharing* na terminologia norte-americana, o fracionamento no tempo da titularidade do imóvel em frações semanais. Cada multiproprietário adquire, assim, a sua casa de campo ou de praia em determinado período do ano.

O legislador brasileiro adotou, acertadamente, o modelo de unidades autônomas, individualizadas no tempo e no espaço e inseridas no regime de condomínio especial. Na matrícula referente a cada unidade constam o local e o tempo que a individualizam.

Sobre as disposições gerais do instituto, e alguns direitos básicos do multiproprietário, a nova legislação trouxe os seguintes dispositivos:

Art. 1.358-B do CC: A multipropriedade reger-se-á pelo disposto neste Capítulo e, de forma supletiva e subsidiária, pelas demais disposições deste Código e pelas disposições das Leis nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, e 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor).

Art. 1.358-C do CC: Multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.

Parágrafo único. A multipropriedade não se extinguirá automaticamente se todas as frações de tempo forem do mesmo multiproprietário (Grifo nosso).

O art. 1.358-B destaca que supletiva e subsidiariamente o fenômeno será regido também pela **Lei 4.591/64 e pelo Código de Defesa do Consumidor**. Em outras palavras, a Multipropriedade atinge uma ampla gama de consumidores, que devem ser protegidos e terem os seus direitos tutelados, levando sempre em consideração as particularidades desse tipo de condomínio.

21 COMPARTILHAMENTO - COLIVING – COWORKING

Viver em comunidade é um ato que acompanha o ser humano desde as eras mais longínquas. A convivência em tribos e clãs, no entanto, foi sendo adaptada à vida urbana e ao aumento da densidade demográfica. As construções de habitações próprias suprimiram a necessidade de construção de identidades e atenderam às demandas privadas específicas. Hoje, porém, os resultados provocados por esse comportamento nos levam a refletir: ainda vale a pena manter uma moradia particular, com altos gastos e pouca socialização?

Como alternativa, surge uma tendência (não tão nova) que pretende derrubar, além de paredes, a crise da falta de espaços físicos e os ideais de individualização e desperdício. Trata-se do *coliving*, um movimento que estimula a integração, a sustentabilidade e, claro, a colaboração.

É quase inevitável comparar o coliving a repúblicas estudantis, casas de repouso ou mesmo iniciativas de hospedagem compartilhada (movimento de aluguel temporário de imóveis).

No entanto, apesar de manter pensamentos comuns, o *coliving* apresenta diferenças na prática. A ideia de comunidade é muito forte e, geralmente, surge no momento de consideração das necessidades e comparti-

lhamento de expertises de diferentes pessoas, que projetam imóveis em cocriação.

O coliving é um movimento mundial. Ele ganhou força nos últimos anos, mas nasceu há bem mais tempo. Teve sua origem a partir de *Saettedammen*, o primeiro projeto *cohousing* do mundo. *Cohousing* é um termo similar ao *coliving*, referindo-se ao compartilhamento de habitações. Em uma comunidade com 35 famílias, na Dinamarca, a ideia era manter as moradias privadas, cada família na sua.

Mas os moradores compartilhavam espaços de convivência e atividades, como refeições e limpeza de ambientes. O objetivo era estimular o relacionamento entre vizinhos. O formato foi se adaptando, até chegar à divisão de espaços de uma moradia projetada para isso.

Pode ser um edifício, uma grande casa ou mesmo uma mansão. As pessoas têm seu próprio espaço privado, seus quartos e banheiros, basicamente. Porém dividem muitos espaços de uso comuns, como cozinha, lavanderia, biblioteca, sala de estar, sala de festas, sala de jogos, bicicletário, piscina, jardins e outras áreas.

Dessa forma, além de uma opção de moradia, o coliving é um estilo de vida que estimula o convívio, a sustentabilidade e a colaboração.

Para a clientela, é uma maneira de viver em locais valorizados e bem localizados, mas com preços mais acessíveis do que se fossem comprar um imóvel unifamiliar. Vai ser muito difícil alguém reclamar de solidão num espaço de *coliving*. Em compensação, pessoas excessivamente individualistas provavelmente não vão se dar bem num lugar assim.

O manifesto *coliving*, criado pela coliving.org, resume bem os principais fundamentos desse movimento:

- Comunidade em harmonia com a individualidade
- Aproximação de pessoas e troca de experiências
- Consumo pensado na colaboração
- Projeção compartilhada de residências
- Economia de recursos naturais
- Divisão de decisões e tarefas

É possível notar que todas as bases do *coliving* se aproximam dos ideais de reaproveitamento e consumo consciente. Isso se assemelha bas-

tante à cultura da economia colaborativa, uma tendência que ganha cada vez mais força.

No Brasil, esse é um fenômeno recente cujo potencial está sendo rapidamente descoberto pelos empreendedores do ramo imobiliário e construção civil.

É o caso da Wikihaus, que lançou em Porto Alegre o Cine Teatro Presidente, um empreendimento *coliving* feito para venda que já tem 80% dos apartamentos negociados.

De modo geral, é comum que iniciativas de *coliving* tendam a atrair um público mais jovem. Este demonstra-se mais disposto a assumir novos modos de vida. A maior parte dos novos empreendimentos que seguem o movimento, como o *The Collective*, em Londres, são projetados para jovens e autônomos. Eles buscam espaços inteligentes para troca de experiências, aprimoramento de habilidades e oportunidades profissionais. Misturam-se, muitas vezes, com espaços de *coworking* – ambientes de trabalho compartilhados.

De maneira parecida o *coworking* consiste em modelo de compartilhamento de espaço e recursos de escritório, reunindo várias pessoas que trabalham em diferentes ramos em um mesmo espaço, compartilhando toda a estrutura e custos. Vejamos a definição da Wikipédia (2019):

Coworking, ou **co-working**, ou cotrabalho, é um modelo de trabalho que se baseia no compartilhamento de espaço e recursos de escritório, reunindo pessoas que trabalham não necessariamente para a mesma empresa ou na mesma área de atuação, podendo inclusive reunir entre os seus usuários os profissionais liberais, empreendedores e usuários independentes.

É uma maneira utilizada por muitos profissionais autônomos para solucionar o problema de isolamento do modelo de trabalho conhecido como home office. Além disso é um ótima alternativa para aumentar sua produtividade e fazer novos contatos de negócios através do networking.

Pessoas e empresas usuárias de coworking também utilizam este modelo de trabalho para estabelecer relacionamentos de negócios onde oferecem e/ou contratam serviços mutuamente. Alguns destes relacionamentos também visam favorecer o surgimento e amadurecimento de ideias e projetos em grupo.

Um serviço já ofertado em Escritórios Virtuais e que hoje está mais difundido. As práticas de conduta do coworking fazem com que este modelo se aproxime mais ao modelo das cooperativas, onde o foco não está apenas no lucro, mas também na sociedade.

Uma tendência que está modificando a forma com que empresas e empreendedores trabalham, compartilham e relacionam entre si. Em um coworking você encontra estrutura bem planejada e pensada para o trabalho autônomo e coletivo. Tem a oportunidade de manter e **aumentar o networking** com pessoas de diversas áreas e estilos. Pode **aumentar a sua produtividade**, já que os ambientes e as trocas feitas no espaço são propícios para isso. E tudo isso **de maneira mais sustentável e econômica!**

22 DA TEORIA GERAL DOS CONTRATOS E PRINCÍPIOS

O advogado condominial terá muito contato com contratos no âmbito dos condomínios, desde a incorporação imobiliária até os mais variados contratos de prestações de serviços.

Os contratos estão no cotidiano de todas as pessoas. Ao pegar um ônibus, pactuamos um contrato; ao comprar o nosso almoço, outro contrato; ao entrarmos em uma rede social, um novo contrato. Em uma sociedade capitalista, a liberdade e a segurança dos contratos são primordiais.

Assim, surge a teoria geral dos contratos, sedimentada na lei para estabelecer parâmetros gerais e aplicáveis aos contratos como um todo. Serve como forma de condensar, tecnicamente, os elementos básicos e os princípios. Os contratos são negócios jurídicos que exigem, para a sua formação, o preenchimento de certos elementos que atribuem sua legitimidade. Tais requisitos estão dispostos no art. 104 do Código Civil.

Requisitos objetivos:

- **O objeto deve ser lícito, possível e determinável.** A ausência de qualquer desses elementos representa nulidade do pacto. Exemplo: não há como estabelecer um contrato de compra e venda de drogas ilícitas. Não há, também, como comprar um terreno na lua, por impossibilidade do objeto (ao menos até hoje).
- **Formalidades e solenidades, somente quando exigidos por lei.** Relembre-se que, via de regra, os contratos não precisam ser escritos ou dependentes de formalidades.

Requisitos subjetivos:

- Existência de duas ou mais pessoas.
- Capacidade das partes contratantes.
- Legitimidade das partes para contratar.
- Manifestação de vontade válida e desimpedida.

Contrato social: principais aspectos e diferenças com estatuto

22.1 DOS PRINCÍPIOS NA TEORIA GERAL DOS CONTRATOS

A segurança e a liberdade são necessários nos negócios contratuais sob pena de ficarem mitigados, o que é negativo para a sociedade. No decorrer dos séculos, tais valores passaram a estar intrinsecamente incutidos na sociedade como essenciais ao direito contratual. Princípio quer dizer origem, ou seja, a essência de algo. Um valor abstrato. Para compreendermos a teoria geral dos contratos, precisamos entender que: os princípios **são normas**, e impõem deveres de conduta aos cidadãos; os princípios **são fontes do direito**. Devemos afastar a ideia de que a única fonte do direito é a lei.

Importa destacar que, diferentemente das leis, os princípios não apresentam uma data de surgimento. É um valor social, que surge, cresce e amadurece na sociedade, momento em que passa a ganhar relevância. Na mesma medida em que pode surgir, o princípio pode deixar de ser aceito na sociedade. O processo de constitucionalização reflete-se no âmbito do direito contratual. Nesse contexto temos os seguintes princípios aplicados aos contratos:

1. Liberdade de contratar ou autonomia privada ou autonomia da vontade. O princípio em questão apresenta diferentes nomenclaturas, e divide-se em três subprincípios:

Liberdade de contratar propriamente dita: ninguém é obrigado a contratar o que não deseja (exceções são aplicáveis, como o DPVAT, por exemplo, seguro obrigatório por lei – caso em que a lei se sobrepõe ao princípio).

Determinar a contraparte (determinar com quem contratar): O cidadão é livre para contratar com quem quiser. Novamente, exceções são aplicáveis, como a imposição do CDC aos fornecedores, que não podem se negar a vender um produto para um consumidor que deseje pagar à

vista e em dinheiro; igualmente, concessionárias de serviço público não podem escolher com quem contratar.

Liberdade de determinar o conteúdo do contrato: Liberdade de escolher o objeto do contrato, limitado pela lei. Não se pode, por exemplo, estabelecer um contrato cujo objeto é ilícito.

2. Força obrigatória dos contratos (*pacta sunt servanda*). Os contratos são considerados obrigações justamente pela força obrigatória que lhe é atribuída. Não é um princípio absoluto, pois não foi dado ao princípio um tratamento concreto (por lei). Pode-se, portanto, relativizá-lo com base em lei ou até mesmo com base em outro princípio.

3. Relatividade dos efeitos do contrato

Via de regra, os contratos geram efeitos para as partes contratantes. Novamente, não se trata de princípio absoluto, já que o próprio Código Civil traz hipóteses de intervenção de terceiros no contrato. São os exemplos de contratos com pessoa a declarar.

22.1.1 DOS PRINCÍPIOS SOCIAIS

O Código Civil de 2002 estabeleceu como valores básicos da lei a **socialidade, eticidade e moralidade**. O Código foi feito para explicitar esses valores. Conforme será possível verificar, os princípios sociais **estão previstos em lei**, à diferença dos princípios tradicionais.

Abaixo, seguem os princípios sociais e sua importância na teoria geral dos contratos:

1. Função social

Está previsto no art. 421 do CC, que versa: “A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato”.

Trata-se do conceito de mais difícil definição.

Como sabemos, os contratos servem para **regulamentar atividades, fomentar e dar segurança às relações contratuais**. Contudo, tal proteção só será dada caso o pacto esteja de acordo com valores de eticidade, moralidade e sociabilidade.

Não há conceito preestabelecido, muito pelo fato de que a sociedade altera sua compreensão do que é exercer um contrato em respeito à função social. O importante é assimilar que **a liberdade de contratar não é absoluta e encontra limites na função social do contrato**.

2. Equilíbrio contratual

É importante ressaltar que o desequilíbrio contratual é aceito em nosso **ordenamento jurídico**. Os contratos podem ser onerosos. Por outro lado, **os contratos são inaceitáveis quando representam lesão, estado de perigo** ou quando são excessivamente onerosos.

Não basta, para isso, que haja qualquer desproporcionalidade no contrato para que ele seja invalidado, mas que seja um pacto manifestamente desproporcional, a ponto de chocar e ofender, evidenciando o prejuízo de uma das partes.

3. Boa-fé objetiva

Trata-se da **análise da conduta, do ato praticado, sem qualquer preocupação em relação ao sujeito**. Não importa, para a boa-fé objetiva, o que quis o sujeito, já que não há análise do estado de consciência. Deve-se apreciar a conduta com base no cidadão médio.

A boa-fé objetiva encontra aplicação no art. 113 (regra de interpretação dos contratos), no art. 187 (regra de abuso dos contratos) e art. 422 (regra de aplicação dos contratos) do CC.

Há certa proximidade com a função social, já que representa o exercício do direito conforme os ditames da sociedade.

22.2 PRINCIPAIS CONTRATOS TÍPICOS NA PRÁTICA CONDOMINIAL

22.2.1 DO CONTRATO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Via de regra um condomínio edilício nasce de uma incorporação imobiliária, conhecer a Lei 4591/64 é condição precípua para o advogado condominial.

Esse é o termo jurídico usado para os contratos de aquisição de frações ideais de um imóvel. Embora integre a realidade de diversas pessoas, elas nem sempre têm o conhecimento adequado sobre esse assunto. A lei que regula esse instituto é a 4.591/64. Entre outras coisas, ela define incorporação imobiliária como a “atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial de edificações ou conjunto de edificações compostas por unidades autônomas”. Essa lei também busca garantir a função do contrato, que é a construção e a conclusão da edificação e sua entrega aos adquirentes. Essa é uma questão importante, pois protege o contratante hipossuficiente (menos

favorecido) que pode ser muito prejudicado no caso de descumprimento contratual.

A incorporação imobiliária é um negócio jurídico importante. O incorporador é integrante fundamental dessa relação jurídica, pois intermedeia a interação entre os demais participantes e sobre quem recai a maioria das responsabilidades. Pode ser pessoa física ou jurídica, comerciante ou não. Ele não constrói a edificação, mas é o encarregado pela venda das chamadas frações ideais e unidades autônomas. O contrato de incorporação imobiliária também se caracteriza por diversos atos e requisitos necessários para a sua validade. Um fator importante a ser informado é que o incorporador celebra os contratos com construtor, projetista, funcionários e fornecedores em nome dos adquirentes, agindo como um representante.

É possível inferir que o contrato de incorporação imobiliária engloba diversos outros contratos dentro de si. O primeiro requisito do contrato, anterior à sua elaboração, é a autorização para a realização do empreendimento fornecida pela prefeitura. Esse documento é fornecido mediante a apresentação do registro do imóvel com a indicação do proprietário, do projeto, da descrição das unidades habitacionais autônomas e comuns da edificação e das certidões de inexistência de débito tributário ou previdenciário do incorporador.

Obtida a autorização da prefeitura, pode ser elaborado o contrato. A incorporação imobiliária precisa estar inscrita no registro imobiliário, e o incorporador, incumbido de obter essa escritura, precisa apresentar os seguintes documentos: escritura do terreno com histórico vintenário, o projeto aprovado de construção, memorial descritivo, cálculo de áreas comuns e unidades autônomas, avaliação do curso da obra, descrição das frações ideais de terreno, minuta da posterior convenção de condomínio e declaração e planta da futura garagem. Além disso, todos os documentos fiscais acompanhados de suas respectivas certidões negativas de débitos, certidão negativa de débito previdenciário e ainda mandato concedido pelo proprietário do terreno ao incorporador para exercer poderes inerentes à incorporação e alienação das unidades. O contrato de incorporação imobiliária possui uma função, para tanto os contratos para a construção do futuro condomínio são celebrados em nome dos adquirentes, com a representação do incorporador.

Já foram noticiados diversos episódios em que aventureiros iniciavam projetos de incorporação, vendiam unidades, mas não executavam a

construção. A Lei 4.591/64 foi criada com a intenção de extirpar esse tipo de prática, pois não havia respaldo legal para o pedido de indenização pelas partes atingidas pelo abandono do empreendimento. A lei deu essa segurança, criando responsabilidades para o incorporador. Ele possui um período em que pode se arrepender após o registro da incorporação que pode chegar ao máximo de 180 dias. Porém, mesmo com a autorização legal para desistir, ele responderá por publicidade enganosa. Vale ressaltar que não só a Lei nº 4.591/64 promove a proteção dos envolvidos nesse contrato. A Lei de Proteção ao Consumidor e o Código Civil de 2002 também contam com dispositivos que auxiliam no resguardo da concretização da incorporação imobiliária.

22.2.2 DO CONTRATO DE SEGURO

Uma das obrigações taxativas do artigo 1.348, do Código Civil brasileiro é que **competete ao síndico realizar o seguro da edificação, contra riscos de incêndio ou destruição, total ou parcial**. Deve-se observar muito bem a seguradora, a apólice do respectivo seguro e o valor de cobertura, em caso de infortúnio. Assim a assessoria jurídica da administração condominial deverá avaliar todas as questões para dar segurança jurídica para todos os condôminos em caso de infortúnio.

O contrato de seguro é aquele pelo qual uma das partes (segurador) se obriga para com a outra (segurado), mediante pagamento de um prêmio, a garantir-lhe interesse legítimo relativo a pessoa ou a coisa e a indenizá-la de prejuízo decorrente de riscos futuros previstos no contrato (DINIZ, 2006, pg 525)

O conceito de contrato de seguro no Código Civil está disciplinado no art. 757, com a seguinte redação: “Pelo contrato de seguro, o segurador se obriga, mediante o pagamento do prêmio, a garantir interesse legítimo do segurado, relativo a pessoa ou a coisa, contra riscos predeterminados”.

22.2.3 DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA

Tanto as incorporadoras, administradores e os condomínios são grandes consumidores, por essa particularidade sempre estão no mercado fazendo as suas compras necessárias e vez ou outra utilizam do contrato de compra e venda, o qual, pela sua própria natureza, exige, como elementos integrantes, a coisa, o preço e o consentimento. O preço é o segundo elemento essencial da compra e venda. Sem a sua fixação, a venda é nula. É

determinado, em regra, pelo livre debate entre os contraentes, conforme as leis do mercado, sendo, por isso, denominado preço convencional. Mas se não for desde logo determinado, deve ser, ao menos, determinável, mediante critérios objetivos estabelecidos pelos próprios contratantes.

Art. 481. Pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro.

É nula a venda de coisa inexistente. A lei se contenta, porém, com a existência potencial da coisa, como a safra futura. Sendo assim, apesar de a lei proibir venda de coisas inexistentes, ela permite, em alguns casos, que, mesmo não existindo a coisa, mas sabendo que ela existirá, seja feita a sua venda. O objeto da compra e venda há de ser determinado, ou suscetível de determinação no momento da execução, pois o contrato gera uma obrigação de dar, consistente em entregar, devendo incidir, pois, sobre coisa individuada. Admite-se a venda de coisa incerta, indicada ao menos pelo gênero e quantidade (CC, art. 243), que será determinada pela escolha, bem como a venda alternativa, cuja indeterminação cessa com a concentração (art. 252).

A coisa pode ser, portanto, específica, quando o objeto que se vende é precisamente determinado, ou genérica, quando é feita alusão ao gênero das coisas ou à sua quantidade, sem especificá-las. Conclui-se que a importância do contrato de compra e venda nas relações de comércio é imprescindível. O contrato traz consigo uma grande característica que é a de gerar segurança jurídica nessas relações. O Código Civil é bastante minucioso ao tratar dos detalhes do contrato de compra e venda, deixando bem claro quais são as regras e os requisitos de validade que permeiam esta relação.

22.2.4 DO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Esse tipo de contrato é o mais corriqueiro nos condomínios, pois geralmente a administração, representada pelo síndico, realiza contrato com a administradora do condomínio ou escritório de contabilidade, empresa de terceirização de mão de obras, manutenção de elevadores, limpeza de piscina, manutenção de jardinagem, manutenção de equipamentos eletrônicos, portões, câmeras, empresa de cobrança, empresa de manutenção nas áreas comuns, engenheiros e arquitetos e assessoria jurídica, etc. Em todos esses contratos e, por que não os demais, deve-se

fazer uma gestão amiúde antes de ser assinado, para o contratante não cair em pegadinhas.

O art. 594 do Código Civil define a prestação de serviço como: “Toda a espécie de serviço ou trabalho lícito, material ou imaterial, pode ser contratada mediante retribuição”.

Para Pablo Stolze (2014) “O contrato de prestação de serviços é o negócio jurídico por meio do qual uma das partes, chamada prestador, se obriga a realizar uma atividade em benefício de outra, denominada tomador, mediante remuneração”. Trata-se de um contrato típico além de nominado, utilizado nas relações civis, comerciais, consumeristas e administrativas.

Em relação à classificação, o contrato de prestação de serviço tem natureza jurídica de: contrato bilateral, sinalagmático, pois as partes são credoras e devedoras entre si. Assim, o prestador é credor da remuneração e devedor do serviço e o tomador é credor do serviço e devedor da remuneração; oneroso, pois calcado na remuneração; consensual, que se aperfeiçoa com a vontade dos contratantes; comutativo, pois as partes já têm conhecimento de quais são as suas prestações; informal, já que não é solene, não sendo exigida nem mesmo a forma escrita para sua configuração; individual e, em regra, personalíssimo. Por exceção, o prestador de serviço, com a anuência do tomador, poderá se fazer substituir.

Trata-se de um serviço especializado, com objeto lícito e realizado com liberdade técnica e sem subordinação. Pode ser celebrado na modalidade paritária ou por adesão. Pela função econômica, consiste em um contrato de atividade, mediante a qual se conseguirá uma utilidade econômica. E, por não depender de outra avença, é um contrato principal e definitivo.

O objeto do contrato de prestação de serviço é a atividade humana lícita, podendo ser material (manual) ou imaterial (intelectual), conforme prevê o art. 594 do Código Civil.

O art. 601 do Código Civil dispõe sobre os limites da prestação de serviço: “Não sendo o prestador de serviço contratado para certo e determinado trabalho, entender-se-á que se obrigou a todo e qualquer serviço compatível com as suas forças e condições”.

Assim sendo, o contrato poderá estabelecer a prestação certa e determinada. Mas caso isso não aconteça, a prestação não será ilimitada e sim

delimitada pelas características inerentes à sua condição como também não pode o tomador exigir que o prestador faça o que seu físico ou intelecto não suporta. Por outro lado, o prestador de serviço não poderá se recusar a prestar o serviço pelo qual foi contratado.

Depreende-se do art. 595 do Código Civil: “No contrato de prestação de serviço, quando qualquer das partes não souber ler, nem escrever, o instrumento poderá ser assinado a rogo e subscrito por duas testemunhas”.

Sendo um contrato não solene, conforme já descrito, poderá ser escrito ou verbal. Como visto, a lei estabelece que em caso de forma escrita e contratantes analfabetos, serão necessárias duas testemunhas, com o objetivo de comprovar a declaração de vontade deles.

A prestação de serviço faz surgir o direito a uma retribuição, que é uma obrigação do tomador de serviço. Essa retribuição ou remuneração também é chamada de honorário, preço, salário. A expressão salário, apesar de utilizada por diversos doutrinadores, atualmente é adequada apenas para a retribuição realizada dentro do Contrato de Emprego. As partes podem pactuar a forma que se dará a remuneração, que poderá ser paga em sua integralidade ou parcelada, após a execução do serviço ou eventual adiantamento. Normalmente o serviço é pago após a sua realização. Todavia as partes podem modificar essa regra.

É o que prevê o art. 597 do Código Civil: “A retribuição pagar-se-á depois de prestado o serviço, se, por convenção, ou costume, não houver de ser adiantada, ou paga em prestações”.

O meio pode ser diverso, normalmente se dará mediante a entrega de dinheiro, mas poderá ser pactuado que se dará mediante a entrega de vestuário, alimentação, transporte, moradia, etc. Não havendo previsão entre os contratantes, não sendo estabelecidos previamente a forma e valor da remuneração, estes serão determinados por arbitramento, observando-se o costume local, o tempo de serviço e a qualidade. Conforme prevê o art. 596 do Código Civil: “Não se tendo estipulado, nem chegado a um acordo as partes, fixar-se-á por arbitramento a retribuição, segundo o costume do lugar, o tempo de serviço e sua qualidade”.

A remuneração é um elemento obrigatório no contrato de prestação de serviço, deverá estar presente mesmo que o prestador não possua habilitação ou requisitos específicos para o serviço contratado.

Segundo a previsão do art. 606 do Código Civil:

Art. 606 - Se o serviço for prestado por quem não possua título de habilitação, ou não satisfaça requisitos outros estabelecidos em lei, não poderá quem os prestou cobrar a retribuição normalmente correspondente ao trabalho executado. Mas se deste resultar benefício para a outra parte, o juiz atribuirá a quem o prestou uma compensação razoável, desde que tenha agido com boa-fé.

Parágrafo único - Não se aplica a segunda parte deste artigo, quando a proibição da prestação de serviço resultar de lei de ordem pública.

Trata de situação de serviço irregular, por quem não tem habilitação legal ou regularização para a atividade. Por exemplo: corretores não credenciados, técnicos não diplomados, prestadores informais, como encanadores, eletricitistas, pedreiros, mecânicos, etc.

Tal dispositivo visa evitar o enriquecimento injusto ou ilícito. Ressalta-se ainda que o prestador não habilitado legalmente deverá ter agido de boa-fé e deve ter havido benefício para o tomador do serviço. Tratando-se de um dispositivo novo, surge um questionamento sobre o parágrafo único: quando a proibição da prestação de serviço resultar de lei de ordem pública.

O contrato de prestação de serviço tem o prazo determinado, conforme prevê o art. 598 do Código Civil:

Art. 598 - A prestação de serviço não se poderá convencionar por mais de quatro anos, embora o contrato tenha por causa o pagamento de dívida de quem o presta, ou se destine à execução de certa e determinada obra. Neste caso, decorridos quatro anos, dar-se-á por findo o contrato, ainda que não concluída a obra.

Assim, a lei limita a duração do contrato em quatro anos, ainda que a “obra” não esteja concluída. (O termo “obra” utilizado no Código destina-se mais adequado para o contrato de empreitada. Melhor seria que fosse utilizado o termo “tarefa pactuada”).

Admite-se como suficiente o prazo de quatro anos para a execução e conclusão da tarefa pactuada. O que não impede que findo esse período, caso seja de interesse das partes, novo contrato seja firmado por outro período.

Essa limitação de prazo, mas com a possibilidade de renovação, permite que as partes possam rever a relação pactuada. E ainda, caso o prazo pactuado tenha se excedido, o contrato não será nulo, mas apenas ineficaz o prazo exorbitante.

O que não impede que haja a contratação por prazo indeterminado. Nesse caso, as partes têm direito à rescisão unilateral. Assim, embora haja um prazo máximo (quatro anos) estipulado em lei, as partes podem renovar o pactuado um número ilimitado de vezes, de acordo com a autonomia de suas vontades, ou, até mesmo, celebrar um contrato por prazo indeterminado.

22.3 AVISO PRÉVIO

Nos contratos de prestação de serviço de prazo determinado, os contratantes estão vinculados à avença até o termo final estipulado. De outro modo, no contrato por prazo indeterminado, as partes estariam vinculadas até o momento da denúncia. Assim, em ambos os casos, durante a vigência do contrato de prestação de serviço, torna-se possível o seu desfazimento, através da rescisão unilateral, mediante a utilização do aviso prévio. Aviso prévio é a comunicação prévia de que a prestação de serviço não prosseguirá, de forma que a outra parte se prepare para a extinção do contrato.

O atual Código Civil prevê e disciplina o aviso prévio no art. 599:

Art. 599 - Não havendo prazo estipulado, nem se podendo inferir da natureza do contrato, ou do costume do lugar, qualquer das partes, a seu arbítrio, mediante prévio aviso, pode resolver o contrato.

Parágrafo único - Dar-se-á o aviso:

I - Com antecedência de oito dias, se o salário se houver fixado por tempo de um mês, ou mais;

II - Com antecipação de quatro dias, se o salário se tiver ajustado por semana, ou quinzena;

III - De véspera, quando se tenha contratado por menos de sete dias.”

Conforme se depreende, o prazo do aviso prévio varia conforme o prazo de vigência do contrato.

Ainda, no caso da pactuação da prestação de serviço sem a estipulação expressa de prazo, poderá esse ser adotado segundo os costumes locais ou em decorrência da sua natureza.

22.4 CONTAGEM DO TEMPO

O contrato será considerado suspenso, portanto, sem direito a pagamento, o tempo em que o prestador deixou de prestar o serviço por culpa sua.

Regra estabelecida no art. 600 do Código Civil: “Não se conta no prazo do contrato o tempo em que o prestador de serviço, por culpa sua, deixou de servir”.

Essa previsão favorece, a princípio, o tomador do serviço, já que o prestador não poderá cobrar retribuição de período em que por sua culpa deixou de servir. Ocorre que se pode afirmar que o tempo em que o prestador não prestou serviço sem culpa sua deverá ser computado e remunerado no caso de estipulação de retribuição de forma global. Diferente será o caso de retribuição estipulada por dia efetivamente disponibilizado, em que o tomador não será obrigado a remunerar pelo período não prestado. Ainda poderá ocorrer o caso em que o dono de serviço remunerar pelo tempo em que o prestador não trabalhou por culpa do tomador. Essa matéria é de exame das circunstâncias fáticas. No caso de não haver pactuação específica (onde ocorreria a autonomia da vontade das partes), a interpretação do art. 600 deveria ser restritiva, haja vista não se tratar de contrato trabalhista e sim contrato civil, no qual o risco da atividade econômica é do prestador de serviço, este não deveria ser remunerado no período em que deixou de prestar o serviço. Assim, salvo previsão específica, a remuneração será devida apenas do serviço realmente prestado e não do prazo estipulado.

22.5 EXTINÇÃO DO CONTRATO

A extinção do contrato é prevista no Código Civil vigente, no art. 607:

Art. 607 - O contrato de prestação de serviço acaba com a morte de qualquer das partes. Termina, ainda, pelo escoamento do prazo, pela conclusão da obra, pela rescisão do contrato mediante aviso prévio, por inadimplemento de qualquer das partes ou pela impossibilidade da continuação do contrato, motivada por força maior.

Assim, a extinção ocorrerá: pela morte de qualquer das partes; pelo término do prazo de contratação; pela conclusão da tarefa para a qual o prestador foi contratado; pela rescisão unilateral; pelo inadimplemento de qualquer das partes; pela impossibilidade de continuação do contrato decorrente do advento de força maior; pelo distrato (pela vontade das partes); pelas nulidades e anulabilidades. Extinto o contrato, resta aos contratantes o direito à quitação.

Nesse sentido, o art. 604 do Código Civil:

Art. 604 - Findo o contrato, o prestador de serviço tem direito a exigir da outra parte a declaração de que o contrato está findo. Igual direito

lhe cabe, se for despedido sem justa causa, ou se tiver havido motivo justo para deixar o serviço.

Esse dispositivo tem inspiração na lei trabalhista. Daí a menção somente ao prestador de serviço, pois é certo que normalmente é desse o interesse em obter a quitação, seja para assegurar-se e eximir-se da responsabilidade e também para exigir o pagamento da remuneração. Mas sendo um contrato bilateral, apesar de a norma prever apenas o interesse do prestador, pode também o tomador exigir a quitação do prestador, seja como um recibo do pagamento efetivado, seja como prova dos serviços realizados.

22.6 EXTINÇÃO ANTECIPADA

Poderá haver a extinção antecipada do contrato de prestação de serviço, mas com o respeito a regras de justa compensação. Em geral, o contratante que der causa à extinção antecipada, causando perdas e danos ao outro, responderá pelos prejuízos.

O Código Civil vigente, nos arts. 602 e 603, já prevê a indenização devida, caso a iniciativa da antecipação seja do tomador:

Art. 602 - O prestador de serviço contratado por tempo certo, ou por obra determinada, não se pode ausentar, ou despedir, sem justa causa, antes de preenchido o tempo, ou concluída a obra.

Parágrafo único - Se se despedir sem justa causa, terá direito à retribuição vencida, mas responderá por perdas e danos. O mesmo dar-se-á, se despedido por justa causa.

Art. 603 - Se o prestador de serviço for despedido sem justa causa, a outra parte será obrigada a pagar-lhe por inteiro a retribuição vencida, e por metade a que lhe tocaria de então ao termo legal do contrato.

Prevê que, caso o prestador de serviço seja despedido sem justa causa, ou seja, caso haja a extinção antecipada imotivadamente do contrato, o tomador deverá pagar por inteiro a retribuição vencida, e por metade a que lhe tocaria de então ao termo legal do contrato. Também nesse caso, por tratar-se de um contrato bilateral, estende-se o disposto a ambos os contratantes, e, no caso de extinção por justa causa, tanto causada pelo tomador, quanto pelo prestador de serviço, correto que deva a parte que não deu causa à ruptura ser ressarcida pelos eventuais danos sofridos.

22.7 ALICIAMENTO DE MÃO DE OBRA

Modalidade de responsabilidade para aquele que aliciar pessoas que prestam serviços a outrem.

Prevista no art. 608 do Código Civil: “Aquele que aliciar pessoas obrigadas em contrato escrito a prestar serviço a outrem pagará a este a importância que ao prestador de serviço, pelo ajuste desfeito, houvesse de caber durante dois anos”.

Essa disposição legal tem por finalidade combater a concorrência desleal, com o aliciamento de mão de obra. O Código Civil vigente amplia o enquadramento desse aliciamento, englobando, não apenas o serviço agrícola, como o Código de 1916, mas qualquer que seja a natureza da prestação de serviço. Ainda traz outra modificação, prevê que a prestação de serviço advenha de um contrato escrito, tornando assim mais objetiva a possibilidade de indenização. Caso ocorram situações em que não haja o contrato escrito, essas deverão ser resolvidas com argumentação prática e com orientação de julgados.

22.7.1 DO CONTRATO DE EMPREITADA

Esse é o típico contrato que é muito usual para obras nos condomínios, sejam as necessárias, úteis ou as voluptuárias.

O contrato de empreitada distingue-se da prestação de serviços pelos seguintes motivos: a) o objeto do contrato de prestação de serviços é apenas a atividade do prestador, sendo a remuneração proporcional ao tempo dedicado ao trabalho, enquanto na empreitada o objeto da prestação não é essa atividade, mas sim a obra em si, permanecendo inalterada a remuneração, qualquer que seja o tempo de trabalho despendido; b) na prestação de serviços, a sua execução é dirigida e fiscalizada por quem contratou o prestador, a quem este fica diretamente subordinado, ao passo que, na empreitada, a direção compete ao próprio empreiteiro; c) na prestação de serviço o contratante assume os riscos do negócio, mas na empreitada é o empreiteiro que assume os riscos do empreendimento, sem estar subordinado ao dono da obra.

Dessa forma, verifica-se que, por gerar uma obrigação de resultado, tem por objetivo apenas o resultado final, podendo ser a construção de uma obra material, não levando em consideração a atividade do empreiteiro em si, como objeto da relação contratual. No contrato de empreitada, será remunerado o resultado do serviço, pois o empreiteiro se obriga

a entregar a obra pronta, por preço previamente estipulado, sem consideração ao tempo nela empregado. Mesmo que haja necessidade de dilação do prazo pactuado, não terá o empreiteiro o direito a qualquer acréscimo de valor. Da mesma forma, receberá a remuneração integral, se porventura concluir a obra em tempo menor. A direção e fiscalização da obra é feita pelo próprio empreiteiro, que contrata os seus empregados com total independência e sem vínculo de subordinação, se responsabilizando pelas obrigações trabalhistas, previdenciárias e garantindo a correta execução do contratado. Quando celebra o contrato, o empreiteiro assume uma obrigação de resultado, que só se exaure com a entrega da obra pronta e acabada a contento de quem a encomendou. A empreitada é um contrato bilateral, visto que gera obrigações recíprocas para as partes, sendo a realização e entrega da obra, para o empreiteiro, e o pagamento do preço, para o proprietário. É um contrato consensual, pois se aperfeiçoa com o acordo de vontades, de preferência, expressas em contrato escrito. É comutativo, uma vez que cada parte pode antever os ônus e vantagens dele advindos. É oneroso, posto que todos obtêm uma vantagem, advinda de um sacrifício. O contrato de empreitada é realizado mediante uma série de atos concatenados, necessitando de certo espaço e tempo para sua conclusão.

Aqui serão analisadas as espécies de empreitada existentes no nosso ordenamento jurídico. O empreiteiro de uma obra pode contribuir para ela “só com seu trabalho” (empreitada de mão de obra ou de labor), ou “com ele e os materiais” (empreitada mista), conforme dispõe o art. 610 do Código Civil:

Art. 610. O empreiteiro de uma obra pode contribuir para ela só com seu trabalho ou com ele e os materiais.

§ 1º A obrigação de fornecer os materiais não se presume, resulta da lei ou da vontade das partes.

§ 2º O contrato para elaboração de um projeto não implica a obrigação de executá-lo, ou de fiscalizar-lhe a execução.

No primeiro caso, o empreiteiro assume apenas a obrigação de fazer, consistente em executar o serviço, cabendo ao dono da obra fornecer os materiais; no segundo, o empreiteiro obriga-se não só a realizar um trabalho de qualidade, mas também a dar (fornecer os materiais). É de suma importância entender a diferenciação das duas situações no que tange aos efeitos dessas modalidades, especificamente os riscos. Na primeira

(empreitada de mão de obra ou de labor), se a coisa perece antes da entrega, sem culpa do empreiteiro, quem sofre a perda é o dono da obra, por conta de quem correm os riscos.

Assim dispõe o artigo 612 do Código Civil: “Se o empreiteiro só forneceu mão de obra, todos os riscos em que não tiver culpa correrão por conta do dono”.

Caso não haja também culpa por parte do dono, o empreiteiro perde a retribuição, assim os prejuízos são repartidos, não havendo culpa de qualquer um dos contratantes. Entretanto, devemos observar que o empreiteiro fará jus à remuneração se provar “que a perda resultou de defeito dos materiais e que em tempo reclamara contra a sua quantidade ou qualidade”. Ou seja, no caso do fornecimento dos materiais pela contratante, deve-se observar que estes sejam de qualidade indiscutível e que estejam em quantidade suficiente para a execução da obra.

No segundo caso (empreitada mista), os riscos correm por conta do empreiteiro até o momento da entrega da obra, conforme dispõe o artigo 611 do Código Civil: “Quando o empreiteiro fornece os materiais, corre por sua conta os riscos até o momento da entrega da obra, a contento de quem a encomendou, se este não estiver em mora de receber. Mas se estiver, por sua conta correrão os riscos”.

Neste último (mora de receber), ressalta que os riscos se dividem entre as partes. Ademais, o ordenamento jurídico conta com outras duas espécies de contrato, quais sejam, o contrato de empreitada propriamente dito e o contrato de empreitada sob administração. Entende-se por construção sob administração o contrato em que o construtor se encarrega da execução de um projeto, mediante remuneração fixa ou percentual sobre o custo da obra, correndo por conta do proprietário os encargos econômicos do empreendimento. Assim, a obra é impulsionada à medida que o dono oferece os recursos necessários. Os riscos correm por conta do dono da obra, a menos que seja provada a culpa do construtor.

Na empreitada propriamente dita, a contrário, o construtor-empregado assume os encargos técnicos da obra e também os riscos econômicos, e ainda custeia a construção por preço fixado de início, que não pode ser reajustado, ainda que o material encareça e aumente o salário dos empregados. Esse tipo de empreitada é o que mais nos interessa e se adequa à realidade da empresa.

A empreitada pode ser convencionada a preço fixo ou global e a preço por medida ou por etapas. Na primeira (fixo ou global), a obra é ajustada por preço invariável, fixado antecipadamente pelas partes e insuscetível de alteração, para mais ou para menos. O preço deve englobar toda a obra e, por essa razão, é de suma importância, para garantia, tanto do dono da obra como do empreiteiro, a confecção de um memorial descritivo, especificando detalhadamente os serviços a serem executados e a quantidade do material a ser utilizado. Nessa modalidade, o dono da obra fica protegido de eventuais aumentos no preço dos materiais e da mão de obra, pois o empreiteiro nada mais poderá exigir, se tal fato vier a ocorrer. Em contrapartida, o dono da obra não poderá reclamar redução do preço ajustado se baixarem os preços dos materiais ou da mão de obra. Importante ressaltar que não deixa de ser global o preço, pelo fato de ficar convencionado seu pagamento parceladamente, desde que estipulado em função da totalidade da obra.

Na segunda (preço por medida ou por etapas) a sua fixação é feita de acordo com as fases da construção ou a medida. Tal modalidade atende ao fracionamento da obra. O pagamento pode ser convencionado por parte concluída ou por unidade. Não há fixação do preço para a obra como um todo. Pode-se estabelecer o preço de certa medida, como o do metro quadrado de área construída, por exemplo. Assim ensina Venoza (2009, p. 226), a saber: “Quando o pagamento é fixado por etapas ou pelo que ordinariamente se denomina medição, a quitação de cada parcela presume a verificação de cada estágio da obra pelo comitente, nos termos do art. 614 do Código Civil”.

Desse modo, somente ao final, depois de feita a medição completa, o empreiteiro conhecerá o exato valor de sua remuneração. Essa modalidade proporciona ao proprietário a liberdade de efetuar mudanças no projeto originário, aumentando ou diminuindo os trabalhos inicialmente convencionados. A subempreitada, contrato por meio do qual o empreiteiro transfere a outrem, total ou parcialmente, sua obrigação de realizar uma obra, pode ser vedada, bastando a inclusão de cláusula proibitiva expressa no contrato.

22.7.2 VERIFICAÇÃO E RECEBIMENTO DA OBRA

Conforme dispõe o art. 614 do Código Civil:

Art. 614. Se a obra constar de partes distintos, ou for de natureza que se determinam por medida, o empreiteiro terá direito a que também se

verifique por medida, ou segundo as partes em que se dividir, podendo exigir o pagamento na proporção da obra executada.

§ 1º Tudo o que se pagou presume-se verificado.

§ 2º O que se mediu presume-se verificado se, em trinta dias, a contar da medição, não forem denunciados os vícios ou defeitos pelo dono da obra ou por quem estiver incumbido da sua fiscalização.

A entrega da obra pode ser convencionada por partes ou só após concluída. Se o dono a recebe e paga o que lhe foi entregue, presume-se verificado e em ordem, pois segundo o § 1º do supracitado artigo, “tudo o que se pagou presume-se verificado”. Mas poderá enjeitá-la, se o empreiteiro se afastou das instruções recebidas ou das regras técnicas em trabalhos de tal natureza, ou recebê-la com abatimento no preço. O empreiteiro responde, assim, pela perfeição da obra. Assim, tem-se a importância da verificação da obra, pois quando recebida como boa e perfeita, nenhuma reclamação poderá ser posteriormente formulada por quem a encomendou, salvo quando se tratar de vícios ocultos ou rebitórios, que evidentemente não ficarão cobertos pelo simples ato de recebimento. Com efeito, aduz o artigo 615 do Código Civil que: “Concluída a obra de acordo com o ajuste, ou o costume do lugar, o dono é obrigado a recebê-la. Poderá, porém, rejeitá-la, se o empreiteiro se afastou das instruções recebidas e dos planos dados, ou das regras técnicas em trabalhos de tal natureza”.

Se, ao concluir a obra, o resultado prometido foi alcançado, não pode o dono negar-se a recebê-la e a pagar o preço ajustado. Entretanto, o dono da obra pode ter justo motivo para recusa, quais sejam: a) se o empreiteiro se afastou do plano ou das instruções ministradas; b) se, na falta de plano ou de instruções específicas, arredou-se das regras da arte ou do costume do lugar; c) se empregou materiais de segunda ou de má qualidade; d) se não entregou a obra no tempo contratado.

Não terá validade a alegação do empreiteiro de que “sua intenção foi obter coisa melhor”, pois o credor de coisa certa não pode ser obrigado a receber outra coisa, ainda que mais valiosa. Ademais, o Código Civil institui o prazo de um ano para reclamar dos defeitos ocultos, entretanto, esse prazo só abarca os defeitos que não afetem a segurança e a solidez da obra, pois para estes há o prazo de cinco anos do artigo 618. Esse prazo configura uma garantia. Apenas se o defeito aparecer durante o prazo é que poderá ser ajuizada ação de indenização de caráter pessoal.

22.7.3 RESPONSABILIDADE DO EMPREITEIRO

A responsabilidade do empreiteiro pode ser analisada sob os seguintes aspectos: a) quanto aos riscos da obra; b) quanto à solidez e segurança dos edifícios e outras construções consideráveis; c) quanto à perfeição da obra; d) quanto à responsabilidade pelo custo dos materiais.

a) Riscos da obra: se a empreitada é apenas de labor, todos aqueles riscos em que o empreiteiro não tiver culpa correm “por conta do dono”. Desse modo, se a coisa perece antes da entrega, sem culpa daquele, quem sofre o prejuízo é o dono da obra. Todavia, o empreiteiro perderá a retribuição, se não provar que a perda resultou de defeito dos materiais e que em tempo reclamara contra a sua quantidade ou qualidade. Caso não proceda dessa forma, haverá a repartição dos prejuízos, não havendo culpa de qualquer dos contratantes. No entanto, quando o empreiteiro fornece também os materiais, “correm por sua conta os riscos até o momento da entrega da obra”.

b) Responsabilidade do empreiteiro pela solidez e segurança das construções: nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo. Quando do descobrimento do vício ou defeito, o dono da obra terá um prazo de 180 dias para ajuizamento da ação. Recebida a obra, esta permanece como que em observação pelo prazo de cinco anos, sem admitir interrupção ou suspensão desse prazo, visto que não se trata de lapso prescricional, como já advertimos de início. O conceito de “solidez e segurança” se estende para abarcar infiltrações, obstruções na rede de esgoto e outros defeitos de menor gravidade. Os pequenos defeitos, que não afetam a segurança e a solidez da obra, são considerados vícios redibitórios, que devem ser alegados no prazo decadencial de um ano, contado da entrega efetiva da obra.

c) Responsabilidade pela perfeição da obra: mesmo que não esteja consignada no contrato, deve-se presumi-la em todo ajuste de construção como encargo ético e profissional do construtor. Pode a obra, com efeito, ser projetada por uma pessoa e executada por outra. É bastante comum, no entanto, ser projetada e executada pela mesma pessoa. Nesse caso, responde o projetista pelos danos que causar ao dono da obra, tanto por defeitos do projeto quanto por omissões na fiscalização da execução do serviço. Quando, no entanto, o projetista limita-se a elaborar o projeto,

a sua responsabilidade limita-se, nos termos do artigo 618, à solidez e segurança da obra, no que diga respeito às características do trabalho apresentado.

d) Responsabilidade pelo custo dos materiais: é preciso distinguir, tratando-se de empreitada apenas de mão de obra, compete ela exclusivamente ao dono da obra, todavia, o empreiteiro é obrigado a pagar os materiais que recebeu, se por imperícia ou negligência os inutilizar. Cuidando-se de empreitada mista, é o empreiteiro de execução e materiais que responde pelo custo destes, não podendo os fornecedores cobrarem o seu valor do proprietário, com quem não mantém vínculo obrigacional.

22.7.4 RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO (DONO DA OBRA)

A principal obrigação do dono da obra é efetuar o pagamento do preço acordado. O dono da obra é obrigado ao preço ajustado, sem majoração, salvo estipulação em contrário. Sem cláusula de reajustamento, o preço torna-se insuscetível de variação, ainda que o dos salários ou dos materiais aumente, conforme dispõe o artigo 619 do Código Civil:

Art. 619. Salvo estipulação em contrário, o empreiteiro que se incumbir de executar uma obra, segundo plano aceito por quem a encomendou, não terá direito a exigir acréscimo no preço, ainda que sejam introduzidas modificações no projeto, a não ser que estas resultem de instruções escritas do dono da obra.

Parágrafo Único: ainda que não tenha havido autorização escrita, o dono da obra é obrigado a pagar ao empreiteiro os aumentos e acréscimos, segundo o que for arbitrado, se, sempre presente à obra, por continuadas visitas, não podia ignorar o que se estava passando e nunca protestou.

Por outro lado, se ocorrer a diminuição no preço do material ou da mão de obra superior a um décimo do preço global convencionado, poderá este ser revisto, a pedido do dono da obra, para que se lhe assegure a diferença apurada.

22.7.5 EXTINÇÃO DA EMPREITADA

O contrato de empreitada extingue-se por vários modos, quais sejam:

a) Pelo cumprimento ou execução: recebida e aceita a obra e efetuado o pagamento do preço, consideram-se cumpridas as obrigações emergentes do aludido contrato.

- b) Pela morte do empreiteiro, se o contrato foi celebrado *intuitu personae*.
- c) Pela rescisão bilateral, mediante o exercício da autonomia da vontade.
- d) Pela resolução, se um dos contratantes deixar de cumprir qualquer das obrigações contraídas. Havendo a possibilidade de incluir cláusula de multa, visto que todo inadimplemento se presume culposos, acarretando a responsabilidade pelo ressarcimento das perdas e danos.
- e) Pela rescisão unilateral por parte do dono da obra, no curso de sua execução, pagando ao empreiteiro as despesas com materiais e mão de obra já efetuadas, mais indenização razoável, calculada em função do que ele teria ganho, se concluída a obra.
- f) Pela excessiva onerosidade superveniente da obra, em virtude da ocorrência de fatos extraordinários e imprevisíveis, ensejadores de “alterações fundamentais, extraordinárias das condições objetivas, em que o contrato se realizou”.
- g) Pelo perecimento da coisa, por força maior ou caso fortuito, aplicando-se nessa hipótese as regras concernentes ao risco.
- h) Pela falência do empreiteiro ou insolvência do proprietário.

22.8 DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE COISAS

O contrato de locação de coisas é aquele por meio do qual uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição (artigo 565 do CCB). No contrato de locação de coisas o locador é obrigado (artigo 566 do CCB) a entregar ao locatário a coisa alugada em estado de servir ao uso a que se destina e a mantê-la nesse estado; e a garantir-lhe, durante o tempo do contrato, o uso pacífico da coisa. O locador também é obrigado a proteger o locatário dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direitos sobre a coisa alugada, e a responder pelos seus vícios, ou defeitos, anteriores à locação (artigo 568 do CCB).

O locatário, por sua vez, é obrigado (artigo 569 do CCB) a servir-se da coisa alugada para os usos convencionados, bem como tratá-la com o mesmo cuidado como se sua fosse; a pagar pontualmente o aluguel nos prazos ajustados; a levar ao conhecimento do locador as turbações de terceiros, que se pretendam fundadas em direito; e a restituir a coisa, finda a locação, no estado em que a recebeu, salvas as deteriorações naturais ao uso regular. Havendo prazo estipulado à duração do contrato,

antes do vencimento não poderá o locador reaver a coisa alugada, senão ressarcindo ao locatário as perdas e danos resultantes, nem o locatário devolvê-la ao locador, senão pagando, proporcionalmente, a multa prevista no contrato (artigo 571 do CCB). Nesse sentido, destaque-se que o locatário gozará do direito de retenção, enquanto não for ressarcido (artigo 571, § único do CCB).

A locação por tempo determinado cessa de pleno direito findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso (artigo 573 do CCB). Se, findo o prazo, o locatário continuar na posse da coisa alugada, sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação pelo mesmo aluguel, mas sem prazo determinado (artigo 574 do CCB). Destaque-se ainda que morrendo o locador ou o locatário, transfere-se aos seus herdeiros a locação por tempo determinado (artigo 577 do CCB). Ressalte-se também que se a coisa for alienada durante a locação, o adquirente não ficará obrigado a respeitar o contrato, se nele não for consignada a cláusula da sua vigência no caso de alienação, e não constar de registro (artigo 576 do CCB). Se, durante a locação, se deteriorar a coisa alugada, sem culpa do locatário, a este caberá pedir redução proporcional do aluguel, ou resolver o contrato, caso já não sirva a coisa para o fim a que se destinava (artigo 567 do CCB). Se o locatário empregar a coisa em uso diverso do ajustado, ou do a que se destina, ou se ela se danificar por abuso do locatário, poderá o locador, além de rescindir o contrato, exigir perdas e danos (artigo 570 do CCB).

22.9 DO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

A locação de imóveis é corriqueira nos condomínios, tanto residenciais, comerciais ou de finalidade mista. O advogado condominial tem que ficar atento a este tipo de contrato e suas especificações, pois é comum os problemas envolvendo inquilinos nas áreas comuns, assembleias, pagamento de cotas e ações de despejo. Assim faremos um breve apontamento sobre a lei de locação de imóveis.

A **lei do inquilinato** ou lei de locação, 8.245/9, é o conjunto de normas que regula o mercado de locação de imóveis comerciais, residenciais e industriais. As partes que necessariamente participam de um contrato de aluguel são o locador (proprietário do imóvel) e o locatário ou inquilino (que usufruem do local). O cônjuge, ou o garantidor, em caso de garantia fidejussória, ou seja, pessoal, poderá também ser parte no contrato. Segundo a lei do inquilinato, o contrato de locação pode ser por

tempo determinado ou indeterminado. Essa diferenciação é importante, pois, dependendo da maneira escolhida, locador e locatário terão direitos e deveres distintos.

No contrato de locação por prazo determinado, como o próprio nome já diz, ambas as partes acordam qual será o tempo de ocupação do imóvel pelo inquilino. No entanto, nada impede que esse contrato seja renovado. Mas, se ao final do prazo estipulado nenhuma das partes se manifestar, a lei entende que este passou a ser um contrato por tempo indeterminado. Na maioria dos casos, o contrato de locação por prazo indeterminado é realizado verbalmente, em que locador e inquilino combinam o valor do aluguel e a sua data de início. Nesse caso, não há a necessidade de renovação, mas o reajuste do valor do aluguel poderá ser realizado anualmente, assim como no contrato de locação com prazo determinado, desde que convencionado pelas partes contratantes.

A lei do inquilinato, no tocante ao aluguel de imóveis para fins comerciais ou industriais, tem como um dos seus pilares a proteção da atividade econômica ali exercida e os benefícios gerados por ela. Nesse caso, ao contrário do locador residencial, a pessoa está sujeita a renovar o seu contrato de aluguel automaticamente. Mas para isso é preciso que ele tenha sido realizado formalmente e por escrito, com prazo determinado. Além disso, o inquilino deve explorar seu negócio por um prazo mínimo e ininterrupto de três anos para que a renovação automática aconteça. De acordo com a lei do inquilinato existem três formas de garantias de pagamento possíveis:

- **Fiador:** é aquele responsável por possíveis dívidas que o inquilino contraia em relação ao imóvel a ser locado e esteja formalmente qualificado no contrato de locação. Na maioria dos casos, é exigido que o fiador tenha um imóvel, renda compatível e bons antecedentes financeiros.
- **Seguro fiança:** nesta modalidade, o locador recebe, por parte da seguradora, o valor dos aluguéis que, por algum motivo, não tenha sido pagos pelo inquilino.
- **Caução:** é feito, em regra, o pagamento adiantado de três meses de aluguel, como garantia para o proprietário. O locador não pode exigir mais de uma forma de garantia ao locatário.

A lei do inquilinato diz que o locador só pode reaver seu imóvel antes do período determinado em contrato em situações específicas, como:

atraso do pagamento de aluguel ou se o morador infringir alguma das cláusulas estabelecidas em contrato.

Por outro lado, se for o inquilino quem resolver deixar o imóvel antes do final do prazo, deverá este pagar uma multa rescisória, também definida no contrato de aluguel.

O contrato de locação de imóvel é uma garantia para o locador e para o locatário. Nele, é preciso conter algumas informações, como:

- Dados pessoais de ambas as partes.
- Se o contrato é por prazo determinado ou indeterminado.
- A forma como ocorrerá o reajuste de aluguel.
- O local e a forma de pagamento.
- Quem deve realizar as benfeitorias e como o locatário deve ser ressarcido.

A partir daí, é recomendável fazer uma vistoria no imóvel antes da locação para conferir o seu estado de conservação e, se possível, registrar com fotos.

Obrigações do Inquilino

- **Entrega de chaves:** o proprietário é responsável por entregar o imóvel em ótimas condições de uso para o inquilino, além de ficar responsável por corrigir problemas e defeitos que são anteriores à locação.
- **Taxas administrativas:** se o imóvel for alugado por intermédio de uma imobiliária, é o proprietário quem paga as taxas de administração e de intermediações. Os impostos, taxas e o prêmio do seguro complementar contra incêndio também devem ser pagos pelo proprietário, desde que não previsto de forma contrária no contrato.
- **Despesas do condomínio:** é de responsabilidade do proprietário pagar as despesas extraordinárias do condomínio, como obras de reforma ou ampliação da estrutura integral do imóvel. As indenizações trabalhistas e previdenciárias de empregados ocorridas antes do início da locação também são responsabilidades do locador.

No que diz respeito aos deveres do inquilino, podemos citar:

- **Aluguel:** pagar o aluguel no prazo determinado.
- **Zelar pela propriedade:** cuidar do imóvel e devolvê-lo no mesmo estado em que se encontrava no momento em que o recebeu.
- **Danos:** o locatário pode notificar o proprietário sobre possíveis danos. Entretanto, caso sejam causados pelo inquilino, seus familiares e visitantes, é de responsabilidade dele fazer os reparos.
- **Modificações:** é proibido modificar a área interna ou externa do imóvel alugado sem o consentimento prévio do locador.
- **Regras do condomínio:** o locatário deve pagar as despesas ordinárias do condomínio, além de cumprir integralmente a convenção e o regimento interno.

22.10 ETAPAS DE CRIAÇÃO DO CONTRATO

Todo contrato tem um ciclo de vida. Ele é criado, é negociado, aprovado pelas partes envolvidas e é formalmente executado para garantir o cumprimento das obrigações do acordo.

Cada contrato também tem um período de tempo legítimo – alguns são limitados por um período de tempo e outros são apenas motivados por eventos específicos. Logo, os contratos podem expirar no final do prazo, mas algumas obrigações associadas ao contrato também podem continuar além da data de expiração.

A primeira etapa é a Solicitação ou pedido do contrato. Uma das partes inicia o processo de contratação e faz a coleta de informações para redigir ou criar o documento. Após a solicitação dar-se-á início à Criação do Contrato, o documento deve ser criado, observando as cláusulas, termos e condições acordados e principalmente o seu objeto.

A partir desse momento o contrato passará pela Aprovação e revisão. É quando o documento preparado na etapa anterior é enviado aos responsáveis pelas aprovações internas ou externas. Ou seja, será encaminhado para todas as partes interessadas e designadas.

Outra etapa muito importante da criação do contrato é a Negociação, ela começa quando o contrato é redigido e está disponível para todas as partes envolvidas revisarem. Sem dúvidas, essa é uma das etapas mais longas e desafiadoras de todo o ciclo do negócio. Realizada a negociação o contrato é enviado para as respectivas partes para Assinatura.

Realizados todos esses passos, agora deve ser feito o Armazenamento do documento, deve-se ter a garantia de que o contrato será arquivado, organizado e encontrado facilmente para ser consultado e revisado quando necessário.

Agora com o contrato já assinado, cabe às partes realizar o seu Cumprimento, que consiste no gerenciamento de obrigações e compromissos contratuais, visto que o não cumprimento de uma obrigação de desempenho, suporte ou pagamento poderá resultar em violação contratual, multas e perdas. A maneira de evitar que essa violação aconteça é realizando o Gerenciamento Contratual, que fazem parte do ciclo de vida do contrato gerenciar prazos, renovações e o relacionamento vigente com as partes envolvidas para evitar perda de prazos, penalidades e pagamento excessivo de serviços ou renovações desnecessárias.

Por último deve-se ser feita a Análise de desempenho e produtividade, ela é de suma importância para se ter uma visão clara do desempenho do contrato para desenvolver melhor valor e inteligência nas negociações e reduzir riscos.

22.10.1 GESTÃO E AUDITORIA EM CONTRATOS CONDOMINIAIS

É o processo de gerenciamento, desde a sua criação até a execução. As principais atividades abrangem a análise de desempenho em relação aos termos do contrato para maximizar o desempenho operacional e mitigar riscos financeiros e jurídicos.



CAPÍTULO III

DO PROCESSO EM GERAL

1 DA HISTORICIDADE DO PROCESSO

A vida em sociedade necessita de uma normatização do comportamento humano. Foi partindo dessa premissa que surgiu o Direito como um conjunto de normas que regula a vida em sociedade. Porém, necessitamos não só de uma norma, mas fundamentalmente de sua correta aplicabilidade. Para o cumprimento dessa árdua tarefa o Estado utiliza o Direito processual, através do processo, pois é este um instrumento de atuação do Direito material, capaz de solucionar um conflito de interesses estabelecido entre as partes.

O Processo civil teve sua origem em tempos remotos, mas, nessa época, não havia as divisões de ramos do Direito como temos atualmente e, evidentemente, os legisladores antigos não sabiam ainda o que viriam a ser as normas processuais. Com o convívio crescente entre o povo se chegou à conclusão de que qualquer conflito deveria ser submetido a uma autoridade pública, e não buscar justiça com as próprias mãos (autotutela), como inicialmente era feito.

A princípio, as primeiras regras sobre a conduta humana se referiam à solução de conflitos civis e sanções penais. Mas a necessidade iminente de uma autoridade confiável e imparcial capaz de conduzir os conflitos e impor sanções tornou-se evidente, função esta confiada mais tarde ao Estado. O Estado, por sua vez, já regulamentando a atividade da administração da justiça, sentiu a necessidade também do surgimento de normas jurídicas processuais. A partir daí nasceram as primeiras instruções sobre o que, futuramente, viria a ser conhecido como Direito processual.

1.1 HISTORICIDADE DO PROCESSO NA GRÉCIA

Na Grécia antiga pouco se tem a mencionar sobre o processo. Entretanto, os princípios utilizados nos meios de prova dos quais se afastavam os preconceitos religiosos e as superstições comuns na época e buscavam meios de convicção lógicos. Outras evidências também eram notadas, como as provas testemunhais e documentais, o princípio da oralidade, o princípio dispositivo e a livre apreciação da prova pelo julgador. Constata-se também através da História que o princípio do contraditório era exercido, pois o juiz determinava uma audiência de ambas as partes antes de proferir o seu julgamento. A audiência bilateral tem origem na Antiguidade grega, chegando ao Direito comum como

um princípio de direito natural inerente a qualquer processo judicial, consistente no princípio segundo o qual o juiz somente está apto a decidir o pedido do autor depois de notificá-lo ao réu e de dar a este a oportunidade de se manifestar.

1.2 HISTORICIDADE DO PROCESSO EM ROMA

Em Roma a evolução do Direito processual teve três fases. A primeira se deu no período primitivo, e o período mais antigo, na fundação de Roma. O Direito baseava-se exclusivamente nas ações, previstas e tipificadas na lei, nomeadamente, na Lei das XII Tábuas, *legis actiones* até o ano de 149 a.C. Desenvolvia-se o procedimento oralmente, compreendendo duas fases, uma perante o magistrado, que concedia a ação da lei e fixava o objeto do litígio; e outra, perante cidadãos, escolhidos como árbitros, aos quais cabia a coleta das provas e a prolação da sentença. Não havia advogados e as partes postulavam pessoalmente.

A segunda fase se deu no período formulário. Nessa fase as relações jurídicas se tornaram mais complexas em virtude do avanço do Império Romano por grandes territórios. Essa fase é caracterizada pela presença de árbitros privados, porém a sentença era imposta pelo Estado às partes. O procedimento era ainda semelhante ao da fase anterior, com algumas modificações, quais sejam, havia a intervenção de advogados, e eram observados os princípios do livre convencimento do juiz e do contraditório das partes. Em relação ao princípio do livre convencimento do juiz atribui ao pretor a possibilidade de redigir uma fórmula, espécie de programa de averiguação dos fatos e de sua valorização.

A terceira fase, período da *cognitio extraordinária*, vigorou entre o ano 200 e o ano 565 de nossa era. Apresenta como características principais a função jurisdicional pelo Estado desaparecendo os árbitros privados, o procedimento assume forma escrita contendo o pedido do autor, a defesa do réu, a instrução, a sentença e sua execução, admitindo também o recurso. Com a queda do Império Romano e a dominação do povo germânico, também chamado de bárbaros, houve a princípio um retrocesso na evolução do Direito romano em virtude dos costumes e do direito rudimentar trazido por eles. Foi dado muito valor aos “juízos de Deus”, pois acreditavam que a divindade participava dos julgamentos. No processo dos povos germânicos a prova não era um meio de convencer o juiz e sim um meio, rígido, de fixação da própria sentença. O juiz apenas reconhecia

sua existência. Era basicamente um processo acusatório e o ônus da prova cabia ao acusado. Os procedimentos eram, no dizer de autênticos jogos de azar ou cenas de bruxaria, e, em vez de julgamentos lógicos, eram confiados a exorcistas e verdugos. A esse sistema processual, que perdurou até uma fase bem adiantada da Idade Média, paralelamente a Igreja católica ainda preservava as instituições de Direito romano.

Surgiu então, da fusão de normas e institutos do direito romano, do direito canônico, do direito germânico, o direito comum e, com ele, o processo comum. Como características podemos identificar que o processo comum era escrito, complexo e lento, a prova e a sentença voltaram a se inspirar no Direito romano, o direito canônico trouxe o processo sumário, eliminando algumas formalidades, porém ainda foram preservadas as torturas como meio de obtenção da verdade no processo. Expandiu-se pela Europa e alguns métodos aperfeiçoados serviram de base para o processo moderno, conhecida como a fase científica.

1.3 HISTORICIDADE DO PROCESSO NO BRASIL

No Brasil, a história do nosso Direito processual começou antes da História do país. Na realidade o Direito processual brasileiro está ligado ao Direito português que, por sua vez, está vinculado a basicamente todo o Direito ocidental. Em Portugal, já em 1211, com Afonso II, as suas primeiras leis gerais foram assumindo lugar das costumeiras até as Ordenações, sem, contudo, anular totalmente aquelas. O Brasil nasceu sob o império das Ordenações Afonsinas, editadas em 1446, consolidando a legislação da época, desde Afonso II a Afonso V.

Devemos ressaltar que as Ordenações Afonsinas não foram uma verdadeira codificação do Direito e sim uma compilação coordenada e que se dividia em cinco livros, sendo o Livro III, com seus 128 artigos, destinado ao processo civil. Em seu terceiro livro, abordava os atos judiciais e a ordem a que tais atos deveriam obedecer, situando-se nele a parte propriamente processual. As Ordenações Afonsinas tiveram como fonte a legislação feudal ou costumeira, o Direito romano inserido no Direito canônico e as Decretais de Gregório IX, vigorando no Brasil até 1521, quando ocorreu então a publicação das Ordenações Manuelinas.

De 1521 até 1603 vigoraram as Ordenações Manuelinas. Atendiam mais ao interesse da realeza do que ao das outras instituições, fortalecendo o poder absoluto do rei. Na distribuição das matérias, seguem a do

código anterior, alterando somente a ordem dos títulos, artigos e parágrafos. A partir de 1603, foram promulgadas as Ordenações Filipinas, que seguiram o método e a sistematização das matériasmanuelinas, em cinco livros. Algumas modificações em matéria processual foram observadas, como as funções judiciárias se limitaram ao julgamento, com o juiz-presidente, das ações de injúria verbal, pequenos furtos, depois de previamente processadas pelo mesmo juiz com o tabelião do judicial.

O Brasil viveu, portanto, sob três ordenações que foram consideradas grandes codificações da época, além das Cartas dos donatários, dos governadores e dos ouvidores. Importante ressaltar que a divisão dos poderes só foi reconhecida, no Brasil, com a Constituição de 1824, desse modo, até então, confundiam-se o judicial, administrativo, fiscal e militar, como em toda a Antiguidade. Já em 1832 foi promulgado o Código de Processo Criminal de primeira instância, com a disposição provisória sobre a administração da justiça civil, em 27 artigos.

Regulamento 737 - Foram publicados os Regulamentos 737 e 738, para entrar em vigor, juntamente com o Código Comercial, ambos de 25 de novembro de 1850. O Regulamento 737 foi de grande importância até a edição do atual Código de Processo Civil. Seu objetivo era determinar a ordem do juízo no processo comercial. Foi notável especialmente em relação à economia e simplicidade do procedimento, porém, em virtude de prolongadas campanhas e críticas em 1871, restabeleceram-se as orientações do antigo Código de Processo Criminal. O Governo encarregou o conselheiro Antônio Joaquim Ribas para reunir todas as normas relativas ao processo civil.

Em 1876 a Consolidação das Leis do Processo Civil passou, então, a ter força de lei. Dividia-se em duas partes: a primeira, relativa à organização judiciária; e a segunda, à forma do processo. Com a Proclamação da República uma das primeiras medidas tomadas pelo Governo Republicano com relação ao processo civil foi que se aplicassem, ao processo, julgamento e execução das causas cíveis em geral, as disposições do Regulamento 737 de 1850. Entretanto, manteve em vigor as disposições que regulavam os processos especiais, não compreendidos pelo referido regulamento.

O Código de Processo Civil de 1939 - Com a competência da União para legislar sobre processo, “ditada constitucionalmente em 1934, tornou-se necessária a preparação de um novo Código de Processo Civil; tendo o governo organizado comissões de juristas encarregados daque-

la tarefa". Foi então apresentado um trabalho por Pedro Batista Martins, advogado, que revisto pelo então Ministro da Justiça Francisco Campos, por Guilherme Estellita e por Abgar Renault, transformou-se no Código de Processo Civil de 1939. Dentre suas principais características está a adoção do princípio da oralidade, tal como preconizava Chiovenda, com algumas concessões à tradição, especialmente no que diz respeito aos sistemas de recursos e à multiplicação de procedimentos especiais.

O Código de Processo Civil de 1973 - Com severas críticas lançadas pela doutrina e o surgimento de várias leis extravagantes, tornou-se necessária a reformulação do Código de 1939. O Governo Federal, por sua vez, incumbiu Alfredo Buzaid, professor da Faculdade de Direito de São Paulo, de elaborar o anteprojeto do Código de Processo Civil. O anteprojeto foi revisto por José Frederico Marques, Luís Machado Guimarães e Luís Antônio de Andrade e submetido ao Congresso Nacional, sendo aprovado e promulgado pela Lei 5.869/73, surgindo assim o Código de Processo Civil de 1973. O Código de Processo Civil possuía 1.220 artigos, divididos em cinco livros.

Em 2015 foi promulgado o novo Código de Processo Civil, que aborda os assuntos processuais de forma moderna e prática, tendo este um desencadeamento lógico, com imensas alterações, inclusive questões sobre o processo eletrônico. O Código de Processo Civil de 2015 está dividido em três partes, parte geral (artigos 1º a 317), parte especial (artigos 318 a 1.044) e livro complementar (artigos 1.045 a 1.072).

A parte geral está dividida em seis livros. O primeiro livro prevê as normas processuais civis, compreendendo as normas fundamentais e a aplicação das normas processuais. No segundo livro, a função jurisdicional, ou seja, jurisdição, ação e competência. Por conseguinte, no terceiro livro há a previsão dos sujeitos do processo, abrangendo partes, procuradores, litisconsórcio, intervenção de terceiros, juiz, auxiliares da justiça, Ministério Público, Advocacia Pública e Defensoria Pública. Já no quarto livro, abordam-se os atos processuais, sendo estes na sua forma, tempo, lugar, comunicação e registro, bem como o valor da causa. O livro quinto vem com uma inovação, prevendo a tutela provisória, compreendendo as disposições gerais, tutela de urgência e tutela de evidência. Finalmente o livro sexto, da formação, suspensão e extinção do processo.

A parte especial está dividida em três livros. O primeiro abrange o processo de conhecimento, tanto o procedimento comum quanto os pro-

cedimentos especiais, bem como o cumprimento da sentença. Já o segundo livro compreende o processo de execução. Cabe assinalar, enfim, o terceiro livro, que trata dos processos nos tribunais e os meios de impugnação das decisões judiciais, sistema recursal. O livro complementar aborda assuntos como a vigência do Código de Processo Civil 2015, dos direitos intertemporais e revoga totalmente o Código de Processo Civil 1973 e outros dispositivos de leis, além de determinar outras providências. O novo Código entrou em vigor um ano após a data de sua publicação oficial, que ocorreu em 16 de março de 2015. Portanto, entrou em vigor no dia 17 de março de 2016.

2 DA TEORIA GERAL DO PROCESSO

Na Teoria Geral do Processo, é predominante o entendimento de que não há sociedade sem direito. O ordenamento jurídico, então, decorre da necessidade de regular as relações sociais. Nesse conjunto de normas, o Sistema Processual e o Direito Processual Civil, conseqüentemente, surge como a disciplina jurídica da jurisdição e de seu exercício. O processo é, desse modo, um instrumento que visa à pacificação social. E busca, assim, solucionar diferentes lides resultantes das relações sociais. Contudo, demanda a existência de regras formais para que possa prosseguir no tempo, sem cercear direitos das partes da relação, como leciona Ada Pellegrini.

O Direito Processual é o conjunto de normas e princípios que regem o exercício da jurisdição. Ou seja, determina as bases para os procedimentos judiciais e extrajudiciais. Nesse sentido, o Direito Processual Civil é a segmentação que regula os procedimentos de Direito Privado, lembrado que o condomínio edilício faz parte deste direito. Permite, assim, que os conflitos de interesses de natureza civil, discussões acerca de Direito matéria sejam atendidos conforme padrões formais, previamente estabelecidos, pelo Judiciário. Resguarda, portanto, o direito de ação das partes da relação. Mas também garante que ambas tenham suas alegações apreciadas em uma igualdade formal.

Os princípios do Direito Processual Civil podem ser tanto de natureza constitucional ou fundamental, previstos na Constituição Federal e aplicáveis, portanto, a todas as áreas do Direito, quanto de natureza infraconstitucional e, assim, previstos no novo Código de Processo Civil brasi-

leiro. O primeiro visa, então, proteger os direitos fundamentais do Direito brasileiro e garantir o acesso à justiça a todos. Ou seja, a garantia de que terão seus direitos tutelados. Já o segundo indica as diretrizes próprias à área do Processo Civil.

Os princípios gerais do Processo Civil na Constituição Federal são premissas que servem como um verdadeiro ponto de partida, ou seja, um sustentáculo, uma direção para melhor aplicação e interpretação da ciência processual. Portanto, durante a aplicação e a interpretação da lei processual os princípios gerais do Processo Civil jamais poderão deixar de serem observados.

3 DOS PRINCÍPIOS PROCESSUAIS

No Direito Processual, os princípios são reputados como regras de Direito qualificadas, em torno das quais se localizam as normas jurídicas de grau inferior. Os princípios inseridos na Constituição Federal estão presentes em todo e qualquer processo judicial, devendo serem seguidos pelas partes e por todos os demais participantes da relação jurídica processual.

Celso Antônio Bandeira de Mello (1991, pg 230) conceitua os princípios no âmbito jurídico, como:

Princípio é, por definição, mandamento nuclear de um sistema, verdadeiro alicerce dele, disposição fundamental que irradia sobre diferentes normas compondo lhes o espírito e servindo de critério para sua exata compreensão e inteligência, exatamente por definir a lógica e a racionalidade do sistema normativo, no que lhe confere a tônica e lhe dá sentido harmônico.

3.1 DOS PRINCÍPIOS DA LEGALIDADE

Vem insculpido no art. 5º, inciso LIV da Constituição Federal, e conhecido também como princípio da legalidade. Entende-se que “ninguém será privado da sua liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal”. Portanto, diante desse princípio verifica-se que a Constituição Federal garante ao cidadão a sua liberdade, bem como preserva o seu patrimônio para que não venha perdê-lo mediante atos não jurisdicionais. O princípio do devido processo legal é o ponto de partida de onde surgiram os demais princípios.

3.2 DO PRINCÍPIO DO ACESSO À JUSTIÇA

O princípio da inafastabilidade da jurisdição está no art. 5º, inciso XXXV da Carta Magna: “A lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito”. Constata-se que o texto constitucional assegura o direito a todas as pessoas de buscarem com efetividade a proteção do Poder Judiciário. Este princípio apresenta-se como o verdadeiro direito de ação pelo qual o jurisdicionado possui o direito de extrair do Poder Judiciário uma resposta ao seu pedido a ele endereçado. Entretanto, este mesmo Poder não poderá se eximir ao seu exame e principalmente de responder a ele. Assim, o acesso ao Poder Judiciário não poderá sofrer interferências que venham de fora da ordem processual, como a que coloca o direito de ação sob condição de exaurimento das vias administrativas.

3.3 DO PRINCÍPIO DO CONTRADITÓRIO E DA AMPLA DEFESA

Garantido no art. 5º, inciso LV, da Constituição Federal, aos litigantes em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral, são assegurados o contraditório e a ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes. No princípio do contraditório e da ampla defesa existem duas situações: a primeira é a de dar ciência ao demandado que contra ele existe uma ação, e a segunda trata-se de oportunidade para se manifestar expondo suas razões e apresentando respostas às pretensões que lhe são dirigidas. No que diz respeito aos recursos a ela inerentes, deve-se entender ser a criação de meios processuais para que a ampla defesa venha a ser exercida adequadamente.

3.4 DO CONTRADITÓRIO E A LIMINAR “*INAUDITA ALTERA PARTE*”

Nos casos de riscos iminentes e de danos irreparáveis, o prévio contraditório pode vir a colocar em risco o provimento jurisdicional. Assim, o requerimento vindo fundamentado e com provas, pode o magistrado, vendo que não existe qualquer violação ao princípio do contraditório, conceder a requerida liminar, pois no momento oportuno o demandado terá o direito de expor suas razões, bem como interpor os recursos que entender pertinentes.

3.5 DO PRINCÍPIO DA IMPARCIALIDADE DO JUIZ, JUIZ NATURAL

Garantidos nos incisos LIII e XXXVII do artigo 5º da Constituição Federal, primeiro menciona que ninguém será processado nem sentenciado

senão pela autoridade competente, e o segundo, que não haverá Juízo ou Tribunal de Exceção. Diante desse princípio a Constituição Federal garante duas questões: a primeira, de conter o arbítrio do Poder Estatal, e a segunda, de prezar pela imparcialidade do juiz, impedindo as partes de obterem qualquer privilégio na escolha de quem irá julgar sua demanda. O Juiz Natural é aquele em que a competência deverá seguir as regras já existentes no ordenamento jurídico, não podendo ser modificada *a posteriori*, ou seja, a autoridade judiciária que julgará certo caso deverá pre-existir ao fato a ser julgado.

3.6 DO PRINCÍPIO DO DUPLO GRAU DE JURISDIÇÃO

Esse princípio não vem expressamente insculpido na Constituição Federal, porém a sua garantia vem através da existência dos Tribunais Superiores, Supremo Tribunal de Justiça e do Supremo Tribunal Federal, ao julgarem seus Recursos Ordinários, conforme se verifica nos artigos 102, inciso I, e 102, inciso II, da Constituição Federal, além dos Tribunais de Justiça e dos Tribunais Regionais Federais. O duplo grau de jurisdição é uma etapa processual da ampla revisão das decisões judiciais por juízes que se encontram em uma posição hierárquica mais elevada e com maior experiência.

3.7 DO PRINCÍPIO DA ISONOMIA

O Princípio da Isonomia, expresso no art. 5º, *caput*, inciso I da Constituição, é mais uma garantia para as partes litigantes em um processo. Obriga o magistrado, representante do Estado Juiz, ao tratamento igualitário entre os demandantes, seja diante de manifestações ou criando condições para que essa igualdade venha a ser exercida com paridade de armas, facultando às partes as mesmas oportunidades no decorrer do processo.

3.8 DO PRINCÍPIO DA PUBLICIDADE DOS ATOS PROCESSUAIS

Assegurado nos artigos 5º, inciso LX, “a lei só poderá restringir a publicidade dos atos processuais quando a defesa da intimidade ou o interesse social o exigirem”, e 93, inciso X, “as decisões administrativas dos Tribunais serão motivadas e em sessão pública”, ambos da Constituição Federal. A publicidade dos atos processuais é um instrumento de administração das decisões. É direito da sociedade conhecê-los e assim fiscalizar os juízes e Tribunais. Entretanto, em alguns casos a própria Constituição admite que ela possa se tornar danosa, quando a lei então poderá

restringi-la, ou seja, tais processos tramitarão sob segredo de justiça. O segredo processual alcançará somente, tão somente, os terceiros e não aqueles que atuam no processo.

Entretanto, é importante que se observe com cautela a redação do § 1º do art. 189 do Código de Processo Civil. Ele descreve que o direito de consultar os autos e pedir certidões de seus atos é restrito às partes e seus procuradores. Todavia, essa limitação cabe apenas para os feitos que tramitam sob segredo de justiça. Nos processos em geral, o direito de consultar e obter certidões é livre, não sofrendo qualquer restrição.

3.9 DO PRINCÍPIO DA MOTIVAÇÃO DAS DECISÕES JUDICIAIS

Garantido no art. 93, inciso IX, da nossa Carta Magna, este princípio determina que todos os julgamentos dos órgãos do Poder Judiciário deverão ser públicos e com suas decisões fundamentadas sob pena de nulidade. O juiz ou Tribunal, ao proferir suas decisões, sentenças ou acórdãos, deverá justificá-los, apresentando os motivos pelos quais estabeleceu essa ou aquela medida, ou proferiu esse ou aquele julgado. Sem a fundamentação, tanto as partes quanto os órgãos superiores e a sociedade ficariam sem um esclarecimento do porquê o magistrado tomou tal decisão. A motivação é indispensável à fiscalização da atividade judiciária. Ocorrendo a não motivação do julgador, caberá aos litigantes a oposição dos embargos de declaração, requerendo ao juiz que explique os fundamentos que o levaram àquela decisão. Ou poderão utilizar do recurso pertinente para pleitear a nulidade da decisão.

3.10 DO PRINCÍPIO DA DURAÇÃO RAZOÁVEL DO PROCESSO

Inscrito no inciso LXXVIII do art. 5º: “A todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantem a celeridade de sua tramitação”. Esse princípio demonstra a preocupação com a morosidade no julgamento dos processos. A maior parte das modificações ocorridas e acréscimos que aconteceram na legislação processual civil tem por finalidade alcançar uma solução mais rápida para as demandas. O novo Código de Processo Civil é um exemplo disso. O referido princípio é dirigido em primeiro lugar ao legislador, que deve apresentar leis que impulsionem e não obstruam a marcha processual. Em segundo lugar, ao administrador, que deve zelar pela manutenção dos órgãos judiciários, aparelhando-os a dar efetividade à norma

constitucional. E, por derradeiro, aos magistrados, que no exercício de suas funções devem diligenciar para que os processos alcancem o seu fim de forma rápida e efetiva. Esse princípio alinha-se com o da efetividade do processo, pois sua duração razoável é necessária para a sua real efetividade.

4 DO PROCEDIMENTO NO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

A petição inicial dá início ao processo que quebrará o princípio da inércia jurisdicional. A peça inicial é condicionada ao interesse da parte e à sua legitimidade, a falta destas ocasiona o fim da demanda sem resolução do mérito. Assim começam os procedimentos no processo civil. O interesse para ajuizar a ação surge da responsabilidade civil resultante de um dano causado a outrem. Esse interesse é inerente à necessidade e adequação, devendo haver a primeira em razão do dano, e a segunda, de acordo com os fatos. É necessário que haja o intermédio de um advogado como representante jurídico, como instrumento para iniciar uma demanda. Em alguns casos, excepcionais, é possível que a própria parte ingresse com a ação.

4.1 DA JURISDIÇÃO, AÇÃO E PROCESSO

A jurisdição é o poder estatal de resolução de litígio. É por ela que as partes em conflito buscam solucionar seus problemas sociais, através da ação. Esse é um direito fundamental constitucionalmente garantido de qualquer pessoa com capacidade processual iniciar um processo, que, por sua vez, é um instrumento da jurisdição que visa solucionar o litígio e conferir satisfação das partes, ao destacar a certeza. Atualmente, os conflitos sociais podem ser solucionados por outros meios que não o jurisdicional, como administrativo e autocomposição, mediação, conciliação, arbitragem, autotutela, desforço necessário. Essas diversas formas de resolução de conflitos são conhecidas como sistema multiportas.

4.2 DAS PARTES E SEUS PROCURADORES

O art. 70 e seguintes do CPC tratam sobre os sujeitos do processo. O juiz é o sujeito imparcial que representa o Estado, encarregado da jurisdição, e as partes são as parciais.

4.3 DA CAPACIDADE DE SER PARTE

Com relação à capacidade de ser parte, que é a capacidade de ser autor ou réu do processo, qualquer pessoa, seja ela natural ou jurídica, poderá ser parte de um processo, uma vez que, ao nascer, adquire-se a personalidade civil, tornando-se sujeito de direitos e deveres. Dessa forma, os entes despersonalizados não fazem parte do processo, em regra, salvo aqueles dispostos em lei, quais sejam, condomínio (que é ficção jurídica), espólio, massa falida.

4.4 DA REPRESENTAÇÃO EM JUÍZO DO CONDOMÍNIO

Uma das principais características do condomínio é o fato de ele não ter personalidade jurídica. Isso acontece justamente pela sua natureza jurídica híbrida, trata-se de uma junção do patrimônio individual (propriedades exclusivas) com o patrimônio coletivo (propriedade comum). Essa indefinição faz com que a legislação e a doutrina tratem o condomínio como um ente despersonalizado.

Seguindo o pensamento de Caio Mario da Silva Pereira (2009, p. 161): “O condomínio dito edifício explica-se por si mesmo. É uma modalidade nova de condomínio, resultante da conjugação orgânica e indissolúvel da propriedade exclusiva e da copropriedade”.

O fato é que a lei não poderia deixar uma lacuna que desacolhesse a situação do condomínio. Por isso primeiramente o Código Civil atribuiu a competência ao síndico para a representação do condomínio em juízo, norma que teve posteriormente a ratificação com o novo Código de Processo Civil.

O novo Código Processual Civil trouxe então o art. 75, inc. XI, que reza que o condomínio será representado por seu administrador ou síndico. Essa legitimidade do síndico para representação do condomínio tem como fonte o art. 1.348, inc. II, do Código Civil, segundo o qual compete ao síndico “representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns”. Vejamos os dois artigos:

Código Processual Civil; Art. 75. Serão representados em juízo, ativa e passivamente: XI - o condomínio, pelo administrador ou síndico.

Código Civil: Art. 1.348. Compete ao síndico: II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns.

Com efeito, prevalece o entendimento de que o condomínio não tem personalidade jurídica, porém está legitimado a atuar em juízo, ativa e passivamente, representado pelo síndico conforme dispõem os artigos acima.

4.5 DA CAPACIDADE DE ESTAR EM JUÍZO

A capacidade de estar em juízo não se confunde com a capacidade de ser parte, pois é a competência de participar ativamente do processo, participar de audiência, fazer acordo com parte contrária, receber e dar quitação, dentre outras. São pessoas capazes; maiores de idade – o menor ou maior incapaz é representado pelos pais, tutor ou curador, tendo capacidade de ser parte, mas não de estar em juízo; curador especial nos casos descritos abaixo; pessoas casadas não precisam do consentimento do cônjuge para propor ação, salvo ação que verse sobre direitos reais imobiliários, se alguém for entrar com ação contra pessoa casada, a ação é proposta contra um só, mas será contra ambos os cônjuges se o que originou a ação for fato ou ato praticado por ambos; representação judicial (art. 75), a União será representada pela AGU, Estados pelos procuradores, município, pelo prefeito ou procurador, condomínio, pelo síndico ou empresa administradora, espólio, pelo inventariante, dentre outros. Hipóteses de necessidade de curador especial: o curador especial (art. 72, NCPC) é aquele que representa a parte no processo, o juiz dará curador especial nas seguintes hipóteses: incapaz contra seu representante legal, revel preso, revel citado por edital ou por hora certa (no novo CPC o oficial somente irá apenas duas vezes antes de marcar a citação por hora certa).

4.6 DA CAPACIDADE POSTULATÓRIA

A capacidade de postular em nome de alguém é dos advogados, nas causas que não ultrapassem 20 salários mínimos, o advogado é facultativo. Há a necessidade da procuração para postular ação, salvo em casos de urgência, para evitar a prescrição, decadência e outros prazos, devendo ser apresentada a procuração no prazo de quinze dias prorrogáveis por outros quinze, sob pena de se reputarem todos os atos como nulos. Dispensa-se a procuração em casos de advocacia em causa própria.

4.7 DOS ATOS PROCESSUAIS

São atos jurídicos praticados dentro do processo, não dependendo de forma, a menos que a lei estabeleça esta, como a formalidade de que

o mandado deverá ser cumprido por oficial. Deverão ser realizados na língua portuguesa, documento estrangeiro poderá ser juntado aos autos desde que seja traduzido. Atos processuais são públicos, as audiências são públicas e os autos poderão ser consultados, salvo em casos em que as ações tramitarão em segredo de justiça, interesse público e social, segurança nacional, que envolvam direito de família, como casamento, guarda de menor, divórcio e afins. Mesmo em ações tramitando em segredo de justiça, quando há um terceiro interessado no resultado do processo, pode ter acesso à certidão do dispositivo da sentença se comprovado seu interesse.

4.8 DOS PRAZOS PROCESSUAIS

Espaço de tempo no qual o ato deverá ser realizado. O prazo poderá ser peremptório, prazo fixo e dilatatório, que poderá ser dilatado, caso de calamidade pública, por exemplo. Os prazos que eram em quádruplo para o Ministério Público, Advocacia Pública, Defensoria Pública tornam-se em dobro em prol da razoável duração do processo. A maioria dos prazos processuais do novo Código de Processo Civil é de quinze dias.

4.8.1 DA CONTAGEM

Contam-se os prazos excluindo-se o dia de início e o dia do vencimento, a novidade quanto à contagem é que os prazos não são mais contínuos, sendo contados somente em dias úteis. O Ministério Público e a Fazenda Pública, bem como a Defensoria Pública, têm prazo em dobro e não mais em quádruplo. Os litisconsortes de diferentes procuradores somente poderão ter prazos em dobro se forem de diferentes escritórios de advocacia. Nas férias dos advogados, no período de 20 de dezembro a 20 de janeiro, não serão praticados atos judiciais por advogados.

4.9 DO NEGÓCIO PROCESSUAL

Grande inovação do Código de Processo, possibilidade de as partes ajustarem o procedimento ao caso, adaptando as normas procedimentais. Além de poder estabelecer um calendário processual, o art. 190 do CPC/15 dispôs sobre o instituto dos negócios jurídicos processuais, mediante os quais se admite, pela primeira vez na legislação brasileira, que as partes possam regular o procedimento judicial da forma que julgarem mais adequada à satisfação dos respectivos interesses.

O poder de escolha das partes, no entanto, é adstrito aos limites fixados no próprio ordenamento jurídico, que só lhes permite essa opção nas demandas que abordarem direitos disponíveis (“que admitam autocomposição”) e quando os litigantes forem capazes.

É necessário, ainda, que a convenção seja limitada às normas do art. 190, do CPC/15, que determina que as partes podem estipular alterações referentes aos seus ônus, poderes, faculdades e deveres processuais. Nesse sentido, poderiam os litigantes acordar, por exemplo, sobre pacto de impenhorabilidade, ampliação ou redução dos prazos das partes, rateio de despesas processuais, julgamento antecipado do mérito, exclusão da audiência de conciliação e mediação, e, até mesmo, acerca da criação de um calendário específico para a prática dos atos processuais, dispensando, neste caso, a intimação das partes para a prática de cada ato.

Além das conveniências mais perceptíveis, como a celeridade e a economia processual, deve-se ressaltar que o autorregramento do procedimento impõe uma distribuição de poderes entre as partes e o juiz, permitindo o reequilíbrio desta relação.

5 DO PROCEDIMENTO COMUM

Não se confunde processo com procedimento, o primeiro tem uma finalidade, que é resolver o litígio, o segundo são os passos a serem seguidos dentro do processo. Poderá ser esse procedimento comum, art. 319 e seguintes, Código de Processo Civil, não há mais subdivisão em sumário e ordinário; especial (art. 539 e seguintes, NCPC), aplica-se subsidiariamente aos demais procedimentos. Trataremos agora do comum.

5.1 DA PETIÇÃO INICIAL

Requisitos presentes no art. 319 e seguintes do Código de Processo, são o endereçamento, formalidade obrigatória na qual se inclui a competência; qualificação das partes, na qual ocorre a identificação dos sujeitos da relação processual, sendo obrigatória a inserção do CPF ou CNPJ, bem como o endereço eletrônico das partes; fatos e fundamentos, todo fato tem consequência jurídica, devendo explicar; pedido, requisito mais importante por limitar a atividade do juiz, não podendo este agir além do que lhe foi pedido, sob pena de realizar um julgamento *extra petita*, fora

do pedido, ou *ultra petita*, além do pedido; valor, obrigatório por servir de parâmetro para diversas nuances processuais, como as custas processuais, multas por litigância de má-fé, dentre outros; opção quanto à realização da audiência de conciliação ou mediação, essa audiência, com o CPC, somente não será realizada se ambas as partes se manifestarem não terem interesse nesse ato, se uma das partes não se manifestar ou se manifestar a favor do ato, ele será realizado.

5.2 DOS PEDIDOS

Existem pedidos considerados implícitos, que estarão compreendidos ainda que não seja pedido expressamente pelo autor. São estes: juro, correção monetária, parcelas vincendas, custas e honorários advocatícios.

As espécies de pedidos são a cumulativo – cumulação objetivo, quando o autor formula mais de um pedido, que poderá ser simples (quando os pedidos poderão ser concedidos de forma conjunta, devendo o juízo ser competente para conceder todos), alternativa (quando os pedidos são alternativos, pode ser um ou outro, sem preferência), sucessiva (quando os pedidos posteriores dependem dos anteriores, somente poderão ser concedidos com a concessão do anterior) e subsidiária (quando há uma ordem preferencial de pedidos, somente se deseja os demais pedidos se os anteriores não puderem ser concedidos).

5.3 DO JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE

Após receber a petição, o juiz irá fazer o juízo de admissibilidade, avaliando se a peça processual tem todos os requisitos necessários para ser aceita. Ao perceber que a petição possui um vício sanável, ele determinará uma emenda no prazo de quinze dias. Poderá indeferir a petição, extinguindo o processo sem resolução do mérito, quando houver vícios que não podem ser simplesmente corrigidos, sendo a petição inicial inepta (não há pedido ou causa de pedir), a parte for ilegítima, não houver interesse de agir da parte.

Ainda poderá julgar improcedente, há a extinção do processo com a resolução do mérito, estando o juiz sentenciando (cabendo contra essa decisão apelação), em razão de prescrição ou decadência ou quando o pedido contrariar súmula do STF ou STJ ou acórdão de julgamento de recursos repetitivos ou incidente de resolução de demanda repetitiva. Poderá o juiz se retratar no prazo de cinco dias.

O juiz poderá, se entender que todos os requisitos se encontram presentes na petição, receber a peça e mandar citar o réu.

5.4 DA CITAÇÃO

A citação é feita pelo correio, devendo assinar no Aviso de Recebimento – AR, sendo considerada válida a citação se o recebimento for feito por responsável de recepção do condomínio. Excepcionalmente será feita por oficial de justiça.

5.5 DA AUDIÊNCIA DE MEDIAÇÃO OU CONCILIAÇÃO

Na mediação, o mediador não sugere soluções ou interferir na decisão das partes, apenas expõe os fatos e direciona a conversa entre as partes, enquanto na conciliação, o conciliador irá interferir na conversa, fazendo sugestões de acordo.

Essa audiência é obrigatória, sendo a ausência da parte considerada ato atentatório ao exercício da jurisdição, sendo a sanção pena de multa. Somente não será realizada se ambas as partes se manifestarem contrárias à realização ou a obrigação não for suscetível de autocomposição, ações que versem sobre direitos irrenunciáveis. Não havendo acordo, iniciará o prazo para o réu apresentar contestação, que será de quinze dias.

5.6 DA RESPOSTA DO RÉU

O réu apresentará a sua defesa com base no art. 335 e seguintes, do novo Código de Processo Civil, a única peça que o réu apresentará é a contestação, com preliminar, podendo tratar sobre a incompetência relativa e a impugnação do valor da causa e dos benefícios da justiça gratuita, e mérito, parte na qual será apresentada a reconvenção nesta parte da peça por se tratar de questão de mérito.

6 DA TEORIA GERAL DA PROVA

Instaurada a fase instrutória, sendo apresentada resposta do réu que torne controvertidos os fatos ou consequências jurídicas que o autor pretende deles extrair. A controvérsia, dessa forma, pode ser exclusivamente

de direito, quando não há necessidade de provas, ou pode ser de fatos controvertidos, na qual o juiz dará às partes a oportunidade de comprová-los.

As afirmações do autor podem ou não corresponder à verdade. E elas ordinariamente se contrapõem as afirmações de fato feitas pelo réu em sentido oposto, as quais, por sua vez, também podem ou não ser verdadeiras. As dúvidas sobre a veracidade das informações (...) constituem questões de fato que devem ser resolvidas pelo juiz, à vista da prova dos fatos pretéritos relevantes. (Cintra, Pellegrini e Dinamarco, 2007, pg 371)

Prova é, portanto, os meios utilizados para formar o convencimento do juiz a respeito de fatos controvertidos que tenham relevância ao processo.

Quanto ao objeto, podem ser **diretas**, ou seja, aquelas que se ligam diretamente ao fato que se pretende demonstrar (exemplo: recibo ao pagamento ou o instrumento ao contrato) ou podem ser **indiretas**, aquelas que mostram algum outro fato ligado ao que será provado, e que poderá levar à conclusão desejada (exemplo: testemunhas).

Quanto ao sujeito à prova, a prova pode ser **pessoal**, prestada por uma pessoa a respeito de um fato (exemplo: ouvida de testemunhas ou o depoimento pessoal das partes); ou a prova pode ser **real**, obtida através do exame de determinada coisa (exemplo: perícia sobre a prova).

Quanto à forma: será **oral** a prova que for colhida verbalmente (exemplo: depoimentos das partes e das testemunhas) ou será **escrita** quando for redigida (exemplo: documentos e perícias). O objeto da prova são os fatos controvertidos relevantes para o julgamento do processo. Para isso, não dependem de prova os fatos do art. 374, CPC/2015, **notórios, afirmados por uma parte e confessados pela parte contrária, admitidos no processo como incontroversos, em cujo favor milita presunção legal de existência ou veracidade**.

6.1 DO ÔNUS DA PROVA

As partes não são obrigadas a produzir prova a respeito do que alegarem, mas tem o ônus de fazê-lo, que pode ser definido como a atividade que a pessoa desempenha em favor de si mesma, e não da parte contrária. Quem tem o ônus da prova é aquele que sofrerá as consequências negativas que advirão da ausência daquela prova no processo. A distribuição do ônus da prova ocorre, conforme o art. 373, CPC/2015, ao autor a prova dos fatos constitutivos do seu direito, ao réu, a prova da existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor. Em suma, o

ônus da prova, em regra, cabe a quem alega determinado fato, de forma a valer não apenas às partes, mas também a todos aqueles que interve-nham no processo.

6.2 DO VALOR DA PROVA

O direito brasileiro acolhe o sistema da persuasão racional ou do *livre convencimento*, que pode ser definido como o convencimento formado com liberdade intelectual, mas sempre apoiado na prova constante dos autos e acompanhado do dever de fornecer a motivação dos caminhos do raciocínio que conduziram o juiz à conclusão. Atualmente, a valoração da prova encontra respaldo no art. 371, CPC/2015: “o juiz apreciará a prova constante nos autos, independentemente do sujeito que a tiver promovido, e indicará na decisão as razões da formação de seu convencimento”. A lei processual não estabelece hierarquia entre as provas em princípio, nenhuma tem valor superior à outra, cabendo ao juiz as levar em conta na formação seu conhecimento.

6.3 DOS MEIOS DE PROVAS

Os meios de provas são os elementos trazidos ao processo para orientar o juiz na busca da verdade. Devem ter sido obtidas por meios lícitos, pois, caso contrário, deverão ser desentranhadas dos autos e, consequentemente, não aproveitadas em julgamento. Podem ser:

- Depoimento pessoal - CPC/2015, arts. 385 a 388.
- Confissão - CPC/2015, arts. 389 a 395.
- Exibição de documentos ou coisa - CPC/2015, arts. 396 a 404.
- Prova Documental - CPC/2015, arts. 405 a 438.
- Dos documentos eletrônicos - CPC/2015, arts. 439 a 441.
- Prova Testemunhal - CPC/2015, arts. 442 a 463.
- Prova Pericial - CPC/2015, arts. 464 a 480.
- Inspeção judicial - CPC/2015, arts. 481 a 484.

6.4 DA PRODUÇÃO DA PROVA

A produção da prova pode se dar em três momentos distintos, a **requerimento**, na petição inicial e na contestação. O juiz, no saneamento do processo, decidirá sobre a realização de exame pericial e deferirá as

provas que deverão ser produzidas na audiência de instrução e julgamento. As provas documentais podem ser produzidas desde a petição inicial, porém a prova oral apenas será produzida na audiência de instrução e julgamento.

7 DAS TUTELAS

7.1 PROVISÓRIA

A tutela provisória, disciplinada pelos artigos 294 a 311 do Código de Processo Civil, é uma técnica processual que visa alcançar uma “adequada distribuição do ônus do tempo no processo” (MARINONI *et al.*, 2015, p. 195). Por meio dela, o juízo pode antecipar a tutela que, de outra maneira, só seria concedida ao final do processo. Assim, a tutela provisória contrapõe-se à tutela definitiva, e disso pode-se extrair as características comuns a todas as espécies de tutela provisória, contrastadas com a tutela definitiva.

A primeira característica essencial da tutela provisória é a “sumariedade da cognição” (DIDIER JR, 2015, p. 568). O juízo, para conceder uma tutela provisória, realiza uma cognição mais superficial, um juízo de probabilidade. Por outro lado, em sede de tutela definitiva, realiza-se uma cognição exauriente. A segunda característica é a “precariedade” (DIDIER JR, 2015, p. 568). A tutela provisória pode ser revogada ou modificada a qualquer tempo, conforme redação do artigo 296, *caput*, do CPC. A terceira característica é que a tutela provisória é “inapta a tornar-se indiscutível pela coisa julgada” (DIDIER JR, 2015, p. 568), exatamente por ser uma decisão precária, assentada em cognição sumária.

A tutela provisória pode ser classificada como cautelar ou satisfativa; de urgência ou de evidência; ou ainda antecedente ou incidental. A tutela provisória satisfativa, tratada no CPC como tutela provisória antecipada, é aquela na qual o juízo provê antecipadamente à parte o direito pleiteado, no todo ou em parte. Há uma relação de identidade entre a tutela buscada provisoriamente e a pleiteada definitivamente. Para se obter essa espécie de tutela, deve-se demonstrar a reversibilidade de seus efeitos, embora esta não seja uma condição absoluta. “A superação da proibição da concessão de antecipação da tutela cujos efeitos são irreversíveis pres-

supõe a demonstração de que a vedação, acaso observada no caso concreto, frustrará o direito à tutela adequada, efetiva e tempestiva do direito do autor” (MARINONI *et al.*, 2015, p. 205).

Decisão. O Juiz Yale Sabo Mendes da 7ª VARA CÍVEL DE CUIABÁ no Processo: 1013109-60.2020.8.11.0041, concede o pedido de TUTELA PROVISÓRIA SATISFATIVA DE URGÊNCIA EM CARÁTER ANTECEDENTE, inaudita altera pars: a) para que sejam suspensas as assembleias, reuniões e as eleições condominiais nos próximos 60 (sessenta) dias, a fim de evitar aglomerações, em razão da pandemia COVID-19; b) para que seja determinada a prorrogação da vigência da atual administração, que se encerra no final de março, por mais 60 (sessenta) dias, a fim de evitar novas eleições e consequentemente a aglomeração de pessoas e, também, regularizar a situação legal do condomínio, perante aos bancos e empresas terceirizadas; c) para que seja vedada a utilização de aplicativos de votação, ou qualquer outro instrumento, não previsto na convenção condominial.

DECIDO. Para o deferimento da tutela provisória de urgência exige a presença dos requisitos enumerados no art. 300 do Código de Processo Civil, quais sejam: (a) a probabilidade do direito alegado pela parte autora e (b) o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo. A tutela de urgência de natureza antecipada, ainda, deve ser passível de reversão, nos termos do art. 300, §3º, do Código de Processo Civil. Em observância às medidas preventivas de contágio à COVID-19 (CORONAVÍRUS), sem maiores delongas, entendo que a probabilidade do direito vindicado pelo Autor merece prosperar. Isto porque, o bem jurídico tutelado é de comoção pública, por se tratar de pandemia mundial devido ao COVID-19, cujo risco considerável de contaminação nacional já é a realidade, não havendo qualquer medida menos gravosa, do que o isolamento pessoal já ordenado pelo poder executivo estadual e municipal. Ademais, ainda não conhecido de proliferação do vírus, reclama a adoção de todas as cautelas de combate do COVID-19 que deve ser imposta, sobretudo obedecida por todos é inafastável. Assim, considerando a designação de Assembleia Extraordinária Condominial pelo Requerido na qualidade de representante legal de conjunto habitacional, frente aos indicativos da Organização Mundial de Saúde, que oficializou a principal contaminação com o corona vírus, causador da COVID-19 é através de convivência de contato pessoal, principalmente em ambientes com aglomeração de pessoas, designada para o dia 24/03/2020 deve ser suspensa até o decurso do prazo indicado pelo poder público. Da mesma forma, no que atine a prorrogação da atual administração merece acolhimento o pedido autoral, pois se de um lado o adiamento das eleições é medida de

rigor, de outra sorte, o Condomínio não pode ficar acéfalo, sem um gestor respondendo legalmente pela administração condominial, exsurgindo a necessidade da intervenção do Poder Judiciário para tal deliberação não prevista em convenção, sobretudo por se tratar de situação excepcional, sob pena inviabilizar a continuidade da prática dos atos inerentes à administração, tais como operações bancárias, dentre outras. Com efeito, observe-se que o referido ato governamental, em virtude da alta propagação do vírus denominado COVID-19, estabeleceu, em prol da sociedade e para evitar riscos e agravos à saúde, medidas para evitar a disseminação da doença, sendo que o deferimento parcial da tutela vindicada reversível, já os danos e riscos coletivo na realização da assembleia não gozam da mesma realidade. ANTE O EXPOSTO, com fulcro no art. 300 do CPC, DEFIRO A TUTELA DE URGÊNCIA vindicada na exordial para o fim de SUSPENDER as assembleias, reuniões e as eleições condominiais do Condomínio Torres do Serrado até ulterior deliberação do poder público que modifique o isolamento pessoal, em razão da Decretados sobre esta Capital a fim de evitar aglomerações pandemia COVID-19, especialmente a Assembleia Extraordinária designada para o dia 24/03/2020; PRORROGAR a vigência da atual administração pelo mesmo prazo E VEDAR a utilização de aplicativos de votação, ou qualquer outro instrumento, não previsto na convenção condominial, sob pena de responsabilidade civil e criminal (art.71 – CDC), além de recair em multa POR DIA DE DESCUMPRIMENTO que fixo no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais). CITE-SE e INTIME-SE a parte Requerida para conhecimento da ação e no prazo de 15 (quinze) dias, querendo, conteste a demanda, consignando as advertências dos artigos 334 e artigo 335, do Código de Processo Civil. Derradeiro, DETERMINO que a Secretaria, através do acesso virtual do Núcleo de Solução de Conflitos, DESIGNE AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO prevista no artigo 334 do CPC, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do ato, devendo a parte Ré ser citada com pelo menos 20 (vinte) dias de antecedência da audiência, que realizar-se-á no Núcleo de Mediação e Conciliação Fórum da Capital, consignando no mandado as advertências legais. INTIMEM-SE as partes acerca da audiência de conciliação a ser designada, devendo a parte Requerente ser intimada na de seu advogado (art. 334, §3º, CPC). Ressalto que, tendo a Portaria-Conjunta nº 249, de 18 de março de 2020 decretado o fechamento das portas dos Fóruns das Comarcas do Estado de Mato Grosso, em decorrência das medidas de prevenção no contágio do COVID-19, desde já, fica autorizado o cumprimento desta ordem inclusive pelo Oficial de Justiça Plantonista, servindo a presente como mandado. Cite-se. Intimem-se. Cumpra-se. YALE SABO MENDES, Juiz de Direito.

7.2 DE URGÊNCIA

O Código de Processo Civil estabelece como tutelas de urgência tanto a satisfativa, como tutela antecipada, como a cautelar, no entanto a tutela de evidência, que constitui novidade em termos de Direito Positivo, não é considerada tutela de urgência. Todavia ambas são consideradas tutelas provisórias. No entanto, o mesmo código estabelece que, para concessão da tutela de urgência, o magistrado, ao apreciar tal pedido, deve fazê-lo em nível de cognição sumária. No entanto, quer seja tutela antecipada ou tutela cautelar, os requisitos para a concessão delas são agora os mesmos, juízo de probabilidade e perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo (art. 300, *caput*).

A necessidade de caução pelo novo código, como condição para que seja efetivada a tutela de urgência concedida, é estendida às duas modalidades de tutelas de urgência, a satisfativa e a cautelar, como regra, sendo somente em caso de a parte demandante ser beneficiária de gratuidade da justiça ou de assistência judiciária é que não estará obrigada a prestá-la, caso em que o juiz poderá conceder essa tutela, dispensando a caução (art. 300, § 1º). Mas, para isso, deverá o postulante da tutela de urgência, já na petição inicial, solicitar esse benefício da gratuidade, exceto se estiver sendo defendido pela Defensoria Pública, caso em que, de antemão, por óbvio, a hipossuficiência econômica se presume, dispensando postulação específica a esse respeito.

DECISÃO: Processo nº: 1007049-95.2020.8.26.0577 Classe – Assunto Procedimento Comum Cível-Condomínio Requerente: Condomínio Vistta Flamboyant Juiz(a) de Direito: Matheus Amstalden Valarini Reputo presentes, num primeiro exame, os pressupostos para concessão de provimento acautelatório. Com efeito, os elementos trazidos indicam que o mandato do atual síndico do condomínio-autor termina em 31.03.2020 e, diante da notória situação de anormalidade vivida em razão da pandemia da patologia denominada Covid-19, não se afigura viável a realização da assembleia para eleição de novo dirigente, que estava designada para o próximo dia 07.04.2020. Tendo sido recomendado, pelas autoridades sanitárias, que as pessoas evitem contatos com outras, e estando sendo tomadas medidas de restrição ao agrupamento de cidadãos, não existe fundamento para promover a reunião condominial agendada. Dê-se vista dos autos ao Ministério Público (art. 721 do CPC). Int. São José dos Campos, 25 de março de 2020. Matheus Amstalden Valarini, Juiz de Direito Auxiliar.

7.3 DE EVIDÊNCIA

A tutela de evidência é uma novidade trazida pelo novo diploma processual de 2015, a partir do artigo 311 do referido código. A tutela provisória, tida como gênero, abrange as tutelas de urgência e evidência, é um dos temas que mais tem despertado o interesse da doutrina nacional na atual fase de construção teórica e jurisprudencial do direito processual pátrio (LIMA JÚNIOR, 2016, p. 1).

A tutela da evidência é fundada na consistência da prova do direito, e por não ser de urgência, não se cogita do *periculum in mora* (ALBUQUERQUE, 2017, p. 1). Como clara diferenciação da tutela de urgência, “a tutela da evidência independe da demonstração de perigo da demora da prestação da tutela jurisdicional” (NEVES, 2016, p. 508). Em vez de conceituar de modo genérico a tutela da evidência, “o novo Código preferiu enumerar, de forma taxativa, os casos em que essa modalidade de tutela sumária teria cabimento” (THEODORO JÚNIOR, 2016, p. 693).

A técnica processual da tutela da evidência é fundada em cognição sumária e tem como objetivo a redistribuição do ônus “que advém do tempo necessário para transcurso de um processo e concessão de tutela definitiva” (DIDIER JR; BRAGA; OLIVEIRA, 2016, p. 631). O instituto está em consonância com o direito fundamental à duração razoável do processo, estampado na Constituição Brasileira de 1988, no art. 5º, inciso LXXVIII, o qual dispõe que “a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação” (BRASIL, 1988, p. 1).

Não se pode confundir a tutela da evidência com o julgamento antecipado da lide. A primeira corresponde a medidas provisórias tomadas liminarmente ou de forma incidental no curso do processo. Já o julgamento antecipado da lide “acontece na fase em que, após a postulação, se realiza de ordinário o saneamento do processo. É uma das modalidades do julgamento conforme o estado do processo” (THEODORO JÚNIOR, 2016, p. 692).

RECURSO INOMINADO. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ATO JURÍDICO COM PEDIDO DE TUTELA DE EVIDÊNCIA. PRETENDIDA ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE CONDOMÍNIO, NA QUAL FOI DELIBERADA ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL, SENDO UMA DAS MUDANÇAS O AUMENTO DE 100% DA TAXA DE CONDOMÍNIO. APONTADO DESRESPEITO AO QUORUM QUALIFICADO DE 2/3 E QUE, AO ARREPIO DA LEI, A ASSEMBLÉIA FICARIA ABERTA POR MAIS 30 DIAS. QUORUM DE 1/4 PARA INSTALAÇÃO DA AGE QUE

PERMITE O INÍCIO DESTA, MAS PARA ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO, NECESSÁRIO QUORUM DE 2/3. ASSEMBLEIA QUE IN CASU CONTOU COM APENAS 19 CONDÔMINOS, SENDO NECESSÁRIOS 38. REFERENDO POSTERIOR QUE É NULA DE PLENO DIREITO PARA O FIM PRETENDIDO. SENTENÇA PROCEDENTE. SUSPENSÃO DA COBRANÇA DE 100% NA TAXA DE CONDOMÍNIO, NULIDADE NAS ALTERAÇÕES DA CONVENÇÃO E CONDENAÇÃO À RESTITUIÇÃO DOS VALORES EXCEDENTES NA TAXA DESDE NOVEMBRO DE 2016. A alteração da convenção demanda quórum especial, ou seja, 2/3 dos condôminos, tal como estabelecem a Lei 4.592/64 e o art. 1333 do Código Civil. Precedente da AC n. 0013529-09.2011.8.24.0018, Rel. Hélio David Vieira Figueira dos Santos, de Chapecó, 2ª Câmara de Enfrentamento de Acervos, 04.10.18: AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL – ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO – AUSÊNCIA DE QUORUM QUALIFICADO – POSTERIOR ASSINATURA DA NOVA CONVENÇÃO POR MAIS DE 2/3 DOS CONDÔMINOS – SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA – RECURSO – DESPROVIMENTO. A alteração de convenção de condomínio exige o quórum qualificado de 2/3 dos condôminos. Não havendo o número mínimo, a deliberação da assembleia é nula, pouco importando que, posteriormente, mais de 2/3 dos condôminos tenham assinado a minuta da nova convenção. A assembleia é o âmbito específico – democrático e dialético – para a discussão dos temas que afetam substancialmente a vida em condomínio. A adesão posterior da maioria equivale a um mero abaixo-assinado, que não substitui a legitimidade e soberania da assembleia. (TJ-SC – RI: 03111546120168240090 Capital – Norte da Ilha 0311154-61.2016.8.24.0090, Relator: Janine Stiehler Martins, Data de Julgamento: 06/12/2018, Primeira Turma de Recursos – Capital).

8 DO PROCEDIMENTO ESPECIAL

O novo CPC não prevê mais alguns procedimentos de ritos especiais, antes previstos no CPC/73. Aplica-se subsidiariamente aos demais procedimentos o art. 539 e seguintes, do Código de Processo Civil. Entre as ações de interesse ao direito processual condominial destacamos as de consignação em pagamento, prestação de contas, possessórias, embargos de terceiros e a ação monitoria.

8.1 DA AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO

A ação de consignação em pagamento é procedimento especial que visa a permitir a realização daquele instituto de direito material, por

meio do qual o autor da ação, se procedente o pedido, obterá uma sentença declaratória da extinção da obrigação que foi cumprida. Observe-se que o Código Civil cuida de i) depósito judicial; ou ii) depósito em estabelecimento bancário da coisa devida. Já o anterior Código Civil, de 1916, cuidava apenas e tão somente de “depósito judicial da coisa devida” (art. 972), sem nenhuma alusão a depósito em estabelecimento bancário.

Proprietários ajuizaram Ação Anulatória C/C consignação em pagamento contra o Condomínio do Edifício Santos Apóstolos, alegando que são proprietários do imóvel residencial representado pelo apartamento 901, do bloco 04, no condomínio réu, com direito a uma vaga de garagem, o qual se encontra locado. Aduziram, ainda, que receberam do réu uma ‘carta de advertência’ e, posteriormente, uma correspondência de ‘aplicação de multa’, no valor de R\$ 440,00 (quatrocentos e quarenta reais), fundadas na prática de ato contrário ao regulamento interno do condomínio por parte de seu inquilino, em razão da utilização indevida da garagem ‘por parentes ou visitantes não moradores do condomínio’. Afirmaram, também, que a referida penalidade deveria ter sido dirigida ao seu inquilino, já que de acordo com o art. 23, X, da Lei nº 8.245/91, é obrigação do locatário cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos, porém, entendem que a cobrança da multa nem mesmo se mostra cabível, já que o Sr. Antônio Raymundo é pessoa idosa, com limitações de locomoção em decorrência de doença reumática, e necessita do auxílio de seus familiares, que fazem uso da vaga sem que isso traga qualquer prejuízo à coletividade ou transtorno no uso da coisa comum e, além disso, não foi aplicada por deliberação de $\frac{3}{4}$ dos condôminos (102 condôminos) na assembleia realizada em 17/11/2016, na qual estiveram presentes somente 26.

APELAÇÕES CÍVEIS. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. PENALIDADE APLICADA AO LOCATÁRIO DO IMÓVEL DE PROPRIEDADE DOS AUTORES, EM VIRTUDE DO SUPOSTO USO IRREGULAR DA VAGA DE GARAGEM PERTENCENTE À UNIDADE. MULTA SUBMETIDA À VOTAÇÃO EM ASSEMBLEIA CONVOCADA PARA ESTE FIM. AUSÊNCIA DE RAZOABILIDADE DA SANÇÃO IMPOSTA PELO CONDOMÍNIO RÉU. LOCATÁRIO QUE É PESSOA IDOSA E DOENTE, NECESSITANDO DE CUIDADOS, EM ESPECIAL, NO PERÍODO NOTURNO, OCASIÃO EM QUE SEUS FILHOS PERNOITAM NO IMÓVEL. PARENTES DO MORADOR QUE ESTACIONAM APENAS UM VEÍCULO POR VEZ NA VAGA DO APARTAMENTO 901, APÓS DIUTURNAMENTE AUTORIZADOS EXPRESSAMENTE PELOS FUNCIONÁRIOS DO CONDOMÍNIO. NÃO É POSSÍVEL AO CONDOMÍNIO RÉU PERMITIR O INGRESSO DOS

PARENTES DO INQUILINO, ADMITINDO QUE OS MESMOS ESTACIONEM NA VAGA INERENTE AO APARTAMENTO EM TELA E DEPOIS APLICAR PENALIDADE EM VIRTUDE DO USO SUPOSTAMENTE INADEQUADO DA VAGA, O QUE AFRONTA A BOA-FÉ OBJETIVA. ANULAÇÃO DA MULTA IMPOSTA QUE MERECE SER MANTIDA. ACERTO DA SENTENÇA. INCONFORMISMO RECURSAL DOS AUTORES QUE VERSOU EXCLUSIVAMENTE SOBRE A EXTENSÃO DA ANULAÇÃO PARA OUTRAS PENALIDADES DE MESMA NATUREZA POSTERIORMENTE APLICADAS PELO CONDOMÍNIO RÉU. IMPOSSIBILIDADE. AFRONTA AO PRINCÍPIO DA CONGRUÊNCIA. O JULGADOR ESTÁ ADSTRITO AO EXAME DO PEDIDO FORMULADO NA INICIAL, SOB PENA DE JULGAMENTO FORA DO QUE FOI REQUERIDO (EXTRA PETITA), A MENOR OU A MAIOR DO QUE FOI POSTULADO (CITRA PETITA OU ULTRA PETITA). SENTENÇA QUE NÃO MERECE SOFRER REFORMA, DEVENDO SER MANTIDA TAL COMO PROFERIDA. RECURSOS AOS QUAIS SE NEGA PROVIMENTO. (TJ-RJ – APL: 00832280320168190002, Relator: Des(a). AUGUSTO ALVES MOREIRA JUNIOR, Data de Julgamento: 07/05/2019, OITAVA CÂMARA CÍVEL).

8.2 DA AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS

A ação de prestação de contas sofreu mudanças relevantes quanto a seus prazos e procedimentos. A primeira mudança significativa foi a separação feita entre a ação de exigir contas e a ação de dar contas, pois a segunda deixou de pertencer ao rol dos procedimentos especiais, passando a integrar o procedimento comum. A segunda mudança foi o fato de o novo código não designar o ato judicial que inicia a segunda fase da ação de exigir contas como sentença, passando a denominar como decisão interlocutória.

Tal fato gera significativa mudança, pois o recurso cabível deixa de ser apelação e passa a ser agravo de instrumento, sendo de suma importância que os juristas se atualizem nesse sentido. A terceira importante mudança foi referente aos prazos. Todos os prazos da ação de exigir contas foram uniformizados, sendo de quinze dias, dando assim um maior tempo para as partes. Por todo exposto, percebe-se que as mudanças trazidas pelo novo Código de Processo Civil objetivam uma racionalização no procedimento da ação de exigir contas, tornando-o mais célere, na busca por uma decisão justa.

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. ILEGITIMIDADE PASSIVA E ATIVA. PRELIMINARES REJEITADAS. TEORIA DA ASERÇÃO. CONDOMÍNIO. DEVER DO SÍNDICO. PERANTE ASSEMBLEIA DE

CONDÔMINOS. OBRIGAÇÃO DECORRENTE DE LEI E CONVENÇÃO CONDOMINIAL. IMPOSSIBILIDADE DE POSTULAÇÃO INDIVIDUAL DE CADA CONDÔMINO.

O procedimento especial de prestação de contas tem lugar quando há a administração de bens ou valores de outrem, decorrente de relação jurídica legal ou convencional. Em decorrência dessa relação, tem o administrador o direito/dever de prestar contas ao interessado na administração efetivada. 2. A primeira fase da prestação de contas se destina a verificar a existência do dever de prestar contas por parte do demandado. 3. Em se tratando de condomínios, indene de dúvidas quanto a obrigação do síndico em prestar contas, em decorrência de expressa disposição legal do art. 1.348, inciso VIII do Código Civil. 4. O síndico deve prestar contas de sua gestão à assembleia de condôminos, não havendo dever de prestá-las individualmente a cada um deles, sob pena de inviabilizar sua própria gestão. 5. Recurso conhecido e improvido. (TJ-DF 00026442720178070008 DF 0002644-27.2017.8.07.0008, Relator: GISLENE PINHEIRO, Data de Julgamento: 02/05/2019, 7ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 06/05/2019. P. Sem Página Cadastrada.).

8.3 DOS EMBARGOS DE TERCEIROS

Os embargos de terceiros são um importante instrumento no Direito Processual Civil para a proteção dos direitos de quem não integre o processo, mas acaba afetado por ele. É o caso, por exemplo, do possuidor de bem imóvel em litígio no qual ele não seja parte. Contudo, apresenta também requisitos e disposições próprias de acordo com o novo Código de Processo Civil. E é, assim, regulado nos arts. 674 a 681 do Novo CPC.

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. PENHORA DO IMÓVEL GERADOR DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS NO BOJO DE AÇÃO DE COBRANÇA NA QUAL A PROPRIETÁRIA DO BEM NÃO FIGUROU COMO PARTE. POSSIBILIDADE. OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*. 1. Embargos de terceiros opostos pela proprietária do imóvel, por meio dos quais se insurge contra a penhora do bem, realizada nos autos de ação de cobrança de cotas condominiais, já em fase de cumprimento de sentença, ajuizada em face da locatária. 2. Ação ajuizada em 22/03/2011. Recurso especial concluso ao gabinete em 30/06/2016. Julgamento: CPC/73.3. O propósito recursal é definir se a proprietária do imóvel gerador dos débitos condominiais pode ter o seu bem penhorado no bojo de ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, da qual não figurou no polo passivo, uma vez que ajuizada, em verdade, em face da então locatária do imóvel.

4. Em se tratando a dívida de condomínio de obrigação *propter rem* e partindo-se da premissa de que o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia ao pagamento da dívida, o proprietário do imóvel pode ter seu bem penhorado no bojo de ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, da qual não figurou no polo passivo. 5. A solução da controvérsia perpassa pelo princípio da instrumentalidade das formas, aliado ao princípio da efetividade do processo, no sentido de se utilizar a técnica processual não como um entrave, mas como um instrumento para a realização do direito material. Afinal, se o débito condominial possui caráter ambulatorio, não faz sentido impedir que, no âmbito processual, o proprietário possa figurar no polo passivo do cumprimento de sentença. 6. Em regra, deve prevalecer o interesse da coletividade dos condôminos, permitindo-se que o condomínio receba as despesas indispensáveis e inadiáveis à manutenção da coisa comum. 7. Recurso especial conhecido e provido. (REsp 1829663/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/11/2019, DJe 07/11/2019).

8.4 DA AÇÃO MONITÓRIA

Há documentos que, apesar de não serem títulos executivos, poderão ser utilizados como prova documental que deixa clara a existência de uma dívida e a existência de um credor e de um devedor. Assim, para que o credor não tenha que ir ao procedimento comum com esse documento, o legislador criou o procedimento monitorio, rito especial. A ação monitoria, assim, é usada quando o credor não tem título executivo, mas tem documento que serve como prova de uma relação obrigacional e uma dívida resultante desta.

Com o novo CPC, poderá ser usada para pagamento de quantia entregue de coisa móvel, imóvel, bem fungível e infungível. Na petição inicial deverá ser juntada a prova escrita sem eficácia de título executivo, mas que demonstre a existência de uma relação entre credor e devedor. O juiz fará, então, o juízo de admissibilidade, dando um prazo para que seja adaptado o rito, podendo ir para o comum, se for identificada prova inábil a instruir a ação monitoria. O juiz determinará a expedição de mandado no prazo de quinze dias para que o réu cumpra mandado e este deve cumprir no prazo, ficando isento do pagamento de custas, não ficando isento dos honorários fixados, 5%, todavia. Aquele que se utilizar de má-fé do procedimento monitorio, seja por autor ou réu, será condenado ao pagamento de multa no percentual de 10% e litigância de má-fé.

APELAÇÃO CÍVEL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. QUOTAS CONDOMINIAIS. NECESSIDADE DE PREVISÃO NA CONVENÇÃO OU APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA GERAL, DOCUMENTAÇÃO INCOMPLETA. 1. Conf. art. 784, inciso X, possível o procedimento executivo para recebimento de taxas condominiais; no entanto, não basta a previsão genérica das despesas na convenção do condomínio, mas a comprovação documental e aprovação na assembleia geral, situação inócurrenre na espécie. 2. Por outro lado, verificada a inadequação da via eleita, nada impede ao Apelante buscar seu direito pela via ordinária, munido das provas documentais faltantes (...). (TJGO, Apelação 5059721-17.2017.8.09.0051, 5ª Câmara Cível, julgado em 20/03/2018, DJe de 20/03/2018). (Grifo nosso).

8.5 AÇÕES POSSESSÓRIAS

Presentes nos arts. 554 e seguintes do NCPC. O direito de posse poderá ser violado através de esbulho (perda da posse), turbacão (quando há uma perturbação da posse) ou ameaca (quando há uma ameaca de esbulho ou turbacão). No primeiro caso, se entra com a reintegracão de posse, no segundo, manutencão de posse, no último, interdito proibitório. O ajuizamento de açao possessória errada não impede a continuidade do processo, em prol do princípio da fungibilidade. Mas o procedimento será no rito especial se fizer menos de um ano e um dia, se for mais que esse tempo será a açao no rito comum.

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. ILEGITIMIDADE ATIVA DO CONDOMÍNIO E DO SÍNDICO AFASTADA. ALEGAÇÃO DE INÉPCIA DA INICIAL ANTE A FALTA DE PROVA DO ESBULHO NECESSÁRIA AO AFORAMENTO DE AÇÃO POSSESSÓRIA PELO RITO ESPECIAL. DESNECESSIDADE. POSSE VELHA, OCORRIDA HÁ MAIS DE ANO E DIA. RITO COMUM. PRELIMINAR AFASTADA. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE (ART. 330, I, DO CPC). PROVA TESTEMUNHAL IRRELEVANTE AO DESATE DA AÇÃO. CERCEAMENTO DE DEFESA INEXISTENTE. ALEGAÇÃO DE FALTA DE EXAME DA CONTESTAÇÃO. PREJUÍZO INEXISTENTE. ARGUMENTOS ANALISADOS NA SENTENÇA. PRELIMINAR AFASTADA. MÉRITO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. REQUISITOS LEGAIS DEMONSTRADOS (CPC, ART. 927). CONSTRUÇÃO DE KITNET EM ANDAR TÉRREO DE EDIFÍCIO. POSSE IRREGULAR DESDE 2001. ESBULHO CONFIGURADO. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO REINTEGRATÓRIO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. O Condomínio, representado por seu síndico, tem legitimidade para figurar no polo ativo de açao possessória pela qual condôminos visam à tutela jurisdiccional reintegratória sobre o andar térreo, cuja posse lhes foi subtraída em razão da modificacão do respectivo espaço físico. “Caso o

esbulho ou turbação tenha ocorrido há mais de ano e dia, não cabe ação possessória pelo procedimento especial. É admissível, contudo, ação possessória pelo rito comum (ordinário e sumário). Nessa, poderá o autor pedir a tutela antecipatória de mérito (CPC 273), com os mesmos efeitos da liminar possessória da ação de rito especial. Contudo, para obtê-la, terá de comprovar não apenas sua posse, a turbação ou esbulho, mas também os requisitos do CPC 273” (Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery). Não há ofensa à Constituição Federal nem ao Código de Processo Civil, por cerceamento de defesa, se o juiz de direito antecipa o julgamento da lide, desde que disponha de provas suficientes para firmar sua convicção, tal como neste caso. A teor do artigo 249, § 1º, do Código de Processo Civil, não há falar em nulidade processual quando não houver efetivo prejuízo para a defesa da parte. Demonstrados pelo autor a sua posse, o esbulho praticado pelo réu, a data da moléstia e, em razão desta, a perda da posse, consoante a dicção do artigo 927 do Código de Processo Civil, impõe-se a procedência do pleito reintegratório. (TJ-SC - AC: 358614 SC 2005.035861-4, Relator: Luiz Carlos Freyesleben, Data de Julgamento: 27/10/2009, Segunda Câmara de Direito Civil, Data de Publicação: Apelação Cível n., da Capital).

8.6 DA PETIÇÃO INICIAL

Terá os mesmos requisitos dos arts. 319 e 320, NCPC, igualmente a peça inicial do procedimento comum (endereçoamento, qualificação das partes, fatos e fundamentos, pedido), devendo comprovar a posse, a agressão à posse (através de documentos, fotografias), bem como a data (para a verificação do rito correto). Há a possibilidade de cumulação de pedidos em razão de poder requerer perdas e danos, lucro cessante, reparação moral, desfazimento de construções ou plantações.

8.7 DA ADMISSIBILIDADE

Verificando o juiz que todos os requisitos estão preenchidos, irá conceder uma liminar em mandado de reintegração, manutenção ou proibitório com a exigência de uma caução, salvo se o autor for hipossuficiente. O oficial irá com a força policial recuperar a posse do autor. É possível propor uma ação contra o poder público, se houver obra pública agredindo a posse do autor, não podendo o juiz conceder mandado sem antes ouvir o representante do poder público. No caso de grandes invasões, será pedida a citação de todos os invasores e o oficial de justiça irá citar pessoalmente, sendo citado por edital aqueles que não forem citados pessoalmente.

8.8 DA CONTESTAÇÃO

Apresentará o réu a contestação no prazo de quinze dias. Após a apresentação da defesa, o juiz abrirá prazo para a réplica e realizará o saneamento do processo. Se fizer mais de um ano e um dia, o juiz, que será no procedimento comum, não poderá conceder liminar e deverá marcar audiência de mediação, devendo haver intimação do MP, DP, órgão de reforma agrária.

9 DO PROCESSO DE EXECUÇÃO

O processo de execução está disciplinado a partir do art. 771, CPC e compreende a duas espécies, de maneira que são definidas quanto ao título que está sendo executado. A execução que tem como fundamento um título extrajudicial é a execução de título extrajudicial. A execução cujo objeto é o título judicial é denominada cumprimento de sentença. A estrutura das duas espécies é o título. O credor precisa ter um título para executar em juízo exatamente o que determinar seu conteúdo. O título precisa ser líquido, com valor estipulado, certo e exigível, isto é, estar vencido e não houver sido pago.

9.1 TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL

Quem define o que é um título executivo extrajudicial é o sistema normativo, mais precisamente o art. 784, NCPC. A letra de câmbio, a nota promissória, a duplicata, a debênture e o cheque. A nota promissória e cheque sem data não são títulos executivos.

A duplicata só é título executivo se houver o aceite, porém será título executivo se houver prova da entrega da mercadoria e protesto da duplicata. Esses títulos precisam ser executados no original, a fim de se evitar que se passe adiante e posteriormente haja cobranças indevidas realizadas por terceiros de boa-fé, conforme o princípio da oponibilidade das exceções pessoais, a escritura pública ou outro documento público assinado pelo devedor. O documento particular assinado pelo devedor e por duas testemunhas, o instrumento de transação referendado pelo Ministério Público, pela Defensoria Pública, pela Advocacia Pública, pelos advogados dos transatores ou por conciliador ou mediador credenciado por tribunal; transação é um contrato, no qual, havendo um conflito prévio entre as partes, cada uma

faz uma concessão para outra, de maneira a entrarem em um consenso. O contrato garantido por hipoteca, penhor, anticrese ou outro direito real de garantia e aquele garantido por caução, o contrato de seguro de vida em caso de morte; é um título executivo para os beneficiários da vítima. Não abrange outros tipos de seguro. O crédito decorrente de foro e laudêmio; é a remuneração da enfiteuse. O não pagamento legitima a execução.

O crédito, documentalmente comprovado, decorrente de aluguel de imóvel, bem como de encargos acessórios, tais como taxas e despesas de condomínio, o documento comprobatório de locação de imóvel é o contrato de locação. A certidão de dívida ativa da Fazenda Pública da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, correspondente aos créditos inscritos na forma da lei; é uma maneira de executar tributos não pagos.

O crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas. O CPC em vigor diz que taxas e despesas de condomínio serão cobradas por meio da execução (art. 585). Porém prevaleceu o entendimento de que o inciso possibilita a cobrança de condomínio ligado ao aluguel (não poderia o condomínio cobrar por meio da execução). Novo CPC mudou, possibilitando a execução.

A certidão expedida por serventia notarial ou de registro relativa a valores de emolumentos e demais despesas devidas pelos atos por ela praticados, fixados nas tabelas estabelecidas em lei; o cartório pode executar o contratante de um serviço que não tenha pago. Todos os demais títulos aos quais, por disposição expressa, a lei atribuir força executiva. A propositura de qualquer ação relativa a débito constante de título executivo não inibe o credor de promover-lhe a execução. Os títulos executivos extrajudiciais oriundos de país estrangeiro não dependem de homologação para serem executados. O título estrangeiro só terá eficácia executiva quando satisfeitos os requisitos de formação exigidos pela lei do lugar de sua celebração e quando o Brasil for indicado como o lugar de cumprimento da obrigação.

9.2 DA PETIÇÃO INICIAL DE EXECUÇÃO

A petição inicial do processo de execução tem alguns requisitos, os quais estão acentuados no art. 798 do CPC. Ao propor a execução, incumbe ao exequente instruir a petição inicial com o título executivo extrajudicial,

o demonstrativo do débito atualizado até a data de propositura da ação, quando se tratar de execução por quantia certa. O primeiro deles é a apresentação do título executivo que será executado. O segundo requisito é a apresentação do demonstrativo de débito. O exequente deve apresentar cálculos junto com o título para o devedor ter ciência do valor atualizado da dívida. A prova de que se verificou a condição ou ocorreu o termo, se for o caso. Normalmente, o título expressa o requisito de exigibilidade.

Presume-se que, quando interposta uma ação de execução, a dívida seja exigível. Para executar um contrato, cuja executividade esteja vinculada à entrega da contraprestação, deve-se comprovar a contraprestação realizada. A prova, se for o caso, de que adimpliu a contraprestação que lhe corresponde ou que lhe assegura o cumprimento, se o executado não for obrigado a satisfazer a sua prestação senão mediante a contraprestação do exequente. Indicar a espécie de execução de sua preferência, quando por mais de um modo puder ser realizada, os nomes completos do exequente e do executado e seus números de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, os bens suscetíveis de penhora, sempre que possível. O demonstrativo do débito deverá conter: o índice de correção monetária adotado, a taxa de juros aplicada, os termos inicial e final de incidência do índice de correção monetária e da taxa de juros utilizados, a periodicidade da capitalização dos juros, se for o caso, a especificação de desconto obrigatório realizado.

9.3 DA NULIDADE DA EXECUÇÃO

É nula a execução se o título executivo extrajudicial não corresponder à obrigação certa, líquida e exigível, o executado não for regularmente citado, for instaurada antes de se verificar a condição ou de ocorrer o termo. A nulidade de que cuida o art. 803 do CPC será pronunciada pelo juiz, de ofício ou a requerimento da parte, independentemente de embargos à execução. Essas hipóteses de nulidade dispensam os embargos para serem reconhecidos. Se for caso de nulidade, é uma exceção aos embargos do devedor, pois há a possibilidade de peticionar nos próprios autos alegando que não há título. É denominada Exceção de Pré-executividade.

APELAÇÃO CÍVEL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. QUOTAS CONDOMINIAIS. NECESSIDADE DE PREVISÃO NA CONVENÇÃO OU APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA GERAL, DOCUMENTAÇÃO INCOMPLETA. 1.

Conf. art. 784, inciso X, possível o procedimento executivo para recebimento de taxas condominiais; no entanto, não basta a previsão genérica das despesas na convenção do condomínio, mas a comprovação documental e aprovação na assembleia geral, situação incorrente na espécie. 2. Por outro lado, verificada a inadequação da via eleita, nada impede ao Apelante buscar seu direito pela via ordinária, munido das provas documentais faltantes (...).” (TJGO, Apelação 5059721-17.2017.8.09.0051, 5ª Câmara Cível, julgado em 20/03/2018, DJe de 20/03/2018).

Quando a execução é distribuída, ocorre a interrupção da execução. Porém, há um problema prático que o NCPC resolverá. A interrupção da prescrição ocorrerá com a citação e retroagirá à data de propositura da ação.

Estando a petição inicial regular, o juiz mandará citar o devedor para, no prazo de três dias, o devedor pagar a dívida; ou o devedor apresentar, em quinze dias, embargos à execução. O juiz, ao despachar, supõe que o devedor pode preferir pagar a dívida em três dias. Caso opte por essa decisão, o NCPC concede uma vantagem ao devedor que é a de pagar honorários pela metade. Nessa etapa processual, já há a discussão dos honorários, pois o juiz deve determinar a porcentagem de 10% sobre o valor da dívida já no despacho inicial. Assim, se o devedor escolher pagar a dívida, arcará com 5% de honorários. Se o devedor opor embargos de devedor, os honorários determinados nesses embargos substituirão os honorários iniciais da execução. Logo, o arbitramento dos honorários arbitrados na execução somente prevalece se houver o pagamento pelo devedor no prazo concedido, do contrário, serão levados em consideração os honorários dos embargos.

Quando se trata do prazo de três dias para pagamento, há uma complicação quanto ao prazo de contagem. A regra geral é a de que o prazo se conta a partir da juntada do mandado. No entanto, nessa situação há uma regularidade prática, pois, se conta o prazo a partir da citação do devedor, sem contar da juntada do mandado, incumbe ao credor indicar os bens do devedor a serem penhorados. O devedor, porém, poderá pedir a substituição do bem a ser penhorado, devendo indicar outro bem e o juiz avaliará conforme a situação.

9.4 DA DEFESA DO EXECUTADO

Dentro do processo de execução, não há previsão de defesa para o devedor. O meio de defesa do devedor se dá fora do processo de execução e por meio dos embargos do devedor. O fato de não haver previsão de de-

fesa do devedor dentro da ação de execução não significa que não existe o contraditório. Dentro do processo, o devedor pode opor defesas com relação a incidentes processuais e não especificamente quanto ao objeto da execução que é o título. Um exemplo desses incidentes diz respeito à avaliação de um bem, que será penhorado, abaixo do seu valor real. Assim, discute-se incidentalmente o valor e a avaliação errada, e não o título que estiver sendo executado.

9.4.1 DA INSTRUÇÃO

A fase de instrução ou probatória do procedimento comum. A fase instrutória, destinada especialmente à produção de provas, logo, é nesse momento do processo que as partes devem demonstrar que os fatos ocorreram de acordo com o alegado por elas na petição inicial e na contestação. A apresentação de provas é necessária desde a petição inicial, mas há uma etapa processual destinada à produção probatória, a partir da decisão de saneamento e a organização do processo. A fase instrutória começa a partir da estabilização do saneamento processual e pode terminar com uma audiência de instrução e julgamento, a apresentação de memoriais pelas partes ou a manifestação de autor e réu sobre a última prova produzida.

Essa fase é obrigatória no processo só não acontecerá apenas quando não for possível o julgamento antecipado do mérito. As fases de postulação, saneamento e decisão sempre existirão, enquanto a instrução só ocorrerá quando for necessária a dilação probatória, com a produção de outras provas, além daquelas já apresentadas na fase postulatória e, eventualmente, na sanatória).

9.4.2 DA SENTENÇA

Procedida a fase instrutória, com realização de perícia, audiência ou outros meios de prova, se necessários, o magistrado deverá proferir sentença extintiva da etapa cognitiva do procedimento processual.

Essa sentença poderá ser terminativa, isto é, sem apreciação do mérito exposto na lide, caso constatado algum defeito de natureza insuperável, que impeça a apreciação do mérito da lide, ou resolutive de mérito, caso em que o magistrado compõe a lide e resolve a contenda apresentada pelas partes.

Da sentença cabem os recursos de embargos de declaração e apelação, a serem interpostos no prazo de cinco e quinze dias, respectivamente.

9.4.3 DOS RECURSOS

O recurso é o instrumento processual utilizado para modificar ou corrigir o curso de um processo jurídico. Ocorre quando a própria parte, ou pessoa encarregada, quando cabível, solicita a revisão de uma decisão judicial.

Conforme elenca o CPC são cabíveis os seguintes recursos: apelação, agravo de instrumento, agravo interno, embargos de declaração, recurso ordinário, recurso especial, recurso extraordinário, agravo em recurso especial ou extraordinário e embargos de divergência (art. 994 do CPC).

9.4.4 APELAÇÃO É RECURSO ORDINÁRIO EM SENTIDO AMPLO

Da sentença e cabível apelação e as questões resolvidas na fase de conhecimento (decisões interlocutórias) se a decisão a seu respeito não comportar agravo de instrumento, não são cobertas pela preclusão e devem ser suscitadas em preliminar de apelação, eventualmente interposta contra a decisão final, ou nas contrarrazões.

Efeito suspensivo: suspende imediatamente os efeitos da sentença até que esta seja julgada. Exceções: sentença que homologa divisão e demarcação de território, condenação à prestação de alimentos, de ação penal pública, etc. (casos de urgência). Requisitos:

a) Razões plausíveis.

b) Risco iminente de dano irreparável ao apelante caso não haja o efeito.

Efeito devolutivo: impede o trânsito em julgado através da remessa da causa ao Tribunal.

Extensão: só é devolvido o que foi objeto de apelação. Há a vedação da *reformatio in pejus*.

Profundidade: pode o Tribunal se aprofundar na causa, nos limites da extensão do efeito devolutivo. Abrange o que foi discutido no primeiro grau (que deve ter nexo causal direto com uma possível reforma da sentença) e as questões de ordem pública cognoscíveis de ofício. Há a possibilidade de *reformatio in pejus*.

9.4.5 REQUISITOS DA APELAÇÃO

a) Os nomes e as qualificações das partes.

b) Os fundamentos de fato e de direito.

c) Pedido de nova decisão.

Custas: o pagamento deve ser comprovado no momento do protocolo da apelação, havendo possibilidade de complementação posterior.

9.4.6 RECEBIMENTO DO RECURSO

a) Revisão de admissibilidade do juízo *a quo*: se negado, cabe agravo que vai direto para o Tribunal, para que a mesma instância não o recuse novamente.

b) Hipótese excepcional de rejeição do recurso pelo próprio juízo *a quo* quando este, com certeza, será julgado improcedente.

c) Hipóteses excepcionais de retratação: permitem ao juízo *a quo*, ao receber a apelação, se retratar ou alterar a sentença, nas ocasiões previstas em lei.

Prazo: 15 dias a contar da publicação da decisão que se pretende recorrer. O prazo é o mesmo para as contrarrazões.

9.4.7 AGRAVO DE INSTRUMENTO CABÍVEL CONTRA AS DECISÕES INTERLOCUTÓRIAS SOBRE:

- a)** tutelas provisórias;
- b)** mérito do processo;
- c)** rejeição da alegação de convenção de arbitragem;
- d)** incidente de desconsideração da personalidade jurídica;
- e)** rejeição do pedido de gratuidade da justiça ou acolhimento do pedido de sua revogação;
- f)** exibição ou posse de documento ou coisa;
- g)** exclusão de litisconsorte;
- h)** rejeição do pedido de limitação do litisconsórcio;
- i)** admissão ou não de intervenção de terceiros;
- j)** concessão, modificação ou revogação do efeito suspensivo aos embargos à execução;
- l)** redistribuição do ônus da prova e em outros casos expressamente referidos em lei.

Também caberá agravo de instrumento contra decisões interlocutórias proferidas na fase de liquidação de sentença ou de cumprimento de sentença, no processo de execução e no processo de inventário.

Se faltar cópia ou houver outro vício que comprometa a admissão do recurso, o relator concederá prazo de cinco dias para o recorrente sanar a falha.

Em regra, possuem apenas o efeito devolutivo, mas é possível requerer que se conceda efeito suspensivo sob a alegação de plausibilidade do recurso e perigo de danos irreparáveis.

Efeito ativo: pede-se uma providência do Tribunal através do agravo, uma tutela antecipada recursal, por exemplo. Mero efeito suspensivo não conseguiria esse resultado.

É remetido junto à decisão por ele recorrida e aos documentos necessários, diretamente ao Tribunal.

É julgado enquanto o processo em primeiro grau corre.

É cabível contra solução de mérito em liquidação de sentença.

Prazo: 15 dias.

Retratação: quando a parte entrar com o agravo, deve comunicar ao juiz que o fez. Quando comunicado, o juiz pode se retratar da decisão interlocutória e mudá-la, prejudicando o objeto do agravo.

9.4.8 AGRAVO REGIMENTAL (INTERNO)

Quando há uma decisão monocrática em Tribunal (segundo o regimento deste), e a parte considera que esse entendimento não é o mesmo que seria dado pelo órgão completo.

A parte entra com o agravo regimental para que a sua causa seja analisada pelo colegiado.

Prazo: 15 dias.

9.4.9 EMBARGOS DE DECLARAÇÃO

Serve para sanar obscuridades, contradições e/ou omissões na decisão.

Cabível contra qualquer decisão.

Não tem o poder de modificar a decisão, mas, às vezes, além de cumprir sua função principal, a decisão acaba por ser alterada (Efeitos Infringentes).

Hipóteses em que são autorizados os efeitos infringentes (modificativos) nos embargos de declaração.

a) Correção de erro material claro.

b) Questão de ordem pública cognoscível de ofício.

c) Questão alegada anteriormente no processo, sobre a qual o juiz disse que iria se pronunciar, mas não o fez.

Mesmo não havendo obscuridade, contradição ou omissão, os embargos de declaração são admitidos nos casos em que não há nenhum outro recurso possível e ainda há elementos a serem discutidos no processo (Ex.: necessidade de se prequestionar).

Há a interrupção dos prazos para outros recursos para todos os partícipes do processo.

Não há intimação ao embargado, salvo quando os embargos tiverem efeitos infringentes.

Quando meramente protelatórios, aplica-se multa ao embargante, mas os prazos para os demais recursos, ainda assim, são interrompidos.

Quando é interposta apelação sem o conhecimento de que a outra parte entrou com os embargos, esta deve ser ratificada posteriormente (a ratificação é uma peça requerendo o julgamento da apelação).

Erro material e matemático não se confunde com obscuridade/omissão/contradição, pois pode ser corrigido a qualquer tempo no processo.

Prazo: 5 dias.

9.4.10 RECURSO ORDINÁRIO *STRICTO SENSU*

Cabe contra as decisões de casos de competência originária de Tribunal. Segue o mesmo regime da apelação, podendo se discutir questões de fato e de direito e analisar provas.

Vai para o STF ou STJ, a depender da competência destes.

Prazo: 15 dias.

Hipóteses de cabimento:

a) STF: remédios constitucionais de competência originária do STJ quando a decisão for desfavorável ao impetrante.

b) STJ: mandado de segurança de competência originária de TJ ou TRF quando a decisão for desfavorável ao impetrante ou nos casos em que forem partes: de um lado, um Estado estrangeiro ou órgão internacional, e de outro, um particular ou município brasileiro.

9.4.11 RECURSO ESPECIAL (STJ)

Cabe quando for contrariado tratado ou lei federal, ou quando a decisão lhes negar vigência.

Negar vigência: desconsiderar, esquecer-se de aplicar.

Contrariar: aplicar mal.

Cabe contra decisão que julgar válido ato de governo local contestado por lei federal.

Cabe quando houver dissídio jurisprudencial, não bastando a alegação de divergência, devendo ser explicado onde e por que elas divergem.

Recurso Extraordinário (STF)

Cabe contra decisão que contrariar dispositivo constitucional.

Cabe contra decisão de inconstitucionalidade de tratado ou lei federal.

Cabe contra decisão que declarar a constitucionalidade, quando esta contrariar a CF.

Cabe contra decisão que julgar válido ato de governo local contestado em face da CF.

Prequestionamento

Essencial para o cabimento do Resp. ou RExt.

O prequestionamento se dá quando, enfrentando a questão, ela foi aplicada de maneira errônea pelo juiz, e isso será posteriormente discutido em sede recursal.

Pode ter sido enfrentado em qualquer tempo do processo, mas, preferencialmente, deve ter sido incluído na Petição Inicial.

No STJ o prequestionamento deve vir do juiz, no STF, deve vir das partes.

Questão de ordem pública também precisa ser prequestionada, podendo ser feito no julgamento da apelação.

Prequestionamento implícito: enfrentamento da questão mesmo que não se cite o número do artigo, mas que fique claro de qual regra se trate.

Simultaneidade de Resp. e RExt: uma decisão com fundamentos independentes, nos quais haja questão constitucional e questão de lei federal, deve se interpor ambos os recursos, sendo o Resp. julgado antes.

Recursos Repetitivos: grande quantidade de recursos versando sobre causa idêntica: se afeta um, para que, quando julgado, o teor da decisão seja estendido para todos os outros. A afetação implica a suspensão dos demais recursos.

Repercussão Geral (STF)

Filtro: a questão constitucional deve ser relevante para a sociedade (econômica, social ou politicamente).

Há a presunção de repercussão geral, sendo a declaração do STF a de não existência desta.

O julgamento será feito pelos onze ministros do STF e será realizado no plenário virtual para que não seja necessário reunir todos os ministros para decidir todas essas causas que vão para o Tribunal.

O mérito (passado o juízo sobre repercussão geral) é julgado por uma turma menor, em um primeiro momento.

Casos que não configuram repercussão geral vinculam os próximos casos idênticos.

A redação do RExt deve conter um tópico específico para comprovar repercussão geral.

9.4.12 RECURSOS EXTRAORDINÁRIOS *LATO SENSU*

Não se discutem os fatos, mas questões atinentes à aplicação e interpretação da lei federal ou da Constituição.

Fundamentação Vinculada: no recurso ao STJ (recurso especial), deve-se invocar desrespeito à lei federal; no recurso ao STF (recurso extraordinário *stricto sensu*), deve-se invocar desrespeito à CF.

Cabimento:

a) Resp. ao STJ: contra decisões do TJ ou TRF.

b) RExt ao STF: contra causas decididas em única ou última instância.

Tanto o Resp. quanto o RExt só cabem quando a decisão recorrida for da última instância possível (deve ter havido o esgotamento das instâncias ordinárias).

Não inclui os casos de competência originária, nos quais não há efetivamente o RExt.

Não cabe Resp. ou RExt contra decisão que defere ou indefere medida urgente, pois ainda não houve sentença.

A questão referente à admissibilidade deve se limitar a uma possível ofensa à lei federal/CF, e não que efetivamente ela exista, pois isso será julgado no mérito do recurso.

A admissibilidade pode ser negada quando a ofensa à lei federal é impossível. (Ex.: alegação de ofensa à lei municipal).

Inadmissibilidade de ambos (hipóteses indiscutíveis):

- a) Interpretação de cláusula contratual.
- b) Lei local por si própria.
- c) Questão de fato.

9.4.13 AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL OU EXTRAORDINÁRIO

O Agravo em Recurso Especial ou Extraordinário, previsto no rol dos recursos do artigo 994 do Código de Processo Civil, é cabível da decisão do presidente ou vice-presidente do Tribunal de Justiça ou Tribunal Regional que inadmite, em juízo prévio de admissibilidade, recurso especial ou extraordinário.

Com o atual Código de Processo Civil, alterado pela Lei 13.256, de 4 de fevereiro de 2016, os recursos especiais e os recursos extraordinários permaneceram a se submeter a um duplo juízo de admissibilidade. No entanto, apenas o juízo negativo de admissibilidade é recorrível, visto que, na hipótese de admissão, os autos serão remetidos à respectiva Corte Superior, onde ocorrerá o juízo definitivo de admissibilidade.

Diante da interposição de recurso especial ou extraordinário perante o presidente ou vice-presidente do Tribunal local, a parte contrária, depois de intimada, terá o prazo de quinze dias, conforme o art. 1.030, *caput*, do CPC, para oferecer contrarrazões. Oferecidas as contrarrazões ou findo o prazo, o presidente ou vice-presidente do Tribunal de origem procederá ao juízo provisório de admissibilidade, de acordo com o art. 1.030, V, do CPC.

Caso o juízo de admissibilidade do recurso especial ou extraordinário seja negativo, cabe a interposição de agravo. Interposto o agravo, o recorrido será intimado para apresentar suas contrarrazões no prazo de quinze dias, conforme dispõe o art. 1.042, § 3º, do CPC. Após a apresentação, ou não, das contrarrazões ao agravo, o presidente ou vice-presidente poderá retratar-se e desfazer a decisão de inadmissibilidade, determinando seja o recurso especial ou extraordinário encaminhado ao Tribunal Superior.

Não exercida a retratação, a decisão mantém-se, com a remessa dos autos ao Tribunal Superior, uma vez que não há no agravo em recurso especial ou extraordinário duplo juízo de admissibilidade. Cabe ao presi-

dente ou vice-presidente do Tribunal de origem apenas processar o agravo, remetendo os autos ao STF ou STJ, conforme o caso, para que lá seja examinado.

Ocorrendo interposição tanto de recurso especial quanto de recurso extraordinário, sendo ambos inadmitidos, cabe agravo para cada recurso não admitido. Porém, nos casos de inadmissão por motivo de aplicação de precedente de recurso especial repetitivo ou de repercussão geral, o veículo adequado será Agravo Interno para o Tribunal de origem, com o intuito de individualizar e distinguir o caso em apreço, para que não haja aplicação de precedente de inadmissão.

Interpostos dois agravos, um para cada Corte Superior, como o agravo de recurso especial e extraordinário não é instrumentalizado e independente de preparo, os próprios autos são remetidos, primeiramente para o Superior Tribunal de Justiça e, concluído o julgamento do agravo pelo STJ, os autos, sem necessidade de requerimento, serão encaminhados para o Supremo Tribunal Federal, exceto se este restar prejudicado, nos moldes do art. 1.042, § 8º, do CPC.

Ressalte-se que o julgamento do agravo em recurso especial ou extraordinário será conjunto ao próprio recurso especial ou extraordinário, caso aquele seja provido.

O julgamento do agravo em recurso especial ou extraordinário, realizado pelo relator em decisão monocrática, que não conhecer do agravo, negar-lhe provimento ou decidir, desde logo, o recurso não admitido na origem, caberá agravo interno para a turma, no prazo de quinze dias. Caso o relator conheça do agravo em recurso especial ou extraordinário, o recurso especial ou extraordinário será processado, na forma do regimento interno do Tribunal, e julgado pelo colegiado, admitindo-se a sustentação oral.

9.4.14 EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA

STJ: cabe contra acórdão que divirja de julgamento de outra turma, seção ou corte especial do mesmo tribunal.

STF: cabe contra acórdão em RExt que divirja de outra turma ou do plenário do mesmo tribunal.

Servem para que se faça jus à necessidade de uniformização da jurisprudência nos tribunais superiores.



CAPÍTULO IV

DO PROCESSO CONDOMINIAL

1 DO PROCESSO APLICADO AOS CONDOMÍNIOS

Atualmente, vivemos o processo de constitucionalização das normas infraconstitucionais. Todas as normas do ordenamento jurídico devem consagrar a luz dos Princípios Constitucionais, dos Direitos e Garantias Fundamentais, e a força Normativa da Constituição Federal. Essa transformação leva o nome de neoconstitucionalismo, que entre as características principais está a centralidade da Constituição, em que todas as normas do texto legal devem ser interpretadas a partir do texto constitucional.

A reforma do Novo Código de Processo Civil teve como objeto a adequação da norma ao Neoconstitucionalismo. Alguns doutrinadores se referem atualmente ao novo código processual como “Direito Processual Constitucional”.

De acordo com Elpidio Donizetti (2016, p. 32):

O modelo constitucional do processo traz como principal característica o direito fundamental a uma tutela jurisdicional efetiva, célere e adequada. Esse direito, garantido constitucionalmente pelo art. 5º, XXXV, atua sobre o legislador e sobre o magistrado.

De fato, em relação ao Direito Condominial, o Novo Código de Direito Processual Civil, trouxe grandes transformações, com fidelidade ao Princípio da Celeridade.

O Código de Processo Civil contém todas as normas estritamente relacionadas aos processos judiciais de natureza civil, ou seja, aqueles fora dos âmbitos penal, trabalhista e eleitoral, entre outros.

Com isso, as normas processuais e os procedimentos judiciais relacionados aos condomínios edilícios são por ele regidas.

O Direito Processual Civil é o conjunto das normas que disciplinam o processo jurisdicional civil - visto como ato-jurídico complexo ou como feixe de relações jurídicas. Compõe-se das normas que determinam o modo como o processo deve estruturar-se e as situações jurídicas que decorrem dos fatos jurídicos processuais. (DIDIER JR., 2017, p. 41).

O Código de Processo Civil brasileiro é a lei que regulamenta o processo judicial civil no Brasil, e que define como tramita um processo comum na Justiça, incluindo: prazos, recursos, competências e tramitação. Contém todas as normas estritamente relacionadas aos processos judiciais de natureza civil.

O Código de Processo Civil brasileiro (CPC, Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015) é a lei que regulamenta o processo judicial civil no Brasil, estando em vigor desde o dia 18 de março de 2016, sucedendo o Código de Processo Civil de 1973.

Com o advento do novo Código de Processo Civil, houve algumas mudanças importantes, como a busca da solução consensual dos conflitos (art. 3º, § 2º do CPC). As soluções consensuais poderão ser buscadas antes da instauração do processo ou no curso de procedimentos cognitivos, e tem especial relevância na vida em condomínio, considerando que muito dos conflitos são ocasionados pelo uso anormal da propriedade, causando danos aos demais moradores.

Com o novo Código de Processo Civil, o débito condominial passou a ser título executivo, pouco importando se as respectivas contribuições são decorrentes de despesas ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas (CPC, art. 784, X).

Dessa forma, a medida se torna mais célere e mais eficaz, tendo em vista a possibilidade de iniciar-se a busca judicial do pagamento diretamente pelo processo de execução, impedindo, com isso, manobras processuais que posterguem o processo, impondo mais força contra o devedor, coibindo-o a pagar a dívida.

Outro dispositivo importante com relação à nova legislação processual previu expressamente a hipótese na qual é válida a citação ou mandado entregue ao porteiro do condomínio edilício, ou nos loteamentos com controle de acesso, conforme o art. 248, § 1º do CPC:

Art. 248 do CPC: (...) § 4º Nos condomínios edifícios ou nos loteamentos com controle de acesso, **será válida a entrega do mandado a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência**, que, entretanto, poderá recusar o recebimento, se declarar, por escrito, sob as penas da lei, que o destinatário da correspondência está ausente.

Art. 252. (...) Parágrafo único. Nos condomínios edifícios ou nos loteamentos com controle de acesso, será válida a intimação a que se refere o *caput* feita **a funcionário da portaria** responsável pelo recebimento de correspondência. (Grifo nosso).

Quando a carta de citação for entregue, o carteiro colherá a assinatura do porteiro no aviso de recebimento, que irá retornar ao processo, e assim o ato de citação será completamente válido.

Isso implica uma maior responsabilidade para porteiros, zeladores e síndicos – e demanda fiscalização por parte dos condôminos. O porteiro, ao receber uma carta de citação, deverá fazer uso de um livro de protocolo, comprovando o recebimento e a entrega da citação para o respectivo condômino, a fim de evitar que o condomínio possa ser acionado em juízo para ressarcir o dano sofrido pelo condômino.

Vejamos agora as principais mudanças trazidas pelo Código de Processo Civil aplicáveis aos condomínios:

1.1 DA CITAÇÃO EM CONDOMÍNIOS

Outra inovação processual para os condomínios é em relação à citação. O artigo 238 do CPC/2015 descreve que: “Citação é o ato pelo qual são convocados o réu, o executado ou o interessado para integrar a relação processual”.

E ainda mais, a citação é pressuposto de validade processual, vejamos o artigo 239 do CPC/2015: “Para a validade do processo é indispensável a citação do réu ou do executado, ressalvadas as hipóteses de indeferimento da petição inicial ou de improcedência liminar do pedido”.

A citação de fato é necessária como requisito de validade de qualquer processo, no caso da execução dos títulos condominiais, após a citação o prazo para o pagamento é de três dias.

Diante da importância da citação, o legislador inovou trazendo a possibilidade de a citação ser válida quando recebida por funcionário da portaria dos condomínios edifícios ou loteamentos com controle de acesso. A recusa ao recebimento somente será admitida caso o funcionário emita declaração de ausência do citando, a se responsabilizar civilmente pela informação prestada.

Art. 248. Deferida a citação pelo correio, o escrivão ou o chefe de secretaria remeterá ao citando cópias da petição inicial e do despacho do juiz e comunicará o prazo para resposta, o endereço do juízo e o respectivo cartório.

(...)

4º Nos condomínios edifícios ou nos loteamentos com controle de acesso, será válida a entrega do mandado a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência, que, entretanto, poderá recusar o recebimento, se declarar, por escrito, sob as penas da lei, que o destinatário da correspondência está ausente.

O que podemos concluir pela leitura do artigo acima é que para que seja possível citar o réu através do porteiro de prédio, condomínios edifícios ou loteamento, faz-se necessário que a citação seja realizada em condomínios edifícios ou loteamentos; e que haja uma espécie de portaria ou controle de acesso.

Existe a possibilidade de o funcionário da portaria recusar o recebimento do mandado de citação se declarar, por escrito, que o réu está ausente.

Sobre a citação por intermédio do porteiro temos a jurisprudência abaixo:

Porteiro e condomínio terão de indenizar por danos morais e materiais morador que não recebeu intimação judicial. O documento foi entregue à portaria, mas não chegou às mãos do morador, que, julgado à revelia, acabou condenado.

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos autorais para CONDENAR os réus: A) a pagar ao requerente, de forma solidária, a importância de R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais), a título de danos materiais, corrigido monetariamente desde a data do pagamento (23.10.2018 – efetivo prejuízo – súmula 43 do STJ), com juros de mora a contar da citação; B) a pagar ao requerente, de forma solidária, a importância de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), a título de compensação por danos morais, acrescidos de juros legais a contar da citação, e correção monetária pelo INPC a contar do arbitramento (súmula 362 do STJ). Resolvo o mérito, com fundamento no art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Sem custas processuais e honorários advocatícios, nos termos do artigo 55 da Lei 9.099/1995. Sentença registrada eletronicamente nesta data. Publique-se. As partes saíram intimadas na audiência realizada de que a sentença seria publicada na Secretaria, e estaria disponível a partir do dia 4.4.2019, às 17h, sendo este o termo inicial para contagem do prazo recursal. P.R. Samambaia/DF, 3 de abril de 2019.

1.2 DO TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL - CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS

Outra grande inovação do novo Código Processual Civil foi em relação às despesas condominiais.

O antigo Código de Processo Civil de 1973 não contemplava as despesas condominiais como título executivo, era necessário ajuizar uma ação de cobrança para obter uma sentença de mérito e só então poder execu-

tá-la. A morosidade de uma ação de conhecimento era a realidade desses valores.

O novo CPC elevou os créditos referentes às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, à categoria de “Título Executivo Extrajudicial”, desde que documentalmente comprovadas.

Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais: X - o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas.

A previsão na convenção, ou a aprovação em assembleia geral, documentada e comprovada, é o que fundamenta que os créditos condominiais se enquadrem nas exigências do artigo 783 do NCPC. Ou seja, sem a previsão na convenção, sem aprovação em assembleia geral, esses valores não são líquidos, certos e exigíveis. “Art. 783. A execução para cobrança de crédito fundar-se-á sempre em título de obrigação certa, líquida e exigível”.

Importante salientar a exigibilidade desses valores, pois, sem ela, o processo correrá normalmente como uma ação de cobrança. Uma obrigação é líquida quando for facilmente aferível o valor da prestação; certa, quando não houver controvérsias da sua existência; e exigível, quando não depender de termo ou condição.

A instrumentalidade processual do título executivo extrajudicial deve ser formada pelo advogado, pois o boleto do condomínio não é por si só um título executivo extrajudicial, ele deve ser construído.

De que forma? O próprio artigo 784 do CPC informa. É necessário completar os boletos, com a convenção condominial, com a ata da assembleia de aprovação dos valores cobrados e da previsão orçamentária daquele gasto. Sem isso o boleto não será líquido, certo e exigível. Importante salientar esse assunto, pois não é incomum que advogados ou até mesmo empresas especializadas em cobranças condominiais não instrumentalize devidamente esses boletos, o que impossibilita a execução, levando a ação de cobrança aos trâmites legais das ações de conhecimento, ou seja, perde toda celeridade.

Abaixo temos um exemplo jurisprudencial: Inadmissibilidade do processamento da execução, e isso porque não há comprovação documental do valor exigido, considerando que não se encontra discriminado na convenção condominial ou em ata de assembleia.

CONDOMÍNIO. AÇÃO DE EXECUÇÃO. TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE. ALEGAÇÃO DE AUSÊNCIA DOS REQUISITOS LEGAIS PARA O PROCESSAMENTO. ACOLHIMENTO. RECURSO PROVIDO. Nos termos do artigo 784, inciso X, do CPC-2015, constitui título executivo extrajudicial o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas. No caso em exame, não restou demonstrada a aprovação assemblear dos valores cobrados, de onde advém a constatação de que não se encontra configurada a liquidez, desautorizando o reconhecimento da eficácia executiva. (TJ-SP - AI: 20447948220178260000 SP 2044794-82.2017.8.26.0000, Relator: Antonio Rigolin, Data de Julgamento: 27/06/2017, 31ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 27/06/2017). (Grifo nosso).

A cobrança dos valores condominiais inicia a partir da execução de título extrajudicial, o devedor é citado já para efetuar, dentro do prazo de três dias, o pagamento da dívida, sob pena de reatamento patrimonial, ou seja, poderá o condomínio, já de início, requerer a penhora de bens, dinheiro em conta, o próprio apartamento, e até a garagem do devedor se esta tiver matrícula própria. Importante esclarecer que mesmo que o imóvel seja bem de família, em que o devedor usa para moradia, poderá ser penhorado para pagamento de dívidas, pois é exceção prevista pelo inciso IV do artigo 3º da Lei 8.009/90 e confirmado pelo STJ quando do julgamento do Resp 1100087/MG, relator ministro Luiz Fux, primeira turma, j. 12/05/2009, DJE 03/06/2009.

APELAÇÃO. DESPESAS DE CONDOMÍNIO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. Sentença que os acolhe. Penhora da unidade geradora da dívida em execução. Impenhorabilidade. Bem de família. Rejeição. Questão relativa à impenhorabilidade de bem imóvel, nos termos da lei 8.009/90. Matéria de ordem pública, cognoscível de ofício e em qualquer grau de jurisdição Obrigação de natureza propter rem. Impenhorabilidade de bem de família que não pode ser oponível em processo que envolve obrigações decorrentes de despesas de condomínio. Regra de exceção prevista no art. 3º, IV, da Lei nº 8.009/90 c.c. art. 1.715 do CC. Precedentes do C. STJ e deste E. TJ/SP. RECURSO PROVIDO. (TJ-SP - AC: 10085511920188260196 SP 1008551-19.2018.8.26.0196, Relator: Carmen Lucia da Silva Data de Julgamento: 18/10/2017, 25ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 17/04/2019).

Com a qualidade de título executivo das cotas condominiais, um dos efeitos mais importantes é a redução na inadimplência condominial, pois os condôminos terão receios de insurgirem na inadimplência, visto que

o procedimento para cobrança será mais célere, sendo o executado intimado a pagar a dívida em três dias, sob pena de penhora dos seus bens.

Veja o artigo 829 do CPC/2015, que manteve a redação do antigo CPC.

Art. 829. O executado será citado para pagar a dívida no prazo de 3 (três) dias, contado da citação.

§ 1º Do mandado de citação constarão, também, a ordem de penhora e a avaliação a serem cumpridas pelo oficial de justiça tão logo verificado o não pagamento no prazo assinalado, de tudo lavrando-se auto, com intimação do executado.

§ 2º A penhora recairá sobre os bens indicados pelo exequente, salvo se outros forem indicados pelo executado e aceitos pelo juiz, mediante demonstração de que a constrição proposta lhe será menos onerosa e não trará prejuízo ao exequente.

Vale trazer à baila o fato de que as ações de valores condominiais podem ser propostas perante o juizado especial cível que possui a tramitação mais célere e julga causas de menor complexidade com base no Enunciado 9 do Fonaje: “O condomínio residencial poderá propor ação no Juizado Especial, nas hipóteses do art. 275, inciso II, item b, do Código de Processo Civil”.

Essa possibilidade é anterior a entrada em vigor do CPC/2015, no entanto faz jus salientá-la no sentido de que, somada às novidades do novo código, as ações de cobrança de cotas condominiais tornaram-se mais seguras, mais práticas, uma possibilidade jurídica que alcança os cidadãos.

O acesso à justiça e a entrega da prestação jurisdicional célere e segura são direitos fundamentais previstos na Constituição. O processo judicial está sendo constitucionalizado, tendo como base os princípios da Constituição, pois não tem sentido se não for efetivo e eficaz, resolvendo de fato aquilo que chega a sua tutela, visto que o acesso à justiça e a entrega da prestação jurisdicional em tempo razoável constituem um direito subjetivo do cidadão.

Podemos concluir que de fato a maior inovação do Código de Processo Civil 2015 foi a de tornar o débito proveniente de rateio de condomínio um título executivo extrajudicial. Essa inovação trouxe benefícios para todos os agentes envolvidos com o condomínio, desde o condômino adimplente, que poderá perceber uma maior eficiência na lei no sentido de compelir que os inadimplentes paguem mais rapidamente, até os profissionais da área do Direito, que poderão entrar diretamente na fase de execução, evitando longos e demorados processos da fase cognitiva. De fato essa possibilidade de execução a longo prazo poderá mudar o com-

portamento do inadimplente, tornando-o mais assíduo com suas despesas condominiais.

1.3 DA ATA NOTARIAL - COMO MEIO DE PROVA DOS CONDOMÍNIOS

Quando falamos em conflitos e confusões, o que nos vem à cabeça em primeira hora é aquele vizinho chato/insuportável, que ultrapassa seus limites, aquele que não tem o bom senso de viver em sociedade, não sabendo o que é certo ou errado.

Há também os síndicos que não cumprem com suas obrigações por motivo de pessoalidade, como tomar alguma providência em relação a um condômino que faz algazarras até a hora que bem entender, como se fosse o chefe morador do condomínio.

Esses e tantos outros problemas nos condomínios são típicos e acontecem com frequência, mas, dependendo do caso, apenas a prova verbal não seria o suficiente para comprovar os incômodos.

No nosso Direito brasileiro, temos um meio de prova chamada **Ata Notarial**, que é um registro de uma constatação consubstanciada em um documento escrito, lavrado por tabelião, que atesta e prova a existência de um determinado fato ou situação, tendo em sua essência a autenticidade de **fé pública**, com inteiro teor arquivado em livro próprio em respectivo tabelionato.

Ela é prevista no art. 384, do Código de Processo Civil:

ART. 384 DO CPC: A existência e o modo de existir de algum fato podem ser atestados ou documentados, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião.

Parágrafo único. Dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos poderão constar da ata notarial.

Serve para pré-constituir prova de fatos, cujo testemunho do tabelião, com fé pública, confere a veracidade da prova para qualquer fim, inclusive judicialmente. Tem a força de provar a integridade e a veracidade de fato, atribuir autenticidade, fixar a data e hora, assim como comprovar, inclusive, a existência do conteúdo ofensivo/criminoso.

Em razão da importância, tornou-se amplo e com um potencial crescimento em função de cada vez maior necessidade de registrar fatos e situações da vida cotidiana, inclusive na sociedade condominial, onde re-

lações entre síndico-condômino, entre os próprios condôminos, normalmente são verbais, o que é difícil provar a autenticidade logo após.

Existem situações nas quais a produção da prova ou sua verificação pode ser de difícil estruturação, ou até mesmo oriunda de uma situação potencialmente perigosa ou danosa.

Podemos dar como exemplo as seguintes situações:

- **Ata notarial de reuniões de condomínio**, pode ser utilizada em situações de conflito entre grupos de condôminos, estando em franco litígio ou não, mas que ambos tenham interesse em registrar fatos e atos que porventura possam vir a ser omitidos da redação oficial da ata de assembleia.
- **Ata notarial para verificação de imóvel**, seja para comprovar seu efetivo estado (em caso de divergências entre locadores e locatários quando da entrega das chaves), seja para comprovar eventual abandono ou situação física do imóvel (em diversas situações podemos aplicar esta solução), ou até mesmo para atestar que o imóvel se encontra inteiramente livre e desocupado de objetos e pessoas (em situações de diligências ou para comprovar encerramento irregular de atividades de empresas).
- **Ata notarial como forma de atestar problemas com a vizinhos**, som alto, sujeira de animais domésticos, carros estacionados em vagas erradas, lixo fora da lixeira, são apenas algumas das reclamações relatadas por quem vive em condomínios.

Deve ser solicitada diretamente no Cartório de Notas de sua confiança. O tabelião ou um de seus escreventes vai ao local, verifica o fato suceder e lavra um ato que servirá de prova do assunto. **Constará a data e hora precisas da verificação dos fatos**. Contudo, também constarão na ata notarial a data da lavratura para a devida leitura e assinatura, e as eventuais datas efetivas das verificações dos fatos, quando estes forem sucessivos.

Um exemplo: vizinho de um determinado apartamento liga o som em alto volume, gerando incômodo e prejudicando o sossego de outros condôminos, ou um condômino que todos os dias, em certa hora, fuma maconha excessivamente, o que por consequência fere o princípio da saúde, sossego dos condôminos restantes.

Como nos casos acima exemplificados, **esses são fatos comprovados por meio sensorial, aqueles por meio da visão, audição e olfato, em que o tabelião ou preposto autorizado verifica com seus**

próprios sentidos, de substâncias cheirosas, cujo odor incomoda determinadas pessoas.

Feito toda comprovação, o condômino/vizinho poderá tomar as medidas necessárias para fazer cessar os incômodos, conforme o art. 1.227, do Código Civil:

Art. 1.277. O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

Parágrafo único. Proíbem-se as interferências considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança.

O síndico tem a responsabilidade também para tomar as providências cabíveis, caso seja comprovado que o condômino infringiu os princípios do sossego, saúde, segurança e bons costumes, bem como a convenção do condômino e regimento interno, **sob pena de ser destituído do seu cargo em razão de não administrar convenientemente o condomínio**.

Portanto, demonstrada a importância desse procedimento que é a ata notarial, recomenda-se que os condomínios e condôminos o utilizem para fins de comprovação, sempre resguardando o direito.

1.4 DO ESTUDO PRÉVIO DA AÇÃO CONDOMINIAL

São várias as ações no âmbito dos condomínios, assim, antes de se propor qualquer ação, deve o advogado condominial se atentar para alguns aspectos, de forma que não seja surpreendido futuramente.

Assim, dentre os vários e inúmeros aspectos a examinar em cada ação, deve-se observar: **a)** o direito positivo (material) que rege a matéria; **b)** a doutrina; **c)** a jurisprudência; **d)** a prática processual; **e)** as alterações das leis.

Além desses aspectos, há outros que também devem ser analisados criteriosamente:

1. Competência — em razão da matéria, pessoa, lugar, fatos, distribuição, eleição, etc.

2. Partes e legitimidade (demandante e demandado) — *Ad proce-*
sum e ad causam.

3. Motivos e fundamentos da ação — os fatos, fundamentos jurídicos e condições da ação.

4. Pedido - deve ser apurado: se é objeto lícito, se há possibilidade jurídica ou litispendência, coisa julgada e prescrição. No prazo de cinco e quinze dias, respectivamente.

1.5 PRINCIPAIS PRAZOS PARA O ADVOGADO NO CPC

De acordo com o Código de Processo Civil (NEGRÃO *et al.*, (2017):

Contagem: arts. 219 e 224.

Do prazo para contestação: art. 335.

Do prazo para embargos à execução: art. 915.

Do prazo para recursos: art. 1.003.

Dobra: Arts. 180 (MP), 183 (Fazenda Pública), 186 (Defensoria Pública) e 229 (Litisconsortes com procuradores diferentes).

Para apresentação de quesitos e indicação de assistente técnico: 15 dias (art. 465, § 1º, II e III).

Para apresentação de rol de testemunhas: não superior a 15 dias (art. 357, § 4º).

Para arguir impedimento ou suspeição:

De juiz: 15 dias (art. 146 - *caput*).

De perito: 15 dias (art. 465 § 1º, I).

Para contestar:

No procedimento comum: 15 dias (art. 335).

Requerimento de tutela cautelar antecedente: 5 dias (art. 306).

Reconvenção: 15 dias (art. 343, § 1º).

Na liquidação pelo procedimento comum: 15 dias (art. 511).

Ação de exigir contas: 15 dias (art. 550-*caput*).

Ação de divisão e demarcação de terras particulares: 15 dias (arts. 577 e 589).

Embargos de terceiros: 15 dias (art. 679).

Oposição: 15 dias (art. 683, § ún.).

Restauração de autos: 5 dias (714-*caput*).

Nos procedimentos de jurisdição voluntária: 15 dias (art. 721).

Interdição: 15 dias (art. 751-*caput*).

Requerimento de remoção de tutor ou curador: 5 dias (art. 761, § ún.).

Ação rescisória: 15 a 30 dias (art. 970).

Reclamação: 15 dias: (art. 989, III).

Para embargos:

De terceiros: até 5 dias depois da adjudicação ou alienação (art. 675-*caput*).

À ação monitória: 15 dias (art. 702).

À execução contra a Fazenda Pública: 30 dias (art. 910-*caput*).

À execução: 15 dias (art. 915).

Para impugnar:

Pedido de assistência: 15 dias (art. 120-*caput*).

Cumprimento da sentença que condena ao pagamento de quantia: 15 dias (art. 525-*caput*).

Cumprimento de sentença que condena a Fazenda Pública ao pagamento de quantia: 30 dias (art. 535-*caput*).

Para pedir a tutela final, quando concedida tutela antecipada antecedente: 15 ou mais dias (art. 303, § 1º, I).

Para pedir a tutela final, quando negada antecipada antecedente: 5 dias (art. 303, § 6º).

Para propositura da demanda principalmente, quando efetivada tutela cautelar antecedente: 30 dias (art. 308-*caput*).

Para reconvenção: 15 dias (art. 343-*caput* c/c art. 335).

Para recurso: 15 dias (art. 1.003, § 5º), salvo os embargos de declaração, que devem ser opostos em 5 dias (art. 1.023-*caput*).

Para resposta a recurso: 15 dias (art. 1.003, § 5º), salvo os embargos de declaração, que devem ser respondidos em 5 dias (art. 1.023, § 2º).

Para se manifestar: 5 dias, em geral (art. 218, § 3º):

Sobre contestação: 15 dias (arts. 350 e 351).

Sobre documento: 15 dias (art. 437, § 1º); para arguir sua falsidade: 15 dias (art. 430-*caput*).

Suspensão: arts. 220 e 221.



CAPÍTULO V

DA PRÁTICA CONDOMINIAL

1 DA PRÁTICA JURÍDICA CONDOMINIAL

Nosso objetivo é passar ao leitor uma visão prática das questões relacionadas aos condomínios, fornecendo respostas simples e diretas às questões mais comuns vividas no dia a dia dos condomínios, organizando um conjunto de informações sobre o direito material e processual.

2 AÇÕES DECLARATÓRIAS DE NULIDADE DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL

2.1 CABIMENTO

Também conhecida como ação anulatória de assembleia condominial, por meio da presente ação visa desconstituir ou tornar ineficaz determinado ato ou toda a assembleia condominial, que descumpra norma jurídica a todos imposta (Código Civil) ou a convenção e regimentos internos de cada condomínio.

Os capítulos intitulados “Dos defeitos do negócio jurídico” (art. 138 a 165), e “Da invalidade do negócio jurídico” (art. 166 a 184), todos do Código Civil, indicam as hipóteses que possibilitam a anulação ou mesmo a nulidade de determinado ato jurídico.

Ato jurídico constitui-se como conduta ou um comportamento adotado por uma pessoa, isto é, em manifestação da vontade humana que produz efeitos jurídicos, causando a obtenção, modificação ou extinção de um direito, gerando efeitos em relação aos condôminos e perante terceiros.

2.2 BASE LEGAL

A depender de uma análise de cada caso concreto, a assembleia, ou algumas de suas deliberações, poderão ser **anuláveis ou nulas**.

2.3 ANULÁVEIS

As decisões ou assembleias anuláveis, por serem de menor gravidade que as decisões ou assembleias nulas, violam norma meramente dispositiva. Está prevista no art. 171 do CC, pelo qual:

Art. 171 do CC: Além dos casos expressamente declarados na lei, é anulável o negócio jurídico:

I - por incapacidade relativa do agente;

II - por vício resultante de erro, dolo, coação, estado de perigo, lesão ou fraude contra credores.

Justamente somente pode ser impugnado por quem tenha legítimo interesse jurídico, não podendo o juiz fazê-lo de ofício (art. 177 CC). Diferentemente de um negócio nulo, o anulável, por ser menos grave, admite confirmação expressa ou tácita (art. 172 a 174 CC).

A anulabilidade deve ser impugnada dentro de prazos decadenciais declarados por lei (art. 178 e 179 CC).

2.4 NULA

Por sua vez, as assembleias ou deliberações nulas, via de regra, não produzem sua plena eficácia. Nulidade absoluta viola norma de ordem pública, cogente, portanto, mais grave. Os dispositivos são os seguintes:

Art. 166 DO CC: É nulo o negócio jurídico quando:

I - celebrado por pessoa absolutamente incapaz;

II - for ilícito, impossível ou indeterminável o seu objeto;

III - o motivo determinante, comum a ambas as partes, for ilícito;

IV - não revestir a forma prescrita em lei;

V - for preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para a sua validade;

VI - tiver por objetivo fraudar lei imperativa;

VII - a lei taxativamente o declarar nulo, ou proibir-lhe a prática, sem cominar sanção.

Art. 167 DO CC: É nulo o negócio jurídico simulado, mas subsistirá o que se dissimulou, se válido for na substância e na forma.

§ 1º Haverá simulação nos negócios jurídicos quando:

I - aparentarem conferir ou transmitir direitos a pessoas diversas daquelas às quais realmente se conferem, ou transmitem;

II - contiverem declaração, confissão, condição ou cláusula não verdadeira;

III - os instrumentos particulares forem antedatados, ou pós-datados.

§ 2º Ressalvam-se os direitos de terceiros de boa-fé em face dos contraentes do negócio jurídico simulado.

A nulidade absoluta não admite confirmação nem convalida pelo decurso do tempo (art. 169 CC); a sentença declaratória de nulidade absoluta produz efeitos *ex tunc*. Seus efeitos retroagem para atacar o ato no início, *ab initio*.

2.5 LEGITIMIDADE

2.5.1 ATIVA

Atos anuláveis, apenas quem possui legítimo interesse (art. 177 CC);

Atos nulos, por serem graves (casos expressos nos artigos 166 e 167 do CC), poderão ser arguidos por qualquer pessoa, e inclusive pelo Ministério Público (quando tiver interesse na intervenção no processo), ou até mesmo serem reconhecidos de ofício pelo juiz (art. 168 CC).

2.5.2 PASSIVA

Figurará, necessariamente, no polo passivo da ação o condomínio por ser o órgão administrativo máximo. O condomínio será representado ativa e passivamente pelo síndico (art. 1.348, III do CC e art. 75, XI do CPC/15).

Se o síndico for o responsável pela nulidade ou anulabilidade da assembleia, também deverá figurar no polo passivo da ação, apresentando suas razões e defesa de mérito; o fato de o síndico representar o condomínio perante o Poder Judiciário não pode ser confundido com a sua defesa em juízo, pois naquela atuará em defesa da coletividade de moradores, enquanto nesta, alegará a regularidade de seus atos.

2.6 COMPETÊNCIA

A competência para processar e julgar a ação corresponde ao foro de situação da coisa, conforme enuncia o art. 47 do CPC/15:

Art. 47 do CPC/15. Para as ações fundadas em direito real sobre imóveis é competente o foro de situação da coisa.

§ 1º O autor pode optar pelo foro de domicílio do réu ou pelo foro de eleição se o litígio não recair sobre direito de propriedade, vizinhança, servidão, divisão e demarcação de terras e de nunciação de obra nova.

A competência do foro de situação da coisa é absoluta, sobretudo nas situações listadas na norma (direito de propriedade, vizinhança, servidão, divisão e demarcação de terras, nunciação de obra nova e ação possessória imobiliária).

O eventual descumprimento da norma autoriza o magistrado a reconhecer a incompetência absoluta em qualquer tempo e grau de jurisdição, de ofício (§ 1º do art. 64 e § 5º do art. 337), acarretando o encaminhamento dos autos do processo ao juízo competente, mantidos os efeitos das decisões proferidas pelo juízo incompetente, até que outras sejam proferidas, se for o caso, pelo juízo competente.

2.7 PRAZO PARA IMPUGNAÇÃO DA ASSEMBLEIA

O prazo para promover a anulação dependerá do tipo de nulidade do ato, se absoluto ou relativo, devendo ser promovida a ação dentro do prazo legal, a fim de pleitear a sua nulidade. Vejamos o quadro a seguir:

Quadro 1

NULIDADE ABSOLUTA	
CARACTERÍSTICA	PRAZO PRESCRICIONAL
Celebrado por pessoa absolutamente incapaz	Imprescritível na ação declaratória simples, e 10 anos se a ação visar à declaração de nulidade do ato + condenação
Ilícito, impossível ou indeterminável o seu objeto	
O motivo determinante, comum a ambas as partes, for ilícito	
Não revestir a forma prescrita em lei.	
For preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para a sua validade.	
Tiver por objetivo fraudar lei imperativa.	
Lei taxativamente o declarar nulo, ou proibir-lhe a prática, sem cominar sanção.	

Fonte: de nossa autoria

Quadro 2

NULIDADE RELATIVA		
CARACTERÍSTICA	PRAZO DECADENCIAL	INÍCIO DA CONTAGEM DO PRAZO
Coação	Quatro anos	Dia em que ela cessar
De erro, dolo, fraude contra credores, estado de perigo ou lesão	Quatro anos	Do dia em que se realizou o negócio jurídico
Atos de incapazes	Quatro anos	Do dia em que cessar a incapacidade
Outras hipóteses previstas em lei, dispondo que determinado ato é anulável	Dois anos	Conclusão do ato

Fonte: de nossa autoria

2.7.1 PROCEDIMENTO

Na falta de previsão de um procedimento especial, a ação declaratória de nulidade de negócio jurídico segue o “procedimento comum” (arts. 318 a 319, CPC).

2.7.2 ROL DE DOCUMENTOS

Reputamos que, desde a propositura da ação de anulação de assembleia, deverá ser instruído com os seguintes documentos, além de outros previstos no art. 319 do CPC:

Ata da assembleia, devidamente assinada pelo presidente e secretário, preferencialmente, registrada em cartório.

Convenção do condomínio.

Provas do alegado.

2.7.3 CAUSAS MAIS COMUNS DE NULIDADE DA ASSEMBLEIA CONDOMINIAL

Listamos a seguir as causas mais comuns de nulidade da assembleia condominial, bem como a jurisprudência relacionada.

2.8 DESTITUIÇÃO DO SÍNDICO

A destituição consiste na perda do mantado de síndico, por motivo de desídia, negligência, improbidade, descumprimento do dever decorrentes do exercício do cargo que ocupa. A remoção do síndico é regulamentada pelo art. 1.349 do CC, que prevê os requisitos básicos a serem observados na destituição. Vejamos:

Art. 1.349 do CC: A assembleia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

2.8.1 QUÓRUM PARA DESTITUIÇÃO DO SÍNDICO

A menção ao termo “maioria absoluta de seus membros” causa dúvida, e debates doutrinários a esse respeito.

Maioria absoluta corresponde a 50% (cinquenta por cento) mais um; a dúvida paira sobre a possibilidade de a destituição levar em consideração para fins de verificação do *quórum* a totalidade dos condôminos, inclusive os que não compareceram à assembleia, ou, se levar-se-á em conta tão somente a maioria absoluta dos condôminos presentes na assembleia.

A *jurisprudência* consolidou entendimento, estabelecendo que o quórum de destituição do síndico se dá por maioria absoluta (50%+1) dos presentes em assembleia, conforme se depreende do seguinte julgado:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. SÍNDICO. DESTITUIÇÃO. QUÓRUM DE VOTAÇÃO. ART. 1.349 DO CÓDIGO CIVIL. INTERPRETAÇÃO. MAIORIA DOS MEMBROS PRESENTES NA ASSEMBLEIA. 1. **O quórum exigido no Código Civil para a destituição do cargo de síndico do condomínio é a maioria absoluta dos condôminos presentes na assembleia geral extraordinária.** 2. Interpretação literal e teleológica do artigo 1.349 do Código Civil. 3. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. (REsp 1266016/DF, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/12/2014, DJe 05/02/2015)

CONDOMÍNIO. Ação anulatória de assembleia. Destituição de síndico. Alegada nulidade do quórum de convocação e de deliberação da assembleia. Inocorrência. **Observância da lei. O quórum exigido para a destituição do síndico, nos termos do art. 1.349/CC, é a maioria absoluta dos condôminos presentes na assembleia geral.**

e não da universalidade de condôminos. Descabimento, ademais, do prevailecimento do quórum estabelecido pela convenção condominial. Inequívoco descontentamento dos condomínios com a administração e atuação do síndico-autor. Demais questões que não apresentam relevo. Sentença de improcedência da ação mantida. Apelo desprovido. (TJ-SP - APL: 10141373120148260114 SP 1014137-31.2014.8.26.0114, Relator: Ramon Mateo Júnior, Data de Julgamento: 10/06/2016, 12ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Data de Publicação: 13/06/2016)

AÇÃO DECLARATÓRIA. CONDOMÍNIO. NULIDADE DE ASSEMBLEIA GERAL. DESTITUIÇÃO DO SÍNDICO. QUORUM DE VOTAÇÃO. **I - Consoante o art. 1.349 do CC, o Síndico poderá ser destituído pelo voto da maioria absoluta dos membros presentes à assembleia geral, que estejam aptos a votar, e não da totalidade dos condôminos, por isso improcede a pretensão anulatória deduzida pelo autor.** II - Apelação provida. (TJ-DF 07000707420188070001 DF 0700070-74.2018.8.07.0001, Relator: VERA ANDRIGHI, Data de Julgamento: 25/10/2018, 6ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 06/11/2018. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

CONDOMÍNIO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ASSEMBLEIA GERAL. DESTITUIÇÃO DO SÍNDICO. ALEGAÇÃO DE NULIDADE. **QUÓRUM NECESSÁRIO. INTERPRETAÇÃO DO ART. 1.349 DO CCB. MATÉRIA JÁ DECIDIDA PELO STJ, RESP N. 1266016/DE.** “RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. SÍNDICO. DESTITUIÇÃO. QUÓRUM DE VOTAÇÃO. ART. 1.349 DO CÓDIGO CIVIL. INTERPRETAÇÃO. MAIORIA DOS MEMBROS PRESENTES NA ASSEMBLEIA. 1. **O quórum exigido no Código Civil para a destituição do cargo de síndico do condomínio é a maioria absoluta dos condôminos presentes na assembleia geral extraordinária.** 2. Interpretação literal e teleológica do artigo 1.349 do Código Civil. Recurso Especial Desprovido.” - Descontentamento dos demais condôminos com a atuação do síndico deposto demonstrada. - Obrigação do síndico deposto quanto à devolução dos documentos pertencentes ao condomínio. Sentença mantida pelos próprios fundamentos RECURSO DESPROVIDO (TJ-RS - Recurso Cível: 71005512843 RS, Relator: Glaucia Dipp Dreher, Data de Julgamento: 06/08/2015, Terceira Turma Recursal Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 07/08/2015). (Grifo nosso).

O quórum exigido no Código Civil para a destituição do cargo de síndico do condomínio é a maioria absoluta dos condôminos presentes na assembleia geral extraordinária, conforme orientação emanada do colendo Superior Tribunal de Justiça (Terceira Turma, REsp 1.266.016/DF, rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 18/12/2014, DJe 05/02/2015).

Caso a convenção estabeleça quórum superior ao legal (absoluta dos presentes), por exemplo, dois terços, ela é nula de pleno direito, por contrariar uma cláusula legal.

2.8.2 CAUSAS QUE POSSIBILITAM A DESTITUIÇÃO DO SÍNDICO

O síndico poderá ser destituído se praticar algumas das faltas expressamente previstas no art. 1.349 do CC, a saber, não prestar contas, praticar irregularidades ou má administração do condomínio.

Conforme já abordado em linhas anteriores, verifica-se que o síndico tem o dever legal de prestar contas ao menos uma vez ao ano (art. 1.350 do CC); no entanto, quando exigido pelos demais condôminos, deverá fazê-lo, sob pena de remoção.

O art. 1.348 do CC estabelece alguns dos deveres do síndico, de forma meramente exemplificativa; pratica gestão irregular do condomínio o síndico que não observa seus deveres legais (art. 1.348 do CC) e os estabelecidos em convenção.

Quando o síndico se revela incapaz, despreparado, omissos diante das adversidades do condomínio, pratica a administração não conveniente do condomínio. Como já tivemos a oportunidade de comentar, o síndico deverá adotar uma postura proativa, buscando solucionar as dificuldades que se apresentem no dia a dia.

Caso o síndico não preste contas, pratique irregularidades ou esteja realizando a má administração do condomínio, um quarto dos condôminos poderá convocar a assembleia para a sua destituição. No abaixo assinado para a convocação de assembleia deverá constar, expressamente o nome do condômino, a unidade, e a finalidade da convocação.

2.8.3 REQUISITOS DO EDITAL DE CONVOCAÇÃO PARA DESTITUIÇÃO DO SÍNDICO

No edital de convocação da assembleia de destituição deverá constar expressamente a finalidade “destituição do síndico”.

CONDOMÍNIO – Pretensão anulatória da assembleia – Destituição do síndico e subsíndico – Interesse de agir presente – **Edital de convocação da assembleia contendo informação equivocada sobre a renúncia do síndico e subsíndico, do que resultou sua destituição dos cargos – Vício insanável, especialmente por ter induzido em erro os condôminos e obstado o pleno direito de defesa dos destituídos** – Recurso não provido.(TJ-SP - APL: 00092365120128260229 SP

0009236-51.2012.8.26.0229, Relator: Sá Duarte, Data de Julgamento: 29/08/2016, 33ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 30/08/2016)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROCESSO CIVIL. TUTELA DE URGÊNCIA. CONDOMÍNIO. ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA. CONVOCAÇÃO. IRREGULARIDADE. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA RECURSAL CONFIRMADA.

1. O CPC/2015 dispõe em seu artigo 300 acerca do instituto da tutela de urgência, destacando que sua concessão ocorrerá quando houver demonstração da probabilidade do direito e do perigo de dano ou de risco ao resultado útil do processo. **2. Verificando-se que a convocação para a realização de Assembleia Geral Extraordinária com a finalidade de destituição do síndico e do subsíndico não observou o quórum mínimo de 1/4 determinado por lei (art. 1.355, CC), exigência também reproduzida na Convenção do Condomínio, configura-se a probabilidade do direito de anulação do ato convocatório, autorizando a concessão da tutela de urgência, em virtude do perigo de dano decorrente de realização de assembleia cujo Edital de convocação mostra-se irregular.** 3. **A exigência de quórum mínimo trata-se de núcleo que não pode ser relativizado, sobretudo para finalidade de tamanha relevância para o condomínio como a destituição e escolha de seu representante.** 4. Agravo de instrumento conhecido e provido. (TJ-DF 07076059120178070000 DF 0707605-91.2017.8.07.0000, Relator: ANA CANTARINO, Data de Julgamento: 21/09/2017, 8ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 29/09/2017. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

APELAÇÃO – CONDOMÍNIO – ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA – INOBSERVÂNCIA DAS FORMALIDADES LEGAIS CONSTANTES DO CÓDIGO CIVIL E TAMBÉM DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO – AUSÊNCIA DE CONVOCAÇÃO PARA DELIBERAÇÃO DA DESTITUIÇÃO DO SÍNDICO – QUORUM QUALIFICADO PARA APROVAÇÃO DA DESTITUIÇÃO DO SÍNDICO QUE NÃO FOI ALCANÇANDO MESMO NA NOVA ASSEMBLEIA CONVOCADA PELO RÉU – NULIDADE DO ATO QUE SE IMPUNHA – SENTENÇA MANTIDA. - Recurso desprovido. (TJ-SP 10106862320178260007 SP 1010686-23.2017.8.26.0007, Relator: Edgard Rosa, Data de Julgamento: 21/06/2018, 25ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 21/06/2018). (Grifo nosso).

2.8.3.1 DEVER DE ASSEGURAR EM ÂMBITO INTERNO O CONTRADITÓRIO E A AMPLA DEFESA

Em decorrência da eficácia horizontal dos direitos fundamentais, ao síndico deverão ser assegurados o contraditório e a ampla defesa (art. 5º, LV da CF/88), oferecendo defesa perante a assembleia; quando for con-

vocada por $\frac{1}{4}$ dos condôminos, recomendamos que estes expeçam uma notificação extrajudicial para comparecer à assembleia.

CONDOMÍNIO. DESTITUIÇÃO DE SÍNDICO. Agravo de instrumento contra a decisão que suspendeu os efeitos da decisão tomada pela Assembleia convocada especialmente para a destituição do agravado do cargo de Síndico. Ao que tudo indica, os condôminos, que firmaram o ato de convocação para Assembleia de destituição, insurgiram-se contra a decisão, tomada pelo Agravado, no sentido de substituir a administradora do Condomínio. Diante disso, convocaram a Assembleia, que se realizou no estabelecimento empresarial da antiga administradora Sandra Andrade Administração de Condomínios Ltda. Ainda que tenha sido a Assembleia regularmente convocada por $\frac{1}{4}$ dos condôminos, como determina o art. 1.350, do Código Civil, **certo é que existe indicativo de que ao Síndico não foi permitida a defesa, por meios adequados, previamente e também na Assembleia, cuja ata sequer foi trazida aos autos. Cumpre lembrar que se aplicam às relações privadas as garantias constitucionais do contraditório e da ampla defesa. Incide sobre o caso em exame a teoria da eficácia horizontal dos direitos fundamentais, amplamente discutida em julgado paradigma do Egrégio Supremo Tribunal Federal (Recurso Extraordinário nº 201.819-8/RJ, relatado pelo Min. Gilmar Mendes, DJ 11.10.05).** Embora o agravante, no presente recurso, tenha alegado que a decisão de destituição decorreu de administração inadequada aos interesses do Condomínio, certo é que não foram apresentadas, no presente recurso, em pormenores, as falhas supostamente cometidas pelo Síndico. Vê-se que a alegação é genérica e conflita com os documentos juntados aos autos, **O Síndico, em esclarecimentos prestados aos condôminos, apresentou fatos sérios e fundados para as ações por ele tomadas, notadamente a decisão atinente à substituição da administradora. Diante disso, não se vê, por ora, claramente a alegada “administração inconveniente”.** Decisão mantida. Recurso não provido. (TJ-SP - AI: 20858007420148260000 SP 2085800-74.2014.8.26.0000, Relator: Carlos Alberto Garbi, Data de Julgamento: 26/08/2014, 10ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 27/08/2014)

CONDOMÍNIO. DESTITUIÇÃO DE SÍNDICO. Agravo de instrumento contra a decisão que suspendeu os efeitos da decisão tomada pela Assembleia convocada especialmente para a destituição do agravado do cargo de Síndico. Ao que tudo indica, os condôminos, que firmaram o ato de convocação para Assembleia de destituição, insurgiram-se contra a decisão, tomada pelo Agravado, no sentido de substituir a administradora do Condomínio. Diante disso, convocaram a Assembleia, que se realizou no estabelecimento empresarial da antiga

administradora Sandra Andrade Administração de Condomínios Ltda. **Ainda que tenha sido a Assembleia regularmente convocada por 1/4 dos condôminos, como determina o art. 1.350, do Código Civil, certo é que existe indicativo de que ao Síndico não foi permitida a defesa, por meios adequados, previamente e também na Assembleia, cuja ata sequer foi trazida aos autos. Cumpre lembrar que se aplicam às relações privadas as garantias constitucionais do contraditório e da ampla defesa. Incide sobre o caso em exame a teoria da eficácia horizontal dos direitos fundamentais, amplamente discutida em julgado paradigma do Egrégio Supremo Tribunal Federal (Recurso Extraordinário nº 201.819-8/RJ, relatado pelo Min. Gilmar Mendes, dj 11.10.05).** Embora o agravante, no presente recurso, tenha alegado que a decisão de destituição decorreu de administração inadequada aos interesses do Condomínio, certo é que não foram apresentadas, no presente recurso, em pormenores, as falhas supostamente cometidas pelo Síndico. Vê-se que a alegação é genérica e conflita com os documentos juntados aos autos. O Síndico, em esclarecimentos prestados aos condôminos, apresentou fatos sérios e fundados para as ações por ele tomadas, notadamente a decisão atinente à substituição da administradora. Diante disso, não se vê, por ora, claramente a alegada “administração inconveniente”. Decisão mantida. Recurso não provido. (TJ-SP - AI: 20858007420148260000 SP 2085800-74.2014.8.26.0000, Relator: Carlos Alberto Garbi, Data de Julgamento: 26/08/2014, 10ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 27/08/2014).

(Grifo nosso).

2.8.4 DESTITUIÇÃO DE SÍNDICO PROFISSIONAL

Com relação à destituição do síndico profissional não morador e remunerado, responde pela mesma legislação, e é eleito nos termos da convenção, e conforme ela deverá ser destituído; não basta o simples distrato ou uma simples notificação, devendo ser destituído por meio da assembleia; ao ser notificado pela assembleia da decisão de sua destituição, o síndico profissional não deverá se opor, e convocar uma nova assembleia para eleição de um novo síndico.

O síndico profissional só poderá ser destituído por meio da assembleia; devendo ser evitada a rescisão pelo simples distrato.

O síndico profissional é um prestador de serviços, e como tal haverá remuneração, a ser estabelecida previamente mediante contrato. O contrato se regerá pelas disposições do Código Civil (arts. 593 a 609 do CC), e não pelas disposições da CLT.

Segundo a definição precisa de Arnaldo Rizzardo (2018, p. 223), o contrato de prestação de serviços de síndico profissional possui como características: “(...) sinalagmático, através do qual uma das partes contratantes, designada prestadora, se compromete a prestar serviços ou mão de obra, que a outra denominada beneficiária ou recebedora se compromete a remunerar”.

A destituição do síndico profissional deverá ser cercada de todas as cautelas necessárias, pois se trata de um contrato de prestação de serviços, subordinado aos dispositivos do Código Civil, e outros princípios contratuais, como a boa-fé objetiva, entre outros.

CIVIL E PROCESSO CIVIL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. DESTITUIÇÃO DE SÍNDICO. RESCISÃO DE CONTRATO DO GESTOR CONDOMINIAL. QUÓRUM DE VOTAÇÃO EM ASSEMBLEIA EXTRAORDINÁRIA. NULIDADE NÃO CONFIGURADA. VEDAÇÃO DE COMPORTAMENTO CONTRADITÓRIO. *VENIRE CONTRA FACTUM PROPRIUM*. DEVER DE OBSERVAR A BOA-FÉ E A ETICIDADE NAS RELAÇÕES CONTRATUAIS. **1- Com relação a destituição do síndico em condomínio edilício, o Código Civil dispõe no artigo 1.334, III que cabe à Convenção do condomínio disciplinar o quórum exigido para as deliberações.** **2 - Quando o síndico não é condômino ou possuidor de unidade no condomínio, mas profissional contratado para administrá-lo, a relação existente entre aquele e este é estritamente contratual, decorrente do contrato de prestação de serviço, cujo objeto é a gestão condominial. Nessas hipóteses, a dispensa do síndico não é destituição do cargo, mas sim, rescisão de contrato, dispensando, portanto, o quórum de maioria absoluta disposto na Convenção do Condomínio.** **3- Configura *venire contra factum proprium* (exercício de uma posição jurídica em contradição com o comportamento anterior do exercente), comportamento vedado pelo ordenamento jurídico, quando o síndico presente da assembleia condominial acata a decisão desta de rescindir o contrato de gestor condominial e recusa-se a permanecer prestando seus serviços pelo período do aviso prévio e após alguns meses, ingressa em juízo, requerendo o pagamento das verbas remuneratórias de todo o período do contrato.** 4. Sentença mantida. Recurso improvido. (TJ-DF - APC: 20110111401875 DF 0037342-90.2011.8.07.0001, Relator: MARIA IVATÔNIA, Data de Julgamento: 25/03/2015, 1ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 07/04/2015. Pág.: 151).

AÇÃO MONITÓRIA. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE SÍNDICO PROFISSIONAL. CONDIÇÃO SUSPENSIVA. INOCORRÊNCIA.

ART. 125 DO CÓDIGO CIVIL. SENTENÇA MANTIDA. AUTOCONTRATO. 1. Subordinando-se a eficácia do negócio jurídico à condição suspensiva, enquanto está se não verificar, não se terá adquirido o direito a que ela se refere, conforme dispõe o artigo 125 do Código Civil. 2. A regra no instituto do mandato é que o mandatário atue em nome do mandante, dentro dos poderes conferidos por quem os outorgou. Desse modo, o mandatário não pode agir segundo o seu próprio interesse, caso em que celebraria contrato consigo mesmo, prática permitida apenas se a lei ou o representado permitirem, conforme dispõe o art. 117 do CC. 3. Recurso conhecido e desprovido. (TJ-DF 20160111268827 DF 0037031-26.2016.8.07.0001, Relator: DIAULAS COSTA RIBEIRO, Data de Julgamento: 08/02/2018, 8ª TURMA CÍVEL, Data de Publicação: Publicado no DJE: 20/02/2018. Pág.: 470/499)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ORDINÁRIA. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO (CONTRATAÇÃO DE SÍNDICO PROFISSIONAL). RESCISÃO ANTECIPADA CONFORME OS TERMOS ACORDADOS. PREVALÊNCIA SOBRE A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. LEGALIDADE DE DESTITUIÇÃO DO SÍNDICO. EQUÍVOCO DA DECISÃO QUE O RESTITUIU. RECURSO PROVIDO. **1) Discute-se a legalidade da rescisão antecipada de contrato de prestação de serviços de administração de condomínio, que abrange a contratação de síndico profissional, pairando controvérsia sobre a prevalência, ou não, dos termos avençados sobre a convenção do condomínio, no que diz respeito ao procedimento para destituição de síndico. 2) Segundo a definição de Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, a convenção de condomínio é norma interna na qual são estipulados direitos e deveres recíprocos dos condôminos, revelando-se, nessa linha, cogente nas relações entre os conviventes. 3) Por outro lado, nas relações entre o condomínio e terceiros (não condôminos), deve prevalecer o que dispuser o respectivo contrato, não podendo o terceiro contratado invocar a convenção de condomínio para afastar a incidência da norma livremente acordada. 4) Portanto, a rescisão antecipada do contrato de prestação de serviços, que implica destituição de terceiro não condômino do posto de síndico de condomínio, caso promovida nos termos avençados, não pode ser obstada por regra procedimental estabelecida na convenção de condomínio. 5) Ademais, a alegação de violação da convenção de condomínio pelo contratado, pela aplicação de disposição expressa do contrato, revela típico *venire contra factum proprium*, comportamento que viola o princípio da boa-fé objetiva (art. 422 do CC/02). 6) Recurso provido. ACORDA a Egrégia Segunda Câmara Cível, em conformidade da ata e notas taquigráficas da sessão, que integram este julgado, à unanimidade de votos, dar provimento ao**

recurso. Vitória, 24 de abril de 2018 DESEMBARGADOR PRESIDENTE/RELATOR (TJ-ES - AI: 00255332220178080048, Relator: JOSÉ PAULO CALMON NOGUEIRA DA GAMA, Data de Julgamento: 24/04/2018, SEGUNDA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 04/05/2018). (Grifo nosso).

2.9 DA PROCURAÇÃO EM CONDOMÍNIO

Segundo o art. 654 do CC todas as pessoas capazes são aptas para dar procuração mediante instrumento particular, que terá validade desde que tenha a assinatura daquele que pretende outorgar poderes.

Trata-se de procuração outorgada pelo proprietário-condômino, de forma escrita, incumbindo que terceiro pratique atos em seu nome, contendo poderes específicos para participar e deliberar na assembleia.

Vejamos:

Art. 654 do CC: Todas as pessoas capazes são aptas para dar procuração mediante instrumento particular, que valerá desde que tenha a assinatura do outorgante.

§ 1º O instrumento particular deve conter a indicação do lugar onde foi passado, a qualificação do outorgante e do outorgado, a data e o objetivo da outorga com a designação e a extensão dos poderes conferidos.

§ 2º O terceiro com quem o mandatário tratar poderá exigir que a procuração traga a firma reconhecida.

A convenção poderá exigir, para que a procuração gere efeitos, que a procuração tenha firma reconhecida (art. 654, § 2.º, do CC); em outras palavras, esse reconhecimento de firma é requisito para que o mandato tenha efeitos contra todos (*erga omnes*).

Não havendo vedação na convenção do condomínio, o terceiro que irá receber a procuração poderá ser o locatário, cônjuge, filhos, devendo observar sempre os limites da procuração. Por isso, a procuração deverá ser elaborada sempre de forma escrita, a fim de resguardar juridicamente todos os condôminos e o síndico.

2.9.1 PROCURAÇÃO PARTICULAR, QUANDO A CONVENÇÃO EXIGE FIRMA RECONHECIDA

O STJ já entendeu que o reconhecimento de firma é essencial para o exercício de poderes especiais no mandato, quando houver disposição na convenção:

DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. ASSEMBLEIA GERAL. ANULAÇÃO. VÍCIO APONTADO. PROCURAÇÕES OUTORGADAS AO SÍNDICO. IRREGULARIDADE. INEXISTÊNCIA DE FIRMA RECONHECIDA. LEGITIMIDADE ATIVA DOS CONDÔMINOS. LEGITIMIDADE PASSIVA DO CONDOMÍNIO. RATIFICAÇÃO DOS PODERES. IMPOSSIBILIDADE. EXTEMPORANEIDADE. ART. 1.296, CC. RECURSO DESACOLHIDO. I - **Em se tratando de anulação de assembleia geral de condomínio, por ter sido instalada como procurações sem reconhecimento de firma, inviável a pretendida ratificação após seu encerramento e somente depois da sentença proferida na competente ação judicial instaurada.** II - Os condôminos têm legitimidade e interesse para pleitear a anulação de assembleia geral do condomínio, se irregularmente foram iniciados os trabalhos da reunião, sendo parte passiva legítima o condomínio, por ser ele o que vai sofrer os efeitos da sentença de procedência. (Resp 112.185/RJ, Rel. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, QUARTA TURMA, julgado em 12/05/1998, DJ 08/09/1998, p. 67). (Grifo nosso).

2.9.2 PROCURAÇÃO VENCIDA E/OU REVOGADA

A doutrina, ao lecionar sobre o tema, dispõe sobre a anulabilidade de negócio jurídico firmado em excesso de representação, ou seja, atos não previstos no mandato:

Excesso de representação. A norma confere eficácia ao negócio jurídico celebrado pelo representante, nos limites da representação. Interpretando, a *contrario sensu*, caso o representante exceda esses limites, o negócio jurídico celebrado por ele é ineficaz relativamente ao representado. (...) O que importa para a existência, validade e eficácia do ato praticado pelo mandatário é o teor do instrumento do mandato, em que está expresso o poder de representação. As instruções dadas pelo mandante ao mandatário pertencem ao contrato de mandato e a elas é estranho o terceiro, que não tem obrigação de conhecê-las. (NERY JUNIOR; NERY, 2017).

Quando a procuração for conferida para representar o condômino-proprietário tão somente em uma única assembleia, não terá validade para as demais assembleias; isto é, quando a procuração é outorgada apenas para uma única data, não haverá prorrogação tácita dos poderes conferidos pelo mandante, sob pena de nulidade da votação e consequentemente da assembleia.

No caso do condômino-proprietário revogar a procuração do mandatário, este não poderá sequer participar da assembleia, muito menos dela participar ou votar, sob pena de nulidade do ato, conforme precedentes sobre o tema:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ANULATÓRIA DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL AO ARGUMENTO DE QUE NA ASSEMBLEIA REALIZADA NO DIA 17/12/2009, A ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO APROVOU COTA EXTRA **SE VALENDO DE PROCURAÇÕES REVOGADAS** E IMPEDINDO CONDÔMINOS DE VOTAREM. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DECRETANDO A REVELIA, DECLARANDO A NULIDADE DA ASSEMBLEIA CONDOMINIAL REALIZADA EM 17/12/2009, BEM COMO AS RESPECTIVAS ATAS. APELO DA PARTE RÉ. REVELIA CORRETAMENTE DECRETADA. COMO SABIDO, SE O RÉU NÃO APRESENTAR SUA CONTESTAÇÃO, SERÃO REPUTADOS VERDADEIROS OS FATOS NARRADOS PELO AUTOR NA EXORDIAL, ESTA É A INTELIGÊNCIA DOS ARTIGOS 319 DO CPC/73 E 344 DO NCPC. ENTRETANTO, SABE-SE QUE TAL PRESUNÇÃO POSSUI CARÁTER RELATIVO, DEVENDO A PARTE AUTORA FAZER PROVA MÍNIMA DOS FATOS CONSTITUTIVOS DO SEU DIREITO. NA PRESENTE HIPÓTESE, A PARTE AUTORA TROUXE AOS AUTOS DOCUMENTOS QUE COMPROVAM QUE AS PROCURAÇÕES PERDERAM A EFICÁCIA, DEMONSTRANDO OS FATOS CONSTITUTIVOS DO SEU DIREITO. ENTENDIMENTO DESTES E. TRIBUNAL DE JUSTIÇA ACERCA DO TEMA. DESPROVIMENTO DO RECURSO. (TJ-RJ - APL: 00038674720108190001 RIO DE JANEIRO CAPITAL 39 VARA CÍVEL, Relator: CLEBER GHELFENSTEIN, Data de Julgamento: 21/03/2018, DÉCIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 22/03/2018). (Grifo nosso).

2.10 VOTAÇÃO DE CONDÔMINO INADIMPLENTE

Primeiramente, o Código Civil, em seu art. 1.335, inciso III, diz que: “São direitos do condômino: (...) III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, **estando quite**. (Grifo nosso).”.

Cumpra esclarecer que o art. 1.335, III, do CC, traz, de um lado, o direito de votar e de participar das assembleias. O pagamento das taxas devidas permite ao condômino exercer seus direitos como coproprietário. No entanto, há uma restrição a esse direito. Caso não esteja em dia com suas obrigações, não será possível exercer esse direito. Nesse sentido são os seguintes julgados:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. DESRESPEITO AO ARTIGO 27 DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO. NÃO COMPROVAÇÃO DAS ALEGAÇÕES. CONDÔMINO INADIMPLENTE. IMPOSSIBILIDADE DO EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO. ABERTURA DA ASSEMBLEIA POR TEMPO INDETERMINADO. POSSIBILIDADE. PUBLICAÇÃO DE PANFLETOS COM DATAS DISTINTAS PARA CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLEIA. SUPRESSÃO DE

INSTÂNCIA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. REDUÇÃO. INVIABILIDADE. RECURSO IMPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. 1) É princípio basilar do direito processual civil que o ônus da prova incumbe a quem alega. Assim, caberia ao autor-apelante comprovar eventual infringência ao artigo 27 da Convenção do Condomínio, sendo que não o fez. Em outras palavras, não há, no caderno processual, qualquer mácula no processo de convocação para a assembleia, objeto de debate. 2) **Tanto o Código Civil, quanto a Convenção de Condomínio são assentes em afirmar que somente o condômino adimplente poderá exercer seu direito de voto**, assim sendo, a alegação do apelante não se mostra plausível. 3) É fato notório que o condomínio-apelado possui quase dois mil condôminos, se exigíssemos o quórum qualificado em um momento estanque, tal qual roga o apelante, nunca alcançaríamos o referido percentual e a administração tornar-se-ia inócua, inviabilizando, dessa maneira, a proposta de melhorias de grande vulto para o condomínio. 4) Esta instância está impedida de analisar eventual nulidade consistente na publicação de panfleto com datas distintas de convocação para assembleia, haja vista tal fato não ter sido avaliado pela instância de origem, consubstanciando, assim, flagrante supressão de instância. 5) O caso vertente rege-se pelo disposto no art. 20, § 4º, do CPC, que nos remete para fixação dos honorários advocatícios à apreciação equitativa por parte do juiz, que o arbitraré levando em consideração o grau de zelo do profissional, o lugar da prestação do serviço, a natureza e a importância da causa. 6) Se a estipulação do montante fixado a título de honorários advocatícios está em consonância com a realidade dos autos, bem como os valores usualmente estabelecidos por esta Corte, demonstra-se ser irreformável o valor fixado pelo Juízo sentenciante. 7) Recurso conhecido e improvido. 8) Sentença mantida. (TJ-DF - APC: 20140610086703, Relator: GILBERTO PEREIRA DE OLIVEIRA, Data de Julgamento: 28/10/2015, 3ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 05/11/2015. Pág.: 223).

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO ORDINÁRIA - ALTERAÇÃO DE VALORES DE TAXAS CONDOMINIAIS - COISA JULGADA - PARTICIPAÇÃO E VOTO EM ASSEMBLEIA - INADIMPLÊNCIA - AUSÊNCIA DE DIREITO. - Tendo em vista que os autores foram vencidos em ação autônoma de cobrança, na qual foram condenados a pagar as taxas condominiais no valor proposto pelo condomínio, ou seja, foi reconhecida a dívida no valor cobrado, operou-se a coisa julgada quanto ao tema. - **Os condôminos inadimplentes não tem direito de votar nas deliberações da assembleia e delas participar, na forma do art. 1.335, III, do Código Civil.** (TJ-MG - AC: 10637140015099001 MG, Relator: Wagner Wilson, Data de Julgamento: 09/05/0016, Câmaras Cíveis / 16ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 20/05/2016). (Grifo nosso).

A ação de anulação por votação de condômino inadimplente deverá ser acompanhada de relatório que demonstre a relação de condôminos adimplentes/inadimplentes para com o condomínio, a ata da assembleia, e a lista de presença e/ou votação.

2.11 AUSÊNCIA DE CONVOCAÇÃO DE TODOS OS CONDÔMINOS

A importância da convocação é tão grande, que o Código Civil determina a nulidade das decisões da assembleia, se todos os condôminos não forem convocados: “**Art. 1.354 do CC:** A assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião”.

A convenção de cada condomínio deverá especificar a forma como ocorrerá a convocação para assembleias (art. 1.334, III, do CC); sua inobservância poderá acarretar a nulidade das deliberações.

CONDÔMÍNIO – AÇÃO ANULATÓRIA DE ASSEMBLEIA – PROCEDÊNCIA – ART. 1.354 DO CÓDIGO CIVIL – FALTA DE CONVOCAÇÃO DE CONDÔMINO PARA A A.G.O, NA QUAL ESTAVA EM Pauta TEMA QUE CAUSARIA REFLEXOS NA RELAÇÃO JURÍDICA EXISTENTE ENTRE CONDÔMINOS E CONDÔMÍNIO – NULIDADE EVIDENTE – SENTENÇA MANTIDA. Recurso dos autores não conhecido e apelação do réu improvida. (TJ-SP 10169252720178260562 SP 1016925-27.2017.8.26.0562, Relator: Jayme Queiroz Lopes, Data de Julgamento: 17/05/2018, 36ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 17/05/2018)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDÔMÍNIO. CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLEIA EXTRAORDINÁRIA. AÇÃO ANULATÓRIA. TUTELA DE URGÊNCIA PARA SUSPENDER A REALIZAÇÃO DA ASSEMBLEIA. CONVOCAÇÃO QUE NÃO FOI FEITA POR 1/4 DOS CONDÔMINOS. EXEGESE DO ART. 1.355 DO CC E DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. ELEMENTOS QUE EVIDENCIEM A PROBABILIDADE DO DIREITO E O PERIGO DE DANO. ART. 300 DO NOVO CPC. Réu que admite na minuta recursal que a convocação da assembleia extraordinária não foi assinada por, pelo menos, 1/4 dos condôminos. O fato de a assembleia pretender defender interesse dos moradores, proprietários ou não, diante dos alegados prejuízos causados pela administração do atual síndico não tem o condão de permitir a convocação de assembleia condominial extraordinária por menos de 1/4 dos condôminos. Presentes elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano, de rigor a concessão da tutela de urgência (art. 300 do novo CPC). Recurso desprovido. (TJ-SP 21345422820178260000 SP 2134542-28.2017.8.26.0000, Relator: Gilberto Leme, Data de Julgamento: 23/10/2017, 35ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 01/11/2017)

“AÇÃO DECLARATÓRIA - CONDOMÍNIO - ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA - CONVOCAÇÃO E REALIZAÇÃO - IRREGULARIDADE - INOBSERVÂNCIA DE NORMAS DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - NULIDADE. - Evidenciando-se que a convocação e a realização da reunião geral ordinária do Edifício requerido foram irregularmente levadas a efeito, em detrimento a disposições contidas na Convenção de Condomínio, imperiosa se faz a manutenção do decismum que declarou a nulidade de tal ato. Recurso não provido. (TJMG - Apelação Cível 1.0024.11.057379-7/001, Relator (a): Des.(a) Nilo Lacerda, 12ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 04/12/2013, publicação da súmula em 13/12/2013)

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA-GERAL EXTRAORDINÁRIA. PRESENÇA DE VÍCIOS. INEXISTÊNCIA DE COISA JULGADA. A FUNDAMENTAÇÃO DA DECISÃO, INCLUÍDAS AS RAZÕES DE DECIDIR, NÃO VINCULAM AS PARTES DO PROCESSO. PRECEDENTES. STJ. INOBSERVÂNCIA DA CONVENÇÃO QUANTO AOS REQUISITOS PARA CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA. IRREGULARIDADE DO QUÓRUM DE VOTAÇÃO. (...) **A votação da matéria levada a AGE está inquinada de nulidade, considerando que a mesma não obedeceu ao quórum fixado na convenção. Conhecimento e desprovidimento do recurso.** (TJ-RJ - APL: 00041089320148190061 RIO DE JANEIRO TERESÓPOLIS 3 VARA CÍVEL, Relator: ROGÉRIO DE OLIVEIRA SOUZA, Data de Julgamento: 25/04/2017, VIGÉSIMA SEGUNDA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 27/04/2017)

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DO ATO CONVOCATÓRIO DE AGE PARA DESTITUIÇÃO DO SÍNDICO. QUORUM CONVENCIONAL. O juiz removido, ainda que tenha colhido provas, desvincula-se do processo. Rejeição da preliminar. Ação declaratória de nulidade do ato convocatório de AGE deduzida pelo Síndico destituído em face do Condomínio Geral e dos ilegítimamente eleitos. Alegação de infração à lei e à convenção. **Prova dos autos que demonstra que não foi observado o prazo legal para a convocação das assembleias que culminaram com a destituição do autor do cargo de Síndico. Sentença que reconhece a ilegalidade na convocação e votação que destituiu o Síndico por não observar os prazos e demais requisitos legais e convencionais. Procedência do pedido, com anulação das assembleias impugnadas.** Desprovidimento dos recursos que perseguiam a reversão do julgado. Unânime. (TJ-RJ - APL: 00682000620148190021 RIO DE JANEIRO DUQUE DE CAXIAS 7 VARA CÍVEL, Relator: MARÍLIA DE CASTRO NEVES VIEIRA, Data de Julgamento: 06/07/2016, VIGÉSIMA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 12/07/2016). (Grifo nosso).

2.12 AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA ASSINATURA DE 1/4 DOS CONDÔMINOS

Por disposição expressa do Código (art. 1.350 do CC), o síndico deverá convocar ao menos uma assembleia geral anual, com o objetivo de aprovar as verbas do condomínio, sua conservação e manutenção, prestar contas, entre outros assuntos que se mostrarem pertinentes.

Na eventualidade de o síndico não convocar a assembleia, seja por motivos de impedimento ou mesmo recusa, qualquer condômino poderá tomar a iniciativa da sua realização, respeitando o quórum legal de um quarto dos condôminos (art. 1.350, §1º do CC).

Entretanto, a convocação de assembleia condominial deverá ser subscrita por um quarto dos condôminos; não se admite convocação de assembleia por número inferior de condôminos, sob pena de nulidade.

Sobre o tema, a jurisprudência já se posicionou:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - CIVIL - DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ASSEMBLEIA DE CONDOMÍNIO - CONVOCAÇÃO POR ¼ DOS CONDÔMINOS - NÚMERO INSUFICIENTE DE ASSINATURAS - NEGOU-SE PROVIMENTO. 1. Não se admite a convocação de assembleia por condôminos em número inferior à previsão constante da Convenção de Condomínio. (...) (TJ-DF 20160020244884 0026313-70.2016.8.07.0000, Relator: SÉRGIO ROCHA, Data de Julgamento: 01/02/2017, 4ª TURMA CÍVEL, Data de Publicação: Publicado no DJE : 10/02/2017. Pág.: 317/323).

3 AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE MULTA

3.1 CABIMENTO

A penalidade cominatória decorre do uso anormal da propriedade, sujeito o transgressor a esta penalidade. Em outras palavras, coage-se os condôminos à cumprirem as obrigações de não realizarem obras que comprometam a segurança da edificação; não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas; e dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes, entre outros deveres expressos na convenção e regimento interno. Nesse sentido:

Diferentemente da penalidade do §1º do art. 1.336, de cunho estritamente moratório, as sanções pecuniárias fixadas no §2º tem caráter nitidamente compensatório e se destinam a punir o condômino que transgredir os deveres estabelecidos nos incisos II a IV, com multa de até cinco vezes o valor das suas respectivas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos causados pela transgressão praticada. Se a multa não estiver prevista na convenção, então a assembleia com a presença de no mínimo, 2/3 dos condôminos restantes, isto é, considerando-se como base da cálculo a totalidade do condomínio deduzida a parcela ou fração correspondente à unidade pertencente ao transgressor. (AVVAD, 2017, p. 81).

A multa cominatória deverá estar prevista no ato constitutivo ou convenção, e deve ter até cinco vezes o valor das contribuições mensais, independentemente de eventuais perdas e danos que deverão ser apurados.

Caso a multa não esteja prevista na convenção, então, caberá à assembleia geral, mediante o quórum de, no mínimo, 2/3 dos condôminos restantes, isto é, considera-se a fração ideal dos presentes, deduzida a fração correspondente à unidade do transgressor.

É assegurado ao condômino o direito de defesa, devendo ser notificado previamente para aplicação de multa, em conformidade com o REsp 1.365.279/SP. Em que pese o julgado seja relacionado ao condômino social, deve-se entender que diante do preceito constitucional do contraditório e da ampla defesa, expressos no art. 5º, inciso LV, da CF/88.

CONDOMÍNIO - AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE MULTA - IMPROCEDENTE - NULIDADE DA SENTENÇA NÃO VERIFICADA - MULTA POR DESCUMPRIMENTO DA CONVENÇÃO - REINCIDÊNCIA - INFRAÇÃO DISCIPLINAR CARACTERIZADA - PROCEDIMENTO CORRETO PARA APLICAÇÃO DA MULTA - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CORRETAMENTE FIXADOS - APELAÇÃO NÃO PROVIDA(TJ-SP - APL: 00363842520118260309 SP 0036384-25.2011.8.26.0309, Relator: Luiz Eurico, Data de Julgamento: 29/05/2017, 26ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Data de Publicação: 01/06/2017).

Entretanto, diante da ausência de previsão expressa legislativa, deve-se atentar para uma análise da convenção sobre a forma de aplicação da penalidade cominatória, a fim de evitar questionamentos perante o Poder Judiciário.

3.2 BASE LEGAL

Em decorrência da eficácia horizontal dos direitos fundamentais, em âmbito interno, a administração do condomínio e a convenção devem assegurar ao condômino o contraditório e a ampla defesa (art. 5º, LV da CF/88) e Recurso Extraordinário nº 201.819-8/RJ.

3.3 LEGITIMIDADE

3.3.1 ATIVA

O condômino penalizado que não teve assegurados em âmbito interno do condomínio o contraditório e a ampla defesa.

3.3.2 PASSIVA

Figurará, necessariamente no polo passivo da ação, o condomínio, por ser o órgão administrativo máximo. O condomínio será representado ativa e passivamente pelo síndico (art. 1.348, III, do CC e art. 75, XI, do CPC/15).

3.4 PROCEDIMENTO

Na falta de previsão de um procedimento especial, a ação declaratória de nulidade de negócio jurídico segue o “procedimento comum” (arts. 318 a 512, CPC).

3.5 ROL DE DOCUMENTOS

Reputamos que, desde a propositura da ação de anulação de multa, deverá ser instruída com os seguintes documentos, além de outros previstos no art. 319 do CPC:

- Multa lavrada pelo síndico.
- Convenção do condomínio e/ou regimento interno do condomínio.
- Caso a multa já tenha sido lançada nas despesas extraordinárias da unidade, o comprovante (boleto).
- Caso o condômino tenha feito impugnação em âmbito interno, e o síndico tenha se recusado a apreciá-la, uma cópia do comprovante de protocolo.
- Demais provas do alegado.

4 AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA DE CONVENÇÃO E/OU REGIMENTO INTERNO

4.1 CABIMENTO

Também conhecida como ação anulatória de cláusula convencional, por meio da presente ação visa desconstituir ou tornar ineficaz determinada disposição contida na convenção ou no regimento interno, que contrarie norma jurídica a todos impostas, abrangendo todo o conjunto normativo nacional, desde a Constituição Federal, até as leis ordinárias, tais como o Código Civil e a Lei 4.591/1964.

Os capítulos intitulados “Dos defeitos do negócio jurídico” (art. 138 a art. 165), e “Da invalidade do negócio jurídico” (art. 166 a art. 184), todos do Código Civil, indicam as hipóteses que possibilitam a anulação ou mesmo a nulidade de determinado ato jurídico.

Determinada disposição contida na convenção e/ou regimento interno implica a limitação ao direito de propriedade, preceito de matriz constitucional, e deverá ser interpretado e harmonizado de acordo com as particularidades da vida em condomínio.

Ademais, a convenção e/ou regimento interno constitui-se como sendo um ato regra, regulando a conduta ou um comportamento em âmbito interno, isto é, trata-se da manifestação da vontade humana, positivada em normas que produzem efeitos jurídicos internos, causando a obtenção, modificação ou extinção de um direito, gerando efeitos em relação aos condôminos e perante terceiros.

Na brilhante lição de Caio Mário (2017, p. 103-104):

Nenhuma declaração de vontade pode prevalecer e produzir efeito contra a lei. Se se insurge contra o preceito e o infringe, é obviamente frustrante, e não obriga nem gera consequências.

Entretanto, dentro na organização do estado de direito, não é, igualmente, lícito a ninguém fazer justiça pelas próprias mãos. Se a norma particular contravém à lei geral, esta se lhe sobrepõe em qualquer circunstância e, prevalecendo sobre ela, neutraliza os seus efeitos. Como, entretanto, a Convenção, uma vez aprovada, adquire força obrigatória ex vi do citado art. 1.334 do Código Civil, cabe ao interessado anular o preceito infringente do direito positivo e, infirmando-o por sentença, obter a sua condenação. Poderá fazê-lo por via direta, tomando a iniciativa do processo e pleiteando a nulidade,

com citação do síndico, na qualidade de representante do condomínio. Ou ainda poderá obter a anulação por via indireta, aguardando a ação contra ele intentada, e em defesa arguindo a desvalia do preceito estatutário, por infração da norma.

Contudo, enquanto não for judicialmente infirmado, o dispositivo da Convenção regularmente aprovada prevalece e tem força obrigatória. Salvo, evidentemente, se a própria comunidade, pelo seu órgão deliberativo – Assembleia-Geral – e pelo quórum regulamentar, alterar a Convenção sponte sua ou por iniciativa do prejudicado, desfazendo ou modificando o dispositivo contraveniente à lei, e desta maneira ajustando a esta a Convenção que dela se desgarrara. Se a arguição contiver-se no plano da inobservância formal, lícita será a retificação pelo voto dos que podem aprovar.

4.2 BASE LEGAL

A depender de uma análise de cada caso concreto, a disposição contida na convenção e/ou regimento interno poderá se caracterizar como **anulável ou nula**.

4.2.1 ANULÁVEIS

A disposição contida na convenção e/ou regimento interno pode violar norma meramente dispositiva, prevista no art. 171 do CC.

Embora seja admitida no plano teórico a anulabilidade da convenção, acreditamos que tal situação é de difícil verificação no caso concreto, e deverá ser impugnada por quem tenha legítimo interesse jurídico, devendo ser impugnada dentro de prazos decadenciais declarados por lei (art. 178 e 179 CC) sob pena de confirmação tácita (art. 172 a 174 CC), admitindo confirmação expressa.

4.2.2 NULA

Por sua vez, a disposição contida na convenção e/ou regimento interno nulidade absoluta viola norma de ordem pública, cogente, portanto mais grave, em suas causas enunciadas nos arts. 166 e 167.

Diante da constitucionalização do Direito Civil, e da eficácia horizontal dos direitos fundamentais (RE nº 201.819-8/RJ) deve-se atentar para uma interpretação da convenção e do regimento interno conforme a Constituição Federal, visando resguardar os direitos fundamentais, bem como com as disposições contidas no conjunto normativo nacional, des-

de a Constituição Federal, até as leis ordinárias, tais como o Código Civil e a Lei 4.591/1964.

A nulidade absoluta não admite confirmação nem convalida pelo decurso do tempo (art. 169, CC); a sentença declaratória de nulidade absoluta produz efeitos *ex tunc*. Seus efeitos retroagem para atacar o ato no início, *ab initio*.

4.3 LEGITIMIDADE

4.3.1 ATIVA

Atos anuláveis, apenas quem possui legítimo interesse (art. 177 do CC).

Atos nulos, por ser grave (casos expressos nos artigos 166 e 167 do CC), poderá ser arguida por qualquer pessoa, e inclusive pelo Ministério Público (quando tiver interesse na intervenção no processo), ou até mesmo ser reconhecida de ofício pelo juiz (art. 168 do CC).

4.3.2 PASSIVA

Figurará, necessariamente no polo passivo da ação, o condomínio, sendo representado passivamente pelo síndico (art. 1.348, III do CC e art. 75, XI do CPC/15).

4.4 COMPETÊNCIA

A competência para processar e julgar a ação corresponde ao foro de situação da coisa, conforme enuncia o art. 47 do CPC/15.

4.5 PRAZO PARA IMPUGNAÇÃO DA CONVENÇÃO

O prazo para promover a anulação dependerá do tipo de nulidade do ato, se absoluto ou relativo, devendo ser promovida a ação dentro do prazo legal, a fim de pleitear a sua nulidade. Vejamos o quadro a seguir:

Quadro 3

NULIDADE ABSOLUTA	
CARACTERÍSTICA	PRAZO PRESCRICIONAL
Celebrado por pessoa absolutamente incapaz	Imprescritível na ação declaratória simples, e 10 anos se a ação visar à declaração de nulidade do ato + condenação
Ilícito, impossível ou indeterminável o seu objeto	
O motivo determinante, comum a ambas as partes, for ilícito	
Não revestir a forma prescrita em lei	
For preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para a sua validade	
Tiver por objetivo fraudar lei imperativa	
Lei taxativamente o declarar nulo, ou proibir-lhe a prática, sem cominar sanção	

Fonte: de nossa autoria

Quadro 4

NULIDADE RELATIVA		
CARACTERÍSTICA	PRAZO DECADENCIAL	INÍCIO DA CONTAGEM DO PRAZO
Coação	Quatro anos	Dia em que ela cessar
De erro, dolo, fraude contra credores, estado de perigo ou lesão	Quatro anos	Do dia em que se realizou o negócio jurídico
Atos de incapazes	Quatro anos	Do dia em que cessar a incapacidade
Outras hipóteses previstas em lei, dispondo que determinado ato é anulável	Dois anos	Conclusão do ato

Fonte: de nossa autoria

4.6 PROCEDIMENTO

Na falta de previsão de um procedimento especial, a ação declaratória de nulidade de negócio jurídico segue o “procedimento comum” (arts. 318 a 512, CPC).

4.7 ROL DE DOCUMENTOS

Reputamos que, desde a propositura da ação de anulação de assembleia, deverá ser instruído com os seguintes documentos, além de outros previstos no art. 319 do CPC:

No caso da anulabilidade

Deverá ser apresentado documento que comprove a incapacidade do agente, na época da aprovação da convenção e/ou regimento interno.

Demonstração de que houve coação, erro, dolo, fraude contra credores, estado de perigo ou lesão na época da aprovação da convenção e/ou regimento interno.

Ata da assembleia, que aprovou a aprovação da convenção e/ou regimento interno.

No caso de nulidade

Demonstrar a contradição entre a disposição contida na convenção e/ou regimento interno à lei a todos imposta (CF, CC, Lei 4.591/64, entre outros).

Ata da assembleia, que aprovou a aprovação da convenção e/ou regimento interno.

Comum para ambos os casos (nulo ou anulável)

Convenção do condomínio.

Regimento interno do condomínio.

4.8 CAUSAS MAIS COMUNS DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONVENCIONAL E/OU REGIMENTAL

Listamos a seguir as causas mais comuns de nulidade de cláusula disposta na convenção e/ou regimento interno, bem como a jurisprudência relacionada.

4.8.1 ANULAÇÃO DE CLÁUSULA CONVENCIONAL POR ERRO FORMAL

O rateio das despesas condominiais visa cobrir as despesas úteis e necessárias à manutenção da coisa comum, bem como o pagamento dos

funcionários e as contas de consumo de água, esgoto e energia das áreas comuns do edifício.

Assim, o condômino estará sempre obrigado a cobrir as despesas condominiais, na proporção de sua parte, como emerge claro do artigo 1.336 do Código Civil e do artigo 12, da Lei 4.591/64.

Quer quanto às despesas ordinárias, quer quanto às extraordinárias, que são orçamentárias, basta a aprovação em assembleia para obrigar o condômino, vez que buscam cobrir despesas de conservação, manutenção ou divisão da coisa comum (art. 24, § 1º, da Lei 4.591/64).

No julgado abaixo, em provável convenção feita pela construtora, estabeleceu-se uma forma diferenciada para a cobrança das unidades que ainda não foram alienadas, designando uma redução de valores, implicando prejuízo aos demais condôminos. Vejamos a cláusula estipulada pela construtora:

As unidades autônomas não comercializadas ou que estejam na posse da construtora somente pagarão o valor equivalente a 30% da taxa condominial estabelecida para cada uma, entendendo-se para este fim, como taxa condominial, a proporcionalidade relativa a cada apartamento por despesas ordinárias feitas ou a fazer pelo condomínio

Ao julgar a situação, embora não tenha adentrado na questão da nulidade ou anulabilidade do ato, o Tribunal paulista assentou:

CONDOMÍNIO. DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA DE CONVENÇÃO. Destinada a suprir as despesas da comunidade condominial, cada um de seus membros tem de arcar com sua cota-parte, mostrando-se totalmente contrária ao princípio da isonomia e da boa-fé a conduta da construtora requerida, que se aproveitando da possibilidade de elaborar unilateralmente a minuta da primeira convenção condominial, faz inserir cláusula que lhe beneficia em detrimento de todos os demais proprietários, isentando-se, em causa própria, de boa parte do valor das quotas condominiais. Sentença mantida. Recurso desprovido, com majoração da verba honorária nos termos do art. 85 § 11 do CPC. (TJ-SP 10013567920168260510 SP 1001356-79.2016.8.26.0510, Relator: Felipe Ferreira, Data de Julgamento: 10/05/2018, 26ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 10/05/2018).

Em igual sentido, o STJ já decidiu:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. DESPESAS. NULIDADE DE CLÁUSULA DE ISENÇÃO. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. 1. O Tribunal

de origem, com fundamento nas provas trazidas aos autos, concluiu pela **nulidade de cláusula de isenção de pagamento das despesas condominiais estipulada na convenção de condomínio, por acarretar excessiva contribuição por parte de alguns condôminos e enriquecimento sem causa por parte de outros**. 2. A modificação do entendimento lançado no v. acórdão recorrido demanda interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõem as Súmulas 5 e 7 deste Pretório. 3. Agravo interno provido. (AgRg nos EDcl no AREsp 208.371/SP, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 13/03/2018, DJe 16/03/2018). (Grifo nosso).

4.9 ANIMAIS EM CONDOMÍNIOS

Como bem observou Flávio Tartuce (2017, p. 1002), quando há questionamento sobre a permanência de animais nas unidades autônomas residenciais há três situações possíveis, a saber: a) a convenção do condomínio proíbe a estada de animais; b) a convenção do condomínio é omissa sobre o tema; e c) a convenção do condomínio permite os animais. Nos dois últimos casos (omissão e permissão), entende-se pela possibilidade. Já na primeira hipótese (negativa), vêm posicionando-se a doutrina e a jurisprudência de maneira a permitir a estada do animal, desde que não haja qualquer risco ao sossego, saúde ou segurança dos demais condôminos.

Nesse sentido, assentou-se o entendimento:

VI Jornada de Direito Civil - Enunciado 566 do CJF: A cláusula convencional que restringe a permanência de animais em unidades autônomas residenciais deve ser valorada à luz dos parâmetros legais de sossego, insalubridade e periculosidade.

O enunciado acima ressalta a necessidade de se valorar qualquer cláusula da convenção e/ou regimento interno à luz do sossego, salubridade e segurança, interpretando normas que restringem direitos fundamentais de maneira particular.

Dessa forma, a restrição genérica e total de guarda de qualquer tipo de animal em convenção condominial, sem fundamento legítimo, deve ser afastada para assegurar o direito do condômino, conforme posicionamento do STJ sobre o tema:

RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. ANIMAIS. CONVENÇÃO. REGIMENTO INTERNO. PROIBIÇÃO. FLEXIBILIZAÇÃO. POSSIBILIDADE. 1. (...) 2. Cinge-se a controvérsia a definir se a convenção condominial pode impedir a

criação de animais de qualquer espécie em unidades autônomas do condomínio. 3. Se a convenção não regular a matéria, o condômino pode criar animais em sua unidade autônoma, desde que não viole os deveres previstos nos arts. 1.336, IV, do CC/2002 e 19 da Lei nº 4.591/1964. 4. Se a convenção veda apenas a permanência de animais causadores de incômodos aos demais moradores, a norma condominial não apresenta, de plano, nenhuma ilegalidade. 5. **Se a convenção proíbe a criação e a guarda de animais de quaisquer espécies, a restrição pode se revelar desarrazoada, haja vista determinados animais não apresentarem risco à incolumidade e à tranquilidade dos demais moradores e dos frequentadores ocasionais do condomínio.** 6. Na hipótese, a restrição imposta ao condômino não se mostra legítima, visto que condomínio não demonstrou nenhum fato concreto apto a comprovar que o animal (gato) provoque prejuízos à segurança, à higiene, à saúde e ao sossego dos demais moradores. 7. Recurso especial provido. (REsp 1783076/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/05/2019, DJe 24/05/2019). (Grifo nosso).

4.10 AUSÊNCIA DE QUÓRUM PARA ALTERAR A CONVENÇÃO E/OU REGIMENTO INTERNO

Para alterar a (convenção são necessários, no mínimo, 2/3 das frações ideais, (art. 1.351 do CC)). A inobservância de disposição expressa contida em lei, em especial o requisito essencial para a validade do ato, qual seja, o quórum mínimo de condôminos presentes, acarreta a nulidade da alteração promovida pela assembleia. Nesse sentido, já decidiu o STJ (sob a égide do CC/16):

NULIDADE. ANULABILIDADE. PRESCRIÇÃO. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. ALTERAÇÃO. DESATENÇÃO AO QUORUM PREVISTO NA CONVENÇÃO. Anulável o ato de alteração de convenção do condomínio aprovado sem requisito exigido na convenção, é prescritível a pretensão anulatória. Recurso conhecido e provido. (REsp 196.312/RJ, Rel. Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, QUARTA TURMA, julgado em 23/02/1999, DJ 29/03/1999, p. 189).

4.11 CONVENÇÃO ELABORADA SOB A ÉGIDE DA LEI 4.591/1964 E EVENTUAL CONTRADIÇÃO COM O CÓDIGO CIVIL DE 2002 - MULTA MORATÓRIA

A convenção do condomínio que adotava como teto a Lei 4.591/64 perdeu eficácia reduzindo ao quantum legal expresso no art. 1.336, §1º da Lei civilista.

Quadro 5

LEI 4.591/1964	CÓDIGO CIVIL DE 2002
Art. 12. (...)§ 3º O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na Convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e <u>multa de até 20% sobre o débito</u> , que será atualizado, se o estipular a Convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso da mora por período igual ou superior a seis meses.	Art. 1.336. (...)§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e <u>multa de até dois por cento sobre o débito</u> .

Fonte: de nossa autoria

CIVIL E PROCESSUAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM AGRAVO REGIMENTAL. ACÓRDÃO ESTADUAL. NULIDADE. INEXISTÊNCIA. COTAS CONDOMINIAIS. ATRASO. MULTA CONDOMINIAL DE 20% PREVISTA NA CONVENÇÃO, COM BASE NO ART. 12, § 3º, DA LEI N. 4.591/64. REDUÇÃO A 2%. IMPOSSIBILIDADE. DÍVIDA ANTERIOR À VIGÊNCIA DO NOVO CÓDIGO CIVIL, ART. 1.336, § 1º. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS N. 282 E 356/STF. EMBARGOS REJEITADOS. I. A multa por atraso prevista na convenção de condomínio, que tinha por limite legal máximo o percentual de 20% previsto no art. 12, parágrafo 3º, da Lei n. 4.591/64, vale para as prestações vencidas na vigência do diploma que lhe dava respaldo, Código Civil/1916, como no presente caso. II. Embargos rejeitados. (EDcl no AgRg no Ag 628.764/SP, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 03/08/2006, DJ 28/08/2006, p. 293)

CIVIL E PROCESSUAL. ACÓRDÃO ESTADUAL. NULIDADE NÃO CONFIGURADA. COTAS CONDOMINIAIS EM ATRASO. MULTA CONDOMINIAL DE 10% PREVISTA NA CONVENÇÃO, COM BASE NO ART. 12, § 3º, DA LEI N. 4.591/64. REDUÇÃO A 2% DETERMINADA PELO TRIBUNAL A QUO, EM RELAÇÃO À DÍVIDA VENCIDA NA VIGÊNCIA DO NOVO CÓDIGO CIVIL, ART. 1.336, § 1º. REVOGAÇÃO DO TETO ANTERIORMENTE PREVISTO, POR INCOMPATIBILIDADE. LICC, ART. 2º, § 1º. I. Acórdão estadual que não padece de nulidade, por haver enfrentado fundamentadamente os temas essenciais propostos, apenas com conclusão desfavorável à parte. II. **A multa por atraso prevista na convenção de condomínio, que tinha por limite legal máximo o percentual de 20% previsto no art. 12, parágrafo 3º, da Lei n. 4.591/64, vale para as prestações vencidas na vigência do diploma que lhe dava respaldo, sofrendo automática modificação,**

no entanto, a partir da revogação daquele teto pelo art. 1.336, parágrafo 1º, em relação às cotas vencidas sob a égide do Código Civil atual. Precedentes. III. Recurso especial não conhecido. (REsp 746.589/RS, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 15/08/2006, DJ 18/09/2006, p. 327). (Grifo nosso).

Em julgamentos mais recentes, o STJ tem entendimento fixado no sentido da aplicabilidade imediata do Código Civil ao percentual da multa, nos casos da convenção elaborada sob a vigência da lei anterior, em decorrência da sua origem no direito contratual ou negocial, pelo qual os condôminos estabelecem direitos e obrigações recíprocas, reconhecidos pela natureza estatutária da convenção.

Diante de tal conclusão, aplica-se o disposto no Código Civil às disposições convencionais, independentemente de declaração de nulidade. Reforçam a tese aqui sustentada os seguintes julgados:

Informativo nº 0554 Período: 25 de fevereiro de 2015. DIREITO CIVIL. INSUBSISTÊNCIA DE CLÁUSULA DE IRREVOGABILIDADE E DE IRRETRATABILIDADE EM CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Ainda que, na vigência do CC/1916, tenha sido estipulado, na convenção original de condomínio, ser irrevogável e irretratável cláusula que prevê a divisão das despesas do condomínio em partes iguais, admite-se ulterior alteração da forma de rateio, mediante aprovação de 2/3 dos votos dos condôminos, para que as expensas sejam suportadas na proporção das frações ideais. De fato, não há como obrigar - sem que haja previsão legal - que os atuais condôminos ou os eventuais futuros adquirentes das unidades fiquem eternamente submetidos às regras impostas na convenção original. Basta imaginar a existência de condomínios centenários, cujas unidades imobiliárias já passaram por várias gerações de proprietários sem que remanescesse nenhum proprietário original. Nesse cenário, ao admitir a perpetuação de cláusula pétrea, estar-se-ia engessando de maneira desarrazoada a vontade dos condôminos e a soberania das deliberações assembleares, que nem mesmo pela unanimidade de votos poderiam alterar as cláusulas gravadas pela irrevogabilidade e pela irretratabilidade. Na hipótese em análise, reforça a legitimidade da alteração o fato de ser aprovada pela maioria dos condôminos e de obedecer ao quórum legal de 2/3 dos condôminos (art. 1.351 do CC/2002), observando-se a forma de rateio (na proporção da fração ideal) prevista no novo Código Civil (art. 1.336, I), o que afasta qualquer alegação, por parte de eventual condômino que não concorde com a modificação, de ofensa aos princípios da razoabilidade, da proporcionalidade ou da vedação ao enriquecimento ilícito. **Além disso, tendo em vista a natureza estatutária da convenção de condomínio, que autoriza a aplicação**

imediate do regime jurídico previsto no novo Código Civil, não há espaço para falar em violação do direito adquirido e do ato jurídico perfeito (REsp 722.904-RS, Terceira Turma, DJ 1º/7/2005; e REsp 1.169.865-DF, Quarta Turma, DJe 2/9/2013). **REsp 1.447.223-RS, Rel. originário Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Rel. para acórdão Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 16/12/2014, DJe 5/2/2015.**

Informativo nº 0251 Período: 13 a 17 de junho 2005. A natureza estatutária da convenção de condomínio autoriza a imediata aplicação do regime jurídico previsto no novo Código Civil, regendo-se a multa pelo disposto no respectivo art. 1.336, § 1º. **REsp 722.904-RS, Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, julgado em 14/6/2005.** (Grifo nosso).

Em que pese a desnecessidade de ajuizar ação declaratória de cláusula convencional, diante da natureza estatutária da convenção (REsp nº 1.458.404-RS e REsp nº 1.169.865-DF), ainda remanesce a possibilidade da ação.

5 AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E NÃO FAZER – OBRAS

5.1 CABIMENTO

Como comentamos no capítulo dedicado às obras em condomínios, o Código Civil regulou de forma minuciosa tão somente a realização de obras nas partes comuns da edificação.

Os condôminos podem efetuar os reparos necessários para consertar eventuais defeitos em sua unidade, desde que isso não prejudique os demais, fazendo uso de uma assistência técnica competente, respeitando as regras de higiene, limpeza e uso da unidade.

Por outro lado, ao condômino que queira realizar obras em sua unidade autônoma deve, necessariamente, se ater ao preceito do art. 1.336, II, do CC, que determina a vedação de reformas que comprometam a segurança da edificação.

Por consectário lógico, as obras que não alterarem a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas e não comprometam a segurança da edificação podem ser realizadas desde que não prejudique ou atente contra as normas da convenção e do regimento interno, e não prejudique a saúde, segurança e sossego dos demais moradores.

Caso a administração do condomínio ou ainda algum condômino realize obra que implique alteração da forma ou cor da fachada, das partes e esquadrias externas, que comprometa a segurança da edificação ou do condomínio como um todo, ou ainda em desacordo com o estabelecido na convenção ou no regimento interno, fugindo do padrão arquitetônico pré-aprovado, poderá ser ajuizada a tratada neste tópico.

5.2 BASE LEGAL

O Código de Processo Civil de 2015 promoveu a supressão desse procedimento especial. A ausência de previsão específica na norma processual não significa que o legislador não previu mecanismos para coibir abusos em decorrência da vida em condomínios. É possível com isso o ajuizamento de ação de obrigações de fazer e não fazer, para que se iniba a prática ou reiteração de ilícito (art. 497 do CPC/15), requerendo a tutela específica.

(...)Trata-se de obrigação de não fazer, calcada na imposição de uma abstenção, tendo em vista a incolumidade física do prédio. A faculdade de fruição de cada unidade privativa envolve a realização de obras que ampliem a comodidade da coisa. Mas, como não se trata de uma casa, mas de um condomínio, o cuidado na realização dos trabalhos será dobrado, exigindo-se que o condômino apresente relatório técnico ao síndico, elaborado por profissional, acerca da não interferência das reformas na segurança geral. (FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil: Direitos Reais (vol. 5). 15. ed. rev., ampl. e atual.- Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. p. 717).

Tal restrição é estabelecida pela natureza jurídica do condomínio edilício, e vem sendo reafirmada pela jurisprudência:

RECURSO ESPECIAL. DIREITOS DE VIZINHANÇA. DIREITO DE CONSTRUIR. DIREITO DE PROPRIEDADE. EXERCÍCIO. AÇÃO DEMOLITÓRIA. JANELAS. CONSTRUÇÃO A MENOS DE UM METRO E MEIO DO TERRENO VIZINHO. REQUISITO OBJETIVO. ART. 1.301, *CAPUT*, DO CÓDIGO CIVIL. DESCUMPRIMENTO. PROCEDÊNCIA PARCIAL DOS PEDIDOS. **1. O exercício dos direitos decorrentes da violação das regras e proibições insertas no capítulo relativo ao direito de construir tem origem no direito de propriedade. 2. A proibição inserta no art. 1.301, *caput*, do Código Civil - de não construir janelas a menos de um metro e meio do terreno vizinho - possui caráter objetivo, traduzindo verdadeira presunção de devassamento, que não se limita à visão, englobando outras espécies de invasão (auditiva, olfativa e principalmente física). 3. A aferição do descumprimento do**

disposto na referida regra legal independe da aferição de aspectos subjetivos relativos à eventual atenuação do devassamento visual, se direto ou oblíquo, se efetivo ou potencial. 4. Recurso especial conhecido em parte e, na parte conhecida, provido. (REsp 1531094/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/10/2016, DJe 24/10/2016).

As obras em condomínios são regulamentadas pelo Código Civil, convenção e regimento interno. Tais regulamentações são aplicáveis tanto aos condôminos quanto à administração, que deverá promover atos de conservação, e só realizar nos casos expressos na legislação de regência, observado o quórum específico para tanto.

Além de ter que arcar com os custos da demolição, o condômino que realiza obra irregular estará sujeito à penalidade de multa consoante o art. 1.336 do CC.

5.3 MOMENTO DO REQUERIMENTO

Quando a obra irregular já estiver edificada, caberá ação de obrigação de fazer, cumulada com pedido de desfazimento de obra irregular; se a obra estiver em curso, competirá a ação de obrigação de não fazer, a depender do estágio, poderá cumular com pedido de desfazimento.

5.4 LEGITIMIDADE

5.4.1 ATIVA

Trata-se de hipótese de legitimidade concorrente pelo qual poderá figurar no polo ativo tanto o condomínio quanto qualquer outro condômino que se sentir prejudicado pela construção ou edificação de obra irregular.

O condomínio será representado ativa e passivamente pelo síndico (art. 1.348, III do CC e art. 75, XI do CPC/15).

O condômino, quando promover a ação, deverá demonstrar a condição de proprietário de unidade em condomínio edilício.

5.4.2 PASSIVA

De igual forma ambos podem figurar no polo passivo.

Rememoramos que a administração do condomínio, praticando gestão temerária, pode realizar obras em desacordo com a legislação.

O condomínio será representado ativa e passivamente pelo síndico (art. 1.348, III do CC e art. 75, XI do CPC/15).

Caso o síndico seja o responsável por realizar obra que implique alteração da forma ou cor da fachada, das partes e esquadrias externas, que comprometam a segurança da edificação ou do condomínio como um todo, ou ainda em desacordo com o estabelecido na convenção ou no regimento interno, fugindo do padrão arquitetônico pré-aprovado, também deverá figurar no polo passivo da ação, apresentando suas razões e defesa de mérito; o fato de o síndico representar o condomínio perante o Poder Judiciário não pode ser confundido com a sua defesa em juízo, pois naquela atuará em defesa da coletividade de moradores, enquanto nesta, alegará a regularidade de seus atos.

5.5 COMPETÊNCIA

A competência para processar e julgar a ação corresponde ao foro de situação da coisa, conforme enuncia o art. 47 do CPC/15:

Art. 47 do CPC/15. Para as ações fundadas em direito real sobre imóveis é competente o foro de situação da coisa.

§ 1º O autor pode optar pelo foro de domicílio do réu ou pelo foro de eleição se o litígio não recair sobre direito de propriedade, vizinhança, servidão divisão e demarcação de terras e de nunciação de obra nova.

A competência do foro de situação da coisa é absoluta, sobretudo nas situações listadas na norma (direito de propriedade, vizinhança, servidão, divisão e demarcação de terras, nunciação de obra nova e ação possessória imobiliária).

A ação de obrigação de fazer poderá ser proposta perante os juizados especiais, conforme os seguintes precedentes:

CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA. SEGUROS. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. JUIZADO ESPECIAL CÍVEL. FACULDADE. ART. 3º, § 3º, DA LEI N. 9.099/95. **1. O ajuizamento de ação pelo procedimento dos Juizados Especiais Cíveis ou pelo rito ordinário da Justiça Comum é opção da parte autora, conforme expressa disposição do art. 3º, § 3º, da Lei 9.099/95.** 2. Hipótese em que a parte optou pelo ajuizamento da demanda na Justiça Comum, pelo procedimento ordinário. Descabimento da remessa de ofício ao Juizado Especial. CONFLITO DE COMPETÊNCIA JULGADO PROCEDENTE. (Conflito de Competência Nº 70078379062, Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Isabel Dias Almeida, Julgado em 26/09/2018). (TJ-RS -

CC: 70078379062 RS, Relator: Isabel Dias Almeida, Data de Julgamento: 26/09/2018, Quinta Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 01/10/2018)

CONFLITO DE COMPETÊNCIA - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER - JUIZADOS ESPECIAIS - FACULDADE DO AUTOR - EXEGESE DO ART. 3º, § 3º DA LEI Nº. 9.099/95, **1- O ajuizamento da ação perante o juizado especial é uma opção do autor (art. 3º, § 3º, da Lei 9.099/95).**
2- Impedir o autor de optar pela Justiça Comum seria desrespeitar o princípio constitucional do direito de ação contido no art. 5º, inciso XXXV da CF/88. (TJ-MG - CC: 10000170390678000 MG, Relator: Claret de Moraes, Data de Julgamento: 18/07/2017, Câmaras Cíveis / 10ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 28/07/2017). (Grifo nosso).

5.6 ROL DE DOCUMENTOS

Reputamos que, desde a propositura da ação de obrigação de fazer ou não fazer, deverá ser instruído com os seguintes documentos, além de outros previstos no art. 319 do CPC:

Matrícula do imóvel quando a ação for proposta pelo condômino.

Convenção.

Regimento Interno.

Ata que aprovou determinado padrão arquitetônico.

Quando a ação for proposta pelo condomínio, a ata de eleição do síndico.

Memorial de incorporação imobiliária.

5.7 AUSÊNCIA DE QUÓRUM PARA REALIZAR DETERMINADAS OBRAS

Quando determinada obra for realizada pela administração do condomínio, em concurso pecuniário de todos os demais coproprietários, deverá observar as disposições contidas no Código Civil quanto ao quórum, e com relação ao tipo de obra realizada.

RECURSO INOMINADO. AÇÃO COMINATÓRIA OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONSTRUÇÃO DE GARAGEM, PODA DE ÁRVORE E REBAIXAMENTO DE TELHADO. AREA DE USO COMUM. INVIABILIDADE. NECESSIDADE DE CONCORDÂNCIA DOS DEMAIS CONDÔMINOS. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. Com efeito, consoante previsão do art. 1.342 do Código Civil, a realização de obras em áreas comuns do condomínio depende da aquiescência de dois terços dos condôminos, não sendo permitidas construções suscetíveis a prejudicar a utilização

das partes próprias ou comuns. Ainda, a Lei nº 4.591/64 prevê que é defeso a qualquer condômino embarçar o uso das partes comuns. No caso, demonstrada que a obra pretendida pela autora prejudicaria o uso da área comum, restringindo inclusive a passagem dos demais condôminos, não estão preenchidos os requisitos legais para a realização da obra. Logo, a manutenção da sentença de improcedência é medida imperativa. RECURSO DESPROVIDO. (TJ-RS - Recurso Cível: 71007464688 RS, Relator: Ana Cláudia Cachapuz Silva Raabe, Data de Julgamento: 28/03/2018, Segunda Turma Recursal Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 02/04/2018).

6 AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E NÃO FAZER – DANO INFECTO

6.1 CABIMENTO

Nos condomínios comumente nos deparamos com reclamações de condôminos sobre a perturbação causada por outro condômino vizinho. Todo condômino deve utilizar sua unidade sem causar prejuízo ao sossego, salubridade e segurança dos demais condôminos, conforme dispõe o artigo 1336, IV, do Código Civil. O condômino que descumprir os deveres citados acima ficará sujeito à multa prevista na convenção que não poderá ser superior a cinco vezes o valor da cota condominial mensal. Portanto, um condômino que promova excesso de ruído, por exemplo, ficará sujeito à multa prevista na convenção.

No entanto, em regra o condomínio representado pelo síndico deve agir quando a perturbação causar prejuízo à coletividade condominial, caso apenas um condômino vizinho sinta-se incomodado a atuação do síndico torna-se mais limitada e pode-se discutir inclusive a validade da multa aplicada. Assim, na eventualidade de não ser possível a atuação do condomínio ou ainda caso o vizinho persista no abuso do direito de propriedade, o condômino lesado deve fazer uso da proteção legislativa do direito de vizinhança.

6.2 BASE LEGAL

Todo proprietário de imóvel deve respeitar a segurança, sossego e saúde dos vizinhos, conforme dispõe o artigo 1277, do Código Civil. O condômino lesado pela conduta abusiva do vizinho, utilizando-se do direito de

vizinhança, pode ajuizar a chamada ação de dano infecto, que tem por finalidade exigir que a conduta abusiva seja cessada. Assim, caso um vizinho não respeite as regras de sossego e de forma reiterada cause excesso de ruído, o condômino lesado deve buscar amparo no Poder Judiciário.

Além do excesso de barulho, outra conduta passível de ajuizamento de ação de dano infecto ocorre no caso de infiltração proveniente da unidade vizinha. Na eventualidade de o condômino causador da infiltração não tomar as medidas necessárias, o lesado pode ajuizar ação de dano infecto para que o vizinho promova o conserto e cesse a infiltração. Além da ação de dano infecto, quando a conduta danosa do vizinho causar prejuízos materiais e até mesmo morais, é possível que o condômino lesado proponha também uma ação para reparação civil.

Enunciado 319 – Art. 1.277. A condução e a solução das causas envolvendo conflitos de vizinhança devem guardar estreita sintonia com os princípios constitucionais da intimidade, da inviolabilidade da vida privada e da proteção ao meio ambiente. Nesse passo, incidem as diretrizes fixadas no art. 21 do Código Civil c/c art. 5º, inc. X, da Constituição Federal.

6.3 MOMENTO DO REQUERIMENTO

Quando a perturbação estiver ocorrendo, caberá ação de obrigação de afazer ou não fazer de dano infecto.

6.4 LEGITIMIDADE

6.4.1 ATIVA

A legitimidade nesse caso é concorrente, tanto cabe ao condômino possuidor como o condomínio que se sentir prejudicado pela perturbação do sossego.

O condomínio será representado ativamente e passivamente pelo síndico (art. 1.348, III do CC e art. 75, XI do CPC de 2015).

O condômino ou o possuidor devem demonstrar a sua legitimidade através dos instrumentos próprios a cada um, relativos à unidade condominial.

6.4.2 PASSIVA

Do vizinho que estiver tirando o sossego.

6.4.3 COMPETÊNCIA

A competência para processar e julgar a ação corresponde ao foro da coisa, enuncia o art. 47 do CPC/15.

6.4.4 ROL DE DOCUMENTOS

Reputamos que, desde a propositura da ação de obrigação de não fazer ou fazer de dano infecto, deverá ser instruído com os seguintes documentos, além de outros previstos no artigo 319 do CPC.

I. Matrícula do imóvel quando a ação for proposta pelo condômino.

II. Convenção.

III. Regimento Interno.

IV. Quando a ação for proposta pelo condomínio, ata de eleição do síndico.

Demais provas para provar a perturbação do sossego, como registro no livro de ocorrências, fotos, filmagens e ata notarial narrando os fatos.

RECURSO. APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DE VIZINHANÇA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. AÇÃO DE COBRANÇA.

Mau uso da propriedade pelo inquilino do imóvel. Ruídos excessivos. Solidariedade em relação ao proprietário do imóvel alugado que não se presume. Ausência de comprovação que a locadora do imóvel tenha contribuído para a causação do dano. Procedência. Sentença mantida. Recurso de apelação não provido [...] Ação indenizatória por danos materiais e morais. Responsabilidade civil. Sentença de parcial procedência. Recursos de apelação 01 e 02. Insurgência das requeridas. Construção civil. Perturbação ao sossego. Alegação de exercício regular de um direito. Não ocorrência. Parte autora que logrou êxito em comprovar suas alegações, cumprindo o disposto pelo art. 333, inc. I, do código de processo civil. Comprovação de ruídos excessivos advindos de obra referente à reforma de grande porte realizada em loja comercial localizada no condomínio que, ainda que misto, é predominantemente residencial. Ruídos excessivos em horário noturno, feriados e finais de semana, durante aproximadamente seis meses. Quando ultrapassamos a fronteira existente entre o nosso direito e o do próximo, violamos um dever moral consistente na obrigação de respeitar a integridade física e psíquica do nosso vizinho (Clayton Reis). Dano moral. Ocorrência. A situação suportada pelos autores supera a esfera do mero dissabor cotidiano para invadir a seara do efetivo poder judiciário (jwu) f. 2 abalo moral. Dano efetivo considerado *in ré ipsa*. O ruído possui natureza de agente poluente e causa comprovadamente estresse,

distúrbios físicos, mentais e psicológicos. Quantum indenizatório que não comporta redução. Sentença mantida. Recursos conhecidos e não providos. Recurso de apelação 03. Insurgência dos autores. Danos morais. Majoração do quantum indenizatório. Pedido recursal que merece ser provido. A fixação do valor da indenização deve ser feita pelo julgador, segundo seu prudente arbítrio, sopesadas as peculiaridades do caso concreto sub judice. Valorando as circunstâncias que gravitam em torno do caso posto à julgamento, principalmente em vista do extenso lapso temporal em que o ato ilícito perdurou e da capacidade financeira das ofensoras e dos ofendidos, deve o quantum indenizatório ser majorado para R\$ 10.000,00 para cada um dos autores. Danos materiais emergentes. Inocorrência. A contratação de advogado, por si só, não enseja danos materiais, sob pena de atribuir ilicitude a qualquer pretensão questionada judicialmente (STJ, AGRG no RESP 1229482/sp). Sentença reformada em parte. Recurso conhecido e parcialmente provido [...]

OBRIGAÇÃO DE FAZER. INDENIZAÇÃO. TEMPESTIVIDADE LEGITIMIDADE PASSIVA. DIREITO DE VIZINHANÇA. SONS E RUÍDOS. LIMITES LEGAIS. DANO MORAL. VALORAÇÃO.

A ausência de ratificação das razões recursais após o julgamento dos embargos de declaração não constitui óbice ao conhecimento da apelação, especialmente quando rejeitados, o que evidencia a tempestividade do recurso interposto pelo réu. II. O réu, por ser o proprietário do imóvel, deve zelar pela sua adequada utilização, razão pela qual é responsável por eventuais danos causados pelos locatários. Rejeitada a alegação de ilegitimidade passiva. III. A obrigação de não emitir nem permitir a emissão de sons ou ruídos superiores aos limites legais nas partes interna e externa do imóvel, sob pena de multa, já é fiscalizada pelo Poder Público, tanto que foram lavrados diversos autos de infração ambiental aos locatários, inclusive termo circunstanciado por crimes de desobediência e perturbação da tranquilidade. IV. A produção de sons e ruídos superiores aos limites estabelecidos pela Lei Distrital 4.092/08, em área mista, predominantemente residencial, contraria o direito de vizinhança e prejudica o sossego dos moradores, sendo procedente a pretensão indenizatória por danos morais. V. A valoração da compensação moral deve observar o princípio da razoabilidade, a gravidade e a repercussão dos fatos, a intensidade e os efeitos da lesão. A sanção, por sua vez, deve observar a finalidade didático-pedagógica, evitar valor excessivo ou ínfimo, e objetivar sempre o desestímulo à conduta lesiva. Minorado o valor fixado pela r. Sentença. VI. Apelação do réu parcialmente provida. Apelação da autora desprovida [...]

AGRAVO DE INSTRUMENTO

Direito de vizinhança. Ação de indenização por ato ilícito c/c obrigação de fazer. Interdição de academia em condomínio residencial. Ruídos e rachaduras em apartamento vizinho. Liminar deferida. Irresignação. Improcedência. Laudos técnicos apresentados pelos litigantes. Contradição nas conclusões. Necessidade de dilação probatória. Sopesamento de direitos. Prevalência do direito à segurança e a saúde frente ao uso da coisa comum. Desprovisionamento do recurso. No âmbito das relações de vizinhança, o uso da coisa, prerrogativa inerente ao direito de propriedade/posse, encontra limitações quando realizado de forma a prejudicar a segurança, sossego e a saúde dos que habitam em edificação vizinha, consoante lição do artigo 1.277, *caput*, do Código Civil. Seria irrazoável permitir o uso da academia quando ainda não se chegou a uma conclusão definitiva quanto a dois fatores cruciais, os quais são aptos a colocar em risco a segurança e saúde da agravada, quais sejam: 1) se as rachaduras na unidade residencial da recorrida refletem a existência de danos estruturais capazes de pôr em perigo à segurança dos que nela habitam e o impacto da utilização da sala de ginástica no aprofundamento dessas avarias; 2) o real nível de ruído suportado em decorrência do uso do ambiente interditado. O direito à saúde e segurança, *in casu*, deve sobrepujar a prerrogativa de uso decorrente do direito de propriedade. Recurso desprovido. Negar provimento ao agravo de instrumento [...].

7 AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS EM CONDOMÍNIO

7.1 CABIMENTO

Na ação de prestação de contas, o autor vai a juízo postulando que sejam prestadas as contas devidas em razão de uma determinada relação jurídica de direito material. No caso dos condomínios, a relação jurídica se dá entre os condôminos e coproprietários e o síndico, que exerce atos de gestão de bens e interesses comuns.

Como dito, o pedido de exigir contas é a forma legalmente prevista para esclarecer sobre a destinação dos rendimentos e bens que estão sob a guarda do outorgado, inclusive para averiguar se o patrimônio está sendo dilapidado, conforme fundamenta a doutrina sobre o tema:

O procedimento especial da ação de prestação de contas foi concebida em direito processual com a destinação específica de compor os litígios

em que a pretensão, no fundo, se volte para o esclarecimento de certas situações resultantes, no geral, da administração de bens alheios. (THEODORO JÚNIOR, 2020)

O síndico tem o dever de prestar contas anualmente ou quando exigido (art. 1.348, VIII do CC); qualquer condômino poderá, sem a intervenção do Poder Judiciário, protocolar um requerimento para que este as apresente (no caso em que há requerimento, não há necessidade de convocação de assembleia extraordinária para tal fim) levando ao conhecimento dos condôminos um panorama exato dos pagamentos efetuados, com a explanação dos valores que ingressaram, de sorte a não ensejar dúvidas.

7.2 BASE LEGAL

O direito de exigir contas encontra arrimo no contrato firmado pelas partes (mandato, por exemplo – art. 653, CC), ou em obrigação estabelecida diretamente na lei (inventariante, por exemplo – art. 618, VII, CPC), ou por imposição judicial (tutor dativo, por exemplo – art. 1.732, CC); já a ação de exigir contas encontra disciplina nos arts. 550 a 553 do Código de Processo Civil.

7.3 LEGITIMIDADE

7.3.1 ATIVA

A jurisprudência tem assentado entendimento de que o condômino, isoladamente, não pode exigir a prestação de contas:

AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS – Ilegitimidade do condômino para, individualmente, exigir contas do síndico – Artigo 22, § 1º, alínea f, da Lei 4.591/64 – Compete ao síndico prestar contas à assembleia dos condôminos, não cabendo a um ou alguns condôminos, de forma individual postular tais contas– Sentença mantida. Apelação não provida. (TJ-SP - APL: 10034923720158260590 SP 1003492-37.2015.8.26.0590, Relator: Sá Moreira de Oliveira, Data de Julgamento: 19/10/2015, 33ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 20/10/2015)

CONDOMÍNIO EDILÍCIO AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS DESPESAS CONDOMINIAIS ILEGITIMIDADE PASSIVA DO CONDOMÍNIO CONTAS DO SÍNDICO QUE DEVEM SER JULGADAS PELA ASSEMBLEIA, CABENDO AO CONDOMÍNIO, NA OMISSÃO, EXIGIR A SUA APRESENTAÇÃO. SENTENÇA TERMINATIVA CONFIRMADA. Recurso desprovido. (TJ-

SP - APL: 00438044320098260506 SP 0043804-43.2009.8.26.0506, Relator: Edgard Rosa, Data de Julgamento: 06/11/2014, 25ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 06/11/2014). (Grifo nosso).

Para nós, deve ser feita uma análise de cada caso; surge a legitimidade ativa para o condômino quando feito o requerimento administrativo, o síndico mantém-se inerte ou não presta contas quando solicitado.

A **legitimidade ativa** do demandante deverá ser demonstrada por meio de documento probatório de titularidade de imóvel em condomínio edilício, conforme precedente sobre o tema:

APELAÇÃO - PRESTAÇÃO DE CONTAS - PRIMEIRA FASE - (...). É parte legítima para exercer o direito de ação (autor) aquele que afirma ser titular de determinado direito que necessita da tutela jurisdicional. O art. 550 do CPC prevê que a ação de prestação de contas compete aquele que tem o direito de exigí-las. Na ação de prestação de contas, hipoteticamente, o suporte fático do pedido é a obrigação do réu de dar contas ao autor. Gerindo a apelante os recursos de terceiro, está obrigada à prestação de contas. (TJ-MG - AC: 10210170002500001 MG, Relator: Alberto Henrique, Data de Julgamento: 08/03/2018, Data de Publicação: 16/03/2018).

Entretanto, caso o síndico não apresente a prestação de contas anualmente, ou ainda, deixar de prestar contas ao condômino quando solicitado administrativamente, poderá ser ajuizada a ação de prestação de contas, como forma de comprovar em juízo registros contábeis, débitos, créditos, saldo devedor, salvo que o condomínio é devedor entre outros pertinentes à gestão financeira do condomínio.

7.3.2 PASSIVA

Na grande maioria dos casos, a ação de prestação de contas será proposta pelo condômino em desfavor do síndico, e não do condomínio, uma vez que a obrigação de prestar contas decorre naturalmente do exercício de gestão de bens e interesses comuns.

A jurisprudência tem fixado entendimento de que tal dever é de competência do síndico, e com isso, a legitimidade passiva, reconhecendo a ilegitimidade passiva do condomínio.

PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS EM FACE DO CONDOMÍNIO. ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. LEGITIMIDADE PASSIVA DO SÍNDICO. ARTIGOS 22, § 1º, LETRA “G” E 24, § 1º, DA LEI Nº 4.591/64 E 560 E 914 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA STJ/211.

I. A matéria inserta nos arts. 22, § 1º, letra “g” e 24, § 1º, da Lei nº 4.591/64 e 560 e 914 do Código de Processo Civil, não foi objeto de debate no v. Acórdão recorrido, carecendo, portanto, do necessário prequestionamento viabilizador do Recurso Especial. Incidência da Súmula 211 do Superior Tribunal de Justiça. **II. O art. 22, § 1º, “f” da Lei nº 4.591/64, que tem por objeto o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, expressamente, dispõe que, § 1º Compete ao síndico: f) prestar contas à assembleia dos condôminos.** **III. Logo, não há dúvidas a respeito da responsabilidade do síndico, na qualidade de representante e administrador do condomínio, de prestar contas de sua gestão, já que lhe cabe administrar e gerir valores e interesses alheios.** **IV. Forçoso, portanto, reconhecer a ilegitimidade do condomínio para figurar no polo passivo da demanda.** Recurso Especial conhecido em parte e, nessa parte, provido. (REsp 707.506/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/12/2009, DJe 18/12/2009)

Informativo nº 0549 Período: 5 de novembro de 2014. TERCEIRA TURMA DIREITO PROCESSUAL CIVIL. ILEGITIMIDADE DO CONDÔMINO PARA PROPOR AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. O condômino, isoladamente, não possui legitimidade para ajuizar ação de prestação de contas contra o condomínio. Isso porque, nos termos do art. 22, §1º, f, da Lei 4.591/1964, o condomínio, representado pelo síndico, não tem obrigação de prestar contas a cada um dos condôminos, mas sim a todos, perante a assembleia dos condôminos. No mesmo sentido, o art. 1.348, VIII, do CC dispõe que compete ao síndico, dentre outras atribuições, prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas. REsp 1.046.652-RJ, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 16/9/2014. (Grifo nosso).

A esse respeito, a doutrina esclarece:

O síndico é obrigado a prestar contas anualmente de seus atos à assembleia e não aos condôminos isoladamente. Ele convocará reunião de assembleia dos condôminos a fim de aprovar o orçamento das despesas e a prestação de contas (art. 1.350 do CC). Com efeito, quem aufera o cômodo suporta o incômodo. Daí, aquele que administra bens alheios (v.g., tutor, curador, gerente de sociedade) está obrigado a prestar contas como forma de liberação do múnus inerente à administração (art. 1.348, VIII, do CC). (FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 738).

Entretanto, a ação de prestação de contas, ao contrário do que pode parecer à primeira vista, pode também ser proposta não apenas por aquele que teve seu interesse, bem ou direito administrado por outrem, ou seja, não apenas pelo credor das contas, no caso os condôminos, mas também por quem tem o dever de prestá-las, ou seja, o síndico. Exempli-

ficando, findo o mandato do síndico, enquanto outro ainda não for eleito por assembleia, poderão ser prestadas contas em juízo.

Acerca da legitimidade passiva, o STJ tem o seguinte entendimento:

Informativo nº 0427 Período: 15 a 19 de março de 2010. TERCEIRA TURMA PRESTAÇÃO. CONTAS. NATUREZA PERSONALÍSSIMA. O **condomínio** (recorrente) ingressou com ação de prestação de contas contra o espólio (recorrido) representado pelo cônjuge varoa supérstite, na qualidade de inventariante, alegando que como proprietário de imóvel, outorgara procuração ao de cujus para que, em seu nome, pudesse transigir, fazer acordos, conceder prazos, receber aluguéis, dar quitação e representá-lo perante o foro em geral relativamente ao imóvel. Sustentou o recorrente que o de cujus apropriou-se indevidamente dos valores recebidos a título de aluguel, vindo a falecer em 1995, momento em que a inventariante teria continuado a receber os alugueres em nome do falecido, sendo o espólio recorrido parte legítima para prestar contas. O cerne da questão está em saber se o dever de prestar contas se estende ao espólio e aos sucessores do falecido mandatário. Para o Min. Relator, o mandato é contrato personalíssimo por excelência, tendo como uma das causas extintivas, nos termos do art. 682, II, do CC/2002, a morte do mandatário. Sendo o dever de prestar contas uma das obrigações do mandatário perante o mandante e tendo em vista a natureza personalíssima do contrato de mandato, por consectário lógico, a obrigação de prestar contas também tem natureza personalíssima. **Desse modo, somente é legitimada passiva na ação de prestação de contas a pessoa a quem incumbia tal encargo por lei ou contrato, sendo tal obrigação intransmissível ao espólio do mandatário, que constitui, na verdade, uma ficção jurídica.** Considerando-se, ainda, o fato de já ter sido homologada a partilha no inventário em favor dos herdeiros, impõe-se a manutenção da sentença que julgou extinto o feito sem resolução do mérito, por ilegitimidade passiva, ressalvada ao recorrente a pretensão de direito material nas vias ordinárias. Diante disso, a Turma negou provimento ao recurso. **REsp 1.055.819-SP, Rel. Min. Massami Uyeda, julgado em 16/3/2010. (Grifo nosso).**

7.4 COMPETÊNCIA

No tocante à competência territorial, aplica-se a regra prevista no art. 53, IV, inciso b do CPC/15, sendo competente o foro do local onde ocorreu a gestão ou administração de interesse alheio: “É competente o foro: (...) IV - do lugar do ato ou fato para a ação: (...). b) em que for réu administrador ou gestor de negócios alheios”.

7.5 PARTICULARIDADES PROCEDIMENTAIS

A ação de exigir contas tem o interessante aspecto de ter procedimento bifásico. Há um único processo de conhecimento, com duas fases cognitivas com objetos distintos, e são usualmente prolatadas duas sentenças de mérito. Tal entendimento extrai-se do art. 550 e seguintes do CPC/15:

Art. 550 do CPC/15: Aquele que afirmar ser titular do direito de exigir contas requererá a citação do réu para que as preste ou ofereça contestação no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 1º Na petição inicial, o autor especificará, detalhadamente, as razões pelas quais exige as contas, instruindo-a com documentos comprobatórios dessa necessidade, se existirem.

§ 2º Prestadas as contas, o autor terá 15 (quinze) dias para se manifestar, prosseguindo-se o processo na forma do Capítulo X do Título I deste Livro.

§ 3º A impugnação das contas apresentadas pelo réu deverá ser fundamentada e específica, com referência expressa ao lançamento questionado.

§ 4º Se o réu não contestar o pedido, observar-se-á o disposto no art. 355.

§ 5º A decisão que julgar procedente o pedido condenará o réu a prestar as contas no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de não lhe ser lícito impugnar as que o autor apresentar.

§ 6º Se o réu apresentar as contas no prazo previsto no § 5º, seguir-se-á o procedimento do § 2º, caso contrário, o autor apresentá-las-á no prazo de 15 (quinze) dias, podendo o juiz determinar a realização de exame pericial, se necessário.

Assim é que a primeira fase tem por objetivo declarar a existência ou inexistência do dever de prestar contas, condenando o síndico a fazê-lo, se for o caso.

Na primeira fase, o síndico é citado para, em quinze dias, apresentar resposta. Caso desde logo o réu apresente as contas, a primeira fase ficará superada, e sequer haverá sentença. Caso não sejam apresentadas as contas, qualquer que seja o fundamento da defesa, ou mesmo se esta não for oferecida (hipótese em que haverá revelia), o juiz deverá prolatar sentença, julgando o mérito da primeira fase, que concerne, como já dito, ao dever ou não do réu de prestar contas ao autor.

Tal provimento tem natureza jurídica de sentença de parcial de mérito (art. 356 do CPC/15), pois, semelhantemente ao que ocorre com a

sentença condenatória ilíquida, julga apenas parte do mérito, necessitando ser complementada por decisão posterior, a ser proferida na segunda fase do processo.

Na segunda fase, julgam-se as contas prestadas e declara-se a existência de saldo credor ou devedor, com a consequente condenação do devedor ao seu pagamento.

Por mais que não reste dúvidas acerca do cabimento da ação de prestação de contas, o Poder Judiciário poderá apenas determinar que o síndico apresente os referidos extratos de movimentação financeira do condomínio, sem adentrar no mérito, isto é, apenas a primeira fase pode ser decidida perante o Poder Judiciário, que deverá remeter à assembleia de condôminos a análise e apreciação de contas.

7.6 ROL DE DOCUMENTOS

Reputamos que, desde a propositura da ação de obrigação de fazer ou não fazer, deverá ser instruído com os seguintes documentos, além de outros previstos no art. 319 do CPC:

Matrícula do imóvel quando a ação for proposta pelo condômino.

Convenção.

Regimento Interno.

Requerimento ao síndico para que preste contas, bem como, prova da negativa.

Quando a ação for proposta pelo condomínio, a ata de eleição do síndico.

8 DA PRESTAÇÃO DE CONTAS DA ADMINISTRADORA DO CONDOMÍNIO

O condomínio tem legitimidade para pedir à administradora a prestação de contas pelo período em que manteve o vínculo de prestação de serviços ou parte desse período. Nesse caso já houve decisões jurisprudenciais.

Inteiro Teor

EMENTA: PRESTAÇÃO DE CONTAS - ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIO - RELAÇÃO JURÍDICA DE GESTÃO DE INTERESSES ALHEIOS - PRESTAÇÃO DE CONTAS - OBRIGAÇÃO - PEDIDO PROCEDENTE.- A

ação de prestação de contas colima a análise pormenorizada dos efeitos patrimoniais decorrentes de determinada relação jurídica, de modo a se promover, ao final, o acerto dos créditos e débitos existentes entre as partes. - Por administrar os interesses alheios, que se denotam pela gestão da folha de pagamento, pela disponibilização de materiais e pela terceirização de mão de obra, a administradora contratada pelo condomínio tem a obrigação de lhe prestar contas, relativas à vigência do referido vínculo contratual. APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.08.998831-5/001 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - APELANTE (S): PERFECT SERVI - APELADO (A)(S): EDIFÍCIO SAINT ANGELE ACÓRDÃO Vistos etc., acorda, em Turma, a 11ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO. DES. PAULO BALBINO RELATOR DES. PAULO BALBINO (RELATOR).

VOTO

Versa a presente ação sobre um pedido de prestação de contas decorrentes de contrato de prestação de serviço de administração de condomínio celebrado entre as partes. Em sua sentença (f. 189/192-TJ), o MM Juiz de Direito da 23ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte, Dr. Sergio Henrique Cordeiro Caldas Fernandes julgou procedente o pedido inicial para condenar a requerida à prestação de contas relativas à relação contratual mantida com o apelado, no período compreendido entre 05 de setembro de 2002 até a sua efetiva rescisão, em dezembro de 2007. Inconformada com seu teor, interpôs Perfect Service Ltda a presente apelação (f. 194/197-TJ), aduzindo que, por ter preço certo, a relação contratual não se sujeita à administração de bens do apelado. Assim sendo, requer a reforma da sentença recorrida, com a total improcedência do pedido inicial. Embora regularmente intimado, o Condomínio do Edifício Saint Angele não apresentou suas contrarrazões, conforme atesta a certidão de f. 204-TJ. Relatado, DECIDO. Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço deste recurso. Anota-se, inicialmente, que a ação de prestação de contas colima a análise pormenorizada dos efeitos patrimoniais decorrentes de determinada relação jurídica, de modo a se promover, ao final, o acerto dos créditos e débitos existentes entre as partes. Ressalta-se, neste contexto, que a relação contratual existente entre as partes se iniciou em 1º de dezembro de 2002, data da celebração do contrato de f. 16/18-TJ com a antecessora da apelante, Conservadora Otimiza Ltda. Tal avença tinha por objeto a execução dos “serviços de Administração Financeira, Portaria, Limpeza e Conservação nas dependências” do condomínio apelado, conforme pactuado nas suas cláusulas primeira e segunda. Observa-se, ainda, que no contrato em foco, a apelante assumiu a obrigação

de administrar a folha de pagamento dos funcionários, cuja mão de obra era disponibilizada/terceirizada ao apelado, efetuando o pagamento dos salários, dos encargos sociais, além das despesas de limpeza e dos tributos incidentes sobre tal operação. O apelado, por sua vez, reembolsava os valores indicados pela apelante e lhe remunerava com o pagamento da taxa de administração respectiva. Desta maneira, conclui-se que, se o apelado efetuava os pagamentos por conta e ordem da apelante, ela tem a obrigação de lhe prestar as contas respectivas, na forma mercantil, segundo previsto no § 1º do artigo 915 do Código de Processo Civil. Conforme assinalam NELSON NERY JÚNIOR e ROSA MARIA DE ANDRADE NERY: “Entende-se por dever de contas o que administrou bens ou interesses alheios e credor dela aquele em favor de quem a administração se deu. O interessado na ação de prestação de contas é a parte que não saiba em quanto importa seu crédito ou débito líquido, nascido em virtude de vínculo legal ou negocial gerado pela administração de bens ou interesses alheios, levada a efeito por um em favor do outro.” (Código de Processo Civil Comentado e Legislação Extravagante - 11ª edição - São Paulo - Revista dos Tribunais - 2004, p. 1.208) Sobre o tema, a jurisprudência deste Tribunal de Justiça de Minas Gerais manifesta: **“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. CONDOMÍNIO VERTICAL. BALANCETES E DOCUMENTOS CONTÁBEIS. EXIBIÇÃO COM A CONTESTAÇÃO. AUSÊNCIA DE APROVAÇÃO POR ASSEMBLEIA GERAL DE CONDOMÍNIO. OBRIGAÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. SENTENÇA MANTIDA. 1 - A mera apresentação de balancetes e documentos contábeis colacionados pela administradora de condomínio com a contestação, os quais não aprovados pela assembleia geral, não exime os administradores condominiais e os síndicos do dever legal de prestar contas, o que impõe a manutenção da sentença, que, na primeira fase da presente demanda, determinou aos réus a prestação das contas, no prazo de 48 horas. 2 - Na primeira fase da ação de prestação de contas discute-se apenas o dever de prestá-las, não havendo nulidade pela não declaração do saldo credor. 3 - Recursos improvidos”** (TJMG - Apelação Cível 1.0024.04.351606-1/001 - Rel. Des. José Marcos Vieira - DJe de 17.02.2012). **“AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS - CONDOMÍNIO - DIREITO À PRESTAÇÃO DE CONTAS ACERCA DOS SERVIÇOS DE ADMINISTRADORA - PRETENSÃO NÃO SATISFEITA PELA MERA ENTREGA DO LIVRO-CAIXA E DA DOCUMENTAÇÃO DO AUTOR - CONTROVÉRSIA SOBRE OS LANÇAMENTOS FEITOS - POSSIBILIDADE DE DISCUSSÃO APENAS NA SEGUNDA FASE DO PROCEDIMENTO - APELO DESPROVIDO.** Assiste o direito de ajuizamento da ação de prestação de contas ao condomínio que contratou administradora, para organizar e gerir a contabilidade de suas finanças. A simples entrega do livro-caixa e dos

demais documentos contábeis e financeiros que se encontravam em poder do autor não é suficiente, como prestação de contas. Demais disso, não se pode subverter o procedimento previsto em lei, que é de ordem pública, pretendendo, já na primeira fase da ação de prestação de contas, reputar prestadas estas e discutir a regularidade dos lançamentos. Apelo desprovido, a fim de manter a sentença que condenou a ré a prestar as contas devidas, nos termos do art. 917, do CPC” (TJMG - Apelação Cível 1.0024.05.848555-8/001 - Rel. Des. Eduardo Mariné da Cunha - Dje de 07.09.2006). Por outro lado, o preço estabelecido na cláusula quarta do contrato celebrado entre as partes não afasta a possibilidade da referida prestação de contas, porque, além do existente o vínculo de administração dos interesses do apelado, no que respeita à administração financeira e à disponibilização de mão de obra, o referido valor apresentou constantes variações, conforme se extrai da prova documental produzida nos autos. Logo, no caso concreto, deve ser reconhecida a obrigação da apelante em prestar as contas relativas aos lançamentos decorrentes da administração dos interesses do apelado, no período de 01 de dezembro de 2002 até dezembro de 2007, imputando-se lhe o dever de apresentá-las estar-te, pelos fundamentos em que prolatada, a sentença recorrida merece prevalecer em seus termos integrais. Ante o exposto, NEGO PROVIMENTO ao presente recurso. Custas recursais pela apelante, na forma da lei. Transitada está em julgado, retornem os autos ao juízo de origem para regular prosseguimento do feito, observando-se as cautelas legais. DES. MARCOS LINCOLN (REVISOR) - De acordo com o Relator DES. WANDERLEY PAIVA (VOGAL) - De acordo com o Relator. SÚMULA: “NEGARAM PROVIMENTO”. (Grifo nosso).

9 AÇÃO DE EXIBIÇÃO DE DOCUMENTO

9.1 CABIMENTO

A exibição de documentos ou coisa constitui um procedimento processual no qual o condômino pretende que se exhiba em juízo um documento ou coisa que esteja em poder da administração do condomínio.

Por documentos, compreende-se como sendo toda coisa que, por força de uma atividade humana, ‘seja capaz de representar um fato’. Noutras palavras, é toda coisa na qual estejam inseridos símbolos que tenham aptidão para transmitir ideias ou demonstrar a ocorrência de fatos.

A referência que se faz a símbolos é ampla, alcançando letras, palavras e frases, algarismos e números, imagens ou sons gravados e registros magnéticos em geral. Exemplificando, muitos condomínios registram as assembleias e reuniões em vídeo, além da elaboração da ata, que, ao menos em tese, garante o conhecimento por parte de terceiros acerca das deliberações assembleares.

A ação de exibição de documentos ou coisa destina-se a ajudar as partes da relação judicial na elaboração de provas que ajudem no acolhimento do seu pedido ou no exercício do seu direito de defesa. Cabe ressaltar que, ao exibir o documento, este ficará guardado pelo tempo determinado pelo juiz, podendo inclusive permanecer em depósito judicial. Ficará à disposição do demandante o período necessário para que se obtenham as informações necessárias ao processo, com o intuito de buscarem elementos de possíveis provas.

9.2 BASE LEGAL

O novo CPC não disciplina, como o fazia o de 1973, a medida cautelar de exibição, que agora encontra fundamento genérico na tutela provisória prevista nos arts. 294 a 311 do CPC, mais precisamente no art. 301 do referido diploma.

9.3 LEGITIMIDADE

9.3.1 ATIVA

Qualquer condômino que tenha feito o requerimento perante a administração do condomínio, que permaneceu inerte ou se recusou a fornecer o documento.

9.3.2 PASSIVA

Tanto o condomínio quanto o síndico podem figurar no polo passivo da ação.

9.3.3 COMPETÊNCIA

No tocante à competência territorial, aplica-se a regra prevista no art. 53, IV, inciso b do CPC/15, sendo competente o foro do local onde ocorreu a gestão ou administração de interesse alheio “É competente o foro: (...) IV - do lugar do ato ou fato para a ação: (...) b) em que for réu administrador ou gestor de negócios alheios”.

9.4 PARTICULARIDADES PROCEDIMENTAIS

A exibição de documentos, sob a égide do Código de 1973, dava-se por duas vias distintas. A primeira era a chamada “ação cautelar de exibição de documentos”, procedimento cautelar típico regulado pelo artigo 844, II. A segunda era o requerimento, formulado incidentalmente ao processo, com base nos artigos 355 e seguintes.

As duas técnicas tinham finalidades e requisitos distintos. A ação cautelar servia àquele que pretendia obter documento, por si só, independentemente da necessidade de ajuizamento de ação futura. Muitas vezes, a avaliação quanto à pertinência de futura demanda principal dependia, exatamente, da prévia análise do conteúdo desse documento.

De acordo com o disposto na nova sistemática processual, o momento para requerer a exibição do documento ou da coisa pode ser formulado na petição inicial, na contestação, ou por petição avulsa, protocolizada até o encerramento da fase de instrução probatória, preferencialmente, a fim de que o magistrado considere a coisa ou documento ou a recusa da parte em apresentá-lo na formação do seu convencimento.

Ao ajuizar, por exemplo, uma ação anulatória de assembleia condominial, a parte nem sempre dispõe dos documentos ou das coisas necessárias à formação do convencimento do magistrado. Nesse caso, pode solicitar que o juiz determine o aperfeiçoamento da intimação da parte contrária, para que apresente a coisa ou o documento em juízo, com a intenção de comprovar a veracidade das alegações expostas na petição inicial ou na contestação, sob pena de o magistrado admitir o fato como provado, diante da inércia da pessoa contra a qual o pedido de exibição foi formulado, ou quando as razões da negativa forem consideradas ilegítimas.

Nesses casos, o requerimento de exibição de documentos tem nítido caráter incidental, por sua vez, justificava-se como meio de prova em demanda principal já proposta. A parte visava obter documento para demonstrar seu fato constitutivo (se autor) ou mesmo extintivo, impeditivo ou modificativo (se réu).

Em ambos os casos a negativa na apresentação do documento pode gerar presunção, em favor da parte que requereu a exibição. Com isso, fica prejudicada a defesa do requerido ao se negar a exibir o documento ou a coisa, pois essa conduta tem os mesmos efeitos da revelia:

Art. 400 do CPC/15: Ao decidir o pedido, o juiz admitirá como verdadeiros os fatos que, por meio do documento ou da coisa, a parte pretendia provar se:

I - o requerido não efetuar a exibição nem fizer nenhuma declaração no prazo do art. 398;

II - a recusa for havida por ilegítima.

No Código vigente, a exibição incidental foi mantida, conforme redação do artigo 396 e seguintes. O requerimento incidental é feito na inicial ou no curso de processo pendente, e tem a finalidade de provar fato relevante para a causa, além de permitir a produção de presunções processuais contra aquele que se recusa indevidamente a apresentá-lo. Exatamente como antes.

A formulação do pedido de exibição acarreta a formação de questão incidental, no interior do próprio processo, encerrada através da prolação de decisão interlocutória, que pode ser atacada pelo recurso de agravo de instrumento, no prazo geral de quinze dias (inciso VI do art. 1.015).

A ação de exibição de documentos não deverá ser proposta perante os juizados especiais, consoante precedentes sobre o tema:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. JUIZADOS ESPECIAIS. COMPETÊNCIA. AÇÃO EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS. 1 - **Incompetência absoluta. Ação de produção antecipada de provas.** O processo, nos Juizados Especiais Cíveis e da Fazenda Pública, se desenvolve em procedimento único, não cabendo a adoção de ações de rito especial, como a ação de produção antecipada de provas prevista no art. 381 do CPC. 2 - Adequação de rito. Impossibilidade. O caso não trata de pretensão autônoma de entrega de documentos, e em face de pedido expresso de aplicação do art. 396 do CPC, não cabe examinar o pedido como obrigação de fazer. 3 - Conflito de competência. Não há que se falar em conflito negativo de competência, tendo em vista que não há declaração de incompetência de Vara de Fazenda Pública e a ação foi ajuizada diretamente nos Juizados de Fazenda Pública. 4 - Recurso conhecido. Preliminar de incompetência suscitada de ofício. Processo extinto sem julgamento do mérito. Sem custas e sem honorários advocatícios, na forma do art. 55 da Lei 9.099/1995. Inaplicáveis as disposições do CPC/2015. L (TJ-DF 07056974220178070018 DF 0705697-42.2017.8.07.0018, Relator: AISTON HENRIQUE DE SOUSA, Data de Julgamento: 03/08/2018, 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF, Data de Publicação: Publicado no DJE : 30/08/2018. Pág.: Sem Página Cadastrada.). (Grifo nosso).

A ação autônoma de produção da prova, assim como o requerimento incidental de exibição de documento ou coisa, seguramente tem um fio condutor semelhante no que toca à vinda aos autos de determinada prova ou coisa, não obstante, por meio de ação autônoma, pelo procedimento comum, se obtenha semelhante providência, a corroborar boa parte dos fundamentos que revestem os precedentes supracitados.

É importante trazer prova da negativa de acesso aos documentos, sob pena de falta de interesse de agir, conforme já decidiu a jurisprudência:

A ação que tem por escopo obter a exibição de documentos deve atender aos requisitos fixados pelo STJ em julgamento de Recurso Especial, submetido ao rito dos recursos repetitivos, quais sejam, a comprovação da existência de vinculação material entre as partes, a formulação de pedido administrativo de exibição do documento pretendido, o pagamento da taxa devida, e a negativa de exibição ou sua ausência por prazo superior ao razoável. Havendo comprovação de pedido de exibição na esfera administrativa, mas inexistindo prova de que foi feito ao pagamento da taxa, fica caracterizada a falta de necessidade de ajuizamento da ação e, por consequência, do interesse de agir da parte autora. (TJ-MG - Apelação Cível 1.0481.11.013588-8/001, Relator(a): Des.(a) Ângela de Lourdes Rodrigues, julgamento em 08/02/2018, publicação da súmula em 26/02/2018.

9.5 ROL DE DOCUMENTOS

Reputamos que, desde a propositura da ação de exibição de documento, deverá ser instruído com os seguintes documentos, além de outros previstos no art. 319 do CPC:

Descrever da melhor maneira possível os documentos a que deseja ter acesso, indicando, por exemplo, o tipo do documento (físico, virtual, vídeo, gravação, entre outros), local possível que poderá ser encontrado, a data do documento, entre outros.

Matrícula do imóvel quando a ação for proposta pelo condômino.

Convenção.

Regimento Interno.

Requerimento ao síndico para que apresente os documentos, bem como, prova da negativa.

10 PRODUÇÃO ANTECIPADA DA PROVA EM CONDOMÍNIO

10.1 CABIMENTO

Há um direito fundamental à prova, de conteúdo complexo, por reunir uma série de poderes. Uma de suas dimensões ou conteúdo é exatamente o direito à produção da prova. O direito à produção probatória, por sua vez, é autônomo, não se confundindo com o direito que se deseja reconhecer após a produção.

Chama-se “ação probatória autônoma” a ação que tem por propósito reconhecer o direito à prova e produzi-la. Nessa ação específica o juiz não valora a prova, apenas autoriza a sua produção.

No CPC/73 havia três ações probatórias autônomas: I) Ação de exibição de documento (cautelar ou não cautelar); II) Ação de justificação (servia apenas à prova testemunhal e não pressupunha urgência); e III) Produção antecipada de prova (servia às provas oral e pericial e pressupunha urgência).

O CPC/2015 alterou completamente esse cenário. Manteve-se a Ação de exibição de documento, porém de natureza exclusivamente não cautelar. Já a Ação de justificação e a Produção antecipada de provas foram fundidas, gerando uma nova “Produção antecipada de prova”.

A nova Produção antecipada de prova do NCPC serve à produção de qualquer meio de prova, sem necessidade de urgência. Essa previsão ratifica a ideia de que a prova se destina a todos os sujeitos do processo, partes e juiz. É cabível nas seguintes hipóteses:

10.2 BASE LEGAL

A antecipação da prova pode ser requerida nos casos em que haja fundado receio de que venha a se tornar difícil ou impossível a verificação de determinados fatos no curso do processo (CPC/15, art. 381, inc. I). Trata-se da hipótese tradicional de produção antecipada de prova, em que há risco de que a prova não possa ser adequadamente produzida (ou tenha se tornado inviável) no momento da sua produção no curso de um processo.

O segundo consiste na possibilidade de a prova a ser produzida ter a potencialidade de viabilizar a autocomposição ou outro meio adequado de solução de controvérsias (CPC/15, art. 381, inc. II). Tal hipótese está em

consonância com a diretriz fundamental do CPC/15, que estimula a resolução consensual dos conflitos (art. 3º, §§ 2º e 3º). Nesse caso, as partes serão as destinatárias principais da prova. A partir dela, terão mais elementos para construir um acordo ou desenvolver uma proveitosa mediação.

O inciso III do art. 381 do CPC/15 admite a antecipação da prova como forma de a parte obter prévio conhecimento dos fatos. Também não se cogita de urgência ou da controvérsia existente no âmbito do direito material. O objetivo é obter um lastro probatório mínimo. Trata-se de hipótese em que, a partir da prova, as partes poderão avaliar suas chances de êxito em futura demanda (judicial ou arbitral). Disso decorre que a antecipação da prova poderá conduzir as partes a eventualmente não proporem demanda alguma.

Quarta hipótese de cabimento é o arrolamento de bens, consistente na documentação, listagem ou levantamento de bens que compõem determinada universalidade. Se o desejo é este, há possibilidade de produção antecipada de provas.

O arrolamento de bens é cabível quando se pretende obter informações acerca de uma universalidade. Investigam-se fatos relacionados aos bens que se pretende arrolar. As regras inerentes à antecipação de prova serão aplicáveis ao arrolamento quando tiver apenas finalidade de documentação, e não a prática de atos de apreensão (CPC/15, art. 381, § 1º).

10.3 LEGITIMIDADE

Qualquer parte poderá requerer ao juízo a produção antecipada de prova. Para nós, deverá ser demonstrada ao menos a existência de afinidade ou pertinência da prova a ser produzida em relação à coisa.

O condomínio poderá pleitear em juízo a produção antecipada de provas, por exemplo, quando for demandar em juízo a solução de reparos nas áreas comuns em face da construtora/incorporadora.

Admite-se que a produção antecipada seja movida em desfavor de quem se deseja que a prova seja produzida.

10.4 COMPETÊNCIA

No tocante à competência territorial, aplica-se a regra prevista no art. 381, § 2º do CPC/15, sendo competente o foro do local onde se deva produzir a prova.

10.5 PARTICULARIDADES PROCEDIMENTAIS

A petição inicial deverá expor o motivo que justifica a antecipação e indicar precisamente os fatos que se pretende provar (CPC/15, art. 382, *caput*). Isso será fundamental para se demonstrar que a antecipação da prova será útil (interesse) ao requerente (legitimidade).

O processo se encerra com a produção da prova, em caso de deferimento. Caso o pedido seja tido por improcedente, também assim se encerra o feito.

Art. 382. Na petição, o requerente apresentará as razões que justificam a necessidade de antecipação da prova e mencionará **com precisão** os fatos sobre os quais a prova há de recair.

O art. 382, § 1º, NCPC, prevê um caso de intervenção *iussu iudicis* (intervenção de ofício do juiz, nesse caso, na ação de antecipação da produção probatória). Há casos, ademais, em que a ação é unilateral, quando não será necessário promover a citação de ninguém.

§ 1º O juiz determinará, de ofício ou a requerimento da parte, a citação de interessados na produção da prova ou no fato a ser provado, salvo se inexistente caráter contencioso.

§ 2º O juiz não se pronunciará sobre a ocorrência ou a inoccorrência do fato, nem sobre as respectivas consequências jurídicas.

Salientamos, por oportuno, que a produção probatória antecipada de prova serve exclusivamente à prova, limitando a atuação do magistrado, conforme prevê o art. 382, § 2º, do NCPC, pelo qual o juízo não se pronunciará sobre a ocorrência ou inoccorrência do fato ou de suas respectivas consequências jurídicas.

11 AÇÃO DE EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL

11.1 CABIMENTO

Nos capítulos anteriores, vimos que, persistindo o condômino em seu comportamento antissocial, gerando incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, o valor da multa sobe para o décuplo da quantia de contribuição, de acordo com o estabelecido pelo art. 1.337, parágrafo único do CC.

Rememorando, o condômino antissocial caracteriza-se por atitudes reiteradas e constrangedoras, pondo em risco o sossego, a salubridade e/ou segurança dos demais compossuidores e condôminos do prédio e/ou seus moradores, causando-lhes desassossego, sobrestados, mal-estar e desconforto constantes.

A redação do art. 1.337, parágrafo único, prevê como única forma de punição ao condômino antissocial a majoração da multa correspondente ao décuplo do valor da cota condominial. Se, mesmo com a aplicação da multa mais gravosa, o condômino permanecer praticando tais condutas atentatórias à harmonia e convivência coletivas, será possível a aplicação de uma sanção definitiva, consistente na exclusão.

11.2 BASE LEGAL

Muito embora não seja previsto inicialmente pelo legislador, a evolução da doutrina e da jurisprudência possibilitaram a compreensão de que não se poderia admitir o abuso reiterado do direito, permitindo a alienação forçada da unidade condominial.

Enunciado 508 do Conselho da Justiça Federal: “verificando-se que a sanção pecuniária mostrou-se ineficaz, a garantia fundamental da função social da propriedade (art. 5º, XXIII, da CRFB e art. 1.228, §1º, do CC) e a vedação ao abuso do direito (arts. 187 e 1.228, §2º, do CC) justificam a exclusão do condômino antissocial, desde que a ulterior assembleia prevista na parte final do parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil delibere a propositura de ação judicial com esse fim, asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal”.

Ante a gravidade de tal medida, é imprescindível a deliberação em assembleia, notificando-se o condômino para que possa oferecer defesa. No que tange ao quórum, exige-se, igualmente $\frac{3}{4}$ dos condôminos da fração ideal dos presentes, deduzida a fração correspondente à unidade do transgressor, isto é, 75% dos restantes.

11.3 LEGITIMIDADE

11.3.1 ATIVA

Deverá figurar necessariamente no polo passivo da ação o condomínio por ser o órgão administrativo máximo, dando cumprimento à decisão assemblear que deliberou pelo quórum qualificado de $\frac{3}{4}$ dos condô-

minos da fração ideal dos presentes, deduzida a fração correspondente à unidade do transgressor.

O condomínio deverá levar a juízo toda a documentação relacionada à exclusão do condômino, em especial o edital de convocação, no qual deverá constar a oportunidade ao condômino de oferecer contraditório e ampla defesa, ata da assembleia que deliberou pela exclusão do condômino, lista de votantes, lista dos condôminos adimplentes, e a verificação do quórum legal.

O condomínio será representado ativa e passivamente pelo síndico (art. 1.348, III do CC e art. 75, XI do CPC/15).

11.3.2 PASSIVA

Figurará, necessariamente no polo passivo, o condômino antissocial.

11.4 COMPETÊNCIA

A competência para processar e julgar a ação corresponde ao foro de situação da coisa, conforme enuncia o art. 47 do CPC/15.

11.5 PARTICULARIDADES PROCEDIMENTAIS

Para dar efetividade a este preceito, cumpre questionar qual é o procedimento judicial adequado para assegurar, de um lado, a exclusão do condômino, tutelando o interesse dos demais condôminos que se sentem prejudicados pela conduta, e, do outro, garantindo os princípios do contraditório e da ampla defesa inerentes ao processo judicial.

Em atenta leitura ao Enunciado 508 do CJF, percebe-se algumas condições de admissibilidade da ação, devendo o condomínio, no ato da propositura da ação, demonstrar o preenchimento dos seguintes itens:

A sanção pecuniária deve mostrar-se ineficaz; veda-se com isso a aplicação da sanção de exclusão como o único meio de punir o condômino antissocial. Em outras palavras, a exclusão é a *ultima ratio* a que o condômino antissocial está sujeito.

Deliberação pela exclusão necessita de deliberação de $\frac{3}{4}$ dos condôminos da fração ideal dos condôminos restantes.

Com isso, através de uma ação judicial, o Estado-juiz pode entrar na esfera individual, e, compulsoriamente, determinar a alienação da unidade autônoma do condômino antissocial.

A ação judicial deverá fazer um cotejo analítico entre a conduta do condômino penalizada com a exclusão e o princípio constitucional da função social da propriedade, expresso no art. 5º, XXIII, da CF/88. O enunciado faz a remissão ao texto constitucional pelo qual prevê a funcionalização da propriedade. A função (para que serve) do instituto jurídico deve ser interpretada, segundo a lição de Schereiber (2018, p. 57-58), como sendo “(...)interesse que o ordenamento jurídico visa proteger por meio de determinado instituto jurídico (...)”.

O direito de propriedade não é absoluto, devendo atender e perseguir aos interesses sociais relevantes. Tais valores, quando tratamos de condomínios edilícios, indubitavelmente, estão relacionados com os expressos na convenção e no regimento interno, pois é o documento que rege a vida dos condôminos em âmbito interno.

Se antes o direito de propriedade envolvia a dimensão negativa, pela qual o proprietário exercia amplo e plenos poderes sobre sua unidade, o atual estágio de desenvolvimento da doutrina e da jurisprudência permite afirmar que a propriedade possui também uma função positiva, pela qual a unidade está sujeita a direitos (dimensão negativa) e deveres (dimensão positiva), expressos tanto no Código Civil quanto na convenção e no regimento interno.

Vê-se do enunciado supratranscrito a necessidade de um processo judicial para a exclusão do referido condômino. Somente através do Estado-juiz existe a possibilidade de impor a decisão coercitivamente em desfavor do condômino antissocial, conforme o art. 139, IV, do CPC/15.

O art. 139, IV, do CPC/15 permite ao juiz determinar todas as medidas indutivas, coercitivas, mandamentais ou sub-rogatórias necessárias para assegurar o cumprimento de ordem judicial.

Art. 139 DO CPC/15: O juiz dirigirá o processo conforme as disposições deste Código, incumbindo-lhe: (...) IV - determinar todas as medidas indutivas, coercitivas, mandamentais ou sub-rogatórias necessárias para assegurar o cumprimento de ordem judicial, inclusive nas ações que tenham por objeto prestação pecuniária.

O dispositivo representa uma ampliação dos poderes do juiz para se permitir a concessão de medidas destinadas a assegurar a efetivação da tutela pretendida (preventiva ou repressiva), assim como das decisões judiciais.

A regra se tornou mais abrangente, de modo que, atualmente, é permitido ao julgador, à vista das circunstâncias do caso concreto, buscar

o modo mais adequado para se efetivar a tutela do direito ou a decisão proferida e efetivamente não cumprida.

A discricionariedade do juízo nos casos que envolvem a exclusão do condômino antissocial são restritas, uma vez que o juiz irá, tão somente, analisar a legalidade e os requisitos externos de validade do ato, sem adentrar no mérito da decisão; em outras palavras, será verificada tão somente a regularidade do procedimento de exclusão, se foi observado o quórum legal, se foram oferecidos o contraditório e a ampla defesa.

Deve ser conferido ao condômino o direito constitucional à ampla defesa e ao contraditório, consoante entendimento jurisprudencial consolidado a esse respeito:

Informativo nº 0570 DIREITO CIVIL. APLICAÇÃO DE MULTA A CONDÔMINO ANTISOCIAL. A sanção prevista para o comportamento antissocial reiterado de condômino (art. 1.337, parágrafo único, do CC) não pode ser aplicada sem que antes lhe seja conferido o direito de defesa. De fato, o Código Civil - na linha de suas diretrizes da socialidade, cunho de humanização do direito e de vivência social, da eticidade, na busca de solução mais justa e equitativa, e da operabilidade, alcançando o direito em sua concretude - previu, no âmbito da função social da posse e da propriedade, no particular, a proteção da convivência coletiva na propriedade horizontal. Assim, os condôminos podem usar, fruir e livremente dispor das suas unidades habitacionais, assim como das áreas comuns (art. 1.335 do CC), desde que respeitem outros direitos e preceitos da legislação e da convenção condominial. Nesse passo, o art. 1.337 do CC estabelece sancionamento para o condômino que reiteradamente venha a violar seus deveres para com o condomínio, além de instituir, em seu parágrafo único, punição extrema àquele que reitera comportamento antissocial. A doutrina especializada reconhece a necessidade de garantir o contraditório ao condômino infrator, possibilitando, assim, o exercício de seu direito de defesa. A propósito, esta é a conclusão do enunciado 92 da I Jornada de Direito Civil do CJF: “Art. 1.337: As sanções do art. 1.337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo”. Por se tratar de punição imputada por conduta contrária ao direito, na esteira da visão civil-constitucional do sistema, deve-se reconhecer a aplicação imediata dos princípios que protegem a pessoa humana nas relações entre particulares, a reconhecida eficácia horizontal dos direitos fundamentais, que também deve incidir nas relações condominiais, para assegurar, na medida do

possível, a ampla defesa e o contraditório. Ressalte-se que a gravidade da punição do condômino antissocial, sem nenhuma garantia de ampla defesa, contraditório ou devido processo legal, na medida do possível, acaba por onerar consideravelmente o suposto infrator, o qual fica impossibilitado de demonstrar, por qualquer motivo, que seu comportamento não era antijurídico nem afetou a harmonia, a qualidade de vida e o bem-estar geral, sob pena de restringir o seu próprio direito de propriedade. Por fim, convém esclarecer que a prévia notificação não visa conferir uma última chance ao condômino nocivo, facultando-lhe, mais uma vez, a possibilidade de mudança de seu comportamento nocivo. Em verdade, a advertência é para que o condômino faltoso venha prestar esclarecimentos aos demais condôminos e, posteriormente, a assembleia possa decidir sobre o mérito da punição. REsp 1.365.279-SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 25/8/2015, DJe 29/9/2015.

Em síntese, devem ser cotejados o direito de propriedade do condômino considerado antissocial e o direito de propriedade dos demais condôminos que participaram da assembleia condominial. O direito de propriedade não é absoluto. Entre conflitos de igual dimensão (direito de propriedade – condômino antissocial X direito de propriedade – demais condôminos), deve-se escolher o da maioria.

11.6 ROL DE DOCUMENTOS

Reputamos que, desde a propositura da ação de exibição de documento, deverá ser instruído com os seguintes documentos, além de outros previstos no art. 319 do CPC:

Comprovação de que a sanção pecuniária se mostrou ineficaz.

Notificação do condômino para apresentar defesa em assembleia.

Edital de convocação, constando a possibilidade de exclusão do condômino.

Relação dos presentes em assembleia.

Relação dos condôminos adimplentes.

Ata da assembleia, preferencialmente registrada.

Matrícula do imóvel do condômino que foi excluído do condomínio.

Convenção.

Regimento Interno.

Ata de eleição do síndico.

12 AÇÕES INDENIZATÓRIAS EM CONDOMÍNIO

12.1 CABIMENTO

As ações indenizatórias/condenatórias/ressarcimento ou reparatórias buscam declarar um direito (eficácia declaratória imediata), também acrescentado de uma sanção de cunho indenizatório, em face do causador do dano.

Tal conceito deixa implícita transgressão de uma norma jurídica preexistente, impondo ao causador do dano o dever jurídico de indenizar. Em outros termos, alguém, ou alguma coisa sobre a qual detém o dever objetivo de cuidado, violando norma jurídica preexistente (legal, contratual ou convencional), subordina-se às consequências do seu ato (obrigação de reparar).

A responsabilidade civil deriva da agressão a um interesse eminentemente particular, sujeitando, assim, o infrator, ao pagamento de uma compensação pecuniária à vítima, caso não possa repor *in natura* o estado anterior de coisas.

As ações que buscam a reparação pela responsabilidade civil visam, conforme brilhante construção doutrinária do ministro do STJ Paulo de Tarso Sanseverino (2011, p. 58 *apud* CAVALIERI FILHO, 2015, p. 30), que em sua tese de doutoramento destaca as seguintes funções:

- **compensatória**, uma vez que a reparação dos danos deve corresponder aos prejuízos suportados pela vítima;
- **indenizatória**, eis que a indenização não pode ultrapassar o prejuízo suportado, o que conduziria ao enriquecimento sem causa da vítima;
- **concretizadora**, pois deve haver uma relação de equivalência entre a indenização e os prejuízos suportados.

Registre-se, por oportuno, que aglutinamos neste tópico tão somente as ações indenizatórias, diante da existência de ponto comum, qual seja, a possibilidade de indenização orbitando a prática jurídica condominial.

Na vida em condomínios, e em decorrência da proximidade, é natural que surjam conflitos e divergências entre os condôminos e a própria administração do condomínio.

A legislação reconhece a existência de direitos recíprocos entre os condôminos, que devem ser exercidos por estes de forma equilibrada, norteados pela boa-fé, probidade e bons costumes.

Pode ocorrer abuso de direito pelos demais coproprietários, ou, até mesmo, pelo síndico, quando no exercício regular de um direito excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes, bem como outros limites impostos pela convenção e regimento interno, ainda em função de terceiros, alheios à relação jurídica condominial, que podem causar danos em função do condomínio, ou em decorrência de norma (legal, contratual ou convencional).

Registre-se que o abuso de direito por parte dos condôminos corresponde à violação da boa-fé objetiva, fazendo uso abusivo de sua unidade em prejuízo dos demais, fato esse que pode ser apenado inclusive pela exclusão do condômino, tratado em capítulo dedicado ao tema.

12.2 BASE LEGAL

A despeito de o Código Civil não conter tipos especiais como no Direito Penal, consagrou, todavia, um sistema normativo de responsabilidade calcado em três artigos fundamentais: arts. 186, 187 e 927 do CC.

Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

Art. 187. Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.

Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.

Parágrafo único. Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem.

A propósito:

O artigo 187 do Código Civil, ao tratar da definição de ato ilícito, reconhece que a violação da boa-fé objetiva pode corresponder ao exercício inadmissível ou abusivo de posições jurídicas. Isto é, a figura do abuso de direito é associada à violação do princípio da boa-fé objetiva e, nessa função, em vez de criar deveres laterais, a boa-fé restringe o exercício de direitos, para que não se configure a abusividade. (RIZZARDO, 2018, p. 73).

Diante do caso concreto, ao ajuizar ação indenizatória buscando a reparação de um dano, deverão ser demonstrados diante do caso os elementos da responsabilidade civil, quais sejam: conduta humana, dano, culpa genérica ou *lato sensu* e nexo de causalidade.

12.2.1 CONDUTA HUMANA

A conduta humana, para ser encartada como primeiro elemento da responsabilidade civil, deve traduzir um comportamento omissivo/comissivo marcado pela voluntariedade (vontade consciente, que guarde capacidade de discernimento com aquilo que está realizando). A vontade é a pedra de toque para noção de conduta humana no que tange à responsabilidade civil.

12.3 DANO

O dano ou prejuízo, como elemento da responsabilidade civil, traduz a lesão a um interesse jurídico tutelado, patrimonial ou moral. O dano deverá ser certo, ainda que exclusivamente moral (art. 292, V, do CPC), não se pode indenizar dano hipotético, suposto, abstrato. Não se indeniza mero aborrecimento, pois falta a certeza do dano.

12.3.1 DANO PATRIMONIAL

O dano material, que atinge bens integrantes do patrimônio da vítima, isto é, interesses de uma pessoa apreciáveis economicamente. Pode atingir não somente o patrimônio presente da vítima, como também patrimônio futuro, provocando sua diminuição ou impedindo seu crescimento. Divide-se em:

- **Dano emergente (positivo):** importa efetiva e imediata diminuição no patrimônio da vítima em razão do ato ilícito. É o desfalque sofrido pelo patrimônio. Efeitos diretos e imediatos no patrimônio da vítima.
- **Lucro cessante:** são os efeitos mediatos ou futuros, reduzindo ganhos, impedindo lucros. É a consequência futura de um fato já ocorrido. É a frustração da expectativa de lucro, perda do ganho esperável.

12.3.2 DANO MORAL

Dano moral é a violação ao direito à dignidade (personalidade), que abarca o direito à intimidade, vida privada, honra, imagem. Enfim, abrangem os bens integrantes de sua personalidade.

A Constituição Federal de 1988 dispõe entre variados dispositivos as balizas do Direito Civil Constitucional, aos quais colacionamos com enfoque nos danos morais:

Art. 5º DA CF/88: Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

(...) V — é assegurado o direito de resposta, proporcional ao agravo, além da indenização por dano material, moral ou à imagem;

(...) X — são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito a indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação.

Em condomínios, há valores e interesses fundamentais de um grupo que devem ser tutelados juridicamente pelo ordenamento, e uma mesma ação pode atingir ao mesmo tempo vários direitos da personalidade, de pessoas determinadas ou determináveis; fruto de um longo desenvolvimento doutrinário e jurisprudencial. A doutrina assim leciona:

Com supedâneo, assim, em todos os argumentos levantados, chega-se à conclusão de que o dano moral coletivo é a injusta lesão da esfera moral de uma dada comunidade, ou seja, é a violação antijurídica de um determinado círculo de valores coletivos. Quando se fala em dano moral coletivo, está-se fazendo menção ao fato de que o patrimônio valorativo de uma certa comunidade (maior ou menor), idealmente considerado, foi agredido de maneira absolutamente injustificável do ponto de vista jurídico; quer isso dizer, em última instância, que se feriu a própria cultura, em seu aspecto imaterial. Tal como se dá na seara do dano moral individual, aqui também não há que se cogitar de prova da culpa, devendo-se responsabilizar o agente pelo simples fato da violação (*damnum in re ipsa*)” (BITTAR FILHO, 2005)

Quando a lesão e o dano ultrapassam a esfera de direitos individuais, atingindo um grupo ou uma coletividade, tem-se o dano moral coletivo. No direito ambiental, consumerista, tem-se admitido ações coletivas para defender interesses transindividuais.

Muito embora seja completamente admissível que determinadas ações por parte do ofensor não afetem apenas cada condômino isolado, mas vários, senão todos os moradores, e levando em consideração que cada condômino poderia manejar individualmente uma ação reparatória,

entendemos como plenamente cabível o ajuizamento de ação buscando tutelar o interesse transindividual.

Tradicionalmente, legitimidade é a identidade de pessoa do autor com a pessoa favorecida pela lei, e a da pessoa do réu com a pessoa obrigada. No entanto, na ação civil pública há um rompimento com o processo civil tradicional, uma vez que nem sempre coincidem as figuras do interessado, que é aquele a quem a lei confere o poder de agir.

Para a maioria da doutrina esses legitimados são tratados de **substitutos processuais**, que ocorre quando o substituto comparece em juízo para defender, em seu nome, direito de terceiros. A substituição processual consagra espécie de *legitimação extraordinária*; em face da sua excepcionalidade, somente poderá ser exercida nas hipóteses arroladas na lei.

Os legitimados para a propositura da demanda compreendem o Ministério Público, as autarquias, empresas públicas, fundações, sociedades de economia mista ou associações, constituídas há mais de um ano e que incluam em suas finalidades institucionais a proteção ao meio ambiente, ao consumidor, à ordem econômica, à livre concorrência, ou ao patrimônio artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico, os órgãos da administração pública, os partidos políticos, bem como também outras entidades que por força da jurisprudência vêm sendo legitimadas.

Sem adentrar nas questões processuais acerca da legitimidade ativa, para propositura, o STJ julgou em sentido contrário:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E RESPONSABILIDADE CIVIL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO (SFH). VICIO DE CONSTRUÇÃO. AÇÃO DE REPARAÇÃO AJUIZADA PELO CONDOMÍNIO. ALEGADOS DANOS MORAIS EXPERIMENTADOS PELO ENTE DESPERSONALIZADO. IMPOSSIBILIDADE. AFASTAMENTO DOS DANOS MORAIS. 1. Os danos morais estão intrinsecamente ligados aos direitos da personalidade, mas neles não se esgotam, dizendo, pois, especialmente, com a esfera existencial do ser humano, com a sua dignidade. 2. **A doutrina dominante reconhece que os condomínios edilícios não possuem personalidade jurídica, sendo, pois, entes despersonalizados; também chamados de entes formais, com a massa falida e o espólio.** 3. Não havendo falar em personalidade jurídica, menos ainda se poderá dizer do maltrato a direitos voltados à personalidade e, especialmente, àqueles ligados à honra objetiva. 4. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. (AgInt no REsp 1521404/PE, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/10/2017, DJe 06/11/2017). (Grifo nosso).

Em sentido diametralmente oposto, o próprio Tribunal da Cidadania já admitiu o tratamento de pessoas jurídicas aos condomínios, e, por conseguinte, a possibilidade de o condomínio sofrer danos morais. Vejamos:

(...) II. Embora o condomínio não possua personalidade jurídica, deve-lhe ser assegurado o tratamento conferido à pessoa jurídica, no que diz respeito à possibilidade de condenação em danos morais, sendo-lhe aplicável a Súmula 227 desta Corte, *in verbis*: “A pessoa jurídica pode sofrer dano moral”. III. O acórdão recorrido encontra-se em consonância com a jurisprudência desta Corte, no sentido de que a pessoa jurídica pode sofrer dano moral - no caso, o Condomínio -, desde que demonstrada ofensa à sua honra objetiva. (...) (AgRg no AREsp 189.780/SP, Rel. Ministra ASSUSETE MAGALHÃES, SEGUNDA TURMA, julgado em 09/09/2014, DJe 16/09/2014).

12.4 CULPA GENÉRICA OU LATO SENSU

Engloba o dolo e a culpa estrita (*stricto sensu*)

Dolo: constitui uma violação intencional do dever jurídico com o objetivo de prejudicar outrem. Trata-se da ação ou omissão voluntária mencionada no art. 186 do CC.

Culpa: desrespeito a um dever preexistente, não havendo propriamente uma intenção de violar o dever jurídico.

- a conduta voluntária com resultado involuntário;
- a previsão ou previsibilidade; e
- a falta de cuidado, cautela, diligência e atenção.

12.5 NEXO CAUSAL

Nexo de causalidade: é o vínculo, a ligação ou relação de causa e efeito entre a conduta e o resultado; no Brasil, adota-se a teoria da causalidade adequada, conforme consta dos arts. 944 e 945 do atual Código Civil. Nesse sentido, o Enunciado n. 47 do CJP/STJ, da I Jornada de Direito Civil, preleciona que o art. 945 não exclui a teoria da causalidade adequada.

12.6 LEGITIMIDADE

12.6.1 ATIVA

Qualquer pessoa física e/ou jurídica que tenha sofrido um dano, ainda que exclusivamente moral.

O condomínio será representado ativamente pelo síndico (art. 1.348, III do CC e art. 75, XI do CPC/15).

12.6.2 PASSIVA

Causador do dano.

O condomínio será representado passivamente pelo síndico (art. 1.348, III do CC e art. 75, XI do CPC/15).

12.7 COMPETÊNCIA

No tocante à competência territorial, aplica-se a regra prevista no art. 53, IV, inciso a, do CPC/15, sendo competente o foro do local onde ocorreu o dano: “É competente o foro: (...)IV - do lugar do ato ou fato para a ação: a) de reparação de dano”.

13 CAUSAS MAIS COMUNS DE AÇÕES INDENIZATÓRIAS

Listamos a seguir as causas mais comuns de ações indenizatórias, bem como a jurisprudência relacionada.

13.1 AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS NAS ÁREAS COMUNS POR DEFEITO NA CONSTRUÇÃO – LEGITIMIDADE

O condomínio, representado ativamente pelo síndico, detém legitimidade para pleitear indenização por defeito na obra, relacionado às áreas comuns.

DIREITOS CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONDOMÍNIO. DEFEITOS DE CONSTRUÇÃO. ÁREA COMUM. LEGITIMIDADE ATIVA. INTERESSES DOS CONDOMÍNIOS. IRRELEVÂNCIA. PRESCRIÇÃO. PRAZO. ENUNCIADO N. 194 DA SÚMULA/STJ. INTERESSES INDIVIDUAIS HOMOGÊNEOS. SOLIDEZ E SEGURANÇA DO PRÉDIO. INTERPRETAÇÃO EXTENSIVA. LEIS 4.591/64 E 8.078/90 (CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR). PRECEDENTES. RECURSO DESACOLHIDO. **1- O CONDOMÍNIO TEM LEGITIMIDADE ATIVA PARA PLEITEAR REPARAÇÃO DE DANOS**

POR DEFEITOS DE CONSTRUÇÃO OCORRIDOS NA AREA COMUM DO EDIFÍCIO, BEM COMO NA AREA INDIVIDUAL DE CADA UNIDADE HABITACIONAL, PODENDO DEFENDER TANTO OS INTERESSES COLETIVOS QUANTO INDIVIDUAIS HOMOGÊNEOS DOS MORADORES.

II- VERIFICADO O DEFEITO DE CONSTRUÇÃO NO PRAZO DE GARANTIA A QUE ALUDE O ART. 1.245 DO CÓDIGO CIVIL, TEM A PARTE INTERESSADA VINTE ANOS PARA AFORAR A DEMANDA DE REPARAÇÃO DE DANOS (ENUNCIADO N. 194 DA SÚMULA/STJ).
 III- A “SOLIDEZ” E A “SEGURANÇA” A QUE SE REFERE O ART. 1.245 DO CÓDIGO CIVIL NÃO RETRATAM SIMPLEMENTE O PERIGO DE DESMORONAMENTO DO PRÉDIO, CABENDO A RESPONSABILIDADE DO CONSTRUTOR NOS CASOS EM QUE OS DEFEITOS POSSAM COMPROMETER A CONSTRUÇÃO E TORNA-LA, AINDA QUE NUM FUTURO MEDIATO, PERIGOSA, COMO OCORRE COM RACHADURAS E INFILTRAÇÕES. (REsp 66.565/MG, Rel. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, QUARTA TURMA, julgado em 21/10/1997, DJ 24/11/1997, p. 61222)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C REPARAÇÃO DE DANOS. RELAÇÃO DE CONSUMO. DEFEITOS NA CONSTRUÇÃO DE ÁREAS COMUNS DO EMPREENDIMENTO. DENUNCIAÇÃO DA LIDE. VEDAÇÃO. ARTIGO 88, LEI 8.078/90. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO. Nas relações consumeristas e conforme a inteligência do artigo 88 do Código de Defesa do Consumidor, é vedada a denúncia da lide, cabendo àquele que efetivar o pagamento exercer o seu direito de regresso contra o responsável pela causação do dano. **In casu, trata-se de ação para reparar os defeitos na construção de áreas comuns do empreendimento, figurando o condomínio como ente coletivo e que intervém em relação de consumo, congregando as pretensões dos condôminos, que entabularam contrato perante a construtora.** Portanto, reconhece-se não só sua legitimidade, como também o disciplinamento da questão debatida pela Lei no. 8.078/90. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E DESPROVIDO.

(TJ)-DF 07101561020188070000 DF 0710156-10.2018.8.07.0000, Relator: LUÍS GUSTAVO B. DE OLIVEIRA, Data de Julgamento: 12/12/2018, 4ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 25/01/2019. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

Apelação cível. Ação de indenização. Vícios construtivos. Ilegitimidade passiva do condomínio afastada. **A obra diz respeito à totalidade do condomínio, que, aglutinando a coletividade dos moradores, tem legitimidade e interesse para deixar em condições adequadas de uso não só a parte elétrica das áreas comuns, mas também das entidades autônomas, já que neste particular essa obra implica**

na própria segurança do edifício e não só da unidade autônoma de tal ou qual proprietário ou morador.

Prescrição incorrente. Os vícios construtivos são de natureza progressiva e permanente, sendo impossível precisar um marco específico e definitivo de sua ocorrência. Por fim, que o prazo de prescrição para reclamar o pagamento de eventual indenização é de 20 anos, nos termos do art. 177 do Código Civil/16. Cerceamento de defesa inexistente. Diante da prova pericial já realizada na ação cautelar sob o crivo do contraditório, restou produzida prova necessária ao deslinde da questão. O perito realizou laudo minucioso e bem fundamentado. Restou comprovado que as anomalias encontradas no edifício não são oriundas de falta de conservação, mau uso ou decorrentes de reformas havidas no imóvel, mas sim de vícios e defeitos de construtivos, sendo de rigor a responsabilidade da ré. As obras realizadas foram necessárias para reparação de danos de responsabilidade da ré, despendendo o valor requerido na inicial e detalhado, sem qualquer impugnação específica. Denúnciação da lide improcedente. Não há sequer indício de prova de que a denunciada tenha contribuído para os defeitos encontrados. Apelo desprovido.

(TJ-SP - APL: 00476440320128260071 SP 0047644-03.2012.8.26.0071, Relator: Silvério da Silva, Data de Julgamento: 19/12/2018, 8ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 19/12/2018)

CONSUMIDOR. CONDOMÍNIO. INTERESSES DOS CONDÔMINOS. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. APLICABILIDADE. DEFEITOS EM CONSTRUÇÃO (OBRA). DECADÊNCIA. VÍCIO. DEFEITO. INSEGURANÇA. FATO DO PRODUTO. PRESCRIÇÃO. ARTIGO 27 DO CDC. VÍCIOS COMPROVADOS. CONDENAÇÃO MANTIDA. PRAZO PARA SANAR DEFEITOS. ADEQUAÇÃO. ASTREINTES. VALOR EXCESSIVO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. VALOR DA CAUSA. VALOR DA CONDENAÇÃO. CORREÇÃO.

1. Apelações interpostas por ambas as partes contra sentença que julgou parcialmente procedentes os pedidos iniciais, consistentes na reparação de defeitos constatados na construção de empreendimento imobiliário.

2. O condomínio tem legitimidade para, representando a comunhão de interesses dos condôminos, buscar a reparação de defeitos da obra, nas áreas comuns do empreendimento. Nesta hipótese, o condomínio se equipara à figura do consumidor, segundo a sua definição legal, e atrai a incidência das normas protetivas do Diploma Consumerista.

3. O CDC divide a responsabilidade do fornecedor sob duas ordens distintas, a depender da constatação: a) de vício (vício de qualidade por inadequação) ou b) de defeito (vício de qualidade por insegurança) no produto ou no serviço. Em relação ao vício, o problema constatado fica adstrito ao bem de consumo, não desencadeando outros danos materiais, morais ou estéticos. Entretanto, quando se verifica um defeito no produto ou serviço, a anomalia rompe os limites do bem

de consumo, extrapola a utilidade do bem, causando consequências outras. 4. Os defeitos apontados no laudo técnico elaborado por perito judicial oferecem nitidamente grave risco à saúde e à segurança física aos condôminos e usuários do empreendimento. Tais defeitos, enquadrados na categoria de “fato do produto”, são capazes de ocasionar dano indenizável ao patrimônio material ou moral do consumidor. Portanto, a pretensão do autor está sujeita a prazo prescricional, estabelecido no artigo 27 do Código de Defesa do Consumidor. Precedentes do e. TJDF e do c. STJ. 5. No caso, ainda não decorrido o prazo de 05 (cinco) anos, mencionado no diploma normativo referido, seja tomando-se como termo inicial a elaboração de laudo por perito, atestando a presença dos defeitos da obra ou, mesmo, da concessão do “habite-se”. 6. Inexiste impedimento legal para se estabelecer astreintes em montante superior ao da obrigação imposta, pois a finalidade do instituto em comento é de compelir a parte ao cumprimento da ordem judicial conferindo, dessa maneira, efetividade ao processo e à vontade do Estado. No entanto, revelando-se desproporcional o valor fixado pelo julgador monocrático, em patamar muito acima da obrigação que se busca assegurar, necessária a sua redução. 7. A sucumbência recíproca impõe a avaliação da proporção do decaimento de cada uma das partes para se estabelecer o percentual cabível a cada uma na distribuição dos ônus sucumbenciais. 8. Não sendo possível mensurar o valor da obrigação de fazer (reparação de vícios descritos na sentença), cumpre fixar os honorários por apreciação equitativa, nos termos do § 8º, do artigo 85, do Código de Processo Civil. 9. Apelações conhecidas. Apelação do autor improvida. Apelação das rés parcialmente providas. (TJ-DF 20140710420794 DF 0041147-28.2014.8.07.0007, Relator: CESAR LOYOLA, Data de Julgamento: 19/07/2017, 2ª TURMA CÍVEL, Data de Publicação: Publicado no DJE : 24/07/2017. Pág.: 242/255). (Grifo nosso).

13.2 CONDOMÍNIO CAUSANDO DANO AOS CONDÔMINOS

DIREITO CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. CONDOMÍNIO. OBRA. QUEDA DE CONDÔMINO. DANOS MATERIAIS. EXTENSÃO. DANOS MORAIS. I - O condomínio incorre em omissão culposa, por negligência, se não adota as medidas necessárias à segurança dos condôminos que transitam por suas dependências comuns em reforma. II - Os danos materiais devem ser integralmente reparados, inclusive o correspondente aos lucros cessantes e aos danos emergentes. III - O valor da indenização por danos morais deve ser determinado por critérios de proporcionalidade e razoabilidade, observando-se as condições econômicas das partes envolvidas, a natureza e a extensão do dano. IV - Negou-se provimento ao recurso do réu. Deu-se parcial provimento ao recurso da autora. (TJ-DF 20160110290329 0007918-

27.2016.8.07.0001, Relator: JOSÉ DIVINO, Data de Julgamento: 29/03/2017, 6ª TURMA CÍVEL, Data de Publicação: Publicado no DJE : 11/04/2017. Pág.: 272/285).

APELAÇÃO. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAL. RUÍNA NA PAREDE EXTERNA DO PRÉDIO EDIFICADO NO CONDOMÍNIO. DEVER DE REPARAR OS DANOS CAUSADOS AO CONDÔMINO. RESPONSABILIDADE OBJETIVA PELO FATO DA COISA. INTELIGÊNCIA DO ART. 937 DO CÓDIGO CIVIL (CC). RECURSO IMPROVIDO. Em se tratando de responsabilidade objetiva pelo fato da coisa, cabe ao condomínio indenizar o condômino pelos danos decorrentes da ausência de manutenção da área externa do prédio, já que não comprovada causa excludente de responsabilidade. Assim, era mesmo de rigor a condenação do condomínio a indenizar a condômina pelos danos materiais sofridos, pois, de um lado, a autora (condômina) provou os fatos constitutivos do seu direito (art. 373, I, do CPC/2015), de outro, o réu (condomínio) não se desincumbiu do ônus de demonstrar a existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor (art. 373, II, do CPC/2015). No caso, resultou incontroverso que as pedras se desprenderam da parede externa do edifício do condomínio (área comum) e caíram sobre o veículo da condômina, resultando nos danos narrados, não logrando êxito o condomínio em comprovar a alegação de que a ruína foi causada por infiltração no apartamento da autora. APELAÇÃO. SUCUMBÊNCIA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CORRETAMENTE ARBITRADOS NOS TERMOS DO ART. 85, § 8º, DO CPC/2015. NECESSÁRIA ELEVAÇÃO DO PERCENTUAL EM RAZÃO DA ATIVIDADE RECURSAL DESENVOLVIDA, SEGUNDO A REGRA DO ART. 85, § 11, DO CPC/2015. RECURSO IMPROVIDO. Os honorários advocatícios sucumbenciais foram corretamente fixados por apreciação equitativa, em conformidade com o art. 85, § 8º, do CPC/2015, não se justificando sua redução. De outro lado, levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal, impõe-se sua majoração, nos termos do art. 85, § 11, do CPC/2015. (TJ-SP - APL: 10221038220168260564 SP 1022103-82.2016.8.26.0564, Relator: Adilson de Araujo, Data de Julgamento: 08/11/2018, 31ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 08/11/2018)

CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL ? DANO ? DEVER DE REPARAÇÃO. CONDOMÍNIO? PORTÃO DE ACESSO QUE APRESENTA DEFEITO E ATINGE CONDÔMINO. DANO MATERIAL COMPROVADO. DANO MORAL CONFIGURADO. VALOR ADEQUADO E RAZOÁVEL. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. 1. Dispõe o art. 927 do CC acerca da obrigação para reparar o dano àquele que o causou. O art. 944 do mesmo diploma legal orienta que a indenização se mede pela extensão da lesão. 2. No caso dos autos restou incontroverso o fato de ter o autor

recorrido, ao conduzir veículo motocicleta, portando capacete, foi atingido, na cabeça, por portão de acesso ao estacionamento interior do condomínio. 3. O ponto de divergência encontrado nos autos está na culpa pelo ocorrido, uma vez que alega o autor defeito no portão e afirma o réu imprudência do condômino ao avançar com o portão em movimento. 4. Incumbe ao autor a prova dos fatos constitutivos do seu direito e ao réu demonstrar fato extintivo, modificativo ou impeditivo do direito pleiteado, na forma do art. 373, I e II, do CPC, o que não se desincumbiu o condomínio recorrente, no caso dos autos, de comprovar. 5. Denota-se da prova anexada que o referido portão já havia apresentado defeito de funcionamento nos dias anteriores ao acidente, ocorrido em 10/11/2016, conforme se observa do documento ID 2482229, e em data posterior, conforme documento juntado pelo próprio recorrente ID 2482245. Contudo, não logrou o recorrente demonstrar que o portão funcionava em perfeito estado e que o recorrido teria sido imprudente. Portanto, a prova dos autos é suficiente a demonstrar a culpa do condomínio recorrente. 6. Além disso, está demonstrada a notificação do fato ao síndico no dia seguinte ao evento, conforme ID 2482225 e ciência daquele administrador; o dano à motocicleta, ID 2482222, orçamento para respectivo conserto ID 2482227 e laudo de ofensa à integridade física do recorrido ? ID 2482256. 7. A par de tal quadro, não merece reforma a r. sentença de origem que condenou o condomínio recorrente a indenizar o autor recorrido no pagamento de R\$ 1.869,16, a título de comprovado dano material, e R\$ 3.000,00 a título de indenização por danos morais. 8. No caso dos autos, a lesão imaterial se mostra evidente ante o descaso do condomínio para com o condômino que, além do ferimento físico, ficou afastado da atividade laboral por 04 dias, situações que tem habilidade para afrontar os atributos da personalidade, em especial a dignidade da pessoa humana. 9. O valor fixado para a indenização se mostra razoável e adequado às circunstâncias do caso, sem caracterizar enriquecimento ilícito de uma parte e empobrecimento da outra. 10. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. 11. A Súmula de julgamento servirá de acórdão, na forma do art. 46 da Lei nº 9.099/95. 12. Condene o recorrente ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 15% sobre o valor da condenação. (TJ-DF 07022951420168070009 DF 0702295-14.2016.8.07.0009, Relator: ASIEL HENRIQUE DE SOUSA, Data de Julgamento: 06/12/2017, 3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal, Data de Publicação: Publicado no DJE : 19/12/2017. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

CONDOMÍNIO – AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS – ACIDENTE OCASIONADO PELO FECHAMENTO DO PORTÃO DA GARAGEM – CULPA DO CONDOMÍNIO RÉU CARACTERIZADA – FALHA

NO DEVER DE INFORMAÇÃO AOS CONDÔMINOS - COMPROVAÇÃO DOS DANOS MATERIAIS – SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA – CONFIRMAÇÃO DA SENTENÇA POR SEUS FUNDAMENTOS – ART. 252 DO RITJSP – RECURSO NÃO PROVIDO. Não trazendo a parte ré fundamentos suficientes a modificar a sentença de primeiro grau, que reconheceu a procedência do pedido de indenização por danos materiais, de rigor a manutenção integral da sentença, cujos fundamentos se adotam como razão de decidir, na forma do art. 252 do Regimento Interno deste Tribunal. (TJ-SP - APL: 01351529420128260100 SP 0135152-94.2012.8.26.0100, Relator: Paulo Ayrosa, Data de Julgamento: 20/09/2016, 31ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 20/09/2016).

13.3 CONDÔMINO CAUSANDO DANOS AO CONDOMÍNIO

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. DANOS MATERIAIS EM PARTE COMUM DO CONDOMÍNIO. AVARIAS NOS ELEVADORES. VAZAMENTO QUE TEVE ORIGEM NO APARTAMENTO DO CONDÔMINO. DESNECESSIDADE DE PRODUÇÃO DE PROVA ORAL. SUFICIÊNCIA DA PROVA DOCUMENTAL. VAZAMENTO EM UNIDADE CONDOMINIAL INCONTROVERSO. SUBSÍDIOS CONSTANTES NOS AUTOS QUE COMPROVAM OS ALEGADOS DANOS MATERIAIS NO ELEVADOR DO CONDOMÍNIO. MANIFESTO DEVER DE INDENIZAR. RECURSO CONHECIDO E, NO MÉRITO, NÃO PROVIDO. - Em que pesem as alegações do Apelante, em análise dos documentos de fls. 17/19, datados de 28.12.2009, fls. 20/21, datados de 18.11.2009, bem como de fls. 22/26, verifico não restarem dúvidas de **que os danos causados ao elevador do condomínio somente ocorreram em virtude do vazamento de água que, após os Apelantes deixarem por falta de cautela, torneira aberta na cozinha de seu imóvel, escoou até o poço do elevador de serviço da torre** - Quanto aos defeitos impugnados, os próprios Apelantes confirmaram que o elevador de serviço ficou parado alguns dias. Logo, tem-se elementos suficientes de causa adequada, não sendo apresentada outra razão como fato extintivo do direito do autor. Nesse ponto, cabe considerar que o ônus da prova é do autor, ora Apelado, não cabendo falar em inversão, o qual se desincumbiu do encargo, nos termos do art. 333, I, do CPC - Por via transversa, pouco importa o motivo do vazamento, não restando configurada causa excludente de responsabilidade na hipótese, sendo certo que **os condôminos têm a obrigação de ressarcir o prejuízo da massa condominial por problema originado das suas dependências** - Recurso de Apelação conhecido e, no mérito, não provido. (TJ-AM - APL: 02132282420108040001 AM 0213228-24.2010.8.04.0001, Relator: Anselmo Chixaro, Data de Julgamento: 06/05/2019, Primeira Câmara Cível, Data de Publicação: 07/05/2019)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. DANOS EMERGENTES. DANOS MATERIAIS. CONDÔMINO. MORADOR. ELEVADOR DANIFICADO. RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO. REGULAMENTO INTERNO. MORADOR. DANO. NEXO CAUSAL PROVADO. ATO ILÍCITO. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. IMPUTAÇÃO DA RESPONSABILIDADE A TERCEIRO. PROVA. AUSÊNCIA. REPARAÇÃO. ORÇAMENTO. MULTIPLICIDADE. MENOR VALOR. PRECEDENTES. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO **1. Hipótese de responsabilidade civil decorrente de danos causados ao elevador de prédio residencial. 2. A reparação de danos, de acordo com o sistema jurídico pátrio, tem como fundamento a ocorrência de ato ilícito (em sentido lato) ou de ato-fato indenizatório, naqueles casos orientados pela regra prescrita no art. 927, parágrafo único, do Código Civil. A hipótese em exame trata da ocorrência de ato ilícito, sendo certo que o pedido indenizatório encontra amparo no art. 186, em composição com o art. 927, caput, ambos do Código Civil. 3. Diante da previsão expressa no Regulamento do Condomínio, tem-se que o dano causado pelo ?morador, seu parente, seu animal e/ou visitante? deve ser suportado pelos proprietários da unidade imobiliária de forma conjunta com aquele que, efetivamente, praticou o ato ilícito. 4. Diante da incontrovérsia, nos autos, a respeito da pressentido de que o apelado se encontrava no elevador no momento dos fatos e que, acompanhado de um convidado, por ?acidente? foi ocasionado o dano, era dever do réu a comprovação do fato extintivo ou modificativo da pretensão autoral deduzida em Juízo. 4.1. Nesse sentido, a prova do caso fortuito ou do fato de terceiro seria atribuição do réu, nos termos do art. 373, inc. II, do CPC. 5. Em razão da natureza solidária da obrigação decorrente do ato ilícito praticado e da ausência de prova de causa de exclusão do nexo causal, não é possível afastar a responsabilidade do réu. 6. É pacífico o entendimento no sentido de que, diante da multiplicidade de orçamentos para a reparação do dano sofrido, deve prevalecer o de menor valor. Precedentes. 6.1. Com efeito, é indiferente o fato de ter sido convocada Assembleia Extraordinária, para que houvesse deliberação a respeito do orçamento que seria adotado para os serviços necessários. 7. Recurso conhecido e provido em parte condenar os réus ao pagamento de R\$ 25.881,09 (vinte e cinco mil oitocentos e oitenta e um reais e nove centavos) pelos danos causados ao edifício. (TJ-DF 07036932620178070020 DF 0703693-26.2017.8.07.0020, Relator: ALVARO CIARLINI, Data de Julgamento: 25/10/2018, 3ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 30/10/2018. Pág.: Sem Página Cadastrada.). (Grifo nosso).**

13.4 RESPONSABILIDADE CIVIL OBJETIVA POR DANOS ORIUNDOS DE COISAS LANÇADAS DOS PRÉDIOS

O Código Civil disciplinou nos artigos 936 a 938 a responsabilidade pelo fato da coisa, hipótese em que o sujeito deverá ser responsabilizado pelos danos decorrentes de bens sob sua guarda, tutela, posse ou propriedade.

Com relação aos condomínios edilícios, verifica-se a responsabilidade civil objetiva, consoante o art. 938 do CC: “Aquele que habitar prédio, ou parte dele, responde pelo dano proveniente das coisas que dele caírem ou forem lançadas em lugar indevido”.

Sobre esse tema, é o magistério de Maria Helena Diniz (2010. p. 637):

Ter-se-á responsabilidade do morador do prédio, ou de parte dele (proprietário, locatário, comodatário, usufrutuário), pelos prejuízos resultantes de coisas sólidas (*dejectis*) ou líquidas (*effusis*), que caírem ou dele forem lançadas em local indevido, fundando-se na obrigação geral a que todos estão sujeitos de não colocar em risco a segurança da coletividade (...) O condômino responderá pela queda de objetos, quando não se puder identificar de qual apartamento caíram (...) A responsabilidade civil é objetiva. Bastará a prova da relação de causalidade entre a queda de uma coisa e o dano que, em razão disso, ocorrer, para que haja responsabilidade civil do condomínio (...) ou o do morador do prédio (...) de onde o objeto caiu.

Corroborar a lição de Flávio Tartuce (2018):

Prescreve o Código Civil que aquele que habitar uma casa ou parte dela responde pelos danos provenientes das coisas, sólidas ou líquidas, que dela caírem ou forem lançadas em lugar indevido (art. 938). Trata-se da responsabilidade civil por defenestramento ou por *effusis et dejectis*. A expressão defenestrar significa jogar fora pela janela. Esclareça-se que *finestra*, em italiano, quer dizer janela, ou em alemão *Fenster*, o que demonstra a origem do termo entre nós. Da mesma forma como ocorre nas situações anteriores, sigo a corrente doutrinária que entende que não importa que o objeto líquido (*effusis*) ou sólido (*dejectis*) tenha caído acidentalmente, pois ninguém pode colocar em risco a segurança alheia, o que denota a responsabilidade objetiva do ocupante diante de um risco criado. (...)

No caso de cessão do prédio, responderão o locatário ou o comodatário, não sendo o caso de imputar responsabilidade ao locador ou ao comodante, eventuais proprietários do imóvel. Em regra, não há responsabilidade solidária daquele que cedeu o bem, a não ser em casos de coautoria, em participação efetiva para o ilícito, o que se retira do

art. 942, parágrafo único, da codificação material. De acordo com Jones Figueirêdo Alves e Mário Luiz Delgado, juristas que participaram da fase final de elaboração do Código Civil de 2002, o “dispositivo aqui, ao referir-se a prédio no lugar de casa, foi mais feliz que o correspondente art. 1.529 do CC/1916, afastando a controvérsia sobre a extensão da regra para os casos em que a coisa é lançada ou cai de prédio comercial. Quando se refere ao habitante do prédio, o novo Código Civil está se referindo ao guardião do imóvel, ou seja, aquele que é o responsável pela sua guarda e manutenção do mesmo, quer seja proprietário, quer seja inquilino, quer seja o morador, quer seja mero ocupante”.

Em síntese, trata-se de responsabilidade civil objetiva. Responderá objetivamente o dono do imóvel ou quem estiver na detenção da posse desse (locação, comodato, usufruto), será deste a responsabilidade quando for possível identificar a origem do objeto.

Entretanto, ao contrário, caso não seja possível localizar a origem do objeto que ocasionou dano a outrem, a responsabilidade será do condomínio. Ainda sob a égide do Código Civil de 1916, o STJ julgou um caso pelo qual assentou a responsabilidade civil em reparar os danos, consoante o julgado a seguir:

RESPONSABILIDADE CIVIL. OBJETOS LANÇADOS DA JANELA DE EDIFÍCIOS. A REPARAÇÃO DOS DANOS É RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO. A impossibilidade de identificação do exato ponto de onde parte a conduta lesiva, impõe ao condomínio arcar com a responsabilidade reparatória por danos causados à terceiros. Inteligência do art. 1.529, do Código Civil Brasileiro. Recurso não conhecido. (STJ - REsp: 64682 RJ 1995/0020731-1, Relator: Ministro BUENO DE SOUZA, Data de Julgamento: 10/11/1998, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJ 29/03/1999 p. 180).

E manteve esse entendimento com a entrada em vigor da Lei 10406/2002- Código Civil.

RECURSO ESPECIAL - RESPONSABILIDADE CIVIL - DIREITO DE VIZINHANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - CONDOMÍNIO - PRESCRIÇÃO - JULGAMENTO ALÉM DO PEDIDO - MULTA COMINATÓRIA - FIXAÇÃO EM SALÁRIOS MÍNIMOS - SENTENÇA - CONDIÇÃO. **1. Na impossibilidade de identificar o causador, o condomínio responde pelos danos resultantes de objetos lançados sobre prédio vizinho.** 2. A pretensão cominatória para inibir fatos que se prolongam no tempo e ainda persistem não está prescrita. 3. Se o autor não pleiteia indenização por danos morais, não é lícito ao julgador condenar o réu em tal verba. Os pedidos se interpretam restritivamente. 4. A proibição legal quanto à vinculação do salário mínimo para qualquer fim não impede seu

uso como referência para aplicação de multa. 5. A aplicação de multa pelo descumprimento da ordem judicial é da natureza da pretensão cominatória. (STJ - REsp: 246830 SP 2000/0008155-8, Relator: Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, Data de Julgamento: 22/02/2005, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: > DJ 14/03/2005 p. 316. LEXSTJ vol. 189 p. 70). (Grifo nosso).

13.5 RESPONSABILIDADE PELOS FURTOS OCORRIDOS NA GARAGEM DO CONDOMÍNIO

Não apenas uma conduta humana positiva é capaz de gerar danos a outrem; a omissão pode ser considerada civilmente relevante quando há norma prévia que determine um dever de agir.

A responsabilidade pelos furtos ocorridos na garagem do condomínio, seja de objetos no interior do veículo ou o próprio veículo automotor, decorre somente no caso de haver previsão expressa na convenção do condomínio.

Em outras palavras, a responsabilidade dos condomínios por fatos ilícitos ocorridos em detrimento dos condôminos, nas suas áreas comuns, somente tem sido reconhecida quando expressamente prevista na convenção e claramente assumida. Isso porque a socialização do prejuízo sofrido por um dos integrantes do grupo onera a todos, e é preciso que todos, ou a maioria exigida, estejam conscientes dessa obrigação e a ela tenham aderido.

Percebe-se nitidamente na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que é necessário a anuência expressa dos condôminos em aceitar essa incumbência e assumir o resultado; se não, liberar-se-ão das despesas comuns e cada um assume o seu prejuízo.

Vejamos alguns exemplos:

Agravo regimental no agravo de instrumento. Responsabilidade civil. Condomínio. Furto em unidade autônoma. Matéria de prova. Súmula 7/STJ. Alegada existência de cláusula de responsabilidade. Súmula 5/STJ. Preposto. Responsabilidade objetiva do condomínio. Ausência de prequestionamento. Súmula 211/STJ. Precedentes. 1. A Segunda Seção desta Corte firmou entendimento no sentido de que 'O condomínio só responde por furtos ocorridos nas suas áreas comuns se isso estiver expressamente previsto na respectiva convenção' (EResp 268.669/SP, Relator o Ministro Ari Pargendler, DJ 26.04.2006) 2. Na hipótese dos autos, o acórdão recorrido está fundamentado no fato de que: (a) o furto ocorreu

no interior de uma unidade autônoma do condomínio, e não em uma área comum; (b) o autor não logrou êxito em demonstrar a existência de cláusula de responsabilidade do condomínio em indenizar casos de furto e roubo ocorridos em suas dependências. 3. Para se concluir que o furto ocorreu nas dependências comuns do edifício e que tal responsabilidade foi prevista na Convenção do condomínio em questão, como alega a agravante, seria necessário rever todo o conjunto fático probatório dos autos, bem como analisar as cláusulas da referida Convenção, medidas, no entanto, incabíveis em sede de recurso especial, a teor das Súmulas 5 e 7 desta Corte. 4. Impossibilidade de análise da questão relativa à responsabilidade objetiva do condomínio pelos atos praticados por seus prepostos por ausência de prequestionamento. 5. Agravo regimental a que se nega provimento” (STJ, AgRg no Ag 1.102.361/RJ, 4.^a Turma, Rel. Min. Raul Araújo, j. 15.06.2010, DJe 28.06.2010).

Para que haja a responsabilidade não basta a previsão estatutária de contratação de servidores para a vigilância e guarda do local, nem estabelecer que as áreas comuns serão usadas sob a supervisão dos administradores do condomínio” (Resp nº 268.669-SP, Relator para acórdão Min. Ruy Rosado de Aguiar, DJ de 01/10/2001).

CIVIL. RECURSOS ESPECIAIS. AÇÃO DE COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. AGRESSÕES FÍSICAS ENTRE CONDÔMINOS. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. - Hipótese em que foi ajuizada ação de compensação por danos morais por condômino, em face do condomínio, decorrente de agressão física praticada na garagem do prédio. - **O condomínio não responde pelos danos morais sofridos por condômino, em virtude de lesão corporal provocada por outro condômino, em suas áreas comuns, salvo se o dever jurídico de agir e impedir a ocorrência do resultado estiver previsto na respectiva convenção condominial.** - O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.

Recurso especial do condomínio conhecido e provido, e negado provimento ao recurso especial do condômino. (Resp 1036917/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/11/2009, DJe 02/12/2009)

RESPONSABILIDADE CIVIL - CONDOMÍNIO - SUBTRAÇÃO DE EQUIPAMENTO DE SOM E DE PERTENCES DEIXADOS NO INTERIOR DE AUTOMÓVEL ESTACIONADO NA GARAGEM COLETIVA DO PRÉDIO - INEXISTÊNCIA DE PREPOSTO, COM A INCUMBÊNCIA DE GUARDAR E VIGIAR OS VEÍCULOS - ENCARGO DE PROMOVER VIGILÂNCIA, COMETIDO AO SÍNDICO, EM CARÁTER GENÉRICO, QUE HAVERÁ

DE SER EXERCIDO EM SINTONIA COM OS MEIOS POSTOS À SUA DISPOSIÇÃO, PELO ORÇAMENTO DE RECEITAS - INEXISTÊNCIA DE APARATO ESPECÍFICO DE VIGILÂNCIA E SEGURANÇA - SUBTRAÇÃO, ADEMAIS, QUE TERIA SIDO COMETIDA, COM AMEAÇA À MÃO ARMADA ? NÃO CONFIGURAÇÃO DE CULPA IN VIGILANDO - RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.- Ao contrário da posição adotada pela Corte de origem, **mostra-se relevante a necessidade expressa previsão na convenção ou, ainda, de deliberação tomada em assembleia no sentido de que o condomínio tenha, especificamente, serviço de guarda e vigilância de veículos. In casu, a circunstância de existir porteiro ou vigia na guarita não resulta em que o condomínio estaria a assumir a prefalada guarda e vigilância dos automóveis, que se encontram estacionados na área comum, a ponto de incidir em responsabilidade por eventuais subtrações ou danos perpetrados.** - Em harmonia com os precedentes desta Corte Superior, bem como com lições doutrinárias, merece acolhida o inconformismo, a repercutir na inversão do ônus da sucumbência. - Recurso especial conhecido e provido. (REsp 618.533/SP, Rel. Ministro HÉLIO QUAGLIA BARBOSA, QUARTA TURMA, julgado em 03/05/2007, DJ 04/06/2007, p. 356).

RESPONSABILIDADE CIVIL. CONDOMÍNIO. FURTO DE MOTOCICLETA. GARAGEM. Não há responsabilidade do condomínio se este não assumiu expressamente em sua convenção a obrigação de indenizar os danos sofridos pelos condôminos, decorrentes de atos ilícitos ocorridos nas áreas comuns do prédio. Precedente. Recurso conhecido e provido. (REsp 268.669/SP, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 19/04/2001, DJ 01/10/2001, p. 222).

CONDOMÍNIO - FURTO DE VEÍCULO. LICITUDE DO QUE CONVENCIONARAM OS CONDÔMINOS, ESTABELECEDO NÃO SE RESPONSABILIZAR CIVILMENTE O CONDOMÍNIO POR DANOS SOFRIDOS PELOS VEÍCULOS GUARDADOS NA GARAGEM. (REsp 73.820/RJ, Rel. Ministro EDUARDO RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/06/1996, DJ 19/08/1996, p. 28472).

CONDOMÍNIO - FURTO DE VEÍCULO ESTACIONADO NA GARAGEM. O CONDOMÍNIO SÓ TERÁ O DEVER DE INDENIZAR CASO RESULTE DEMONSTRADO QUE, EXPLÍCITA OU IMPLÍCITAMENTE, OBRIGOU-SE A PROPICIAR SEGURANÇA, RESPONSABILIZANDO-SE POR FALHAS QUANTO A ISSO. O SIMPLES FATO DE MANTER UM GARAGISTA NÃO CONDUZ NECESSARIAMENTE À CONCLUSÃO DE QUE DEVA SER CIVILMENTE RESPONSÁVEL POR DANOS OCASIONADOS NOS VEÍCULOS. (REsp 39.424/SP, Rel. Ministro EDUARDO RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/06/1994, DJ 22/08/1994, p. 21262).

RECURSO INOMINADO. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS. FURTO DE VEÍCULO EM CONDOMÍNIO RESIDENCIAL. **CONVENÇÃO QUE PREVÊ EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO POR DANOS CAUSADOS AOS VEÍCULOS ESTACIONADOS.** EMPRESA CORRÊ QUE PRESTA SERVIÇO DE PORTARIA. AUSÊNCIA DO DEVER DE GUARDA E VIGILÂNCIA DO PATRIMÔNIO DOS CONDÔMINOS. AUSÊNCIA DE PROVAS DE QUE TENHA OCORRIDO NEGLIGÊNCIA E FALHA NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. PRECEDENTES DO STJ. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO. (Recurso Cível Nº 71008228017, Quarta Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Luis Antonio Behrendorf Gomes da Silva, Julgado em 29/03/2019).

(TJ-RS - Recurso Cível: 71008228017 RS, Relator: Luis Antonio Behrendorf Gomes da Silva, Data de Julgamento: 29/03/2019, Quarta Turma Recursal Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 03/04/2019)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REPARAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E MORAIS. FURTO DE BICICLETA NA ÁREA COMUM DO CONDOMÍNIO. CONDOMÍNIO RESIDENCIAL. PREVISÃO EXPRESSA NO REGIMENTO INTERNO/CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO, DE EXCLUSÃO DE RESPONSABILIDADE CIVIL POR ROUBO, FURTO DE PERTENCENTES DOS CONDÔMINOS DEIXADOS NAS UNIDADES AUTÔNOMAS OU NAS PARTES COMUNS. ARTIGOS 55 E 67, RESPECTIVAMENTE REGIMENTO E CONVENÇÃO. DANO MATERIAL E MORAL NÃO CONFIGURADOS. - Ação de reparação de danos materiais e morais, em razão de furto de bicicleta na área comum do condomínio de propriedade do condômino; - **Previsão expressa no Regimento interno de que o Condomínio não se responsabilizará por furto ou roubo tanto nos apartamentos quanto nas áreas comuns de objetos pertencentes aos condôminos, nos termos do artigo 67º;** - **A convenção também prevê a não responsabilização do Condomínio por furto ou roubo de carros, bicicletas, móveis, eletrodomésticos, dinheiro, joias ou quaisquer outros bens móveis ou semoventes pertencentes aos condôminos, quer estejam situados nas unidades autônomas ou nas partes comuns, em conformidade com o artigo 55;** - No caso em concreto, não restou demonstrada culpa do Condomínio nem tampouco responsabilidade dos empregados acerca do evento danoso (furto da bicicleta); - Poderia o condômino (autor) solicitar a mídia do dia do furto para adotar as providências que entendesse necessárias, contudo ficou-se inerte; - Caberia ao autor comprovar fato constitutivo do seu direito, ônus que não se desincumbiu, a teor do artigo 373, I, CPC. Recursos conhecidos. Provido para o Condomínio e desprovido para o autor. Decisão unânime. (Apelação Cível nº 201800830206 nº único

0040228-85.2016.8.25.0001 - 2ª CÂMARA CÍVEL, Tribunal de Justiça de Sergipe - Relator (a): José dos Anjos - Julgado em 25/02/2019) (TJ-SE - AC: 00402288520168250001, Relator: José dos Anjos, Data de Julgamento: 25/02/2019, 2ª CÂMARA CÍVEL). (Grifo nosso).

A grande maioria das convenções não trata especificamente da responsabilidade civil do condomínio, em decorrência de furto; com isso, tem-se que a responsabilidade por tal fato será convencional; inexistindo formalmente a cláusula de exclusão da responsabilidade, não se pode presumir responsabilidade objetiva.

13.6 RESPONSABILIDADE PELA QUEDA DE ELEVADORES

O artigo 937 do CC trata da obrigação de indenizar resultante da responsabilidade pelo fato da coisa. Os danos devem decorrer, necessariamente, da ruína do prédio, ou da sua construção, e a falta de reparos deve estar evidente: “O dono de edifício ou construção responde pelos danos que resultarem de sua ruína, se esta provier de falta de reparos, cuja necessidade fosse manifesta”.

Em que pese o grande debate doutrinário acerca da responsabilidade dos danos decorrentes da ruína do prédio, ou da falta de reparos manifesta, ser subjetiva ou objetiva, a jurisprudência assentou entendimento de que se trata da última modalidade. Vejamos: **Enunciado 556 do CJF**: “A responsabilidade civil do dono do prédio ou construção por sua ruína, tratada pelo art. 937 do CC, é objetiva”.

Tartuce (2018) traz em seu mais recente livro, um exemplo ilustrativo para demonstrar a aplicação do artigo 937 pela jurisprudência. Vejamos trecho do julgado:

(...) Nada obstante controvérsia acerca das causas e pormenores de noticiada falha de funcionamento do elevador, bem se vê que a responsabilidade civil do Condomínio réu decorre de interpretação do art. 937 do Código Civil, estendendo a expressão “ruína” a situações em que, por defeito decorrente de abertura da porta de acesso ao elevador sem que ele estivesse no andar solicitado, permitiu que usuário movimentasse em direção ao espaço à sua frente e sofresse queda livre no poço do elevador e subsequente morte em razão das lesões sofridas. Há responsabilidade objetiva do condomínio pelo fato da coisa e com fundamento na teoria do risco. (...) (TJ-SP - APL: 10134128720148260002 SP 1013412-87.2014.8.26.0002, Relator: Kioitsi Chicuta, Data de Julgamento: 29/09/2016, 32ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 29/09/2016).

O julgado acima ilustra muito bem os deveres do síndico. Sem sombra de dúvidas, ao síndico compete diligenciar e proceder à conservação e guarda das áreas comuns e poderá, inclusive, ser responsabilizado por deixar de fazer uma obrigação legal.

13.7 RESPONSABILIDADE POR OFENSAS EM REDES SOCIAIS

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MORAIS. SECRETÁRIA DE ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL. PUBLICAÇÃO DE COMENTÁRIOS AVILTANTES À DIGNIDADE NA REDE SOCIAL FACEBOOK. LIBERDADE DE EXPRESSÃO. EXCESSO. DIREITO A HONRA E A IMAGEM RAZOABILIDADE. DEVER DE INDENIZAR. 1- O direito à livre manifestação do pensamento, previsto no art. 5º, IV, da CF, deve ser compatibilizado com outros direitos, dentre os quais o da imagem e honra, de forma que havendo divergência entre eles, deve haver o realinhamento, atendendo aos princípios da proporcionalidade e razoabilidade, que indicará quais os bens ou direitos deverão ser limitados ou sacrificados em cada situação. **2- O dano moral passível de reparação na esfera civil, tratando-se de informações veiculadas na internet, fica configurado quando houver a pronúncia de expressões aviltantes em desfavor da pessoa alegadamente ofendida, capazes de macular a sua honra.** **APELO PROVIDO.** (TJGO, APELAÇÃO CÍVEL 230362-31.2013.8.09.0127, Rel. DES. CARLOS ESCHER, 4ª CÂMARA CÍVEL, julgado em 17/03/2016, DJe 1996 de 29/03/2016).

JUIZADOS ESPECIAIS. DIREITO CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. DANOS MORAIS. ATO ILÍCITO, NEXO CAUSAL E DANO DEMONSTRADOS. OFENSAS E INJÚRIAS PROFERIDAS PELO WHATSAPP. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. **1. Trata-se de ação de indenização por danos morais em decorrência de ofensas e injúrias proferidas pelo WhatsApp.** A sentença julgou procedente o pedido, condenando o réu ao pagamento de R\$ 1.000,00 a cada uma das autoras. O réu, ora recorrente, pretende a declaração de improcedência do pedido ao argumento de que a relação entre as partes é familiar e conturbada, bem como as agressões verbais foram mútuas, razão pela qual inexistem danos morais no contexto. **2. O dano moral consiste no prejuízo infligido aos sentimentos, à reputação, à honra ou à integridade moral do indivíduo.** **3. No caso concreto, conforme está consignado na sentença recorrida, em conversa realizada via aplicativo WhatsApp (id nº 3860372 - Pág. 5), o requerido se dirige à autora e à sua família com tremenda falta de respeito, afirmando que a sua família se resume a um gordo velho e viado, duas piranhas e um maconheiro (...). Vou afundar vc e sua filha dissimulada até o pescoço. E se prepara que o Miguel não vai ficar muito mais tempo nesse antro de perdição que é a sua casa?.** **4. Neste**

passo, entende-se plenamente caracterizadas as ofensas à honra subjetiva das recorridas e evidenciada a prática de ilícito cível que feriu os seus direitos da personalidade, tais como honra e à imagem, causando-lhes transtornos, angústia e constrangimentos. Dever de indenizar caracterizado, conforme disposto nos artigos 927 e 186 do Código Civil.

5. O valor da indenização por danos morais deve ser fixado mediante prudente arbítrio do juiz, em consonância com o princípio da razoabilidade, bem como apresentar uma proporcionalidade com a lesão à honra, à moral ou à dignidade do ofendido. Deve o julgador atentar-se para as circunstâncias que envolveram os fatos, analisando a extensão do dano sofrido, bem como levando em conta as condições pessoais e econômicas dos envolvidos, de modo que a reparação não cause enriquecimento indevido de quem recebe, nem impunidade e reincidência de quem paga. 7. Desse modo, considerados os parâmetros acima explicitados, o valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) revela-se razoável e proporcional para o caso concreto, devendo ser mantido. 8. Recurso conhecido e não provido. Sentença mantida pelos próprios fundamentos. 9. Condenado a parte recorrente vencida ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios em favor do patrono da parte recorrida, estes fixados em 15% (quinze por cento) do valor da condenação, ficando, todavia, suspensa a exigibilidade pelo prazo legal, em razão da parte vencida litigar sob o pálio da assistência judiciária gratuita. 10. Acórdão lavrado na forma do art. 46 da Lei 9.099/95.(TJ-DF 07030717820168070020 DF 0703071-78.2016.8.07.0020, Relator: ARNALDO CORRÊA SILVA, Data de Julgamento: 23/08/2017, 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF, Data de Publicação: Publicado no DJE : 29/08/2017. Pág.: Sem Página Cadastrada.).

CIVIL. OFENSAS PROFERIDAS EM REDE SOCIAL (GRUPO DE "FACEBOOK") E MEIOS DE COMUNICAÇÃO (GRUPO DE WHATSAPP E E-MAIL). EXCESSO. ABUSO DE DIREITO. OFENSA PÚBLICA QUE AFETA GRAVEMENTE A HONRA SUBJETIVA E OBJETIVA DA EX ADVERSUS. DANO MORAL CONFIGURADO (CF, ARTIGO 5º, V E X C/C CC, ARTIGO 186). VALOR RAZOÁVEL. RECURSO IMPROVIDO. I. O destinatário da prova é o juiz, que pode limitar ou excluir aquela considerada excessiva, impertinente ou protelatória (Lei 9099/95, Art. 33). Não há que se falar em cerceamento de defesa (indeferimento de prova testemunhal), se o conjunto probatório então carreado possibilita a formação do convencimento judicial. Preliminar rejeitada. **II. As provas produzidas evidenciam que existia histórico de animosidades no grupo do Facebook** ("Setor Total Ville - Quadra 101"), **em razão de insatisfação quanto à autuação da síndica do Condomínio Total Ville**, **quando então o recorrente teria efetuado comprovadas postagens com expressões irônicas e sarcásticas e insinuações caluniosas direcionadas à requerente (síndica), tais como**

?QUADRA 101/MENTIRA - Leiam a mentira da ADM em resposta à manutenção da porta de nosso bloco, nunca efetivada; Pessoal, é sério: candidato-me a síndico da 101 se vocês me permitirem comprar um carro por mês ao invés de um carro por semestre; QUADRA 101 - Está desempregado? Precisa de um PRÓ-LABORE SÍNDICO de 2 mil reais? Quer comprar um carro novo ou trocar o seu uma vez por semestre? Quer um emprego para nada fazer? Seja síndico na quadra 101? III. O recorrente não nega a autoria das postagens, mas argumenta que na rede social foi utilizada como meio de expressar sua insatisfação e questionar sobre a melhor postura da gestão. Aduz, ainda, que por se tratar de um grupo fechado, somente os integrantes do condomínio da quadra 101 tiveram ciência do teor das mensagens, consoante lhe é assegurado o regular exercício do direito subjetivo de manifestação, não havendo que se falar em qualquer tentativa de ofender a dignidade da Autora". IV. **No entanto, patente o abuso da descontextualizada postagem em grupo de Facebook, WhatsApp, e-mail, desvinculada de um criterioso questionamento acerca e utilização da gestão dos recursos condominiais em assembléia específica e direcionada à recorrida com nítido propósito de ofender a sua honra objetiva, o que fundamenta o dano extrapatrimonial por patente violação à imagem da pessoa atingida pela ofensa pública. V. Afetados os atributos da personalidade da vítima, nasce o direito à reparação pelos danos morais sofridos, sobretudo em razão da humilhação sofrida (CF, Artigo 5º, V e X c/c CC, Artigo 186). VI. E quanto à estimativa pecuniária adotada na sentença (R\$ 3.000,00), diante das circunstâncias fáticas e das condições pessoais das partes, não se observa ferimento ao princípio da proibição de excessos, daí a manutenção, por ser mostrar razoável ao caso concreto. VII. Por fim, importante destacar que o julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão? (EDcl no MS 21.315/DF, Rel. Ministra DIVA MALERBI (DESEMBARGADORA CONVOCADA TRF 3ª REGIÃO), PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 08/06/2016, DJe 15/06/2016). VIII. Recurso conhecido e improvido. Sentença confirmada por seus próprios fundamentos. A parte recorrente arcará com o pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios, fixados em 10% do valor da condenação (Lei n. 9.099/95, Artigos 46 e 55). (TJ-DF 07027475020188070010 DF 0702747-50.2018.8.07.0010, Relator: FERNANDO ANTONIO TAVERNARD LIMA, Data de Julgamento: 06/02/2019, 3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal, Data de Publicação: Publicado no DJE : 12/02/2019. Pág.: Sem Página Cadastrada.).**

JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS. AÇÃO INDENIZATÓRIA. PRELIMINARES. AUSÊNCIA DE OITIVA DE TESTEMUNHAS. REJEITADA. AUSÊNCIA

DE FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA. REJEITADA. OBEDIÊNCIA AOS TERMOS DO ARTIGO 93, IX, DA CF/88. DANO MORAL. CONFIGURADO. XINGAMENTOS QUE ULTRAPASSAM O MERO DISSABOR. UTILIZAÇÃO DE GRUPO DE WHATSAPP. MAIOR EXTENSÃO NA OFENSA. QUANTUM. DESPROPORCIONAL E NÃO RAZOÁVEL. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Ação indenizatória, na qual a parte ré interpôs recurso inominado contra a sentença que julgou parcialmente procedente o pedido inicial. 2. Em preliminar, o recorrente argui preliminar acerca da ausência de oitiva de testemunhas e de falta de fundamentação jurídica para a sentença. No mérito, alega que não houve lesão aos direitos da personalidade em desfavor do autor e combate a configuração de danos morais. Subsidiariamente, pugna pela diminuição do quantum arbitrado. 3. O juiz é o destinatário da prova e cabe a ele avaliar a necessidade de sua produção para formar seu convencimento. Caso entenda que a oitiva de testemunha não irá modificar sua convicção, não há que falar em oitiva desta ou, ainda, em cerceamento de defesa. O depoimento de terceira pessoa, ainda que fale sobre o contexto dos xingamentos, não irá, por si só, respaldar o convencimento do julgador. Ademais, as palavras tidas por ofensivas à honra do recorrido constam de documentos escritos, porque veiculadas por meio de mensagens de telefone celular em grupo de ?WhatsApp?. Logo, desnecessária a oitiva de testemunhas para confirmar ou negar o que o documento comprova. Preliminar rejeitada. 4. A sentença ID 2849578 obedece fielmente ao artigo 93, IX, da Constituição Federal de 1988 uma vez que analisa o fato narrado pelas partes, pondera a respeito das provas anexadas ao processo e se reporta especificamente ao caso concreto em questão, fundamentando corretamente as razões de decidir. Preliminar rejeitada. **5. O dano moral possui a função de compensar alguém em razão de lesão cometida por outrem à sua esfera personalíssima (extrapatrimonial), de punir o agente causador do dano, e, por último, de dissuadir e/ou prevenir nova prática do mesmo tipo de evento danoso.** 6. A rejeição da queixa-crime na esfera criminal não vincula o juízo cível, em razão da independência das instâncias. Só haveria vinculação do juízo cível no caso de condenação criminal, tal como prescrevem as normas a respeito da matéria (art. 935 do Código Civil e art. 65/67 do Código de Processo Penal). Desse modo, o juízo cível tem liberdade para julgar motivadamente o pedido indenizatório. **7. Os xingamentos proferidos contra o autor é fato incontroverso nos autos, não impugnados pelo réu na contestação. Os argumentos trazidos pelo réu quanto à administração dos condomínios e demais casos e contextos não afastam os xingamentos, tampouco os efeitos deles decorrentes. A eventual má administração condominial, caso existente, não permite que terceiros falem e exponham suas ideias da forma que quiserem. O direito fundamental da liberdade de**

expressão possui limites, claramente extrapolados pelo requerente.

Portanto, correta a sentença a quo. 8. No que se refere ao valor fixado para a indenização, ele deve ser reduzido, haja vista que fora da razoabilidade e da proporcionalidade. Deve ser levado em conta, para a redução do valor, que as partes estão acostumadas a se digladiar? em lides forenses, inclusive dentro do próprio condomínio onde os fatos aconteceram. Se por um lado o valor fixado na origem serve para punir e eventualmente prevenir a ocorrência de novos fatos da mesma natureza, ele também poderia servir para dar continuidade aos desagradáveis acontecimentos. **Desse modo, como o judiciário tem a função de, por meio de suas decisões, fazer a pacificação social, o valor deve ser reduzido para R\$ 4.000,00, que é suficiente para a função punitiva e indenizatória, evitar novos e futuros danos morais a terceiros.** 9. Recurso do réu conhecido, preliminares rejeitadas e, no mérito, provido em parte para reformar a r. sentença e reduzir o valor da indenização para R\$ 4.000,00, mantidos os demais termos da sentença. 10. Custas pelo recorrente. Sem honorários por causa do provimento do recurso. 11. Acórdão elaborado de conformidade com o disposto nos artigos 46 da Lei 9.099/1995. (TJ-DF 07239031320178070016 DF 0723903-13.2017.8.07.0016, Relator: ARNALDO CORRÊA SILVA, Data de Julgamento: 07/02/2018, 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF, Data de Publicação: Publicado no DJE : 05/03/2018. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

Apelação. Ação de indenização por danos morais. Procedência. Inconformismo dos réus. Ofensas dirigidas aos autores proferidas em grupo de WhatsApp privado de moradores do condomínio em que os autores exerciam a função de diretores da associação que administra o condomínio em que residem as partes. Repercussão na esfera íntima dos apelados. Veículo de grande visibilidade entre amigos e familiares. Ato ilícito configurado. Indenização devida. Valor da condenação reduzido de R\$ 30.000,00 para R\$ 15.000,00, cabendo R\$ 5.000,00 a cada autor. Sentença reformada em parte.. Recurso provido em parte. (TJSP; Apelação Cível 1000233-86.2016.8.26.0529; Relator (a): Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santana de Parnaíba - Vara Única; Data do Julgamento: 22/10/2018; Data de Registro: 22/10/2018).

INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. **Ofensas à recorrida**, professora da rede municipal e esposa de membro de corpo de bombeiros, por meio da rede social Facebook, **em grupo do condomínio edilício. Manifestações injuriosas e difamatórias que ultrapassam o direito de crítica e de livre manifestação. Liberdade de expressão que não deve se sobrepor aos direitos fundamentais da honra e da privacidade.** Linguagem coloquial e informal usada na Internet tem

limites na honra alheia. Dever da ré de indenizar a autora por danos morais. Critérios de fixação dos danos morais. Funções ressarcitória e punitiva. Danos morais fixados em R\$ 5.000,00. Recurso improvido. (TJ-SP - APL: 10098692520148260019 SP 1009869-25.2014.8.26.0019, Relator: Francisco Loureiro, Data de Julgamento: 07/02/2017, 1ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 07/02/2017)

Ação de reparação de danos morais – Sentença de improcedência – Insurgência do autor – Ofensas dirigidas ao autor proferidas em grupo de “WhatsApp” privado de moradores do condomínio em que o autor exercia a função de síndico – Conduta ilícita da ré verificada – Existência de dano moral em relação ao autor – Valor da indenização deve ser fixado segundo os critérios da razoabilidade e proporcionalidade – Correção monetária a partir do arbitramento e juros de mora desde o evento danoso – Sentença reformada – Recurso de apelo provido. Dá-se provimento ao recurso. (TJSP; Apelação Cível 1012221-49.2015.8.26.0009; Relator (a): Marcia Dalla Déa Barone; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IX - Vila Prudente - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 16/05/2018; Data de Registro: 16/05/2018).

No mesmo sentido, a legislação civil ao tratar dos crimes supostamente praticados pelo Requerido, disciplina que aquele que denigre a imagem, gerando dano a honra objetiva (calúnia ou difamação) de seu semelhante, deverá, obrigatoriamente, o reparar por tais prejuízos causados.

Art. 953. A indenização por injúria, difamação ou calúnia consistirá na reparação do dano que delas resulte ao ofendido. (Grifo nosso).

14 AÇÃO DE EXECUÇÃO E COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS

14.1 CABIMENTO

Não honrando com sua obrigação de adimplir as contribuições, o condômino fica sujeito a cobranças, tanto no âmbito administrativo quanto no âmbito judicial.

A cobrança no âmbito administrativo se dá, ordinariamente, pela emissão de cartas de cobrança por parte das administradoras ou escritórios de advocacia.

Já a cobrança judicial requer, obviamente, a provocação do Poder Judiciário.

Pois bem, a cobrança judicial, até o advento do atual Código de Processo Civil, dava-se de forma mais tormentosa, uma vez que a ação de cobrança tinha duas fases, uma de conhecimento e outra de execução. Somente após encerrada a fase de conhecimento, com prolação de sentença condenatória, era possível inaugurar a fase executiva do processo. A sentença prolatada na primeira fase, reconhecendo a existência de crédito do condomínio em relação a determinado condômino, constituía-se em título necessário para se iniciar a fase seguinte (a executiva). A fase executiva era, assim como ainda é, destinada ao efetivo recebimento do crédito, seja mediante cumprimento de forma voluntária, seja mediante cumprimento coercitivo.

A novidade trazida pelo atual diploma consiste na possibilidade de se buscar a recuperação do crédito sem passar pelas duas fases descritas acima. Não há mais necessidade da fase de conhecimento. Não há mais necessidade de constituição de título executivo judicial. Em outras palavras, não há mais a necessidade de se proferir sentença reconhecendo ser o condomínio credor de determinado valor em relação a determinado condômino.

Isso porque o atual Código de Processo Civil, através do art. 784, inciso X, alça os créditos referentes às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício - quando previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, e desde que documentalmente comprovadas -, à categoria de título executivo extrajudicial. Verbis:

Art. 784 DO CPC/15: São títulos executivos extrajudiciais: (...) X - o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas.

Assim, não há mais a necessidade de se propor uma ação de conhecimento com o objetivo de se constituir um título executivo, no caso judicial, na forma de sentença condenatória.

Basta, hoje, o credor munir-se de título executivo extrajudicial, para, em vez de percorrer duas etapas em um mesmo processo (uma de conhecimento e outra de execução), percorrer apenas uma delas, a de execução, mediante propositura de ação de execução de contribuições condominiais.

14.2 BASE LEGAL

Deve o credor, no entanto, ter o cuidado de comprovar documentalmente a legitimidade do seu título. Deve ele conduzir aos autos do processo os seguintes documentos:

A convenção do condomínio, para demonstrar como o rateio é disciplinado por ela.

A ata da assembleia geral que fixou o rateio de despesas para cada período cobrado, a fim de tornar possível a apuração dos valores fixados em cada período.

A planilha de cálculos discriminando os valores devidos.

Assim, a convenção deve ser acostada para demonstrar a forma que o rateio é disciplinado no condomínio, seja de modo proporcional às frações ideais, como prevê o art. 1.336, I, do CC, seja de modo distinto. Servirá também para justificar a cobrança simultânea de outra parcela que não seja a do rateio regular, a exemplo de honorários advocatícios convencionais.

No caso das atas das assembleias, elas devem corresponder ao período cobrado. Dessa feita, caso a cobrança, por exemplo, abranja contribuições devidas em três anos distintos, deve-se juntar a ata que fixou o valor da contribuição em cada ano, justamente para evidenciar qual era o valor da contribuição prevista para o respectivo lapso temporal.

Recomenda-se, ainda, observar se há necessidade de juntar o regimento interno do condomínio, pois, não raro, dispõem sobre objeto passível de cobrança.

14.3 LEGITIMIDADE

Competência ativa exclusiva do condomínio, sendo representado ativamente pelo síndico (art. 1.348, III do CC, e art. 75, XI, do CPC/15).

Deverá figurar no polo passivo da ação o condômino em débito para com o condomínio, mediante certidão de inteiro teor de inscrição imobiliária.

14.4 COMPETÊNCIA

No tocante à competência territorial, aplica-se a regra prevista no art. 781, I, do CPC/15, sendo competente o foro dos bens a ela sujeitos, qual seja, o foro onde há parcelas em débito com o condomínio.

Art. 781. A execução fundada em título extrajudicial será processada perante o juízo competente, observando-se o seguinte:

I - a execução poderá ser proposta no foro de domicílio do executado, de eleição constante do título ou, ainda, **de situação dos bens a ela sujeitos**. (Grifo nosso).

14.5 PARTICULARIDADES PROCEDIMENTAIS

Assim, proposta a Ação de Execução, instruída dos documentos suprarreferidos, deverá o condômino inadimplente ser citado para pagar no prazo de três dias, acrescido de honorários advocatícios de 10% (art. 827 e ss.).

O Código também prevê estímulos financeiros para o imediato cumprimento da execução. Nessa linha, na hipótese de pagamento no prazo assinalado, os honorários devem ser reduzidos à metade (art. 827, § 1º). Mas, na hipótese de apresentação de Embargos à Execução, sendo estes rejeitados, os honorários poderão ser majorados para até 20% (art. 827, § 2º).

Essas mudanças trazidas pela atual Norma Adjetiva Civil, Lei nº 13.105/2015, têm reflexos nos Juizados Especiais, uma vez que o uso do aludido regramento processual se dá na órbita do microssistema dos Juizados ao menos nas hipóteses expressamente previstas. E, no caso de execuções de títulos extrajudiciais, o art. 53, da Lei nº 9.099/95, autoriza expressamente a observância do Código de Processo Civil.

Assim, nos Juizados, de igual forma, há a possibilidade de se promover a Ação Executiva em apreço, com base em título extrajudicial, intimando o executado para pagamento em três dias.

Todavia, na prática, com fulcro no Princípio da Conciliação que rege os Juizados (art. 2º da Lei 9.099/95), e até mesmo norteia o novo Código de Processo Civil (art. 139, V), tem-se observado nesses órgãos jurisdicionais a designação de audiência de conciliação, antes da abertura do prazo para pagamento.

Defendem os magistrados, ainda, que o Enunciado 145 do Fonaje corrobora com essa linha de pensamento, porquanto preconiza que: “A penhora não é requisito para a designação de audiência de conciliação na execução fundada em título extrajudicial” (XXIX Encontro – Bonito/MS).

Em outras palavras, defendem que a realização de audiência de tentativa de conciliação deve se dar antes e independentemente da adoção de qualquer medida coercitiva.

No âmbito dos Juizados também merece destaque o fato de o NCPC, de forma expressa, ter preservado a competência deles para processamento e julgamento da cobrança dos créditos devidos pelos condôminos aos condomínios independentemente do valor.

Observe que a competência para apreciação da aludida matéria decorria da combinação do art. 3º, inciso II, da Lei nº 9.099/95, com o disposto no art. 275, inciso II, do Código de Processo Civil de 1973. Do primeiro diploma se extrai que os Juizados Especiais Cíveis têm competência para conciliação, processo e julgamento das causas cíveis de menor complexidade, incluindo dentre elas as enumeradas no art. 275, inciso II, do Código de Processo Civil de 1973. Ao tempo que o último contempla a hipótese de “cobrança ao condômino de quaisquer quantias devidas ao condomínio”, criando uma exceção à alçada estabelecida para os Juizados.

Pois bem, a revogação do CPC de 1973 poderia gerar dúvida quanto à possibilidade de cobrança de quaisquer quantias ao condômino pelo condomínio perante os juizados, já que a alçada destes, de regra, está limitada às causas de até 40 salários mínimos.

No entanto, o legislador teve o cuidado de disciplinar, no novo Códex, no capítulo destinado às disposições transitórias, que até a edição de lei específica, os juizados continuariam competentes para apreciar as causas previstas no art. 275, inciso II, da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973.

In verbis:

Art. 1.063 do CPC/15: Até a edição de lei específica, os juizados especiais cíveis previstos na Lei no 9.099, de 26 de setembro de 1995, continuam competentes para o processamento e julgamento das causas previstas no art. 275, inciso II, da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973.

Dessa maneira, a exceção ao limite de alçada foi preservada.

Por fim, destacamos que a política de incentivos para pagamento imediato do débito em execução, consistente na redução de honorários no caso de pronto pagamento, não se aplica aos juizados, posto que em juizados somente são devidos honorários em segundo grau de jurisdição.

Inclusive, o Enunciado 97 do Fonaje, que trata de execução de título judicial, já sob a ótica do NCPC, dá respaldo a essa última conclusão, ao externar não ser aplicável a incidência de honorários advocatícios naquela hipótese. Consequentemente, se indevidos honorários para

estimular o imediato pagamento de crédito constituído judicialmente, menor razão existe para sua incidência no caso de título extrajudicial, pelo fato de sua constituição não exigir prévio e desgastante processo de conhecimento. Vejamos:

ENUNCIADO 97 – A multa prevista no art. 523, § 1º[6], do CPC/2015 aplica-se aos Juizados Especiais Cíveis, ainda que o valor desta, somado ao da execução, ultrapasse o limite de alçada; a segunda parte do referido dispositivo não é aplicável, sendo, portanto, indevidos honorários advocatícios de dez por cento (nova redação – XXXVIII Encontro – Belo Horizonte-MG).

Feitas essas considerações, podemos concluir, à luz do Novo Código de Processo Civil, que os condomínios possuem um instrumento mais célere para recebimento de seus créditos decorrentes da inadimplência dos condôminos, uma vez que abrevia o procedimento de cobrança, ao dispensar a constituição de título judicial. No entanto, para promoverem a ação executiva, com base em título extrajudicial, devem instruir adequadamente o feito, juntando a convenção do condomínio, as atas das assembleias que fixaram os valores das contribuições em aberto e planilha de cálculo discriminando o débito.

Concluímos, ainda, que os juizados especiais continuam competentes, independentemente do valor do débito, para processamento e julgamento das respectivas cobranças condominiais; que, nos juizados, os magistrados têm adotado a prática salutar da tentativa de conciliação, antes de abrir prazo para pagamento; e, por fim, que a política de incentivos para pronto pagamento, consistente na redução de honorários, não se aplica nessa esfera jurisdicional.

14.6 ROL DE DOCUMENTOS

Reputamos que, desde a propositura da ação de exibição de documento, deverá ser instruído com os seguintes documentos, além de outros previstos no art. 319 do CPC:

A convenção do condomínio, para demonstrar como o rateio é disciplinado por ela.

A ata da assembleia geral que fixou o rateio de despesas para cada período cobrado, a fim de tornar possível a apuração dos valores fixados em cada período.

A planilha de cálculos discriminando os valores devidos.

Ata de eleição do síndico.

Matrícula do imóvel executado.

Procuração.

14.7 JURISPRUDÊNCIA RELACIONADA À EXECUÇÃO DAS COTAS CONDOMINIAIS

14.7.1 AÇÃO DE COBRANÇA – FACULTATIVIDADE – PROCEDIMENTO COMUM OU JUIZADO

(...). A competência do Juizado Especial Cível é apenas relativa, e nos termos do art. 3º, § 3º da Lei 9.099/95, vê-se que a sua escolha é faculdade do autor. 4. (...). (TJ-GO - AC: 03588068220148090051, Relator: DES. ITAMAR DE LIMA, Data de Julgamento: 11/10/2016, 3ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: DJ 2137 de 26/10/2016).

EMENTA: CONFLITO DE COMPETÊNCIA - AÇÃO INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS - JUSTIÇA COMUM - CAUSA DE MENOR COMPLEXIDADE - JUIZADO ESPECIAL CÍVEL - COMPETÊNCIA RELATIVA - FACULDADE DA PARTE - ACESSO À JUSTIÇA. - **Tratando-se de ação cível de menor complexidade, compete ao autor a escolha do procedimento a ser adotado, podendo ajuizá-la tanto no Juizado Especial Cível como na Justiça Comum - Declarado competente o juízo suscitado - Acolheram o conflito.** (TJ-MG - CC: 10000170904692000 MG, Relator: Mariangela Meyer, Data de Julgamento: 27/03/2018, Data de Publicação: 06/04/2018).

PORTADOR DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. AÇÃO DE CONHECIMENTO. FACULDADE DO CREDOR. DISPONIBILIDADE DA EXECUÇÃO. OPÇÃO LEGISLATIVA. PRECEDENTES. CONDOMÍNIO IRREGULAR. AÇÃO DE EXECUÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SENTENÇA CASSADA. **1. É facultado ao credor ajuizar ação de conhecimento para cobrança de taxas condominiais em atraso, ainda que disponha de título executivo extrajudicial, desde que a escolha por um ou outro meio judicial não implique prejuízo ao direito de defesa do devedor. Precedentes do STJ e deste Tribunal.** 2. O crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias pode ser objeto de ação de execução de título extrajudicial quando tratar-se exclusivamente de condomínio edilício, nos termos do art. 784, X do CPC. 3. Recurso conhecido e provido. Sentença cassada. (TJ-DF 07110570920178070001 DF 0711057-09.2017.8.07.0001, Relator: DIAULAS COSTA RIBEIRO, Data de Julgamento: 09/02/2018, 8ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 26/02/2018. Pág.: Sem Página Cadastrada.). (Grifo nosso).

14.7.2 CONDOMÍNIO IRREGULAR E EXECUÇÃO

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. CONDOMÍNIO IRREGULAR. TAXAS. ARTIGO 784, X, DO CPC. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. INEXISTÊNCIA. TÍTULO EXTRAJUDICIAL. INEXISTÊNCIA. INEXEQUIBILIDADE. ERRO NO PROCEDIMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA. RECURSO IMPROVIDO. 1. Ação de execução de taxas condominiais cuja sentença indeferiu a petição inicial, sob o fundamento de ser incabível a ação executiva, restando, à parte exequente, a ação de cobrança 1.1. O condomínio recorre para que o réu seja condenado ao pagamento das taxas ordinárias e extraordinárias, vencidas e vincendas. 2. **Nos termos do art. 784, X, do CPC, o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas. 2.1. Apesar do condomínio irregular ter legitimidade para a cobrança de taxas relativas à manutenção do bem comum, esta circunstância não o equipara ao condomínio edilício. 3. Na ausência do título executivo, a cobrança de taxas de manutenção de condomínio irregular deve ser feita por meio de ação de cobrança.** 4. Precedentes: 4.1. (...) 2. Se não há título executivo extrajudicial, a competência para o julgamento da ação proposta para cobrança do suposto crédito em aberto perante a associação autora é do juízo cível, e não do correspondente juízo de execução de títulos extrajudiciais. (07000502320178070000, Relator: Alfeu Machado, 2ª Câmara Cível, DJE: 10/05/2017). 4.2. “(...) I - Apesar de o condomínio irregular ter legitimidade para a cobrança de taxas ou despesas relativas à manutenção do bem comum, tal circunstância não o equipara ao condomínio edilício, para formação de título executivo extrajudicial, na forma do art. 784, inc. X, do CPC/2015. II - Ausente o título executivo, falta pressuposto processual específico para o manejo da execução. Mantida a r. sentença, arts. 485, inc. IV e § 3º, e 803, inc. I, do CPC/2015. (20160710060940APC, Relator: Vera Andrigli, 6ª Turma Cível, DJE: 20/06/2017). 5. Apelação improvida. (TJ-DF 07011726820178070001 DF 0701172-68.2017.8.07.0001, Relator: JOÃO EGMONT, Data de Julgamento: 30/11/2017, 2ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 07/12/2017. Pág.: Sem Página Cadastrada.).

EXECUÇÃO. CONDOMÍNIO IRREGULAR. TAXAS. COBRANÇA. TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. AUSÊNCIA. I - **Apesar de o condomínio irregular ter legitimidade para a cobrança de taxas ou despesas relativas à manutenção do bem comum, tal circunstância não o equipara ao condomínio edilício, para formação de título executivo extrajudicial, na forma do art. 784, inc. X, do CPC/2015. II - Ausente o título executivo, falta pressuposto processual específico para o manejo da execução. Mantida a r. sentença, arts. 485, inc. IV e**

§ 3º, e 803, inc. I, do CPC/2015. III - Apelação desprovida. (TJ-DF 20160710060940 DF 0005882-91.2016.8.07.0007, Relator: VERA ANDRIGHI, Data de Julgamento: 07/06/2017, 6ª TURMA CÍVEL, Data de Publicação: Publicado no DJE : 20/06/2017. Pág.: 432/446).

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO. CONDOMÍNIO IRREGULAR. TAXAS INADIMPLIDAS. TÍTULO EXTRAJUDICIAL NÃO CONFIGURADO. PRINCÍPIO DA TIPICIDADE DOS TÍTULOS EXECUTIVOS EXTRAJUDICIAIS. ART. 784, X, DO CPC. I. Crédito referente a contribuições de condomínio irregular não está compreendido no artigo 784, inciso X, do Código de Processo Civil. II. Segundo o princípio da tipicidade, somente pode ser considerado título executivo extrajudicial crédito relativo a contribuição de condomínio edilício. III. Recurso desprovido. (TJ-DF 20140710346619 DF 0033864-51.2014.8.07.0007, Relator: JAMES EDUARDO OLIVEIRA, Data de Julgamento: 04/07/2018, 4ª TURMA CÍVEL, Data de Publicação: Publicado no DJE : 25/07/2018. Pág.: 229/235).

PROCESSO CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE EXECUÇÃO. CONDOMÍNIO IRREGULAR. COBRANÇA. AUSÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL. ROL TAXATIVO ARTIGO 784 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. 1. Inexistem óbices para que o condomínio irregular cobre de seus associados taxas ordinárias e extraordinárias por meio de ação de cobrança. 2. O rol do artigo 784 do Código de Processo Civil de 2015 não contempla, como título executivo extrajudicial, taxa de condomínio irregular. "(...) são títulos executivos extrajudiciais somente aqueles documentos que a lei federal expressamente prevê como tal, não havendo no direito nacional a possibilidade de criação de título extrajudicial fundado apenas na vontade das partes envolvidas na relação jurídica de direito material (*nulla titulus sine lege*)."

(Neves, Daniel Amorim Assumpção. Novo Código de Processo Civil Comentado, Ed. *Jus Podivm*, 2016. p. 1230). 3. Não se pode conferir interpretação extensiva ao inciso VIII do artigo 784 do Código de Processo Civil, para que também se considere, como título executivo extrajudicial, taxa de condomínio irregular. A lei não disse menos do que deveria; não há porque ampliar o seu alcance e significado. 4. Negou-se provimento ao apelo. (TJ-DF 20160110479052 DF 0011981-95.2016.8.07.0001, Relator: FLAVIO ROSTIROLA, Data de Julgamento: 28/06/2018, 3ª TURMA CÍVEL, Data de Publicação: Publicado no DJE : 10/07/2018. Pág.: 468/472). (Grifo nosso).

14.7.3 OPÇÃO DO AUTOR PELA AÇÃO DE CONHECIMENTO AO INVÉS DA EXECUÇÃO

Ação de Cobrança. Rateio condominial. SENTENÇA de procedência para condenar os condôminos demandados ao pagamento das despesas condominiais, inclusive aquelas vencidas no curso do processo, tudo

com correção monetária e juros de mora a contar de cada vencimento, além da multa de 2% e das verbas sucumbenciais, arbitrada a honorária em 20% do valor da condenação. **APELAÇÃO dos demandados, que insistem na arguição de carência da Ação por necessidade de ajuizamento de Execução de Título Executivo Extrajudicial** e ainda ausência de documentação essencial à causa, pugnando quanto ao mérito pela exclusão da condenação em verbas adicionais cobradas pelo Condomínio e também da multa moratória de 2% a pretexto de abusividade. REJEIÇÃO. **Rateio Condominial passível de cobrança por Ação de conhecimento. Carência não configurada.** Ausência de prova do pagamento que confirma a presunção de inadimplência que fundamenta a cobrança. Encargos moratórios corretamente cobrados. Multa de mora incidente pela taxa de 2% que não se configura abusiva, “ex vi” do artigo 1.336, § 1º, do Código Civil, além da previsão na Convenção Condominial. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.* (TJSP; Apelação 1001131-30.2014.8.26.0510; Relator (a): Daise Fajardo Nogueira Jacot; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/07/2017; Data de Registro: 19/07/2017). (Grifo nosso).

14.7.4 PARCELAS VINCENDAS NO CURSO DO PROCESSO DE EXECUÇÃO

Agravo de Instrumento/Despesas Condominiais. Ementa: Agravo de Instrumento. Condomínio. Execução de Título Extrajudicial. Determinação para pagamento do débito. Inclusão do crédito referente às cotas condominiais vencidas durante o processo, até a satisfação da obrigação. Possibilidade. Prestações periódicas e de trato sucessivo, exigíveis enquanto durar a obrigação. Medida que não descaracteriza a certeza, liquidez e exigibilidade do débito. Art. 323 que tem aplicação subsidiária aos processos de execução de despesas condominiais, nos termos do art. 771, parágrafo único, do aludido Código. Primazia dos princípios da economia e celeridade processual, bem como da efetividade da prestação jurisdicional. Decisão mantida. Recurso não provido. A.I. nº 2111164-43.2017.8.26.0000. Relator: Bonilha Filho. 26ª Câmara de Direito Privado. Data do julgamento: 27/07/2017.

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. À execução aplicam-se subsidiariamente as regras do processo de conhecimento (art. 771, § único, CPC/2015), consequentemente, as cotas condominiais vencidas e não pagas até o cumprimento da obrigação devem ser incluídas no valor da dívida, por força do art. 323, do CPC/2015. Decisão reformada. Recurso provido. A.I. 2121379-78.2017.8.26.0000. Relator - Felipe Ferreira. 26ª Câmara de Direito Privado. Data do julgamento: 27/07/2017

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. Ação de execução de título executivo extrajudicial. Dúvida acerca da inclusão das parcelas vincendas no curso da ação no montante devido. Obrigação de trato sucessivo. Inclusão das prestações vincendas no curso do processo. Possibilidade. Princípios da celeridade, economia processual e efetividade. Art. 323 c. c. art. 711, ambos do Novo Código de Processo Civil. Prestações sucessivas que se vencerem durante o curso do processo serão incluídas na execução. RECURSO PROVIDO. A.I. 2180023-48.2016.8.26.0000. Órgão julgador: 25ª Câmara de Direito Privado. Relator: Azuma Nishi. Data do julgamento: 27/07/2017

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. PARCELAS VENCIDAS NO CURSO DA LIDE. INCLUSÃO NO CÁLCULO DO DÉBITO EXEQUENDO. POSSIBILIDADE. As contribuições ordinárias e extraordinárias de condomínio edilício são título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso X, do Código de Processo Civil, e constituem obrigação *propter rem* de trato sucessivo. Assim, é possível a inclusão, no cálculo do débito exequendo, das contribuições que vencerem no curso da lide, devido à observância do disposto no artigo 323, do Código de Processo Civil, em consonância com a norma do artigo 771, parágrafo único, do referido diploma legal, que prevê a aplicação subsidiária ao processo de execução das regras do processo de conhecimento, dispostas no Livro I da Parte Especial, fato que não retira a necessária certeza, liquidez e exigibilidade das parcelas.. (TJ-DF 07102038120188070000 DF 0710203-81.2018.8.07.0000, Relator: ESDRAS NEVES, Data de Julgamento: 19/09/2018, 6ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 27/09/2018. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

CIVIL. CONDOMÍNIO. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. VALOR DO DÉBITO. PARCELAS VENCIDAS NO CURSO DO PROCESSO. INCLUSÃO NA CONDENAÇÃO. **Tratando-se de obrigação periódica, o título executivo judicial abrange todas as parcelas vencidas até o início da execução. Esta, a liquidez. Liquidação de sentença, via planilha do credor, que deve englobar todas as parcelas em aberto, com os acréscimos legais, além das cotas que se vencerem até a efetiva liquidação da dívida. Provimento do recurso para determinar que a condenação se dê sobre as cotas condominiais em aberto, que mês a mês receberão os acréscimos legais, incluindo-se no cálculo da execução as prestações vincendas até a efetiva liquidação da dívida, como se apurar em liquidação de sentença. Unânime.** (TJ-RJ - APL: 00174041520138190031 RIO DE JANEIRO MARICÁ 2 VARA, Relator: MARÍLIA DE CASTRO NEVES VIEIRA, Data de Julgamento: 09/08/2017, VIGÉSIMA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 11/08/2017). (Grifo nosso).

14.7.5 OBRIGAÇÃO LÍQUIDA CERTA E EXIGÍVEL

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. TÍTULO EXTRAJUDICIAL. TAXA CONDOMINIAL. REQUISITOS. OBRIGAÇÃO CERTA LÍQUIDA E EXIGÍVEL. PREVISÃO EM CONVENÇÃO OU ASSEMBLEIA. 1. As contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício para serem executadas pelo rito dos títulos executivos extrajudiciais, ou seja, para serem consideradas título de obrigação certa, líquida e exigível, **devem estar previstas em convenção do respectivo condomínio ou aprovadas em assembleia geral, as quais devem obrigatoriamente acompanhar a petição inicial, sendo insuficiente juntar apenas a convenção de condomínio que estabelece regra geral para fixação do valor, sem, contudo, juntar as atas de assembleia onde foram fixados os valores que servirão de base de cálculo para estabelecimento de taxa de condomínio, sob pena de indeferimento da inicial ou de extinção do processo sem resolução do mérito.** 2. Apelação provida. (TJ-DF 20171610010644 DF 0000972-45.2017.8.07.0020, Relator: HECTOR VALVERDE, Data de Julgamento: 30/05/2018, 1ª TURMA CÍVEL, Data de Publicação: Publicado no DJE : 04/06/2018. Pág.: 229-253).

DESPESAS DE CONDOMÍNIO. EMBARGOS À EXECUÇÃO JULGADOS IMPROCEDENTES. APELO INTERPOSTO PELO EMBARGANTE. 1) NULIDADE DA R. SENTENÇA POR AUSÊNCIA DE AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO E POR CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. PRELIMINAR AFASTADA; 2) PRETENSÃO DE APLICAÇÃO DAS NORMAS CONTIDAS NO CPC/73. DESCABIMENTO. EXECUÇÃO AJUIZADA QUANDO JÁ EM VIGOR O NCPC. 3) **DESNECESSIDADE DE INTERPELAÇÃO OU COMPROVAÇÃO DE ENVIO DOS BOLETOS PARA CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR. ART. 397 DO CC. MORA EX RE;** 4) DOCUMENTOS JUNTADOS PELO EXECUTADO-EMBARGADO QUE SE MOSTRAM SUFICIENTES PARA AUTORIZAR A EXECUÇÃO. TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL LÍQUIDO, CERTO E EXIGÍVEL; 5) FUNDOS DE OBRAS APROVADOS EM ASSEMBLEIA. ALEGAÇÃO DE ILEGALIDADE DA REFERIDA COBRANÇA QUE DEVE SER REALIZADA EM AÇÃO PRÓPRIA. APROVADOS POR ASSEMBLEIA, OS DÉBITOS CONDOMINIAIS SÃO EXIGÍVEIS. 6) AUSÊNCIA DE PROVA DO PAGAMENTO DO DÉBITO EXECUTADO. MANUTENÇÃO DA IMPROCEDÊNCIA DOS EMBARGOS QUE SE IMPÕE. APLICAÇÃO DA MAJORAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA NOS TERMOS DO ART. 85, § 11, DO CPC/15. Apelação improvida, com determinação. (TJ-SP 10179431420178260100 SP 1017943-14.2017.8.26.0100, Relator: Cristina Zucchi, Data de Julgamento: 08/05/2018, 34ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 08/05/2018).

AGRAVO DE INSTRUMENTO – CONDOMÍNIO – DESPESAS CONDOMINIAIS – EXECUÇÃO – **AUSÊNCIA DE JUNTADA DE ATA DE ASSEMBLEIA QUE ESTABELECE O VALOR MENSAL DE CONTRIBUIÇÃO – CONDOMÍNIO QUE APRESENTA BOLETOS E QUADRO DE RATEIO E PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA ELABORADO POR SUA ADMINISTRADORA – INSUFICIÊNCIA** – DECISÃO ANTERIOR PROFERIDA EM AGRAVO DE INSTRUMENTO QUE DETERMINA A JUNTADA DE ATAS DE APROVAÇÃO DETERMINANDO O VALOR DA CONTRIBUIÇÃO MENSAL DOS CONDÔMINOS – DECISÃO MANTIDA. Agravo de Instrumento improvido. (TJ-SP - AI: 20004285520178260000 SP 2000428-55.2017.8.26.0000, Relator: Jayme Queiroz Lopes, Data de Julgamento: 23/02/2017, 36ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 23/02/2017).

ACÓRDÃO EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – TAXAS CONDOMINIAIS - CRÉDITO DECORRENTE DE ENCARGO DE CONDOMÍNIO - BOLETOS BANCÁRIOS – IMPOSSIBILIDADE - NECESSIDADE DO AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE COBRANÇA PELO RITO SUMÁRIO - RECURSO DESPROVIDO. **1. O boleto de cobrança de taxa de condomínio não se caracteriza como título executivo, sendo incabível a ação de execução para a sua cobrança.** 2. O apelante deveria ter ingressado com ação de cobrança de taxa condominial sob o rito sumário, com fundamento no artigo 275, inciso II, alínea b, do CPC/1973. 3. Recurso desprovido. Vistos relatados e discutidos estes autos, ACORDAM os Desembargadores que compõem a 1ª Câmara Cível deste Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo, na conformidade das atas e notas taquigráficas, À UNANIMIDADE DE VOTOS, NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO, nos termos do voto do Eminentíssimo Relator. Vitória-ES, 07 de junho de 2016. PRESIDENTE RELATOR (TJ-ES - APL: 00175805620118080035, Relator: FABIO CLEM DE OLIVEIRA, Data de Julgamento: 07/06/2016, PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 16/06/2016).

EMBARGOS À EXECUÇÃO. **Contribuições condominiais. Apresentação da convenção do condomínio, de atas de assembleia em que foram aprovados reajustes sobre as contribuições e de boletos de cobrança que respaldam os valores pretendidos pelo exequente e evidenciam a liquidez da obrigação. Recurso desprovido.** (TJ-SP 10051819420178260704 SP 1005181-94.2017.8.26.0704, Relator: Milton Carvalho, Data de Julgamento: 20/06/2018, 36ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 20/06/2018). (Grifo nosso).

14.7.6 PRAZO PARA PROPOSITURA DE AÇÃO DE EXECUÇÃO DAS COTAS CONDOMINIAIS

O prazo para a propositura da ação de cobrança (execução) de cotas em atraso prescreve em cinco anos, a pretensão de cobrança das dívidas oriundas de despesas de condomínio, de acordo com o art. 206, §5º, inciso I do Código Civil. Segundo decisão recente do Superior Tribunal de Justiça, “na vigência do Código Civil de 2002, é quinquenal o prazo prescricional para que o condomínio geral ou edifício (horizontal ou vertical) exercite a pretensão de cobrança de taxa condominial ordinária ou extraordinária constante em instrumento público ou particular, a contar do dia seguinte ao vencimento da prestação” (REsp nº 1483930/DF).

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. DIREITO CIVIL. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. DÍVIDAS LÍQUIDAS, PREVIAMENTE ESTABELECIDAS EM DELIBERAÇÕES DE ASSEMBLEIAS GERAIS, CONSTANTES DAS RESPECTIVAS ATAS. PRAZO PRESCRICIONAL. O ART. 206, § 5º, I, DO CÓDIGO CIVIL DE 2002, AO DISPOR QUE PRESCREVE EM 5 (CINCO) ANOS A PRETENSÃO DE COBRANÇA DE DÍVIDAS LÍQUIDAS CONSTANTES DE INSTRUMENTO PÚBLICO OU PARTICULAR, É O QUE DEVE SER APLICADO AO CASO. 1. A tese a ser firmada, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015 (art. 543-C do CPC/1973), é a seguinte: **Na vigência do Código Civil de 2002, é quinquenal o prazo prescricional para que o Condomínio geral ou edifício (vertical ou horizontal) exercite a pretensão de cobrança de taxa condominial ordinária ou extraordinária, constante em instrumento público ou particular, a contar do dia seguinte ao vencimento da prestação.** 2. No caso concreto, recurso especial provido. (REsp 1483930/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 23/11/2016, DJe 01/02/2017). (Grifo nosso).

Essa tese foi fixada sob o rito dos processos repetitivos com base no Código de Processo Civil de 2015, e é dotado de força vinculante, impondo sua observância, vinculando os demais órgãos aplicadores do direito (órgão judiciais de grau de jurisdição inferior e, eventualmente, órgãos administrativos), na generalidade dos casos em que a mesma questão jurídica se puser – sob pena de afronta à autoridade do tribunal emissor daquela decisão.

15 AÇÃO REVISIONAL DE COBRANÇA DAS COTAS CONDOMINIAIS

15.1 CABIMENTO

A taxa condominial é uma obrigação a ser suportada por todos os condôminos, sendo necessária para garantir o pagamento das despesas e serviços de uso comum do condomínio, e que são utilizados de maneira igualitária por todos os condôminos, independentemente da natureza ou tamanho da unidade imobiliária que possua.

A forma corriqueira para o rateio das despesas condominiais se dá pela fração ideal, ou seja, de acordo com o valor decimal/fracionário atribuído à unidade no ato constitutivo. No entanto, a própria convenção poderá estabelecer de modo diverso, fixando outro critério para a distribuição de despesas entre os condôminos.

As despesas de condomínio serão proporcionais às frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção (art. 1.334, I, do CC). O objetivo do acréscimo feito ao inciso pela Lei n° 10.931/04 foi o de adequar ao ordenamento determinados casos em que é possível estabelecer a contribuição obrigatória com base na intensidade dos serviços prestados aos condôminos, sendo que o rateio poderia ter como diretriz a proporção da utilização, derrogando-se a regra geral da estipulação com base na fração ideal de terreno (art. 12, § 1º da Lei n° 4.591/64). Os condôminos podem estipular, de forma livre, a fixação dos valores das quotas condominiais que visam ao rateio das despesas do condomínio, desde que o façam obedecendo os requisitos formais, preservada a isonomia e descaracterizado o enriquecimento ilícito de alguns condôminos. (FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 716).

Na grande maioria das convenções, o texto é genérico quanto ao critério para obtenção do valor a ser pago por cada unidade imobiliária, gerando grandes questionamentos sobre os apartamentos de cobertura, que detêm uma fração ideal maior que os apartamentos simples, e geralmente acabam recolhendo uma cota condominial maior, mesmo fazendo uso dos mesmos serviços disponibilizados pelo condomínio.

15.2 BASE LEGAL

Como vimos, via de regra, as despesas do condomínio serão proporcionais às frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção (art.

1.334, I, do CC). E na grande maioria das convenções o texto é genérico e não estabelece outros critérios para rateio de despesas.

Diante da inexistência de legislação expressa sobre a matéria, muitos condôminos proprietários de apartamentos com fração ideal maior acionam judicialmente o condomínio, pleiteando a igualdade no rateio das despesas comuns.

Nesse sentido, a jurisprudência do STJ:

DIREITO CIVIL. DESPESAS CONDOMINIAIS. CRITÉRIO DE RATEIO NA FORMA IGUALITÁRIA ESTABELECIDO EM CONVENÇÃO CONDOMINIAL. ADMISSIBILIDADE. A assembleia dos condôminos é livre para estipular a forma adequada de fixação da quota dos condôminos, desde que obedecidos os requisitos formais, preservada a isonomia e descaracterizado o enriquecimento ilícito de alguns condôminos. O rateio igualitário das despesas condominiais não implica, por si só, enriquecimento sem causa dos proprietários de maior fração ideal. Recurso parcialmente conhecido e, nessa parte, provido. (Resp 541.317/RS, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, QUARTA TURMA, julgado em 09/09/2003, DJ 28/10/2003, p. 294).

O Tribunal de Justiça de Minas Gerais se posicionou de forma favorável ao rateio igualitário das despesas condominiais, como se vê na ementa a seguir:

CONDOMÍNIO EDILÍCIO. CRITÉRIOS PARA O RATEIO DAS DESPESAS. A soberania da assembleia geral não autoriza que se locupletem os demais apartamentos tipos pelo simples e singelo fato de o apartamento do autor possuir uma área maior, já que tal fato, por si só não aumenta a despesa do condomínio, não confere ao proprietário maior benefício do que os demais e finalmente, a área maior não prejudica os demais condôminos. A ressalva legal, salvo disposição em contrário, deixou à assembleia geral na elaboração da Convenção de Condomínio ou em deliberação extraordinária a fixação da contribuição fora do critério da fração ideal para que fosse adotado com justiça o princípio do uso e gozo efetivo dos benefícios ofertados com a despesa - inteligência dos artigos 12, § 1º da Lei 4.591/64 e artigo 1336, inciso I do Código Civil, com a redação dada ao inciso pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004. A cobrança de rateio de despesas de condomínio de unidade com fração ideal maior, sem se observar o princípio do proveito efetivo revela enriquecimento sem causa abominado pelo artigo 884 do Código Civil. (TJMG - Apelação Cível 1.0024.04.504058- 1/001, Relator(a): Des.(a) Sebastião Pereira de Souza, 16ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 30/01/2008, publicação da súmula em 07/03/2008).

Verifica-se, assim, que o Poder Judiciário tem atuado para impedir abusos tais como os sofridos pelos autores, que de forma desigual e injusta pagam valores maiores a título de taxa condominial.

Tanto é verdade que o colendo Tribunal mato-grossense, em recentes julgados, decidiu de forma favorável ao pedido dos proprietários de apartamentos cobertura.

RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO – CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS – COBRANÇA DIFERENCIADA DAS UNIDADES DO TIPO COBERTURA – DESCABIMENTO – AUSÊNCIA DE SERVIÇOS PRESTADOS PELO CONDOMÍNIO DE FORMA PARTICULAR E ESPECÍFICA – IRRELEVÂNCIA DA ÁREA PRIVATIVA DAS UNIDADES – ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA DO CONDOMÍNIO – SUSPENSÃO LIMINAR DA FORMA DIFERENCIADA DE COBRANÇA – RECURSO PROVIDO. I – Apesar de ostentar maior área privativa, as unidades condominiais do tipo cobertura não impõem qualquer despesa extraordinária ao condomínio em relação às demais unidades autônomas. II – Por violar a equidade do rateio das despesas entre todas as unidades autônomas, a cobrança de um adicional das unidades do tipo cobertura acaba por resultar no enriquecimento sem causa do condomínio. III – Não apenas para fazer cessar os danos causados mensalmente aos agravantes, mas também para evitar o incremento dos danos que podem reverter ao condomínio agravado ao final da demanda, revela-se prudente a suspensão liminar da forma diferenciada de cobrança das contribuições condominiais. [Agravado de Instrumento n. 1000894-49.2018.8.11.0000, Primeira Câmara de direito Privado do PJMT, Relatora Des. NILZA MARIA PÔSSAS DE CARVALHO, julgamento em 06.12.2018 - Decisão: POR MAIORIA, PROVEU O RECURSO, NOS TERMOS DO VOTO DA 1ª VOGAL DESA. SERLY MARCONDES ALVES.

APELAÇÃO CÍVEL – DESPESAS CONDOMINIAIS – RATEIO DAS DESPESAS REFERENTES A UTILIZAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS E INDIVISÍVEIS DO CONDOMÍNIO – INOBSERVÂNCIA DA RAZOABILIDADE E DA PROPORCIONALIDADE – POSSIBILIDADE DE DIVISÃO IGUALITÁRIA ENTRE OS CONDÔMINOS JÁ QUE O FATO DE ESTE POSSUIR ÁREA MAIOR EM NADA ONERA AS DESPESAS DO CONDOMÍNIO – REPETIÇÃO DO INDÉBITO – NÃO ACOLHIMENTO DECISÃO A QUE SE CONFERE EFEITO *EX NUNC* - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. Embora a assembleia dos condôminos seja livre para estabelecer a forma de fixação das cotas condominiais devem ser observados os princípios da razoabilidade e isonomia entre os condôminos. Não se justifica impor pagamento ao condômino que possui fração ideal maior o pagamento de despesas ordinárias referentes as áreas comuns ou indivisíveis

em percentual maior quando a utilização de tais áreas é realizada de forma igual e indistintamente por todos, não havendo qualquer serviço diferenciado ao condômino que possui área maior. Conferido efeito ex nunc à decisão não há como acolher pedido de repetição do indébito na forma pretendida. [apelação n. 1013557-72.2016.8.11.0041, Segunda Câmara de Direito Privado do PJMT, Relator: Des(a). MARIA HELENA GARGAGLIONE POVOAS, julgamento em 27/09/2018. - Vistos, relatados e discutidos os autos em epígrafe, a SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, sob a Presidência Des(a). MARIA HELENA GARGAGLIONE POVOAS, por meio da Turma Julgadora, proferiu a seguinte decisão: À UNANIMIDADE, PROVEU PARCIALMENTE O RECURSO.

15.3 LEGITIMIDADE

15.3.1 ATIVA

Deverá figurar necessariamente no polo ativo da ação o condômino, fazendo prova da titularidade de unidade em condomínio mediante inteiro teor da matrícula ou contrato de compra e venda de bem localizado em condomínio.

15.3.2 PASSIVA

Figurará, necessariamente no polo passivo, o condomínio, sendo representado passivamente pelo síndico (art. 1.348, III, do CC, e art. 75, XI, do CPC/15).

15.4 COMPETÊNCIA

A competência para processar e julgar a ação corresponde ao foro de situação da coisa, conforme enuncia o art. 47 do CPC/15.

16 DA AÇÃO DE MANDADO DE SEGURANÇA

16.1 CABIMENTO

O mandado de segurança é uma ação constitucional, de natureza civil e procedimento especial. A natureza civil do mandado de segurança independe do tipo de ato contra o qual ele é impetrado. Assim, todo mandado

de segurança é ação civil, mesmo que impetrado contra ato de juiz criminal, em processo penal. O mandado de segurança possui caráter residual, sendo utilizado quando o direito violado não pode ser amparado por *habeas corpus* ou *habeas data*. Em outras palavras, quando o direito violado puder ser protegido por *habeas corpus* ou *habeas data* não será cabível mandado de segurança.

16.2 BASE LEGAL

Segundo o art. 5º, LXIX, CF/88, “conceder-se-á mandado de segurança para proteger direito líquido e certo, não amparado por *habeas corpus* ou *habeas data*, quando o responsável pela ilegalidade ou abuso de poder for autoridade pública ou agente de pessoa jurídica no exercício de atribuições do Poder Público”. Para que possamos compreender adequadamente o mandado de segurança, é fundamental que analisemos cada um dos seus requisitos. Falaremos de cada um deles a seguir.

16.3 DIREITO LÍQUIDO E CERTO

O mandado de segurança destina-se a proteger direito líquido e certo, não amparado por *habeas corpus* ou *habeas data*. Direito líquido e certo é aquele evidente de imediato, que resulta de fatos que podem ser provados de maneira incontestável. A petição inicial (exordial) deverá trazer, portanto, prova pré-constituída. Não há dilação probatória em mandado de segurança, ou seja, não haverá fase de produção de provas.

A presença de prova pré-constituída não é, todavia, uma exigência absoluta. Há uma exceção a essa regra no art. 6º, § 1º, da Lei 12016/2009.

Art. 6º (...)

§ 1º No caso em que o documento necessário à prova do alegado se ache em repartição ou estabelecimento público ou em poder de autoridade que se recuse a fornecê-lo por certidão ou de terceiro, o juiz ordenará, preliminarmente, por ofício, a exibição desse documento em original ou em cópia autêntica e marcará, para o cumprimento da ordem, o prazo de 10 (dez) dias. O escrivão extrairá cópias do documento para juntá-las à segunda via da petição.

Observe que, nessa situação específica, o impetrante do mandado de segurança não pôde apresentar o documento na petição inicial, pelo fato de não ter obtido acesso a ele. Caberá ao juiz determinar a exibição do do-

cumento que faz prova do alegado no mandado de segurança. É relevante destacar que o que se exige em mandado de segurança é que os fatos sejam claros, incontestáveis. A complexidade ou controvérsia de questão jurídica não pode ser um óbice a que um juiz conceda o mandado de segurança. Nesse sentido, chamamos a sua atenção para a Súmula STF nº 625: “Controvérsia sobre matéria de direito não impede concessão de mandado de segurança”.

A controvérsia sobre matéria de fato irá impedir a concessão de mandado de segurança, ou seja, se os fatos não puderem ser provados de modo cristalino, o mandado de segurança será denegado. Entretanto, a controvérsia sobre matéria de direito não impede a concessão de mandado de segurança. O mandado de segurança tem natureza residual ou subsidiária, só podendo ser utilizado quando o direito líquido e certo não puder ser protegido por meio de *habeas corpus* ou *habeas data*.

Nessa linha, é possível constatar que o remédio constitucional apto a proteger violação à liberdade de locomoção é o *habeas corpus*, não sendo cabível mandado de segurança. Do mesmo modo, deve-se utilizar o *habeas data* (jamais o mandado de segurança!) para se obter acesso a informações relativas à pessoa do impetrante constantes de registros ou banco de dados de entidades governamentais ou de caráter público. Segundo o STF, o *habeas data* não é instrumento adequado à obtenção de acesso aos autos de processo administrativo. Nesse caso, será cabível mandado de segurança.

16.4 ATO DE AUTORIDADE

O mandado de segurança é cabível contra “ato de autoridade”, seja ele uma ação ou omissão. Por óbvio, o mandado de segurança será utilizado quando esse ato (administrativo, legislativo ou judicial) for praticado com abuso de poder ou quando extrapolar os limites da legalidade.

O “ato de autoridade” é aquele praticado por autoridade pública ou agente de pessoa jurídica no exercício de atribuições do Poder Público. Serão essas as autoridades coatoras em mandado de segurança.

Autoridades públicas são todos aqueles agentes que têm poder de decisão, o que inclui os representantes de órgãos da Administração direta e de entidades da Administração indireta (autarquias, fundações públicas, empresas públicas e sociedades de economia mista).

Segundo o art. 1º, § 1º, da Lei 12016/2009, também são considerados autoridades públicas “os representantes ou órgãos de partidos políticos e os administradores de entidades autárquicas, bem como os dirigentes de pessoas jurídicas ou as pessoas naturais no exercício de atribuições do poder público, somente no que disser respeito a essas atribuições”.

Os administradores de empresas públicas, de sociedades de economia mista e de concessionárias de serviço público poderão ser autoridades coatoras em mandado de segurança quando praticarem atos regidos pelo direito público. Nesse sentido, não é cabível mandado de segurança contra atos de gestão comercial por eles praticados. O mandado de segurança é cabível contra atos eivados de ilegalidade ou praticados com abuso de poder. Por ilegalidade, entende-se a situação em que a autoridade coatora não age em conformidade com a lei. Trata-se de vício próprio dos atos vinculados. O abuso de poder, por outro lado, ocorre quando a autoridade age fora dos limites de sua competência. Trata-se de vício próprio dos atos discricionários. O mandado de segurança, portanto, pode ser utilizado para confrontar atos vinculados ou atos discricionários.

Segundo a doutrina, ao se referir à ilegalidade como hipótese de cabimento de mandado de segurança, a Constituição reporta-se a atos vinculados; ao se referir ao abuso de poder, reporta-se aos atos discricionários. O mandado de segurança poderá ser impetrado por qualquer pessoa física (brasileiros ou estrangeiros) e qualquer pessoa jurídica (privada ou pública). Até mesmo o estrangeiro não residente poderá impetrar mandado de segurança.

16.5 LEGITIMIDADE

A doutrina e a jurisprudência também reconhecem que as universalidades legais (espólio, massa falida e condomínio) e órgãos públicos despersonalizados têm legitimidade ativa para impetrar mandado de segurança. Segundo o art. 1º, § 3º, da Lei 12016/2009, quando o direito ameaçado ou violado couber a várias pessoas, qualquer uma delas poderá requerer o mandado de segurança. Há um prazo para a impetração do mandado de segurança: 120 dias a partir da data em que o interessado tiver conhecimento oficial do ato a ser impugnado (publicação desse ato na imprensa oficial, por exemplo).

Segundo o STF, esse prazo é decadencial (perde-se o direito ao mandado de segurança depois desse tempo), não passível de suspensão ou

interrupção. Também segundo a Corte Suprema, é constitucional lei que fixe o prazo de decadência para a impetração de mandado de segurança (Súmula 632 do STF). Segundo o art. 6º, *caput*, da Lei 12016/2009, a petição inicial do mandado de segurança deverá indicar, além da autoridade coatora, a pessoa jurídica que esta integra, à qual se acha vinculada ou da qual exerce atribuições.

É inegável que há uma complexidade organizacional bem grande na Administração Pública, o que pode levar à indicação errônea de autoridade coatora em mandado de segurança. A teoria da encampação surgiu para corrigir esse problema. Ela busca convalidar o vício processual de indicação errônea da autoridade coatora em mandado de segurança. Vamos supor que seja impetrado mandado de segurança apontando como autoridade coatora o ministro da Economia. Entretanto, o secretário da Receita Federal é que seria, efetivamente, a autoridade coatora no mandado de segurança. Houve um erro na indicação da autoridade coatora por parte do impetrante. O ministro da Economia, ao prestar suas informações, alegou sua ilegitimidade passiva, mas, ao mesmo tempo, defendeu o mérito do ato impugnado.

Nesse caso, será aplicável a teoria da encampação, não havendo necessidade de se corrigir a irregularidade na indicação da autoridade coatora. Segundo o STJ, a aplicação da teoria da encampação e consequente convalidação do vício processual depende do cumprimento dos seguintes requisitos:

- a) existência de vínculo hierárquico entre a autoridade que prestou as informações e a que ordenou a prática do ato impugnado;
- b) manifestação a respeito do mérito nas informações prestadas;
- c) ausência de modificação de competência estabelecida na CF/88.

Não cabimento de mandado de segurança – Lei 12016/2009

Há situações em que a jurisprudência e a legislação não admitem mandado de segurança. É sobre isso que falaremos agora.

Segundo o art. 5º da Lei 12016/2009, não será concedido mandado de segurança quando se tratar de:

- a) ato do qual caiba recurso administrativo com efeito suspensivo, independentemente de caução;
- b) decisão judicial da qual caiba recurso com efeito suspensivo;

c) decisão judicial transitada em julgado.

Nos dois primeiros casos, havendo possibilidade de recurso suspensivo (ou seja, recurso que garante que nenhuma situação jurídica poderá ser modificada até a decisão) não cabe o uso de mandado de segurança, uma vez que o direito já está protegido pela própria suspensão.

Cabe destacar, porém, que a Súmula nº 429/STF dispõe que “a existência de recurso administrativo com efeito suspensivo não impede o uso do mandado de segurança contra omissão de autoridade”. Dessa forma, mesmo existindo recurso administrativo com efeito suspensivo, se houver omissão ilegal ou abusiva da administração, será cabível mandado de segurança.

O mandado de segurança também não é cabível contra lei em tese, exceto se produtora de efeitos concretos.

Lei em tese é aquela que apresenta generalidade e abstração. A generalidade está presente quando a lei possui destinatários indeterminados e indetermináveis (uma lei que proteja o meio ambiente, por exemplo). Já a abstração ocorre quando a lei disciplina abstratamente (e não concretamente) as situações que estão sujeitas ao seu comando normativo. Somente leis de efeitos concretos (semelhantes a atos administrativos, como uma lei que modifica o nome de uma rua, por exemplo) podem ser atacadas por mandado de segurança. Isso porque as demais leis em tese não resultariam numa situação de fato, com violação ao direito líquido e certo do impetrante.

16.6 COMPETÊNCIA

Para se definir que órgão será competente para processar e julgar o mandado de segurança deve-se verificar quem cometeu o ato (autoridade passiva). A competência para processar e julgar determinadas pessoas jurídicas que cometam ato ilegal ou abusivo de poder que tenham foro privilegiado é determinada pelo critério funcional e hierárquico. Assim, o Supremo Tribunal Federal será competente para julgar o presidente da República, da Mesa da Câmara e Mesa do Senado, o procurador geral da República, o presidente do Tribunal de Contas da União e o próprio Supremo. O Superior Tribunal de Justiça será competente para julgar no âmbito cível os ministros de Estado, o comandante geral da Marinha, da Aeronáutica e do Exército. Os Tribunais Regionais Federais são competentes para julgar mandado de segurança contra ato do próprio Tribunal

ou de juiz federal. O Tribunal de Justiça de Estado será competente no âmbito cível para julgar Mandado de Segurança impetrado em face de governador de Estado, Tribunal de Contas do Estado e contra o próprio Tribunal de Justiça, conforme consta no próprio texto constitucional, *in verbis*:

Art. 102. Compete ao Supremo Tribunal Federal, precipuamente, a guarda da Constituição, cabendo-lhe:

I processar e julgar, originariamente:

d) (...) mandado de segurança (...) contra atos do Presidente da República, das Mesas da Câmara dos Deputados e do Senado Federal, do Tribunal de Contas da União, do Procurador-Geral da República e do próprio Supremo Tribunal Federal;

Art. 105. Compete ao Superior Tribunal de Justiça:

I - Processar e julgar, originariamente:

b) os mandados de segurança (...) contra ato de Ministro de Estado, dos Comandantes da Marinha, do Exército e da Aeronáutica ou do próprio Tribunal;

Art. 108. Compete aos Tribunais Regionais Federais:

I - Processar e julgar, originariamente:

c) os mandados de segurança (...) contra ato do próprio Tribunal ou de juiz federal;

Art. 114. Compete à Justiça do Trabalho processar e julgar: IV- (...) os mandados de segurança (...) quando o ato questionado envolver matéria sujeita à sua jurisdição.

O Condomínio também pode fazer uso desse importante remédio constitucional para proteger seu direito líquido e certo contra ato de qualquer autoridade, a exemplo da jurisprudência abaixo colacionada:

Da Jurisprudência sobre a Ação de Mandado de Segurança a favor do condomínio.

ACÓRDÃO

Vistos, examinados e discutidos estes autos de Agravo Inominado, manejado nos autos do Mandado de Segurança nº 1561/08, em que é agravante ESTADO DO RIO DE JANEIRO e agravado o CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BARRAMARES FLAT, ACORDAM os Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, à unanimidade, em conhecer do recurso como embargos de declaração para, em seguida, provê-los apenas para

efetuar a declaração pretendida. E assim decidem, na conformidade do relatório e voto do relator.

16.7 PROVAS

A petição inicial (exordial) deverá trazer, portanto, prova pré-constituída. Não há dilação probatória em mandado de segurança, ou seja, não haverá fase de produção de provas.

17 DENUNCIAÇÃO DA LIDE COMO MEIO DE DEFESA DO CONDOMÍNIO

Consiste a denúncia da lide em instituto do direito processual, para evitar a propositura de uma ação regressiva, citar a outra parte como denunciada aquela pessoa contra quem o denunciante terá uma pretensão indenizatória, pretensão de reembolso, caso ele, denunciante, vier a sucumbir na ação principal.

Nos termos do art. 125 do novo CPC, é admissível a denúncia da lide, promovida por qualquer das partes: “É admissível a denúncia da lide, promovida por qualquer das partes: (...) II - àquele que estiver obrigado, por lei ou pelo contrato, a indenizar, em ação regressiva, o prejuízo de quem for vencido no processo”.

Nos condomínios, a título de exemplo, os serviços de limpeza são realizados por uma empresa terceirizadora de força de trabalho, conforme contrato de prestação de serviços; eventuais ações trabalhistas em desfavor do condomínio, ou mesmo o descumprimento de obrigações por parte da empresa, o condomínio poderá fazer a denúncia da lide.

Deixando de lado a discussão acerca do dever do condomínio em indenizar, caberá a denúncia da lide para fazer com que a empresa venha ao processo envolvendo o denunciante e o denunciado em torno do direito de garantia ou de regresso que um pretende exercer contra o outro. Trata-se de demanda incidente, em processo já em curso, que acarreta a ampliação subjetiva ulterior do processo.

A esse respeito, é o entendimento doutrinário:

Trata-se da hipótese mais frequente de denúncia da lide em razão de sua evidente amplitude. Enquanto as outras duas hipóteses de cabimento exigem situações muito específicas – evicção e relação

possuidor direto/possuidor indireto ou proprietário –, a melhor doutrina entende que o art. 125, II, do Novo CPC permite a denúncia da lide em qualquer hipótese de direito regressivo previsto em lei ou contrato, como ocorre relativamente ao contrato de seguro ou à previsão legal de que o empregador responde pelos atos danosos de seu empregado. (NEVES, 2017, p. 222-223).

Em outras palavras, proposta a denúncia, o processo passará a ter duas demandas: a principal, envolvendo autor e réu; e a incidental, envolvendo denunciante e denunciado.

18 DA AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO NO ÂMBITO DOS CONDOMÍNIOS

A ação de consignação em pagamento é possível, no âmbito dos condomínios, principalmente pelo condômino que quer se desincumbir da obrigação de pagar a cota condominial, neste caso o referida cota estava atrelada a sanções condominiais, ele recorreu ao Judiciário e obteve a tutela estatal, para tanto segue a jurisprudência.

Ementa

AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO - CONDOMÍNIO - AUTOR QUE PRETENDE PAGAR QUOTA CONDOMINIAL MENSAL, EXIGIDA CONJUNTAMENTE COM MULTA POR INFRAÇÃO ÀS NORMAS DO CONDOMÍNIO, POR MEIO DE BOLETO ÚNICO - INTERESSE PROCESSUAL CONFIGURADO - DÉBITOS DE NATUREZA DISTINTA - SENTENÇA MANTIDA - RECURSO IMPROVIDO.

19 DA REPARAÇÃO DE DANOS, ACIDENTE EM ÁREA COMUM DO CONDOMÍNIO

A manutenção da área comum compete ao síndico, os acidentes nas referidas áreas são comuns, no caso da jurisprudência infra, a condômina veio a se acidentar na academia, o condomínio alegou culpa exclusiva da vítima, porém não se desincumbiu da prova, o que veio a ser condenado.

Ementa

REPARAÇÃO DE DANOS. CONDOMÍNIO. ACIDENTE EM ACADEMIA.

Condômina acidentada durante utilização da esteira na academia

do condomínio. Culpa exclusiva da vítima e manutenção regular do equipamento não comprovadas pelo Réu. Dever de reparação integral das perdas e danos suportados pela Autora. Cicatriz na coxa da Autora não recuperada, visível a olho nu. Redução do “quantum” indenizatório para R\$ 5.000,00. Reforma parcial da sentença. RECURSO DO RÉU PARCIALMENTE PROVIDO.

20 DA AÇÃO DE USUCAPIÃO EM CONDOMÍNIO

Usucapião é um modo de aquisição da propriedade e/ou de qualquer direito real que se dá pela posse prolongada da coisa, de acordo com os requisitos legais, sendo também denominada de prescrição aquisitiva. No condomínio edilício, vez ou outra aparece alguém requerendo a usucapião de área comum ou de unidade autônoma.

20.1 ESPÉCIES

A usucapião pode recair tanto sobre bens móveis quanto sobre imóveis, sendo a usucapião sobre bens imóveis discriminada em três espécies: extraordinária, ordinária e especial (rural e urbana).

Usucapião extraordinária, prevista no artigo 1.238 do Código Civil, tem como requisitos a posse ininterrupta de quinze anos, exercida de forma mansa e pacífica com ânimo de dono, que poderá ser reduzida para dez anos nos casos em que o possuidor estabelecer no imóvel a sua moradia habitual ou nele tiver realizado obras e serviços de caráter produtivo. A usucapião ordinária está prevista no artigo 1.242 do mesmo diploma legal e tem como requisitos a posse contínua, exercida de forma mansa e pacífica pelo prazo de dez anos, o justo título e a boa-fé, reduzindo esse prazo pela metade no caso de o imóvel “ter sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante em cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico”, nos termos do artigo 1.242, parágrafo único do CC.

A usucapião rural, também denominada *pró-labore*, tem como requisitos a posse como sua por cinco anos ininterruptos e sem oposição, de área rural não superior a cinquenta hectares, desde que já não seja possuidor de qualquer outro imóvel, seja este rural ou urbano. Ainda apresenta como requisito o dever de tornar a terra produtiva por seu trabalho

ou de sua família, tendo nela sua moradia. Já a usucapião urbana, também denominada de *pro misero* ou pró-moradia, tem como requisitos a posse sem oposição de área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados por cinco anos ininterruptos, utilizando-a como moradia sua ou de sua família, sendo vedada a posse de qualquer outro imóvel. As usucapiões rural e urbana estão previstas nos artigos 1.239 e 1.240 do CC, respectivamente.

O artigo 10 do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) prevê a usucapião coletiva, que tem como requisito a ocupação por cinco anos ininterruptos e sem oposição de áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados por população de baixa renda com o fim de constituir moradia, com a ressalva de que os possuidores não sejam proprietários de qualquer outro imóvel, como nos outros casos de usucapião.

A Lei nº 12.424/11 acrescentou o art. 1240-A ao Código Civil, que prevê a possibilidade da usucapião da propriedade dividida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar àquele que exercer, por dois anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250 metros quadrados, utilizando-o para sua moradia ou de sua família e desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

20.2 REQUISITOS NECESSÁRIOS

Constituem requisitos para a consumação da usucapião: a coisa hábil ou suscetível de usucapião, a posse, o decurso do tempo, o justo título e a boa-fé, sendo certo que os três primeiros itens são requisitos necessários para todas as espécies, enquanto o justo título e a boa-fé são requisitos somente da usucapião ordinária.

Primeiramente, deve ser verificado se a coisa é suscetível de usucapião, posto que os bens fora do comércio e os bens públicos não se sujeitam a essa forma de aquisição de propriedade.

A posse é fundamental para a caracterização da prescrição aquisitiva, no entanto, não é qualquer posse que a configura, pois a lei, nos artigos 1.238 a 1.242 do CC, exige que ela seja revestida de algumas características, ou seja, deverá ser revestida com o ânimo de dono, ser mansa e pacífica, isto é, sem oposição, cabendo ressaltar que a defesa dessa posse em juízo contra terceiros não retira essa característica, desde que fique configurado o ânimo de dono e, por fim, deverá ser contínua, sem interrup-

ção, ficando proibida a posse em intervalos, e ela deve estar conservada durante todo o tempo que antecede o ajuizamento da ação de usucapião.

Com relação ao decurso do tempo, frisa-se que este é contado por dia e não por horas, iniciando-se ao dia seguinte ao da posse. Sendo assim, não conta o primeiro dia, mas conta o último.

O justo título é aquele que seria hábil para transmitir o domínio e a posse se não existir nenhum vício que impeça tal transmissão e a boa-fé ocorre quando o possuidor não tem conhecimento de que a coisa é viciada, ou seja, possui obstáculo que impede a sua aquisição, devendo esta existir desde o começo da posse até o fim do decurso do prazo prescricional aquisitivo.

20.3 CAUSAS IMPEDITIVAS

Constituem causas impeditivas à usucapião de bens:

- a)** entre cônjuges, na constância do matrimônio;
- b)** entre ascendente e descendente, durante o pátrio poder;
- c)** entre tutelados e curatelados e seus tutores e curadores, durante a tutela e a curatela;
- d)** em favor de credor pignoratício, do mandatário, e, em geral, das pessoas que lhe são equiparadas, contra o depositante, o devedor, o mandante, as pessoas representadas, os seus herdeiros, quanto ao direito e obrigações relativas aos bens, aos seus herdeiros, quanto ao direito e obrigações relativas aos bens confiados à sua guarda.

E, ainda, o artigo 1.244 do CC dispõe que as causas que obstem, suspendem ou interrompem a prescrição também se aplicam à usucapião, e dessa forma não ocorrerá usucapião:

- a)** contra os incapazes de que trata o art. 5º do Código Civil;
- b)** contra os ausentes do país em serviço público da União, dos Estados, ou dos Municípios;
- c)** contra os que se acharem servindo na Armada e no Exército nacionais, em tempo de guerra;
- d)** pendendo condição suspensiva;
- e)** não estando vencido o prazo;
- f)** pendendo ação de evicção.

Ação de usucapião

A ação de usucapião deve ser proposta pelo atual possuidor do imóvel, que fará juntar a inicial à planta da área usucapida e a sentença que a julgar será registrada, mediante mandado, no respectivo Registro de Imóveis, sendo certo que a intervenção do Ministério Público será obrigatória.

Esta ação, por força do artigo 1.241 do CC, tem natureza declaratória, devendo ser ajuizada no foro da situação do imóvel, que será minuciosamente discriminado na inicial.

JURISPRUDÊNCIA USUCAPIÃO DE ÁREA COMUM

APELAÇÃO AÇÃO DE USUCAPIÃO ÁREA COMUM DE CONDOMÍNIO

EDILÍCIO SENTENÇA TERMINATIVA INSURGÊNCIA DESACOLHIMENTO ÁREA COMUM QUE É INSUSCETÍVEL DE PRESCRIÇÃO AQUISITIVA AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR DO AUTOR - OCUPAÇÃO QUE SE DEU, OUTROSSIM, POR MERA TOLERÂNCIA DOS DEMAIS CONDÔMINOS - NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO.

20.4 USUCAPIÃO DE VAGA DE GARAGEM INDETERMINADA

Condomínio edilício - Apartamento que não tem direito à vaga determinada ou indeterminada, segundo certidão atualizada da matrícula do Oficial de Registro de Imóveis - Autores alegam uso exclusivo de vaga de garagem há mais de 30 anos, que serviria apenas à unidade autônoma adquirida. Posse sobre área comum de condomínio edilício não passível de apropriação individual por condôminos. Área comum objeto da usucapião não gera posse *ad usucapionem* em razão da ocupação por um dos condôminos.

Apelação nº 0027366-88.2012.8.26.0100 - Voto nº 0970 - J 8

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Coisa inábil à aquisição por usucapião, gerando somente posse *ad interdicta* aos condôminos possuidores - Precedentes do STJ a respeito do tema Sentença de extinção sem resolução de mérito mantida Recurso improvido."

(TJSP; Apelação 1006799-28.2017.8.26.0008; Relator (a): Francisco Loureiro; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 2ª Vara de Registros Públicos; Data do Julgamento: 05/04/2018; Data de Registro: 05/04/2018).

JURISPRUDÊNCIA VAGA DE GARAGEM

Inteiro Teor

Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

Décima Quinta Câmara Cível

APELAÇÃO CÍVEL - PROCESSO Nº 0017218-55.2008.8.19.0002

6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE NITERÓI

APELANTE: ESPÓLIO DE SUELY MARIA CHAVES

APELADOS: SERGIO NICOLAU FREIRE BRUNO E OUTROS

RELATORA: JACQUELINE LIMA MONTENEGRO

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO DE VAGA DE GARAGEM EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO.

1. Autora originária que adquiriu um apartamento no condomínio e passou a utilizar uma vaga de garagem, não havendo, contudo, prova de vinculação da área ao seu imóvel em qualquer documento, especialmente na escritura e no RGI. Uso de área comum.

2. O artigo 1208, do Código Civil, prevê que os atos de mera permissão ou tolerância não induzem posse, faltando à presente pretensão pressuposto inafastável, qual seja, a posse.

3. Desprovimento do recurso.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível, acordam os Desembargadores que compõem a Décima Quinta Câmara Cível do Tribunal de Justiça, por unanimidade de seus votos, em NEGAR PROVIMENTO ao recurso.

21 DA AÇÃO RESCISÓRIA EM CONDOMÍNIO

No novo CPC, a ação rescisória tem previsão nos artigos 966 a 975, após a ocorrência do trânsito em julgado de uma decisão apenas seriam possíveis duas hipóteses de sua revisão: pela ação de nulidade (*querela nullitatis insanabilis*) e pela ação rescisória. As ações de nulidade podem ser propostas a qualquer tempo, em razão de vício transrescisório, como a ausência de citação, ou mesmo a ausência da validade deste ato.

O primeiro requisito, e mais importante para analisar a propositura de uma ação rescisória, é que exista uma decisão de mérito transitada

em julgado. É o que está descrito no *caput* do art. 966 do Código de Processo Civil.

Na sequência, cumulativo com o requisito descrito no *caput*, são apontadas oito hipóteses de cabimento de ação rescisória nos seus oito incisos:

Art. 966. A decisão de mérito, transitada em julgado, pode ser rescindida quando:

I – Se verificar que foi proferida por força de prevaricação, concussão ou corrupção do juiz;

II – For proferida por juiz impedido ou por juízo absolutamente incompetente;

III – resultar de dolo ou coação da parte vencedora em detrimento da parte vencida ou, ainda, de simulação ou colusão entre as partes, a fim de fraudar a lei;

IV – Ofender a coisa julgada;

V – Violar manifestamente norma jurídica;

VI – For fundada em prova cuja falsidade tenha sido apurada em processo criminal ou venha a ser demonstrada na própria ação rescisória;

VII – obter o autor, posteriormente ao trânsito em julgado, prova nova cuja existência ignorava ou de que não pôde fazer uso, capaz, por si só, de lhe assegurar pronunciamento favorável;

VIII – for fundada em erro de fato verificável do exame dos autos.

É possível notar que qualquer decisão que julgue o mérito de uma demanda pode ser rescindível se apresentada uma das hipóteses descritas nos incisos do art. 966. No entanto, o parágrafo segundo desse mesmo artigo aponta duas situações em que o mérito não é decidido, mas cabe ação rescisória. Confira:

§ 1º Nas hipóteses previstas nos incisos do *caput*, será rescindível a decisão transitada em julgado que, embora não seja de mérito, impeça:

I – Nova propositura da demanda; ou

II – Admissibilidade do recurso correspondente.

A legitimidade ativa para propor uma ação rescisória é restrita, ou seja, apenas algumas pessoas possuem legitimidade para propor esse tipo de demanda. A primeira pessoa que possui legitimidade para propor é a própria parte que tenha sofrido algum dano decorrente da decisão a

ser rescindida ou de seus sucessores. Mesmo quem não tiver sido parte no processo, mas se demonstra que possui interesse legítimo, ou seja, um terceiro que vai suportar de forma indireta os efeitos da decisão. Vale destacar que esse interesse legítimo diz respeito a interesse jurídico e não de fato. Ou seja, seria aquela pessoa que poderia intervir no processo como assistente ou recorrer como terceiro prejudicado. Um outro terceiro que possui uma ligação ainda mais próxima que o terceiro interessado é o litisconsorte. Este também tem legitimidade ativa para propor demanda rescisória. Por fim, o último legitimado é o Ministério Público em determinados casos: quando não foi ouvido em processos que era obrigatória sua intervenção, quando as partes tinham como finalidade fraudar a lei através de simulação ou colusão, ou, ainda, em casos que sua atuação seja necessária, como no interesse de incapazes.

A legitimidade passiva para propor ação rescisória, todos aqueles que se beneficiaram da decisão (ou seus sucessores), que se busca a rescisão, devem fazer parte da ação rescisória. É importante dizer que os réus nesse caso são um litisconsórcio passivo unitário, uma vez que a decisão afetará a todos. Da mesma forma, é possível a inclusão de terceiros, em especial em caso de fraude, inserindo no processo o terceiro fraudador, mesmo que não tenha participado do processo originário.

O juiz de primeiro grau não possui competência para rescindir a própria decisão (diferentemente do que ocorre na *querela nullitatis insanabilis*). Assim, a competência é sempre do tribunal.

Essa competência é funcional absoluta, sendo certo que o tribunal julgará as ações rescisórias tanto das decisões de primeira instância, quanto das decisões originárias do próprio tribunal.

21.1 QUAIS SÃO OS PRAZOS PARA AÇÃO RESCISÓRIA?

O direito de se rescindir uma decisão é potestativo e não subjetivo. Isso quer dizer que o direito para se requerer a rescisão de uma decisão decorre unicamente da vontade da parte legitimada para tanto.

JURISPRUDÊNCIA, AÇÃO RESCISÓRIA NO DIREITO CONDOMINIAL

Rescindida decisão que havia negado penhora de bem de família por dívida com condomínio

A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) ratificou o entendimento de que é possível a penhora do bem de família na hipótese

de execução de dívida originária de despesas condominiais em que o devedor não indica outros bens à penhora ou não os possui.

O entendimento foi consolidado após a seção reconhecer a existência de erro de fato em ação rescisória que visava desconstituir decisão monocrática proferida pelo ministro Luís Felipe Salomão, a qual reconheceu em favor de ex-esposa - e atual companheira - a impenhorabilidade da totalidade de imóvel pertencente ao casal.

No caso julgado, um condomínio ajuizou em outubro de 2007 ação de cobrança em desfavor do ex-marido e atual companheiro da ré da ação rescisória, visando à cobrança de cotas condominiais. A sentença que julgou o pedido procedente foi mantida pelo Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP).

Em novembro de 2010, iniciou-se a fase de cumprimento de sentença, e o condomínio requereu a penhora do imóvel, sem sucesso pelo fato de a ex-esposa e meeira do executado ter interposto embargos de terceiros alegando a natureza familiar do bem. Os embargos foram julgados improcedentes, porém a decisão foi reformada no STJ, com posterior trânsito em julgado da decisão.

O condomínio entrou com ação rescisória alegando manifesta violação a norma jurídica e erro de fato, pois a decisão rescindenda considerou não ter ocorrido a intimação pessoal da ré meeira acerca da penhora do imóvel. Houve voto-vista do ministro Luís Felipe Salomão.

21.2 ERRO DE FATO

Segundo o Código de Processo Civil, ocorre erro de fato quando a decisão rescindenda admite fato inexistente ou quando considera inexistente fato efetivamente ocorrido.

Em voto vencido, o ministro Salomão entendeu que a proteção do bem de família deve ser estendida à totalidade do imóvel, e que não houve erro de fato, pois a prova da intimação não estava no processo primitivo, só na rescisória.

“Realmente, há evidente incompatibilidade na alegação de erro de fato cuja prova está consubstanciada em documento novo apresentado apenas no âmbito da ação rescisória, considerando que, para que esteja configurada a hipótese do artigo 485, IX, do CPC, mostra-se imprescindível que a prova esteja nos autos do processo originário”, destacou o ministro.

Já o relator da rescisória, ministro Paulo de Tarso Sanseverino, entendeu que, da análise dos autos originários, foi possível depreender que houve

intimação pessoal da ré na execução, caracterizando erro de fato. Além disso, ele ressaltou o fato de que a embargante em nenhum momento se manifestou no curso da ação originária sobre eventual ausência de intimação.

Em relação à possibilidade de penhora, o ministro Sanseverino esclareceu que, no caso de despesa condominial, ainda que o imóvel seja bem de família, a hipótese é devidamente fundamentada na lei.

A seção, por maioria, acompanhou o voto do relator.

21.3 SOLIDARIEDADE

A ré também afirmou que sua meação deve ser protegida pelo fato de não ter mais vínculo com o ex-marido, por isso não deveria responder por dívida contraída exclusivamente por ele.

A alegação não foi acolhida pelo relator, que entendeu que a ré também é beneficiária de todos os serviços postos à disposição pelo condomínio, pois vive atualmente em regime de união estável com o ex-marido, e o imóvel até hoje serve à família.

“O fato de a obrigação decorrer do exercício do direito de propriedade e derivar da própria coisa implica o reconhecimento da existência de solidariedade entre os titulares do direito real de propriedade, pelo qual todos ficam obrigados pelas despesas da coisa. Assim, possuindo o imóvel mais de um titular do direito de propriedade, é direito do credor de obrigação propter rem demandar contra qualquer um dos proprietários, não se admitindo aos codevedores alegar ilegitimidade passiva”, afirmou o magistrado. processo(s): AR 5931

22 AÇÃO REGRESSIVA - CONTRA QUEM CAUSOU DANOS AO CONDOMÍNIO

Trata-se de ação pela qual o condomínio busca receber de uma pessoa (síndico, p. ex.) ou empresa (terceirizadora, p. ex.) fundada no direito de regresso de haver de outrem importância por si despendida ou paga no cumprimento de obrigação, cuja responsabilidade direta e principal a ele pertencia.

Trata-se em verdade de pagamento decorrente de sub-rogação pessoal ou subjetiva, que há substituição nos direitos creditórios, daquele que solveu obrigação alheia para o pagamento que satisfaz o credor.

Art. 346 DO CC: A sub-rogação opera-se, de pleno direito, em favor:

(...) III - do terceiro interessado, que paga a dívida pela qual era ou podia ser obrigado, no todo ou em parte.

No exemplo acima, caso o condomínio venha a ser condenado em uma ação trabalhista, o condomínio deverá pagar os valores, mesmo que a obrigação seja da empresa, ficando o credor satisfeito, e não mais terá o poder de reclamar do devedor o inadimplemento da obrigação; porém, como a empresa não solveu o débito, continuará obrigada ante o condomínio alheio a relação obrigacional primitiva, até que o pagamento de sua parte extinga o vínculo obrigacional.

Deve ser demonstrado o compromisso firmado entre o condomínio e a empresa prestadora de serviços terceirizado, juntando aos autos o contrato, bem como a ocorrência do descumprimento; em havendo pagamento, deve o condomínio juntar o comprovante do pagamento e requerer o seu ressarcimento, acrescido de mora a partir da data do adimplemento da dívida.

23 DA JUSTIÇA GRATUITA PARA O CONDOMÍNIO

Em recente artigo publicado na web, o professor Alexandre Marques asseverou que é possível sim requerer a justiça gratuita para o condomínio. Essa previsão tanto decorre da lei como da jurisprudência, senão vejamos, o artigo 98 do Código Civil confirma isso. Porém deve o condomínio requerente juntar todas as provas de sua necessidade. Se possível demonstrar contábil e administrativamente que não consegue arcar com as despesas e custas processuais sem deixar de pagar as suas necessidades primárias para o bom funcionamento para atender à coletividade.

Art. 98. A pessoa natural ou jurídica, brasileira ou estrangeira, com insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios têm direito à gratuidade da justiça, na forma da lei.

§ 1º A gratuidade da justiça compreende:

I - As taxas ou as custas judiciais;

II - Os selos postais;

III - as despesas com publicação na imprensa oficial, dispensando-se a publicação em outros meios;

IV - A indenização devida à testemunha que, quando empregada, receberá do empregador salário integral, como se em serviço estivesse;

V - As despesas com a realização de exame de código genético - DNA e de outros exames considerados essenciais;

VI - Os honorários do advogado e do perito e a remuneração do intérprete ou do tradutor nomeado para apresentação de versão em português de documento redigido em língua estrangeira;

VII - o custo com a elaboração de memória de cálculo, quando exigida para instauração da execução;

VIII - os depósitos previstos em lei para interposição de recurso, para propositura de ação e para a prática de outros atos processuais inerentes ao exercício da ampla defesa e do contraditório;

IX - Os emolumentos devidos a notários ou registradores em decorrência da prática de registro, averbação ou qualquer outro ato notarial necessário à efetivação de decisão judicial ou à continuidade de processo judicial no qual o benefício tenha sido concedido.

§ 2º A concessão de gratuidade não afasta a responsabilidade do beneficiário pelas despesas processuais e pelos honorários advocatícios decorrentes de sua sucumbência.

§ 3º Vencido o beneficiário, as obrigações decorrentes de sua sucumbência ficarão sob condição suspensiva de exigibilidade e somente poderão ser executadas se, nos 5 (cinco) anos subsequentes ao trânsito em julgado da decisão que as certificou, o credor demonstrar que deixou de existir a situação de insuficiência de recursos que justificou a concessão de gratuidade, extinguindo-se, passado esse prazo, tais obrigações do beneficiário.

§ 4º A concessão de gratuidade não afasta o dever de o beneficiário pagar, ao final, as multas processuais que lhe sejam impostas.

§ 5º A gratuidade poderá ser concedida em relação a algum ou a todos os atos processuais, ou consistir na redução percentual de despesas processuais que o beneficiário tiver de adiantar no curso do procedimento.

§ 6º Conforme o caso, o juiz poderá conceder direito ao parcelamento de despesas processuais que o beneficiário tiver de adiantar no curso do procedimento.

§ 7º Aplica-se o disposto no art. 95, §§ 3º a 5º, ao custeio dos emolumentos previstos no § 1º, inciso IX, do presente artigo, observada a tabela e as condições da lei estadual ou distrital respectiva.

§ 8º Na hipótese do § 1º, inciso IX, havendo dúvida fundada quanto ao preenchimento atual dos pressupostos para a concessão de gratuidade, o notário ou registrador, após praticar o ato, pode requerer, ao juízo competente para decidir questões notariais ou registrais, a revogação total ou parcial do benefício ou a sua substituição pelo parcelamento de que trata o § 6º deste artigo, caso em que o beneficiário será citado para, em 15 (quinze) dias, manifestar-se sobre esse requerimento.

(TJ-SP - AI: 21276867720198260000 SP 2127686-77.2019.8.26.0000, Relator: Carlos Dias Motta, Data de Julgamento: 05/02/2014, 29ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 09/10/2019). RECURSO – AGRAVO DE INSTRUMENTO – DESPESAS DE CONDOMÍNIO – AÇÃO DE COBRANÇA – JUSTIÇA GRATUITA. A Constituição de 1988 amplia o conceito de necessitado ao estabelecer que o benefício será prestado “aos que comprovarem insuficiência de recursos”, podendo o benefício, portanto, ser estendido ao condomínio (pessoa formal). Há prova nos autos das dificuldades financeiras do agravante, o que demonstra a necessidade do deferimento do benefício da gratuidade processual. Decisão reformada. Recurso de agravo de instrumento provido para conceder ao agravante os benefícios da gratuidade processual.

(TJ-SP - AI: 21597694920198260000 SP 2159769-49.2019.8.26.0000, Relator: Marcondes D'Ángelo, Data de Julgamento: 14/01/2020, 25ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 14/01/2020)

Agravo de Instrumento. Condomínio edilício. Execução de título extrajudicial. Gratuidade da justiça pleiteada pelo Exequente. Condomínio que abriga famílias de baixa renda. Comprovada a insuficiência de recursos para fazer frente às despesas do processo. Concessão do benefício. Recurso provido.

(TJ-SP - AI: 21279534920198260000 SP 2127953-49.2019.8.26.0000, Relator: Pedro Baccarat, Data de Julgamento: 01/07/2019, 36ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 01/07/2019). (Grifo nosso).

23.1 GRATUIDADE DA JUSTIÇA PARA CONDOMÍNIO QUE PROVOU A HIPOSSUFICIÊNCIA ECONÔMICA DEVIDA

De acordo com os precedentes do STJ, apesar de ser um ente despersonalizado, no que se refere à justiça gratuita, o condomínio sujeita-se ao mesmo regime das pessoas jurídicas. Desse modo, aplica-se, por analogia, o disposto na Súmula 481/STJ:

“Faz jus ao benefício da justiça gratuita a pessoa jurídica com ou sem fins lucrativos que demonstrar sua impossibilidade de arcar com os encargos processuais.” 2. No caso concreto, houve a comprovação da hipossuficiência econômica do condomínio agravante, por meio da demonstração de passivo que ultrapassa o valor de R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais) e de uma inadimplência significativa entre os condôminos. 3. Ante a constatação da hipossuficiência econômica e de que sequer houve prazo para que o Agravante comprovasse o atendimento dos requisitos na forma do § 2º do art. 99 do CPC, a decisão merece ser reformada, para deferir a gratuidade de justiça ao Agravante. 4. AGRADO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E PROVIDO. (Classe: Agravo de Instrumento, Número do Processo: 0013830-62.2016.8.05.0000, Relator (a): Carmem Lucia Santos Pinheiro, Quinta Câmara Cível, Publicado em: 14/09/2016).

23.2 NA JURISPRUDÊNCIA DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.846.421 - RS (2019/0324959-0) RELATOR: MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO RECORRENTE: CON- DOMÍNIO EDIFÍCIO HANDLER ADVOGADOS: LUCAS DA SILVA BARBO- SA - RS051705 ANDERSON DA SILVA STOCCO - RS070802 RECORRIDO: CONSTRUTORA HANDLER LTDA ADVOGADOS: OSCAR JÚLIO CARLETTO JUNIOR - RS039096 LÚCIA HELENA LIMA - RS056367 EMENTA RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. CPC/15. AGRADO DE INSTRUMENTO. DE- CISÃO DE REVOGAÇÃO DA GRATUIDADE DA JUSTIÇA. CONTRATAÇÃO DE ADVOGADO PARTICULAR. FUNDAMENTO INSUFICIENTE PARA NEGAR O DIREITO AO BENEFÍCIO. VIOLAÇÃO AO ART. 99, § 4º, DO CPC. NECESSIDADE DE RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

DECISÃO Vistos etc.

23.3 DO CONDOMÍNIO COMO CONSUMIDOR

O Código de Defesa do Consumidor trata de matéria específica em que o objeto principal são as relações de consumo, o Código de Processo Civil, que inclui a possibilidade de o condomínio entrar em juízo, desde que representado pela pessoa do síndico. Vejamos:

Código de Processo Civil.

Art. 75. Serão representados em juízo, ativa e passivamente:

XI - o condomínio, pelo administrador ou síndico.

Com efeito, prevalece o entendimento de que o condomínio não tem personalidade jurídica, porém, está legitimado a atuar em juízo, ativa e passivamente, representado pelo síndico conforme dispõe o artigo acima. Nesse sentido iremos ao encontro dos critérios elencados pelo Código de Defesa do Consumidor ao definir quem pode ser nivelado como consumidor. Em seu art. 2º o Código de Defesa do Consumidor elenca duas espécies de consumidor:

Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final. Parágrafo único. Equipara-se ao consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo.

Sabemos que quando a figura do síndico representa o condomínio, em qualquer aspecto, ele está primeiramente defendendo interesses coletivos, ou seja, enquadrando-se regularmente no parágrafo único do art. 2º ultracitado.

Recentemente (no julgado Resp. nº 1560728/MG), o STJ se posicionou favoravelmente em processo demandado por condomínio contra uma construtora. Para os ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, lides entre um condomínio de proprietários e empresas podem caracterizar relação de consumo direta, o que possibilita a aplicação do Código de Defesa do Consumidor para resolver o litígio.

O ministro relator do caso, Paulo de Tarso Sanseverino, entendeu que o conceito de consumidor previsto no CDC deve ser interpretado de forma ampla, pois o condomínio representa cada um dos proprietários, e a ação busca a proteção deles. O magistrado afirmou que tal restrição não faz sentido.

“Ora, se o condomínio detém legitimidade para defender os interesses comuns dos seus condôminos, justamente por ser constituído da comunhão dos seus interesses (artigo 12, inciso IX, do CPC/73; artigo 75, inciso XI, do NCPC), não se pode restringir a tutela legal colocada à sua disposição pelo ordenamento jurídico”, explicou.

Vejamos a ementa do julgado:

RECURSO ESPECIAL. CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. DEMANDA ENVOLVENDO CONDOMÍNIO DE ADQUIRENTES DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E A CONSTRUTORA/INCORPORADORA. PATRIMÔNIO

DE AFETAÇÃO. RELAÇÃO DE CONSUMO. COLETIVIDADE DE CONSUMIDORES. POSSIBILIDADE DE INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. DISTRIBUIÇÃO DINÂMICA DO ÔNUS PROBATÓRIO. PRECEDENTES DO STJ. [...] 2. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor ao condomínio de adquirentes de edifício em construção, nas hipóteses em que atua na defesa dos interesses dos seus condôminos frente a construtora/incorporadora. 3. O condomínio equipara-se ao consumidor, enquanto coletividade que haja intervindo na relação de consumo. [...] 5. Possibilidade de inversão do ônus probatório, nos termos do art. 6º, VIII, do CDC. 6. Aplicação da teoria da distribuição dinâmica do ônus da prova (art. 373, § 1º, do novo CPC). 7. Precedentes do STJ. 8. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. STJ. 3ª TURMA. Resp. nº 1560728 / MG) RELATOR: MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO. DJ 18/10/2016.

Essa decisão é de grande proveito aos condomínios, pois ao equipará-los a consumidor todas as benesses que envolvem esse instituto serão aproveitadas, como: a facilitação de acesso à justiça, a possibilidade de escolha do foro, a rescisão do contrato em caso de descumprimento da oferta, a não vinculação do que não é informado previamente e a interpretação mais favorável ao consumidor; a inversão de ônus da prova ao fornecedor que é quem possui mais capacidade técnica e econômica ante o consumidor; a responsabilidade objetiva do fornecedor; dilação de prazos prescricionais e decadenciais ao consumidor; salvo quando profissional liberal, reconhecimento de vulnerabilidade técnica, econômica, financeira e jurídica.

Ademais, pelo artigo 7º do CDC, ainda se pode pedir emprestados direitos regulados em outras leis e que interessam ao consumidor, como: a possibilidade de parcelamento, implícita nos artigos 478 a 480 do Código Civil. Ao que devemos nos atentar é que o Código de Defesa do Consumidor só pode ser aplicado nas relações dos condomínios com terceiros, como as construtoras, incorporadoras, os fornecedores em geral, os prestadores de serviços, como assistência técnica de elevadores e segurança. E também na condição de usuários de serviços públicos, tais como energia elétrica, gás, água e esgoto.

24 DA RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA DO CONDOMÍNIO E OS MEIOS DE DEFESA

O condomínio edilício possui as mesmas regras e deveres para com o Fisco, como as empresas, segundo as disposições que regem a matéria, não obstante a delimitação de sua natureza jurídica ser um dos temas mais controvertidos no âmbito da doutrina civilista. A existência da controvérsia que gira sobre a questão em comento, ou seja, se o condomínio possui ou não personalidade jurídica, sempre contribuiu para que houvesse uma grande resistência por parte dos municípios, que em sua grande maioria não preveem a possibilidade da inclusão dessa entidade no rol dos contribuintes.

No entanto, o Código Tributário Nacional não leva em consideração tal fato, pois, segundo previsão da lei tributária, para que haja a configuração do sujeito no polo passivo, basta a existência de previsão legal, não sendo óbice a falta de capacidade civil, ou mesmo de personalidade jurídica. Nesse sentido, para o Fisco independe da existência ou não de capacidade civil por parte do sujeito que praticou o fato gerador da obrigação tributária, bastando que haja a subsunção do fato à norma praticada pelo sujeito passivo. Por outro lado, a jurisprudência pátria tem sedimentado o seu entendimento no sentido de que o condomínio edilício pode figurar no polo passivo de diversas demandas, inclusive, ainda, naquelas em que se discutem sobre lides tributárias.

O Código Tributário Nacional, em seu art. 128, dispõe sobre a Responsabilidade Tributária, instituto que tem a função de transferir a obrigação de recolher o tributo devido do contribuinte individual, a um terceiro com relação direta com o fato tributário que deu origem à obrigação tributária. Essa ferramenta visa, na verdade, e em sua essência, facilitar o controle por parte do Fisco, bem como a cobrança do tributo devido, prevenindo a sonegação. Assim como se dá com a chamada substituição tributária “para frente” prevista no art. 150, § 7º, da Constituição Federal, amplamente aplicada ao ICMS (Imposto sobre a Circulação de Mercadorias e sobre Prestações de Serviços de Transporte Interestadual e Intermunicipal e de Comunicação), prevista no art. 155, inciso II da Carta Constitucional, de competência dos Estados e do Distrito Federal, esse mecanismo, no decorrer de anos, tem sido utilizado como uma importante ferramenta de controle e incremento da arrecadação.

Dessa maneira, os condomínios edilícios deverão, além de suas obrigações normais de recolhimento de tributos em face de sua atividade, exercer, também, o papel na condição de substitutos no campo tributário. A questão sobre a existência ou não de capacidade tributária para os condomínios edilícios foi levantada indiretamente, através da discussão da existência ou não de personalidade jurídica. E, em sua maioria, os julgados têm caminhado no sentido de reconhecer que o condomínio edilício pode sim figurar no polo passivo tributário. Portanto, seria sim detentor de capacidade tributária.

O Superior Tribunal de Justiça, através de julgado relatado pelo Ministro Humberto Martins, pronunciou-se assim sobre o tema:

TRIBUTÁRIO. CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS. PERSONALIDADE JURÍDICA PARA FINS DE ADESAO À PROGRAMA DE PARCELAMENTO. REFIS. POSSIBILIDADE. 1. Cinge-se a controvérsia em saber se condomínio edilício é considerado pessoa jurídica para fins de adesão ao REFIS. 2. Consoante o art. 11 da Instrução Normativa RFB 568/2005, os condomínios estão obrigados a inscrever-se no CNPJ. A seu turno, a Instrução Normativa RFB 971, de 13 de novembro de 2009, prevê, em seu art. 3º, § 4º, III, que os condomínios são considerados empresas- para fins de cumprimento de obrigações previdenciárias. 3. Se os condomínios são considerados pessoas jurídicas para fins tributários, não há como negar-lhes o direito de aderir ao programa de parcelamento instituído pela Receita Federal. 4. Embora o Código Civil de 2002 não atribua ao condomínio a forma de pessoa jurídica, a jurisprudência do STJ tem-lhe imputado referida personalidade jurídica, para fins tributários. Essa conclusão encontra apoio em ambas as Turmas de Direito Público: REsp411832/RS, Rel. Min. Francisco Falcão, Primeira Turma, julgado em 18/10/2005, DJ 19/12/2005; REsp 1064455/SP, Rel. Ministro Castro Meira, Segunda Turma, julgado em 19/08/2008, DJe 11/09/2008. Recurso especial improvido. (STJ - REsp: 1256912 AL 2011/0122978-6, Relator: Ministro HUMBERTO MARTINS, Data de Julgamento: 07/02/2012, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 13/02/2012).

Alinhando-se a esse pensamento, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal (TJ-DF) pronunciou-se sobre a possibilidade de o condomínio edilício figurar como contribuinte da Contribuição sobre a Iluminação Pública (CIP), em julgado proferido nos autos do Agravo de Instrumento 193919120088070000, em julgado relatado pelo Desembargador Teófilo Caetano:

TRIBUTÁRIO. CONTRIBUIÇÃO DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA - CIP. CONDOMÍNIO. SUJEITO PASSIVO. QUALIFICAÇÃO. DEFINIÇÃO. MODIFICAÇÃO.

LEI COMPLEMENTAR Nº 699/04. SUSPENSÃO DE COBRANÇA. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA. IMPOSSIBILIDADE. 1. A cobrança da contribuição de iluminação pública - CIP no âmbito do Distrito Federal fora instituída pela lei complementar nº 637/92, que introduzira o artigo 4º-A na Lei Complementar nº 04/94 - código tributário do Distrito Federal -, definindo o fato gerador e o contribuinte da exação, cuja conceituação fora alterada pela lei complementar nº 699/04, que, de seu turno, passara a qualificar como sujeito passivo do tributo o titular ou responsável por unidade consumidora constante do cadastro da concessionária de distribuição de energia elétrica, conforme regulamentação da Agência Nacional de Energia Elétrica - Aneel, exceto os das classes rural e iluminação pública. 2. Desde a inovação impregnada na conceituação legal do contribuinte da contribuição de iluminação pública - CIP, o sujeito passivo do tributo se confunde, portanto, com o titular ou responsável por unidade consumidora constante do cadastro de distribuição de energia elétrica, donde, em sendo inexorável que o condomínio edilício, conquanto despersonalizado, assume certas obrigações e titulariza determinados direitos, usufruindo dos serviços de energia elétrica fornecidos pela concessionária de distribuição de energia elétrica, efetivamente se inscreve na conceituação de sujeito passivo da exação, dela não podendo ser alforriado. 3. Agravo conhecido e provido. Unânime. (TJ-DF - AI: 193919120088070000 DF 0019391-91.2008.807.0000, Relator: TEÓFILO CAETANO, Data de Julgamento: 11/03/2009, 4ª Turma Cível, Data de Publicação: 01/04/2009, DJ-e Pág. 35) (Grifo nosso).

Chama a atenção o fato de que as decisões retroapresentadas indicam que a falta de personalidade jurídica civil não obsta a figuração passiva dos condomínios edifícios nas relações jurídico-tributárias.

Dentre os julgados encontrados, destaca-se o proferido pelo STJ nos autos dos Embargos no Recurso Especial 446955 SC 2005/0076989-6, da relatoria do Min. Luiz Fux:

PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. TRIBUTÁRIO. CONTRIBUIÇÕES SOCIAIS PREVIDENCIÁRIAS DEVIDAS PELOS EMPREGADOS, TRABALHADORES TEMPORÁRIOS E AVULSOS. CONSTRUÇÃO CIVIL. DONO DA OBRA E CONSTRUTOR OU EMPREITEIRO. SUBSTITUTOS TRIBUTÁRIOS. RESPONSABILIDADE SUBSIDIÁRIA (SÚMULA 126/TRF - ANTERIOR À PROMULGAÇÃO DA CF/88). RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA (CF/88 ATÉ A LEI 9.711/98). RESPONSABILIDADE PESSOAL DO TOMADOR DO SERVIÇO DE EMPREITADA DE MÃO-DE-OBRA (LEI 9.711/98). 1. O sujeito passivo da obrigação tributária, que compõe o critério pessoal inserto no consequente da regra matriz de incidência tributária, é a pessoa que juridicamente deve pagar a dívida tributária, seja sua ou de terceiro

(s). 2. O artigo 121 do Códex Tributário, elenca o contribuinte e o responsável como sujeitos passivos da obrigação tributária principal, assentando a doutrina que: “Qualquer pessoa colocada por lei na qualidade de devedora da prestação tributária, será sujeito passivo, pouco importando o nome que lhe seja atribuído ou a sua situação de contribuinte ou responsável” (Bernardo Ribeiro de Moraes, in “Compêndio de Direito Tributário”, 2ª Volume, 3ª ed., Ed. Forense, Rio de Janeiro, 2002, pág. 279). 3. O contribuinte (também denominado, na doutrina, de sujeito passivo direto, devedor direto ou destinatário legal tributário) tem relação causal, direta e pessoal com o pressuposto de fato que origina a obrigação tributária (artigo 121, I, do CTN). 4. Em se tratando do responsável tributário (por alguns chamado sujeito passivo indireto ou devedor indireto), não há liame direto e pessoal com o fato jurídico tributário, decorrendo o dever jurídico de previsão legal (artigo 121, II, do CTN). Acerca do tema, há doutrina no sentido de que: “... qualquer pessoa obrigada ao pagamento de tributo de que não é o contribuinte de direito figura na condição de responsável tributário. Não vislumbramos qualquer distinção possível na figura do retentor que é, sim, responsável tributário por substituição.” (Paulsen, in Direito Tributário - Constituição e Código Tributário à Luz da Doutrina e da Jurisprudência”, 8ª ed., Ed. Livraria do Advogado e Escola Superior da Magistratura Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2006, pág. 1.000). 5. A responsabilidade tributária por substituição ocorre quando um terceiro, na condição de sujeito passivo por especificação da lei, ostenta a integral responsabilidade pelo quantum devido a título de tributo. “Enquanto nas outras hipóteses permanece a responsabilidade supletiva do contribuinte, aqui o substituto absorve totalmente o *debitum*, assumindo, na plenitude, os deveres de sujeito passivo, quer os pertinentes à prestação patrimonial, quer os que dizem respeito aos expedientes de caráter instrumental, que a lei costuma chamar de ‘obrigações acessórias’. Paralelamente, os direitos porventura advindos do nascimento da obrigação, ingressam no patrimônio jurídico do substituto, que poderá defender suas prerrogativas, administrativa ou judicialmente, formulando impugnações ou recursos, bem como deduzindo suas pretensões em juízo para, sobre elas, obter a prestação jurisdicional do Estado.” (Paulo de Barros Carvalho, in “Direito Tributário - Fundamentos Jurídicos da Incidência”, Ed. Saraiva, 4ª ed., 2006, São Paulo, págs. 158/177). 6. A responsabilidade tributária, quanto aos seus efeitos, pode ser solidária ou subsidiária (em havendo coobrigados) e pessoal (quando o contribuinte ou o responsável figura como único sujeito passivo responsável pelo recolhimento da exação). (...) 18. A Lei 9.711/98, entretanto, que introduziu a hodierna redação do artigo 31, da Lei 8.212/91 (terceiro regime legal que se vislumbra), instituiu técnica

arrecadatória via substituição tributária, mediante a qual compete à empresa tomadora dos serviços reter 11% (onze por cento) do valor bruto da nota fiscal ou fatura de prestação dos mesmos, bem como recolher, no prazo legal, a importância retida. Cuida-se de previsão legal de substituição tributária com responsabilidade pessoal do substituto (in casu, o condomínio tomador do serviço de empreitada de mão-de-obra), que passou a figurar como o único sujeito passivo da obrigação tributária. (...) (ST) - EREsp: 446955 SC 2005/0076989-6, Relator: Ministro LUIZ FUX, Data de Julgamento: 08/04/2008, S1 - PRIMEIRA SEÇÃO, Data de Publicação: DJ 19.05.2008 p. 1).

A prerrogativa legal da Fazenda em indicar o condomínio edilício (ou qualquer outra pessoa com relação indireta com o fato gerador), como responsável tributário, seja como substituto, seja como responsável subsidiário. Dessa maneira, os condomínios edilícios deverão, além de suas obrigações normais de recolhimento de tributos em face de sua atividade, exercer também o papel na condição de substitutos tributários, restando tributos em contratos de prestação de serviços com empresas que porventura contratarem. Vejamos os encargos tributários a que os condomínios edilícios se submetem:

24.1 OBRIGAÇÕES MENSAIS

CAGED (Cadastro Geral de Empregados e Desempregados)

É um controle de quem foi admitido ou demitido no mês. Entregue ao Ministério do Trabalho até o dia 7 do mês seguinte ao que ocorreu a mudança de funcionário.

FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço)

Equivale a 8% da remuneração do funcionário. Deve ser recolhido até o dia 7 do mês seguinte ao que o salário foi pago, via GRF (Guia de Recolhimento do FGTS).

PIS (Programa de Integração Social)

Equivale a 1% da folha de salários. Deve ser recolhido até o dia 25 do mês subsequente do fato gerador, via DARF (Documento de Arrecadação da Receita Federal).

Encargos previdenciários (funcionários)

A obrigação com o INSS soma 20% do que o funcionário recebe. Há também as contribuições para Seguro Acidente de Trabalho (percentual variável para cada condomínio em razão do Fator Acidentário de Preven-

ção – FAP, divulgado anualmente no site do Ministério da Previdência Social) mais 4,5% a título de outras entidades e fundos. Devem ser pagos até o dia 20 do mês seguinte ao salário, via GPS (Guia da Previdência Social).

Encargos previdenciários (autônomos)

O condomínio deve recolher 20% sobre o valor pago para a execução do serviço, além de reter 11% dos vencimentos do funcionário. O valor deve ser depositado até o dia 20 do mês seguinte, via GPS.

*Em relação aos autônomos deve-se consultar a legislação municipal no que diz respeito ao recolhimento de ISS (Imposto Sobre Serviços).

Encargos previdenciários (sindico)

O condomínio deve recolher 20% do valor recebido pelo síndico – seja uma ajuda de custo, desconto ou pró-labore. O condomínio só não recolhe quando não há nenhum tipo de contrapartida. O empreendimento fica obrigado a reter ainda 11% do recebido pelo síndico, observado o valor máximo do salário de contribuição previdenciário. O valor deve ser depositado até o dia 20 do mês seguinte, via GPS.

Encargos (empresas)

Retenção para contribuição de INSS e PIS/COFINS/CSLL. Se a empresa for optante do Simples, não é necessário recolher os 4,65% referentes aos PIS/COFINS/CSLL e ISS, apenas os 11% do INSS. Caso contrário os recolhimentos são 1% do CSLL, 3% de COFINS E 0,65% DE PIS/PASEP. O recolhimento do INSS deve ser feito via GPS, com código 2631. Já a contribuição de PIS/COFINS/CSLL é recolhida no DARF, pelo código 5952. Confira as datas no site da Previdência e da Receita Federal.

24.1.1 ATENÇÃO AOS MESES ABAIXO

JANEIRO:

- **Contribuição sindical patronal**

Condomínios pagam a contribuição mínima, disponível no site do Ministério do Trabalho. Deve ser depositado até o dia 31/01. O recolhimento deve ser feito na Caixa Econômica Federal, Banco do Brasil ou em estabelecimentos bancários nacionais, integrantes do Sistema de Arrecadação de Tributos Federais, através de Guia de Recolhimento da Contribuição Sindical (GRCS) – ou em guia fornecida gratuitamente pelo sindicato da respectiva categoria. Até a data do vencimento, pode ser pago nas lotéricas cadastradas na CEF.

FEVEREIRO:

- **DIRF (Declaração do Imposto de Renda Retido na Fonte)**

Empreendimento devem apenas reter e declarar o valor retido na fonte referente aos salários de seus funcionários e pagamentos de autônomos. As alíquotas e prazos podem ser vistas no site da Receita Federal.

MARÇO:

- **Contribuição sindical funcionários**

Pagamento de um dia de trabalho para o sindicato de funcionários de condomínio da região. Deve ser recolhido em março e pago até o final de abril. O recolhimento deve ser feito na Caixa Econômica Federal, Banco do Brasil ou em estabelecimentos bancários nacionais, integrantes do Sistema de Arrecadação de Tributos Federais, através de Guia de Recolhimento da Contribuição Sindical (GRCS) – ou em guia fornecida gratuitamente pelo sindicato da respectiva categoria. Até a data do vencimento, pode ser pago nas lotéricas cadastradas na CEF.

- **RAIS (Relação Anual de Informações Sociais)**

É uma declaração para informar ao Ministério do Trabalho dados sobre as atividades trabalhistas. Os condomínios que não contam com nenhum empregado devem tirar a RAIS negativa. As informações devem ser enviadas pelo site da RAIS até o dia 8 de março.

- **E-Social**

O Decreto nº 8373/2014 instituiu o Sistema de Escrituração Digital das Obrigações Fiscais, Previdenciárias e Trabalhistas (E-Social). Trata-se de ação conjunta dos seguintes órgãos e entidades do governo federal: Secretaria da Receita Federal do Brasil – RFB, Caixa Econômica Federal, Instituto Nacional do Seguro Social – INSS e Ministério do Trabalho – MTb. Muito embora o condomínio não seja propriamente uma empresa, ao contratar funcionários para garantir a manutenção das áreas comuns, como pessoas responsáveis pela limpeza, segurança, portaria, zeladoria, entre outras atribuições, se torna responsável pelo recolhimento de verbas trabalhistas, previdenciárias e fiscais, conforme a Consolidação das Leis Trabalhistas – CLT (art. 2º) e Lei nº 2.757/1956. Por meio desse sistema, os condomínios passarão a comunicar ao Governo, de forma unificada, as informações relativas aos trabalhadores que prestavam a diferentes órgãos, tais como:

GFIP – Guia de Recolhimento do FGTS e de Informações à Previdência Social

CAGED – Cadastro Geral de Empregados e Desempregados para controlar as admissões e demissões de empregados sob o regime da CLT

RAIS – Relação Anual de Informações Sociais

LRE – Livro de Registro de Empregados

CAT – Comunicação de Acidente de Trabalho

CD – Comunicação de Dispensa

CTPS – Carteira de Trabalho e Previdência Social

PPP – Perfil Profissiográfico Previdenciário

DIRF – Declaração do Imposto de Renda Retido na Fonte

DCTF – Declaração de Débitos e Créditos Tributários Federais

QHT – Quadro de Horário de Trabalho

MANAD – Manual Normativo de Arquivos Digitais

Folha de pagamento

GRF – Guia de Recolhimento do FGTS

GPS – Guia da Previdência Social

A transmissão eletrônica desses dados simplificará a prestação das informações referentes às obrigações fiscais, previdenciárias e trabalhistas, de forma a reduzir a burocracia para as empresas, e também para os condomínios. A prestação das informações ao E-Social substituirá o preenchimento e a entrega de formulários e declarações separados a cada ente. Como vimos, o E-Social é composto pelo registro de informações fiscais, previdenciárias e trabalhistas agrupadas em eventos que contêm:

Dados cadastrais dos empregadores, inclusive domésticos, da empresa e a eles equiparados em legislação específica e dos segurados especiais.

Dados cadastrais e contratuais de trabalhadores, incluídos os relacionados ao registro de empregados:

- Número do CPF
- Data de nascimento
- Data de admissão
- País de nascimento

- Número do NIS (NIT/PIS/PASEP)
- Raça/Cor
- Escolaridade
- Número, série e UF da CTPS (Carteira de Trabalho e Previdência Social)
- Se o trabalhador recebe aposentadoria por idade ou por tempo de contribuição
- Endereço de residência do trabalhador
- Tipo de contrato (indeterminado ou determinado)
- Cargo
- Salário e periodicidade de pagamento (por hora, dia, semana, quinzena ou mês)
- Jornada contratual

O empregador também poderá informar outros dados, como o número do telefone celular do trabalhador (o que permitirá o acompanhamento dos depósitos FGTS realizados por meio de aviso SMS) e e-mail de contato.

Dados cadastrais, funcionais e remuneratórios dos servidores titulares de cargos efetivos amparados em regime próprio de previdência social, de todos os poderes, órgãos e entidades do respectivo ente federativo, suas autarquias e fundações, dos magistrados, dos membros do Tribunal de Contas, dos membros do Ministério Público e dos militares.

Dados cadastrais dos dependentes dos empregados, inclusive domésticos, dos trabalhadores avulsos e dos segurados dos regimes geral e próprios de previdência social.

Dados relacionados às comunicações de acidente de trabalho, às condições ambientais do trabalho e do monitoramento da saúde do trabalhador e dos segurados relacionados no item anterior.

Dados relacionados à folha de pagamento e outros fatos geradores, bases de cálculo e valores devidos de contribuições previdenciárias, contribuições sociais de que trata a Lei Complementar nº 110, de 29 de junho de 2001, contribuições sindicais, FGTS e imposto sobre renda retido na fonte.

Outras informações de interesse dos órgãos e entidades integrantes do Comitê Gestor do E-Social, no âmbito de suas competências.

É importante ressaltar, o E-Social não criou nenhum imposto novo, ou obrigação para o trabalhador; com a implantação desse sistema, passou-se a exigir a inclusão dos dados relativos ao próprio condomínio, e principalmente os dados do empregado, medidas já eram previstas nas legislações, seja trabalhista, previdenciária ou fiscal. Com a implantação do E-Social, as informações serão prestadas em um ambiente virtual, facilitando a fiscalização, o cumprimento das normas, possibilitando uma maior fiscalização dos órgãos responsáveis, e a respectiva imposição de multa pelo seu descumprimento. Daí decorre a importância da administração condominial, em se manter atenta a essa nova modalidade, prestando as informações relativas ao trabalhador de forma atualizada e imediata. As informações inseridas no sistema poderão ser realizadas por qualquer pessoa; no entanto, recomenda-se que tais inclusões sejam realizadas pela pessoa responsável pela contabilidade do condomínio, devendo ser qualificada para tanto. Vejamos:

- poderá ser o síndico;
- poderá ser a administradora;
- poderá ser o contador.

Para garantir a autenticidade das informações prestadas, por meio de Certificação Digital, no Brasil, foi instituído pela Medida Provisória 2.200-2, de 24.08.2001, que criou o sistema nacional de Certificação Digital da ICP-Brasil e complementada por resoluções definidas pelo Comitê Gestor e por Instruções Normativas definidas pelo diretor-presidente do ITI:

Como o responsável final pelas informações ao sistema é o empregador, no caso do condomínio acredito que os síndicos deverão acompanhar de forma séria e constante o trabalho dos escritórios, no sentido de conferir de perto se as novas obrigações estão realmente sendo totalmente respeitadas, sob pena de o condomínio ter que arcar com os prejuízos que advierem pelo desrespeito às novas regras de transmissão da escrituração digital implementada pelo governo.

24.2 EM RELAÇÃO AO SÍNDICO

Mesmo que o condomínio não tenha funcionários, a relação do síndico com o condomínio não se caracteriza vínculo empregatício, por haver exercício de mandato e não trabalho subordinado; quando remunerados, são segurados obrigatórios na categoria de contribuinte individual; quando não remunerados, é permitido filiarem-se como segurados

facultativos. Nos casos em que o síndico não seja remunerado, é comum estabelecer a isenção do pagamento da taxa de condomínio, e tais valores integram a sua remuneração, conforme precedentes do STJ (REsp 1064455/SP).

Para nós, em ambos os casos (síndico remunerado e síndico não remunerado que recebe a isenção da taxa de condomínio) deverão ser informados ao E-Social. Porém, ainda não há regulamentação sobre a matéria.

24.3 QUESTÕES FREQUENTES

No meu condomínio, só temos funcionários terceirizados. Ainda assim, devo informar no E-Social?

Por meio da terceirização, o condomínio contrata uma empresa terceirizada (prestadora de serviços), que irá subcontratar trabalhadores para prestarem serviços junto ao condomínio (tomadora). O trabalhador presta serviços para a tomadora, mas sempre por intermédio da empresa terceirizada, não havendo contratação direta neste caso.

A esse respeito, a jurisprudência do Tribunal Superior do Trabalho entende:

Súmula nº 331 do TST – CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. LEGALIDADE (nova redação do item IV e inseridos os itens V e VI à redação) – Res. 174/2011, DEJT divulgado em 27, 30 e 31.05.2011 (...)

III – Não forma vínculo de emprego com o tomador a contratação de serviços de vigilância (Lei nº 7.102, de 20.06.1983) e de conservação e limpeza, bem como a de serviços especializados ligados à atividade-meio do tomador, desde que inexistente a pessoalidade e a subordinação direta.

IV – O inadimplemento das obrigações trabalhistas, por parte do empregador, implica a responsabilidade subsidiária do tomador dos serviços quanto àquelas obrigações, desde que haja participado da relação processual e conste também do título executivo judicial.

(...) VI – A responsabilidade subsidiária do tomador de serviços abrange todas as verbas decorrentes da condenação referentes ao período da prestação laboral.

Com a prestação de serviços a terceiros a transferência feita pela contratante da execução de quaisquer de suas atividades, inclusive sua atividade principal (conforme Lei nº 13.429/2017), o condomínio fica subsidiariamente responsável pelas obrigações trabalhistas referentes ao período em que ocorrer a prestação de serviços (art. 5º-A, § 5º, Lei n.

6.019/74). Assim, o condomínio, nesse ato representado pelo síndico, deverá fiscalizar o cumprimento das normas e disposições da legislação trabalhista, previdenciária e fiscal, junto ao E-Social, sob pena de ser eventualmente responsável pelos encargos decorrentes do descumprimento.

Em relação ao recolhimento das contribuições previdenciárias, o condomínio contratante dos serviços terceirizados deverá reter 11% (onze por cento) do valor bruto da nota fiscal ou fatura de prestação de serviços e recolher, em nome da empresa cedente da mão de obra, a importância retida até o dia 20 do mês subsequente ao da emissão da respectiva nota fiscal ou fatura, ou até o dia útil imediatamente anterior se não houver expediente bancário naquele dia (art. 5º-A, § 5º, Lei n. 6.019/74).

Já tenho uma administradora contratada no meu condomínio. Como devo proceder?

O síndico deverá observar primeiramente o contrato de prestação de serviços, e verificar quais são as atribuições delegadas à administradora; se a administradora for a responsável em cuidar de todas as obrigações trabalhistas, fiscais e tributárias do seu condomínio, e, principalmente, havendo estipulação, o síndico deverá repassar todas as informações necessárias para formar o cadastro do condomínio, bem como, dos trabalhadores do condomínio à administradora; porém, deverá ser analisado cada caso.

O síndico poderá ser responsabilizado por erros ou omissões no envio de dados ao E-Social?

Sim. O condomínio tem responsabilidades fiscais, previdenciárias e trabalhistas em relação aos seus funcionários, e com a informatização do sistema, eventual erro ou alteração deverá ser imediatamente comunicado na plataforma virtual. A reponsabilidade pelos débitos recairá, primeiramente, sob o condomínio, podendo o condomínio ingressar com uma ação judicial demandando regressivamente contra o síndico, comprovando sua omissão, ou mesmo imperícia.

Quais dados serão incluídos pelo condomínio no E-Social?

O E-Social é um sistema unificado, o condomínio que prestar informações por meio dessa plataforma terá uma facilidade, pois, por meio desse sistema, será possível gerir todos os dados relativos do empregador, cadastrar contratos, e trabalhadores, incluindo os registros do emprego, funcionais, remuneratórios, entre outros

O próprio síndico poderá inserir informações no E-Social?

Sim. Qualquer pessoa poderá inserir informações no E-Social, desde que possua certificado digital; no entanto, recomenda-se que o síndico conte com uma assessoria técnica especializada, por tratar-se de obrigações trabalhistas, previdenciárias e fiscais, a fim de evitar futuros questionamentos, ou mesmo imposição de multa decorrente de algum erro. Lembre-se, o barato, pode sair caro!

24.4 DOS MEIOS DE DEFESA DO EXECUTADO NA EXECUÇÃO FISCAL

24.4.1 EXCEÇÃO DA PRÉ-EXECUTIVIDADE

Inicialmente, merecem destaque os casos de erros formais no título da dívida ativa ou matérias que possam ser conhecidas de ofício pelo juiz, denominadas matérias de ordem pública.

Nessas hipóteses, a exceção de pré-executividade é o meio de defesa mais conveniente, porque independe de garantia do juízo e de pagamento de custas.

Com efeito, a exceção de pré-executividade é um dos instrumentos de defesa do executado mais utilizados na prática.

Isso porque a sua utilização se dá de maneira simplificada, por meio de uma petição incidental, sem custos e sem dilação probatória.

Além disso, o sistema de defesa típico na execução fiscal comporta dificuldades ao executado, especialmente pela exigência de garantia para a apresentação de embargos à execução e pelos encargos aplicáveis em eventual derrota nesse procedimento.

Ainda, a petição de exceção de pré-executividade se vê amparada pelo princípio do contraditório e da ampla defesa (art. 5º, inciso LV, CF).

Dessa forma, pode ser arguida em qualquer fase processual. Tampouco há, portanto, prazo para a sua interposição.

Por fim, se julgada procedente, poderá desconstituir total ou parcialmente o crédito tributário.

Todavia, a medida é desestimulada ante a impossibilidade de dilação probatória, já que nessa peça processual somente poderão ser alegadas matérias de ordem pública.

Portanto, se a defesa carecer de produção de provas, a medida torna-se inviável.

Ainda, deverá ser analisada a vantagem da medida no caso concreto, uma vez que ela não suspende a exigibilidade do crédito tributário, cuja previsão se dá de forma taxativa no art. 151 do Código Tributário Nacional.

Destarte, caso o devedor, em razão da sua atividade ou motivo pessoal, necessite de uma certidão negativa de débitos, somente o protocolo da exceção de pré-executividade não solucionará o seu problema, persistindo a exigibilidade do crédito.

24.4.2 EMBARGOS À EXECUÇÃO

Além da exceção de pré-executividade, como meio de defesa do contribuinte executado nos autos da execução fiscal, tem-se a oposição dos embargos à execução.

Trata-se do meio de defesa com procedimento próprio para as execuções de natureza fiscal.

Contudo, por ser bastante oneroso, sua interposição é difícil. Ademais, nos termos da Lei de Execuções Fiscais, o executado deverá obrigatoriamente garantir o juízo.

Acerca dessa imposição, o §1º do art. 16 da Lei de Execuções Fiscais é categórico ao estabelecer:

Não são admissíveis embargos do executado antes de garantida a execução.

Uma vez que haja a garantia do juízo, ao contrário do que se explanou em sede da exceção de pré-executividade, a oposição dos embargos suspende a exigibilidade do crédito tributário.

Portanto, o executado obterá a sua certidão negativa de débitos fiscais até o julgamento definitivo do processo.

Todavia, atualmente, boa parte dos executados jamais conseguiria opor embargos e discutir a dívida sem antes prestar garantia dela em juízo.

25 DO CONDOMÍNIO COMO RECLAMADO NA JUSTIÇA DO TRABALHO

Normalmente se depara com certa quantidade de funcionários que estão ali exercendo suas funções essenciais em prol da sociedade condominial. Esses funcionários são de extrema importância, pois estão zelando para um cuidado melhor do condomínio, mostrando que as exigências como manutenção, segurança, limpeza, cuidados com a área de lazer, estão em ordem. Dentre as variadas funções que podem ser exercidas nos condomínios, podemos citar, como exemplos, o zelador, o porteiro, pessoal da limpeza. São esses e outros que detêm a confiança do síndico para manter as atividades do condomínio em ordem. Para isso, o condomínio necessita de funcionários especializados para exercerem tal ordem, cabendo ao síndico a responsabilidade da contratação de empresas terceirizadas ou empregados individuais. É de extrema importância que, na hora da contratação, o síndico, como representante do condomínio, observe e cumpra todas as exigências das leis trabalhistas, pois, caso contrário, a não observância pode gerar responsabilidade pela ação ou omissão.

25.1 CONTRATAÇÃO DE EMPREGADOS

No ato da contratação, é necessário que o empregado apresente sua carteira de trabalho ao síndico, que no caso é o empregador. Posteriormente, deverão ser feitas as anotações previstas no art. 29, da Consolidação das Leis Trabalhistas, no prazo de 48 horas:

Art. 29 - A Carteira de Trabalho e Previdência Social será obrigatoriamente apresentada, contra recibo, pelo trabalhador ao empregador que o admitir, o qual terá o prazo de quarenta e oito horas para nela anotar, especificamente, a data de admissão, a remuneração e as condições especiais, se houver, sendo facultada a adoção de sistema manual, mecânico ou eletrônico, conforme instruções a serem expedidas pelo Ministério do Trabalho.

A falta de cumprimento desse artigo por parte do empregador poderá gerar multa, de acordo com o art. 52, da CLT. No caso seria o auto de infração lavrado para o condomínio. É necessário também o registro do empregado no sistema adotado pelo condomínio, podendo ser livro, fichas ou sistema eletrônico, conforme descreve o art. 41 da Consolidação das Leis Trabalhistas:

Art. 41 - Em todas as atividades será obrigatório para o empregador o registro dos respectivos trabalhadores, podendo ser adotados livros, fichas ou sistema eletrônico, conforme instruções a serem expedidas pelo Ministério do Trabalho.

Parágrafo único - Além da qualificação civil ou profissional de cada trabalhador, deverão ser anotados todos os dados relativos à sua admissão no emprego, duração e efetividade do trabalho, a férias, acidentes e demais circunstâncias que interessem à proteção do trabalhador.

A falta de registro de acordo com a Consolidação pode gerar multa ao condomínio pela omissão, de acordo com a CLT, art. 47:

Art. 47. O empregador que mantiver empregado não registrado nos termos do art. 41 desta Consolidação ficará sujeito a multa no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) por empregado não registrado, acrescido de igual valor em cada reincidência.

Nesse sentido, é o julgado do Tribunal Regional Federal da 3ª Região:

TRIBUTÁRIO. EXECUÇÃO FISCAL. EMBARGOS. MULTA TRABALHISTA. ARTIGO 41, DA CLT. FALTA DE REGISTRO DE EMPREGADO. DECRETO-LEI Nº 1.025/69. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS INDEVIDOS. I. A escrituração do livro de registro de empregado é obrigatória, nos termos dos arts. 41 e 47 da CLT, sujeitando a pessoa jurídica à imposição de multa administrativa. II. A prova hábil a afastar a presunção de legalidade do auto de infração deve autenticar a veracidade de uma situação fática por meio de sua versão em linguagem própria, segundo os meios em direito admissíveis, sem a qual, ainda que verificada sua efetiva ocorrência fática, à falta de elementos comprobatórios de sua validade e existência jurídicas, por meio idôneo, ter-se-á por não ocorrida. III. Liquidez, certeza e exigibilidade do crédito não ilidida. IV. O encargo previsto no Decreto-lei nº 1.025/69 a ressarcir os gastos efetuados pela Fazenda Nacional para haver o crédito a que faz jus, e substitui, quando improcedentes os embargos, a condenação do devedor em honorários advocatícios. V. Apelações parcialmente providas.

Ressalta-se, ainda, que pode caracterizar crime com pena de reclusão, de acordo com o Código Penal (arts. 168-A, 203, 297, § 4º e 337-A).

Portando, o síndico deverá observar todos esses parâmetros na hora da contratação de funcionários, eis que é de sua responsabilidade a gestão, podendo ser responsabilizado civil e criminalmente por suas ações e omissões.

25.1.1 RESCISÃO CONTRATUAL

Essa é uma parte que merece bastante atenção, pois a rescisão contratual envolve diversos direitos de pagamento ao empregado, que, se não forem observados de forma correta, poderá haver prejuízos para o condomínio, especificamente o uso de taxa extra para o pagamento ou tendo que aumentar as despesas dos condôminos.

Antes de adentrar nas modalidades, é necessário citar o art. 477, da CLT, que descreve acerca da rescisão:

Art. 477. Na extinção do contrato de trabalho, o empregador deverá proceder à anotação na Carteira de Trabalho e Previdência Social, comunicar a dispensa aos órgãos competentes e realizar o pagamento das verbas rescisórias no prazo e na forma estabelecidos neste artigo.

(...)

§ 6º A entrega ao empregado de documentos que comprovem a comunicação da extinção contratual aos órgãos competentes bem como o pagamento dos valores constantes do instrumento de rescisão ou recibo de quitação deverão ser efetuados até dez dias contados a partir do término do contrato.

§ 8º A inobservância do disposto no § 6º deste artigo sujeitará o infrator à multa de 160 BTN, por trabalhador, bem assim ao pagamento da multa a favor do empregado, em valor equivalente ao seu salário, devidamente corrigido pelo índice de variação do BTN, salvo quando, comprovadamente, o trabalhador der causa à mora.

Desse artigo e seus parágrafos citados, extrai-se a responsabilidade do síndico, como gestor do condomínio, o dever de fazer as devidas anotações da rescisão contratual, sob pena de incorrer em multa, bem como demonstra que os valores deverão ser efetuados até dez dias contados a partir do término do contrato.

As modalidades de rescisão contratual previstas na CLT são: rescisão imotivada (por iniciativa do condomínio), pedido de demissão, justa causa (falta grave do empregado), rescisão indireta (constrangimento por parte do condomínio, ex.: exigir serviços superiores às suas forças), e culpa recíproca (justa causa de ambas as partes).

A cada modalidade de rescisão existem variadas verbas rescisórias a serem pagas para o empregado, como são muitas não as iremos citar, vez que não é esse o objetivo.

Dentro dessas rescisões contratuais, existe um prazo para pagamento ao empregado das verbas rescisórias, que, se não observado, incorre em multa pelo descumprimento. O prazo é de dez dias, como foi descrito linhas acima, art. 477, § 6º.

O pagamento de forma errônea pode gerar dissídios trabalhistas, o que no mais das vezes onera ainda mais o condomínio, com custas processuais, honorários advocatícios, multas, entre outros. Acontecendo tais fatos, as despesas do condomínio aumentam, e, normalmente, quem irá sentir serão os condôminos, financeiramente.

Abrindo um parêntese, em casos de procedimentos judiciais, é dever do síndico convocar assembleia para informar aos condôminos a existência de procedimento judicial ou administrativo, conforme estabelece o art. 1.348, inciso III, do Código Civil.

Portanto, o síndico terá que ter toda responsabilidade e gestão eficiente na hora da rescisão do contrato, até mesmo no ato da contratação.

Nesse sentido, é o julgado do Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região:

Ementa: MULTA DO PARÁGRAFO 8º DO ARTIGO 477 DA CLT. A rescisão contratual constitui ato complexo, uma vez que o pagamento deve ser efetuado por ocasião da homologação, a qual exige a concomitância da homologação e do pagamento. Não é suficiente para elidir a penalidade o simples depósito bancário, cabendo igualmente a entrega oportuna do termo de rescisão, das guias do seguro desemprego e da comprovação do recolhimento da indenização compensatória de 40% sobre o FGTS. Relator: Des. Marcelo Antero de Carvalho Recorrente (s): Jolimar André Henrique Recorrido (s): Condomínio do Edifício Ocean. Flat 1.

25.1.2 CONTRATAÇÃO DE EMPRESA TERCEIRIZADA

Muitos condomínios têm adotado a contratação de empresa terceirizada para colocar em ordem as exigências do dia a dia.

Entretanto, adotando essa medida, o síndico deverá também se atentar a todos os fatos, não podendo pensar que na contratação da empresa irá diminuir sua responsabilidade, pelo contrário, terá que observar a regularização que presta serviços. As precauções devem ser tomadas ao se contratar uma empresa terceirizada, investigar sua regularidade na Junta Comercial, buscar referências de outros condomínios que utilizam os serviços, certidões de distribuidores de processos cíveis, criminais e trabalhistas, tanto na esfera estadual quanto federal, certidão negativa de

débitos, entre outros. No contrato a ser firmado com a empresa, deverá o síndico adotar também as providências, como: elaborar um contrato minucioso das obrigações, cláusula obrigando a empresa a apresentar, mensalmente ou trimestralmente, cópias das guias de recolhimento do INSS, PIS, FGTS e Imposto de Renda, treinamento exigido, entre outros, o condomínio deve transferir toda a responsabilidade funcional para a empresa terceirizada.

Os cuidados são necessários para prevenir a responsabilização do condomínio em caso de ações trabalhistas, causando prejuízos, também deve ter atenção à relação que estabelece com os funcionários terceirizados. A terceirização é regida pela Súmula 331 do Tribunal Superior do Trabalho, que estabelece que o poder diretivo e a subordinação pertencem, única e exclusivamente, ao prestador de serviços. Se o síndico passa a comandar o empregado terceirizado, a terceirização será descaracterizada e o vínculo empregatício será reconhecido diretamente com o tomador de serviços.

Nesse sentido, são os seguintes julgados:

RECURSO ORDINÁRIO INTERPOSTO PELO RECLAMANTE. RESPONSABILIDADE SUBSIDIÁRIA DO SEGUNDO RECLAMADO. O tomador do serviço terceirizado é subsidiariamente responsável pela satisfação dos créditos reconhecidos ao trabalhador na hipótese de eventual inadimplimento da empresa prestadora, de vez que se beneficiou do serviço prestado. Adoção, como razão de decidir, da orientação contida na Súmula nº 331 do TST. Recurso provido.

(TRT-4 - RO: 00208524420165040003, Data de Julgamento: 25/05/2018, 5ª Turma).

Terceirização. Responsabilidade do tomador de serviços. A terceirização de serviços, ainda que válida, não exclui a responsabilidade subsidiária do tomador, vez que este último deve agir com cautela na escolha da empresa terceirizada e na fiscalização do cumprimento desta para com seus empregados. Não o fazendo, responde subsidiariamente por culpa "in eligendo" e "in vigilando".

(TRT-2 - RO: 00000954220135020083 SP 00000954220135020083 A28 Relator: ANTERO ARANTES MARTINS, Data de Julgamento: 30/06/2015, 6ª TURMA, Data de Publicação: 08/07/2015.

25.2 TRT-4 NEGA VÍNCULO DE EMPREGO ENTRE SÍNDICO E CONDOMÍNIO

Somente nos casos em que a atividade de síndico é desvirtuada, a ponto de transformá-lo em um trabalhador subordinado, é possível o reconhecimento da relação de emprego com o condomínio. O entendimento foi aplicado pela 7ª Turma do Tribunal Regional do Trabalho da 4ª Região ao negar pedido de vínculo feito por um homem que atuou como síndico por oito anos. Relator do recurso, o desembargador Wilson Carvalho Dias explicou que o síndico exerce uma atividade peculiar de administração e representação do condomínio, conforme o artigo 1.347 do Código Civil e os diversos dispositivos previstos na Lei 4.591/64.

Segundo ele, o síndico não é admitido como empregado, mas eleito ou escolhido pela assembleia geral para exercer um mandato, e que suas principais atribuições decorrem de lei, e não propriamente de um contrato de trabalho. “Não se trata, pois, de um trabalho subordinado nos moldes da CLT, mas de um trabalho autônomo exercido com a discricionariedade que lhe é própria e em conformidade com a lei e a convenção do condomínio”, ressaltou. Para Dias, é natural que o síndico deva obedecer às determinações da assembleia geral, órgão máximo do condomínio, o que não o coloca na posição de um empregado subordinado.

“Penso que somente nos casos em que é desvirtuado o exercício do mandato do síndico, a ponto de transformá-lo em um trabalhador subordinado e sem as prerrogativas legais asseguradas àquele, é que seria possível o reconhecimento da relação de emprego. Não foi o que ocorreu no caso do reclamante, já que o seu depoimento revela a sua atuação legítima como síndico do reclamado”, afirmou. Ao analisar o depoimento do autor, o magistrado concluiu que ele tinha autonomia para designar atividades a terceiros, como prestadores de serviço e empregados, “o que pressupõe que possuísse autonomia também para definir os dias e horários de atendimento no reclamado, inexistindo prova de que este fizesse exigências que extrapolassem aquelas atribuições próprias do síndico e que estão legalmente previstas”. Com informações da Assessoria de Imprensa do TRT-4. Processo nº 0021154-10.2016.5.04.0121.

26 DO CONDOMÍNIO NOS JUIZADOS ESPECIAIS

“Os Juizados Especiais (JEC) foram criados para facilitar o acesso à justiça, para que qualquer cidadão possa de forma rápida e barata ter os seus direitos resguardados. Inclusive é possível na primeira instância demandar no JEC sem advogado. Existe ainda um limite de valor da causa, de até 40 salários mínimos, algo em torno de R\$ 40 mil”. (rodrigo karpát)

Com base na Lei 9.099/95, artigo 8º, está estabelecido quem pode demandar no JEC, dentre eles: as pessoas físicas capazes, as pessoas enquadradas como microempreendedores individuais, microempresas e empresas de pequeno porte, situações que em tese não enquadram o condomínio.

Como o condomínio não tem personalidade jurídica nos termos da lei, nem tampouco é pessoa física, não se enquadra na definição deste art. 8º da Lei 9.009/95.

Sem personalidade jurídica, mesmo que algumas vezes possa exercer atos de pessoas jurídicas quando estiver estampado em lei, as hipóteses para enquadramento ou possibilidade de demanda ao condomínio junto ao JEC devem ser específicas com previsão legal.

O Enunciado Número 9 do Fórum Nacional de Juizados Especiais (Fonaje) menciona que: “O condomínio residencial poderá propor ação no Juizado Especial, nas hipóteses do Art. 275, inciso II, item b, do Código de Processo Civil”.

Já o art. 275 do antigo Código de Processo Civil menciona: “b) de cobrança ao condômino de quaisquer quantias devidas ao condomínio”.

Ou seja, a única hipótese prevista em lei para que o condomínio possa demandar no JEC seria na cobrança de cotas condominiais.

E o art. 1.063 do novo Código de Processo Civil garante a continuidade da aplicação do art. 275 B do antigo diploma.

Entretanto, grande parte dos juizados cíveis, país afora, têm mantido entendimento restritivo e não aceitado demandas oriundas de condomínios, entendendo inclusive que o Enunciado 9, do Fonaje, e o art. 275, b, do Código de Processo encontram-se revogados. Não obstante, o art. 1.063 do Código de Processo Civil menciona de forma clara que os condomínios podem demandar em ações de cobrança nos juizados especiais.

Conforme entendimento dos Tribunais:

Ação de Cobrança. Cotas condominiais. Ilegitimidade ativa do condomínio para demandar como autor no sistema dos Juizados Especiais Cíveis. Vedação do Art. 8º, § 1º da Lei nº 9.099/95. Revogação tácita do enunciado nº 09 do Fonaje à vista da supressão do processo sumário do CPC de 73. Extinção da ação de ofício. Recurso prejudicado. (Recurso Cível Nº 71007556608, Terceira Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Cleber Augusto Tonial, Julgado em 29/03/2018).

(TJ-RS - Recurso Cível: 71007556608 RS, Relator: Cleber Augusto Tonial, Data de Julgamento: 29/03/2018, Terceira Turma Recursal Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 02/04/2018)

Recurso inominado. Cobrança de cotas condominiais. Ilegitimidade ativa do condomínio para exercer pretensão no âmbito do juizado especial, nos termos do Art. 8º, § 1º, da Lei 9.099/95. Extinção do feito, de ofício, sem resolução do mérito. Recurso prejudicado. (Recurso Cível Nº 71006559025, Terceira Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Giuliano Viero Giulato, Julgado em 29/06/2017).

(TJ-RS - Recurso Cível: 71006559025 RS, Relator: Giuliano Viero Giulato, Data de Julgamento: 29/06/2017, Terceira Turma Recursal Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 05/07/2017).

De qualquer forma, entendo particularmente que o JEC não é o melhor caminho para as demandas de cobrança, primeiro porque os valores estão restritos a 40 (salários mínimos), e as dívidas podem superar muito esse valor. Segundo, se a dívida não for quitada o processo prosseguirá para a execução e será necessária avaliação do bem e, fatalmente, o juízo declinará competência e o processo irá para a Justiça comum. Por fim, com o advento do Novo Código de Processo Civil, a cota condominial foi elevada a título executivo extrajudicial (Art. 784, X) e muitos juizados entendem que a previsão de demanda do condomínio no JEC é para Ação de Cobrança e não Ação de Execução.

27 DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS NOS CONDOMÍNIOS

A Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais exige do síndico uma atenção redobrada referente aos dados pessoais que são coletados na portaria do condomínio, e que agora são tutelados por lei, com previsão de sanções para ações que ferem esse direito.

Atualmente são aplicados nos condomínios todos os institutos da administração empresarial. A governança corporativa é essencial na gestão condominial.

Não se pode administrar um condomínio sem governança, um instituto formado por princípios éticos, responsabilidade corporativa, transparência, prestação de contas, planejamento, controles internos e equidade.

Não existe como aplicar a equidade dentro de um condomínio sem estar atento ao que rege a lei, aos princípios legais e as normas jurídicas que devem ser aplicadas em um condomínio.

O art. 3º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, Decreto-Lei 4657/42, garante a eficácia do nosso ordenamento jurídico ao estipular a presunção de conhecimento da lei: “Ninguém se escusa de cumprir a lei, alegando que não a conhece”.

Dessa forma, não pode o síndico alegar o desconhecimento da lei, sobretudo pelo fato de ele exercer uma função toda moldada por questões jurídicas, sendo assim a função deste artigo é apresentar ao síndico a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais.

27.1 LEI 13.709/18, LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

Após dois anos de trâmites no Congresso Nacional, com duas consultas públicas, e com apelo nacional e internacional de toda sociedade ativa, no dia 10 de julho de 2018, foi aprovada pelo Senado Federal a Lei 13.709/18, Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais. Finalmente o Brasil, a exemplo da União Europeia e dos Estados Unidos, passou a contar com uma legislação específica para proteção de dados e da privacidade dos seus cidadãos.

De acordo com o texto, no seu artigo 65, a LGDP entrou em vigor em 15 de fevereiro de 2020, 18 meses após a sua publicação oficial.

Na prática o texto da lei determina que todos os dados pessoais de uma pessoa só podem ser coletados mediante autorização dela.

Mas o que são Dados Pessoais? Todas as informações relacionadas à pessoa natural: idade, estado civil, número de documentos, gênero, ou qualquer informação relacionada a uma pessoa natural física que possa ser identificada a partir dos dados coletados.

A lei veio ao encontro do momento social em que vivemos, no qual a tecnologia assume um papel definitivo na vida da maioria da população.

A base principiológica da lei se encontra em seu artigo 2º, vejamos:

Art. 2º A disciplina da proteção de dados pessoais tem como fundamentos:

I – O respeito à privacidade;

II – A autodeterminação informativa;

III – a liberdade de expressão, de informação, de comunicação e de opinião;

IV – A inviolabilidade da intimidade, da honra e da imagem;

V – O desenvolvimento econômico e tecnológico e a inovação;

VI – A livre iniciativa, a livre concorrência e a defesa do consumidor; e

VII – os direitos humanos, o livre desenvolvimento da personalidade, a dignidade e o exercício da cidadania pelas pessoas naturais.

Diariamente passamos por diversas situações em que enviamos nossos dados pessoais, como: as vezes que precisamos mostrar algum documento de identificação, ou que fornecemos dados pessoais nas redes sociais, todas as vezes que preenchemos cadastros em lojas, páginas de internet, nos smartphones, no uso do e-mail, portarias de condomínios e outras empresas privadas ou públicas, dentre outras, que muitas vezes passam despercebidas no cotidiano das pessoas.

A lei também trata dos Dados Pessoais Sensíveis: que são aqueles dados que podem gerar qualquer tipo de discriminação, tais como sobre origem racial ou étnica, convicção religiosa, opinião política, filiação a sindicato ou a organização de caráter religioso, filosófico ou político, dado referente à saúde ou à vida sexual, dado genético ou biométrico.

Essa legislação aplica-se a qualquer operação de tratamento realizada por pessoa natural ou por pessoa jurídica de direito público ou privado, independentemente do meio, do país de sua sede ou do país onde estejam localizados os dados.

De acordo com o primeiro artigo da lei, o seu objetivo é em torno do tratamento dos dados pessoais. Considera-se “tratamento” as ações que vão desde a coleta desses dados, a classificação, compartilhamento, divulgação, distribuição, armazenamento, eliminação, entre outros.

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, por pessoa natural ou por pessoa jurídica de

direito público ou privado, com o objetivo de proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural.

Ademais a lei assegura a qualquer pessoa física o direito pelos seus dados, no sentido de permitir ou não a utilização desses dados, e até mesmo compartilhamento ou não dos dados coletados, entre outras possibilidades de controle, vejamos:

Art. 18. O titular dos dados pessoais tem direito a obter do controlador, em relação aos dados do titular por ele tratados, a qualquer momento e mediante requisição:

I – Confirmação da existência de tratamento;

II – Acesso aos dados;

III – correção de dados incompletos, inexatos ou desatualizados;

IV – Anonimização, bloqueio ou eliminação de dados desnecessários, excessivos ou tratados em desconformidade com o disposto nesta Lei;

V – Portabilidade dos dados a outro fornecedor de serviço ou produto, mediante requisição expressa e observados os segredos comercial e industrial, de acordo com a regulamentação do órgão controlador;

VI – Eliminação dos dados pessoais tratados com o consentimento do titular, exceto nas hipóteses previstas no art. 16 desta Lei;

VII – informação das entidades públicas e privadas com as quais o controlador realizou uso compartilhado de dados;

VIII – informação sobre a possibilidade de não fornecer consentimento e sobre as consequências da negativa;

IX – Revogação do consentimento, nos termos do § 5º do art. 8º desta Lei.

Outro aspecto importante que a lei normatizou, porém que já vinha sendo aplicado por meio de entendimentos jurisprudenciais é em relação ao direito ao esquecimento. Esse direito está na nova legislação no artigo 16, vejamos o texto abaixo:

Art. 16. Os dados pessoais serão eliminados após o término de seu tratamento, no âmbito e nos limites técnicos das atividades, autorizada a conservação para as seguintes finalidades:

I – Cumprimento de obrigação legal ou regulatória pelo controlador;

II – Estudo por órgão de pesquisa, garantida, sempre que possível, a anonimização dos dados pessoais;

III – transferência a terceiro, desde que respeitados os requisitos de tratamento de dados dispostos nesta Lei; ou

IV – Uso exclusivo do controlador, vedado seu acesso por terceiro, e desde que anonimizados os dados.

O direito ao esquecimento foi discutido na VI Jornada de Direito Civil pelo CJE/CJF, Centro de Estudos do Judiciário do Conselho da Justiça Federal, tendo dado origem ao Enunciado 531, segundo o qual: “A tutela da dignidade da pessoa humana na sociedade da informação inclui o direito ao esquecimento”.

Na prática significa o direito do dono dos dados a não querer que esses continuem sendo expostos, por algum motivo pessoal, ou que continuem armazenado em determinado local. Abaixo temos um entendimento jurisprudencial que serve de exemplo para essa situação.

“Noticiam os autos que Gloria Maria Ferrante Perez, ora recorrente, ajuizou ação de indenização por danos morais e materiais cumulada com obrigação de fazer contra a Rádio e Televisão Record S.A. – Rede Record de Televisão e Guilherme de Pádua Thomaz em virtude do uso não autorizado de imagens da autora e de sua filha Daniella Perez em reportagem exibida em programa da referida emissora de televisão Segundo a exordial, em 9 de dezembro de 2012, quase 20 (vinte) anos após o assassinato de Daniella Perez, a Rede Record de Televisão veiculou longa reportagem em seu programa “Domingo Espetacular”, na qual o assassino confesso, Guilherme de Pádua Thomaz, ora segundo recorrido, foi entrevistado e deu sua versão dos fatos que resultaram no fatídico episódio que vitimou a atriz. No entender da autora, além de a narrativa apresentada pelo entrevistado contar versão fantasiosa dos fatos, com nuances desabonadoras à honra de sua filha, a reportagem teve claro e manifesto viés especulativo e sensacionalista, distanciando-se de forma indevida do mero direito de informar.”

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. REPORTAGEM JORNALÍSTICA. DIVULGAÇÃO DE IMAGEM SEM AUTORIZAÇÃO. SÚMULA 403/STJ. FATOS HISTÓRICOS DE REPERCUSSÃO SOCIAL. DIREITO À MEMÓRIA. PRÉVIA AUTORIZAÇÃO. DESNECESSIDADE. INTERPRETAÇÃO DO ART. 20 DO CÓDIGO CIVIL. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS RECURSAIS. MAJORAÇÃO.

1. Ação ajuizada em 18/12/2012. Recurso especial interposto em 07/06/2016. Julgamento: CPC/15.

2. O propósito recursal é definir se a veiculação não autorizada da imagem da filha da autora em programa televisivo configura dano moral indenizável, além de ensejar a reparação por danos materiais.

3. É inexigível a autorização prévia para divulgação de imagem vinculada à fato histórico de repercussão social. Nessa hipótese, não se aplica a Súmula 403/STJ.

4. Ao resgatar da memória coletiva um fato histórico de repercussão social, a atividade jornalística reforça a promessa em sociedade de que é necessário superar, em todos os tempos, a injustiça e a intolerância, contra os riscos do esquecimento dos valores fundamentais da coletividade.

5. Eventual abuso na transmissão do fato, cometido, entre outras formas, por meio de um desvirtuado destaque da intimidade da vítima ou do agressor, deve ser objeto de controle sancionador. A razão jurídica que atribui ao portador da informação uma sanção, entretanto, está vinculada ao abuso do direito e não à reinstituição do fato histórico.

6. Na espécie, a Rádio e Televisão Record veiculou reportagem acerca de trágico assassinato de uma atriz, ocorrido em 1992, com divulgação de sua imagem, sem prévia autorização. De acordo com a conjuntura fática cristalizada pelas instâncias ordinárias, há relevância nacional na reportagem veiculada pela emissora, sem qualquer abuso na divulgação da imagem da vítima. Não há se falar, portanto, em ato ilícito passível de indenização.

7. Recurso especial conhecido e não provido, com majoração dos honorários advocatícios. (STJ – Resp.: 1631329 RJ 2016/0267808-7, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 24/10/2017, T3 – TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 31/10/2017).

A jurisprudência acima demonstra como a má utilização de dados pessoais pode prejudicar a imagem de uma pessoa, sua vida, sua privacidade, entre outros danos decorrentes da exposição desses dados.

Atualmente esses dados são considerados um dos maiores ativos na sociedade, causando impacto direto no modelo de negócios de grandes empresas. Algumas empresas descobrem clientes por meio de levantamento de perfil de dados pessoais em redes sociais.

Quantas pesquisas fazemos em internet e posteriormente todo tipo de oferta de produtos relacionados à pesquisa feita invadem nosso e-mail, computador e celular?

27.2 APLICABILIDADE DA LEI DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS NOS CONDOMÍNIOS

De que forma poderemos identificar a aplicação da LGPD nos condomínios?

O artigo 3º da LGPD diz respeito à aplicabilidade da lei:

Art. 3º Esta Lei aplica-se a qualquer operação de tratamento realizada por pessoa natural ou por pessoa jurídica de direito público ou privado, independentemente do meio, do país de sua sede ou do país onde estejam localizados os dados, desde que:

(...)

Sabemos que o condomínio edilício de fato não entra na característica de pessoa natural, tampouco de pessoa jurídica de direito público ou privado.

Alguns doutrinadores atribuem aos condomínios uma personalidade jurídica anômala. Trata-se de uma junção do patrimônio individual (propriedades exclusivas) com o patrimônio coletivo (propriedade comum), que não se encaixou juridicamente em nenhuma definição legal.

Seguindo o pensamento de Caio Mario da Silva Pereira (2009, p. 161): “O condomínio dito edilício explica-se por si mesmo. É uma modalidade nova de condomínio, resultante da conjugação orgânica e indissolúvel da propriedade exclusiva e da copropriedade”.

O Código Civil, em seu artigo 44, não o incluiu no rol das Pessoas Jurídicas de Direito Privado, vejamos:

Art. 44. São pessoas jurídicas de direito privado:

I – As associações;

II – As sociedades;

III – as fundações.

IV – As organizações religiosas; (Incluído pela Lei nº 10.825, de 22.12.2003)

V – Os partidos políticos. (Incluído pela Lei nº 10.825, de 22.12.2003)

VI – As empresas individuais de responsabilidade limitada. (Incluído pela Lei nº 12.441, de 2011) (Vigência)

1º São livres a criação, a organização, a estruturação interna e o funcionamento das organizações religiosas, sendo vedado ao poder público negar-lhes reconhecimento ou registro dos atos constitutivos e necessários ao seu funcionamento. (Incluído pela Lei nº 10.825, de 22.12.2003)

2º As disposições concernentes às associações aplicam-se subsidiariamente às sociedades que são objeto do Livro II da Parte Especial deste Código. (Incluído pela Lei nº 10.825, de 22.12.2003)

3º Os partidos políticos serão organizados e funcionarão conforme o disposto em lei específica. (Incluído pela Lei nº 10.825, de 22.12.2003).

No entanto, a legislação vem lidando com esse assunto de forma a não deixar esse instituto à margem legal, o Código do Processo Civil, em seu artigo 75, lhe deu a capacidade de estar em juízo, o artigo 1248 do Código Civil também atribuiu ao síndico o dever de representante legal do condomínio, o Código de Defesa do Consumidor equipara o condomínio a consumidor por meio do artigo 2º:

Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final. Parágrafo único. Equipara-se ao consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo.

Ademais os Condomínios possuem CNPJ, e a obrigatoriedade em relação ao INSS, PIS, COFINS, CSSL, obrigações empresariais e trabalhistas.

O fato é que não há dúvida sobre a aplicabilidade da LGPD nos condomínios.

Um condomínio rotineiramente tem em seu espaço todo tipo de gente circulando: os moradores, os visitantes, os funcionários, os prestadores de serviços para os condôminos, prestadores de serviços terceirizados para o condomínio, e uma infinidade de situações em que o fluxo de pessoas circulando é intenso.

É por esse motivo que investimentos em segurança e tecnológicos são cada vez mais necessários nesses ambientes.

Atualmente, para entrar em qualquer condomínio residencial não sendo condômino é obrigatória a realização de um cadastro de identificação na portaria, onde os dados como RG, CPF, nome completo, são coletados.

Nos condomínios de lote, por exemplo, é comum a exigência na portaria da carteira de motorista dos condutores de veículos que ali adentram.

Inclusive a esse respeito já existem entendimentos jurisprudenciais de que condomínios não podem exigir CNH.

Quem coleta esses dados? O que é feito com eles depois que foram utilizados, onde são armazenados, quem tem acesso ao local de armazenamento?

Embora seja dever do síndico garantir a segurança dos condôminos e do condomínio, também será necessário que ele se adeque à realidade da LGPD, sob o risco de ser responsabilizado pelo “tratamento” destinado aos dados pessoais coletados em sua portaria.

As responsabilidades do síndico extrapolam os muros do condomínio, e chegam ao domínio cibernético. Nada disso é demasiado, nem distante, é uma realidade necessária à atualidade.

O treinamento dos funcionários da portaria que fazem a coleta desses dados é de extrema importância.

Lembrando que a coleta de dados só pode ser feita mediante autorização do titular ou, em caso de menores de idade, do responsável legal.

A transferência de dados a terceiros também exige consentimento do cidadão.

Caso contrário, a lei prevê sanções, vejamos:

Das Sanções Administrativas Art. 52. Os agentes de tratamento de dados, em razão das infrações cometidas às normas previstas nesta Lei, ficam sujeitos às seguintes sanções administrativas aplicáveis pela autoridade nacional:

I – Advertência, com indicação de prazo para adoção de medidas corretivas;

II – Multa simples, de até 2% (dois por cento) do faturamento da pessoa jurídica de direito privado, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, limitada, no total, a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) por infração;

III – multa diária, observado o limite total a que se refere o inciso II;

IV – Publicização da infração após devidamente apurada e confirmada a sua ocorrência;

V – Bloqueio dos dados pessoais a que se refere a infração até a sua regularização;

VI – Eliminação dos dados pessoais a que se refere a infração;

(...)

A lei entrou em vigor em 2020. E já foi decidido que provavelmente por iniciativa do Poder Executivo será criada uma Autoridade Nacional de Proteção de Dados, seguramente aos moldes das agências reguladoras, que irá fiscalizar a aplicação da LGPD.

Cabe aos síndicos e administradoras se adequarem à nova realidade, buscando ainda mais a profissionalização de todos os envolvidos na gestão de um condomínio.

28 AÇÕES CRIMINAIS MAIS COMUNS NOS CONDOMÍNIOS

28.1 APROPRIAÇÃO INDÉBITA

Alguns condomínios possuem uma receita significativa, e com isso acabam atraindo a atenção de pessoas mal-intencionadas. Há casos em que o síndico, praticando a gestão temerária de recursos dos condôminos, se apropria de recursos e fundos do condomínio, praticando o crime de apropriação indébita.

Trata-se de crime contra o patrimônio da coletividade de moradores que constitui o condomínio. A propriedade, em regra, é protegida pelo Direito Civil, mas quando ele não resolve há a incidência do Direito Penal.

Certamente, o síndico poderá figurar como sujeito ativo da conduta tipificada como apropriação indébita, uma vez que estará gerindo recursos e interesses de toda a coletividade de moradores, que são inerentes ao direito de propriedade. Em outras palavras, o síndico, atuando como mandatário da coletividade de moradores, tem a detenção legítima de coisa alheia móvel.

Vejamos a tipificação legal da conduta:

Apropriação indébita

Art. 168 do CP - Apropriar-se de coisa alheia móvel, de que tem a posse ou a detenção:

Pena - reclusão, de um a quatro anos, e multa.

Aumento de pena

§ 1º A pena é aumentada de um terço, quando o agente recebeu a coisa:

(...) II - na qualidade de tutor, curador, síndico, liquidatário, inventariante, testamenteiro ou depositário judicial;

III - em razão de ofício, emprego ou profissão.

Por “coisa alheia móvel” deve ser compreendido tudo aquilo que pertence à coletividade de condôminos, suscetível de apreensão e de transporte.

O síndico eleito detém a confiança dos condôminos que o elegeram, recebendo a posse desviada de bens e recursos comuns; porém, há uma quebra ou abuso dessa confiança, fazendo uso de recursos e fundos do condomínio, para fins ou interesses particulares. Nesse sentido é a lição doutrinária:

O pressuposto do crime de apropriação indébita é a anterior posse lícita da coisa alheia, da qual o agente se apropria indevidamente. A posse, que deve preexistir ao crime, deve ser exercida pelo agente em nome alheio, isto é, era nome de outrem. É necessário que o agente possa ter disponibilidade física direta ou imediata da coisa alheia subsequente à *traditio* voluntária, livre e consciente. Contudo, a essa disponibilidade material não deve corresponder a disponibilidade jurídica *uti dominus*. O que o agente possuía alieno domine passa a possuir causa *daminii*. “Dá-se uma *contradictio* entre causa *possessionis vel detentionis* e a superveniente conduta do agente em relação à coisa possuída ou detida”. Com efeito, não há violação da posse material do dominus, pois a coisa alheia já se encontra no legítimo e desvia do poder de disponibilidade física do agente. (BITENCOURT, 2010, p. 236).

Entretanto uma ressalva faz-se necessária. O Direito Penal não comporta analogia “*in malam partem*”, e por mais que a causa de aumento preveja a figura do síndico, o artigo citado entende que a figura do síndico descrita no artigo citado faz referência ao síndico agora denominado “administrador judicial” (Lei n. 11.101/2005), ou seja, aquele profissional nomeado pelo juiz e responsável pela condução do processo de falência ou de recuperação judicial (PRADO, 2012, p. 533). Nesse sentido, a jurisprudência do STJ:

RECURSO ESPECIAL. PENAL. APROPRIAÇÃO INDÉBITA. SÍNDICO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO. NÃO ENQUADRAMENTO NA FORMA QUALIFICADA DO DELITO. DESCLASSIFICAÇÃO. NECESSIDADE. RECURSO PROVIDO. **1. A figura do síndico a que se refere o inciso II, do § 1º, do art. 168, do Código Penal, diz respeito ao síndico da massa falida, hoje denominado administrador judicial (Lei 11.101/2005), e não ao síndico de condomínio edilício.** 2. Recurso especial provido para redimensionar a pena do recorrente para 2 (dois) anos de reclusão. (REsp 1552919/SP, Rel. Ministro REYNALDO SOARES DA FONSECA, QUINTA TURMA, julgado em 24/05/2016, DJe 01/06/2016). (Grifo nosso).

Mesmo que não incida a qualificadora do crime de apropriação indébita, o síndico apossar-se ou tomar como sua coisa que pertence aos condôminos pratica o crime expresso no *caput* do art. 168 do CP, cuja pena é de reclusão, de um a quatro anos, e multa.

APROPRIAÇÃO INDÉBITA - SÍNDICO DE CONDOMÍNIO - PAGAMENTOS DE DESPESAS PRÓPRIAS E DEPÓSITO EM CONTA PARTICULAR COM VERBAS DO CONDOMÍNIO - AUTORIA E MATERIALIDADE COMPROVADAS - ALEGAÇÃO DA DEFESA NÃO COMPROVADA - SENTENÇA CONDENATÓRIA MANTIDA - APELAÇÃO DESPROVIDA

- CRIME CONTINUADO - QUANTIDADE DO AUMENTO DA PENA SEM MOTIVAÇÃO - REDUÇÃO AO MÍNIMO LEGAL DE OFÍCIO. **Evidenciadas a materialidade e a autoria porque comprovado ter a síndica ré feito o pagamento de despesas pessoais e depósito em conta particular com verbas do condomínio, impõe-se a manutenção da sentença condenatória.** É da defesa o ônus de provar qualquer excludente alegada em favor do réu, seja por documentos, testemunhas ou outros meios de prova admitidos em direito, sob pena de ter-se um álibi não comprovado. Reconhecida a continuidade delitiva e não se tendo definido com exatidão o número de infrações, critério básico do aumento da pena, não cabe a aplicação de aumento superior ao mínimo legal. (TJ-PR - ACR: 3357904 PR 0335790-4, Relator: Rogério Coelho, Data de Julgamento: 03/08/2006, 4ª Câmara Criminal, Data de Publicação: DJ: 7186)

PENAL. APROPRIAÇÃO INDÉBITA. SÍNDICO. PRELIMINAR PARA CONCESSÃO DE EFEITO SUSPENSIVO AO RECURSO. DIREITO DE RECORRER EM LIBERDADE. APRECIADO EM DECISÃO MONOCRÁTICA. PERDA DO OBJETO. INCLUSÃO DO NOME DO RÉU NO ROL DOS CULPADOS. TRÂNSITO EM JULGADO. TIPICIDADE. CONSUMAÇÃO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES. CULPABILIDADE. CONSEQUÊNCIAS DO CRIME. PREJUÍZO ECONÔMICO. PRELIMINAR REJEITADA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. antecipado o relaxamento da prisão preventiva decretada em sentença, e, expedido alvará de soltura em oportunidade anterior ao julgamento do recurso, não há necessidade de reapreciação do pedido, por perda do objeto. 2. o nome do réu deve ser incluído no rol dos culpados apenas com o trânsito em julgado de eventual sentença penal condenatória irrecorrível, sob pena de violação ao princípio constitucional da presunção de inocência. 3. o crime de apropriação indébita se consuma no momento em que o agente, por ato voluntário e consciente, inverte o título da posse exercida sobre a coisa, passando a dela dispor como se proprietário fosse. 4. a restituição posterior dos valores indevidamente apropriados não elide a tipicidade da apropriação indébita. 5. a culpabilidade atestada no art. 59 do código penal se refere ao juízo de reprovação social da conduta, devendo ser valorada de forma negativa quando ocorrer extrapolação do tipo penal. 6. nos crimes contra o patrimônio, em princípio, o prejuízo econômico é inerente ao próprio tipo penal, não servindo para macular a pena base. Todavia, demonstrado que o prejuízo se revelou sobremaneira vultoso, ultrapassando o mero prejuízo exigido para a tipificação do delito, admite-se, excepcionalmente, a majoração da pena pela análise negativa das consequências do crime. 7. preliminar rejeitada e, no mérito, recurso parcialmente provido para reduzir a pena e abrandar o regime prisional. (TJ-DF - APR: 971968320098070001 DF 0097196-83.2009.807.0001, Relator: SILVÂNIO BARBOSA DOS

SANTOS, Data de Julgamento: 03/03/2011, 2ª Turma Criminal, Data de Publicação: 21/03/2011, DJ-e Pág. 210).

APELAÇÃO CRIMINAL, **APROPRIAÇÃO INDÉBITA. SÍNDICO.** PRELIMINARES. ILEGITIMIDADE. INDIVIDUALIZAÇÃO DOS VALORES. EXAME PERICIAL. DESNECESSIDADE. AUTORIA E MATERIALIDADE. COMPROVADAS. PROVA TESTEMUNHAL. PROVA DOCUMENTAL. CONDENAÇÃO. DOSIMETRIA. CAUSA DE AUMENTO DE PENA. PENA PECUNIÁRIA. PRELIMINARES REJEITADAS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. **1. O crime apurado se sujeita à ação penal pública incondicionada, que é titularizada pelo Ministério Público.** Adenúncia descreve de forma precisa os valores supostamente apropriados. Não há necessidade de realização de perícia para a comprovação do crime. Preliminares rejeitadas. 2. É dispensável a realização de perícia técnica quando outros elementos de prova são suficientes para comprovar a falsidade dos documentos utilizados. 3. A prova oral produzida em juízo é corroborada por diversos documentos que compravam que o acusado apropriou-se indevidamente de valores pertencentes ao condomínio, apresentando falsos documentos aos condôminos na tentativa justificar a movimentação dos valores pertencentes ao patrimônio comum. **4. A condição de síndico do acusado é incontroversa, havendo sido confirmada pelos testemunhos judiciais e pela narrativa do acusado na Delegacia, sendo desnecessária a juntada de qualquer outro documento formal aos autos.** 5. Não há falar na necessidade da ação de prestação de contas para a correta determinação do “quantum” apropriado indebitamente, uma vez que este valor já está devidamente delimitado e corresponde àqueles constantes nos documentos falsos e nas cártulas de cheques do condomínio emitidas em proveito próprio pelo acusado. **6. O crime de apropriação indébita se consuma no momento em que o valor ou bem é ilicitamente incorporado ao patrimônio do agente criminoso, sendo irrelevante a posterior manifestação do conselho fiscal ou da assembleia geral do condomínio para a caracterização do delito.** 7. A jurisprudência deste Tribunal entende que a regra prevista no artigo 72 do Código Penal não é aplicável à continuidade delitiva, devendo-se se utilizar o mesmo critério de exasperação adotada para a sanção privativa de liberdade na fixação da pena pecuniária. 8. Preliminares rejeitadas, e, no mérito, recurso parcialmente provido. (TJ-DF 20150610064776 0006368-16.2015.8.07.0006, Relator: SILVANO BARBOSA DOS SANTOS, Data de Julgamento: 09/03/2017, 2ª TURMA CRIMINAL, Data de Publicação: Publicado no DJE : 20/03/2017. Pág.: 305/340). (Grifo nosso).

Como se depreende dos julgados acima, o delito de apropriação indébita é de ação penal, será pública incondicionada, ou seja, preenchidos

os requisitos de autoria e materialidade, o Ministério Público poderá promover a ação.

28.2 CALÚNIA, INJÚRIA E DIFAMAÇÃO CONTRA O SÍNDICO

Por lidar com diversos tipos de moradores, o síndico estará sujeitos a ser vítima de ânimos exaltados, e em casos extremos, serem direcionadas críticas e afirmações contra a sua honra.

Em linhas gerais, os crimes contra a honra do síndico poderão ser praticados, inclusive, por meio de grupos de comunicações eletrônicas e redes sociais, (WhatsApp, Facebook, Twitter, Instagram, entre outros), devendo, nesses casos, tirar um *printscreen* e imprimi-lo.

Os crimes contra a honra poderão ser calúnia, difamação ou injúria.

Quadro 6

CÓDIGO PENAL	APLICAÇÃO
Art. 138 - Caluniar alguém, imputando-lhe falsamente fato definido como crime: Pena - detenção, de seis meses a dois anos, e multa. § 1º Na mesma pena incorre quem, sabendo falsa a imputação, a propala ou divulga. § 2º É punível a calúnia contra os mortos.	Caluniar é fazer uma acusação falsa, tirando a credibilidade de uma pessoa no seio social, imputando-lhe fato definido como crime. Quando o condômino acusa o síndico de se apropriar do dinheiro do condomínio, está o acusando pra prática do crime de furto. Para a caracterização, desse delito, é essencial que a acusação seja falsa.
Art. 139 - Difamar alguém, imputando-lhe fato ofensivo à sua reputação: Pena - detenção, de três meses a um ano, e multa.	Difamar significa desacreditar publicamente uma pessoa, maculando-lhe a reputação; Reputação é a estima moral, intelectual ou profissional que alguém goza no meio em que vive; reputação é um conceito social.
Art. 140 - Injuriar alguém, ofendendo-lhe a dignidade ou o decoro: Pena - detenção, de um a seis meses, ou multa.	Injuriar significa ofender ou insultar (vulgarmente, xingar). No caso presente, isso não basta. É preciso que a ofensa atinja a dignidade (respeitabilidade ou amor-próprio) ou o decoro (correção moral ou compostura) do síndico. A injúria é essencialmente uma manifestação de desprezo e de desrespeito suficientemente idônea para ofender a honra da vítima no seu aspecto interno.

Fonte: NUCCI, 2017, p. 241, 249, 255.

Consoante a definição legal de calúnia, depreende-se que caluniar corresponde a imputar falsamente, previsto como crime; por se tratar de crime comum, pode ser praticado por qualquer pessoa; por sua vez, qualquer pessoa pode ser vítima, tanto o síndico, quanto os condôminos; porém, o síndico, por exercer atos de gestão dos interesses e recursos coletivos, costuma ser vítima frequente de denúncia caluniosa.

A conduta punível no *caput* é 'Imputar' determinado fato previsto como crime, sabidamente falso. Já o §1º pune a divulgação da falsa imputação. Ou seja, o *caput* pune o criador da calúnia enquanto o §1º pune o divulgador (vulgo fofoqueiro).

Para que o fato imputado possa constituir calúnia precisam estar presentes simultaneamente, todos os requisitos do crime: a) imputação de fato determinada qualificado como crime; b) falsidade da imputação; c) elemento subjetivo — "*animus. caluniandi*". A ausência de qualquer desses elementos impede que se possa falar em fato definido como crime de calúnia. (BITENCOURT, 2010, p. 320).

Para configurar a calúnia, é indispensável o propósito de caluniar, ou seja, o dolo direito ou eventual (*caput* do art. 138 do CP) ou §1º do art. 138 do CP, o dolo direito.

O elemento subjetivo geral do crime de calúnia é o dolo de dano, que é constituído pela vontade consciente de caluniar a vítima, imputando-lhe a prática de fato definido como crime, de que o sabe inocente. É indispensável que o sujeito ativo — tanto o caluniador quanto o propalador — tenha consciência de que a imputação é falsa, isto é, que o imputado é inocente da acusação que lhe faz. Na figura do *caput*, o dolo pode ser direto ou eventual; na do §1º, somente o direto. (BITENCOURT, 2010, p. 323).

Dando sequência aos estudos, a conduta prevista no art. 139 do Código Penal consiste na difamação, ou seja, a imputação a alguém de algum fato ofensivo a sua reputação, não importando se o fato é verdadeiro ou não.

Difamação é a imputação a alguém de fato ofensivo à sua reputação. Imputar tem o sentido de atribuir, acusar de. (...)

Reputação é a estima morai, intelectual ou profissional de que alguém goza no meio em que vive; reputação é um conceito social. A difamação pode, eventualmente, não atingir essas virtudes ou qualidades que dotam o indivíduo no seu meio social, mas, assim mesmo, violar aquele respeito social mínimo a que todos têm direito. (...)

Difamar consiste em atribuir fato ofensivo à reputação do imputado — acontecimento concreto — e não conceito ou opinião, por mais gravosos ou aviltantes que possam ser. (BITENCOURT, 2010, p. 323).

A conduta punível é “imputar fato ofensivo à sua reputação”. A imputação pode ser implícita ou explícita. Crime punido somente a título de dolo (direto ou eventual), sendo imprescindível a intenção de ofender a honra (finalidade específica). *Animus diffamandi*.

A conduta de ofender a dignidade ou o decoro de alguém consiste na injúria. Em outras palavras, atribuir qualidade negativa a outrem, ofendendo dignidade ou decoro (honra subjetiva).

Injuriar é ofender a dignidade ou o decoro de alguém. A injúria, que é a expressão da opinião ou conceito do sujeito ativo, traduz sempre desprezo ou menoscabo pelo injuriado. É essencialmente uma manifestação de desprezo e de desrespeito suficientemente idônea para ofender a honra da vítima no seu aspecto interno. (BITENCOURT, 2010, p. 348).

Injuriar alguém é punido apenas a título de dolo, exigindo-se a finalidade específica de ofender a honra subjetiva da vítima (*animus injuriandi*).

Vejamos alguns exemplos na jurisprudência dos crimes contra a honra em desfavor do síndico:

JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS. DIREITO CIVIL. DIREITOS DA PERSONALIDADE. SÍNDICO DE PRÉDIO QUE DE FORMA REITERADA E ININTERRUPTA SOFREU OFENSAS À SUA HONRA, NOME E DIGNIDADE, MEDIANTE CALÚNIAS, INJÚRIAS E DIFAMAÇÕES. O APELADO CONFIRMA SER AUTOR DAS CARTAS, PLACAS E “OUTDOOR” COM CONTEÚDOS OFENSIVOS. RECURSO DO AUTOR REQUERENDO MAJORAÇÃO DO VALOR DA INDENIZAÇÃO. DANO MORAL CONFIGURADO (R\$ 8.000,00) RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Trata-se de recurso nominado impetrado pela parte autora, inconformada com o valor da indenização por danos morais (R\$ 5.000,00). O recorrente alega **que as ofensas foram feitas por diversos meios, como cartas, placas e por dois “outdoors” medindo aproximadamente dois metros de largura por três metros de altura, e que o quantum determinado não se mostra como compensatório a todo o dano experimentado.** 2. Verifica-se nos autos que a parte ré utilizou de meios publicitários onerosos para praticar as ofensas ao apelante, como a contratação de gráfica e empresa de “outdoor”. Verifica-se ainda que o apelado é militar da reserva e que os fatos ocorreram em bairro nobre do Distrito Federal, qual seja, Lago Sul. 3. Em atenção às circunstâncias da lide, à gravidade do ilícito praticado e aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, dou parcial provimento ao recurso, para fixar o valor do dano moral em R\$ 8.000,00 (oito mil reais), com correção monetária a partir desta data, mantendo os demais termos da r. sentença proferida. Sem custas e sem honorários (ar. 55 da Lei n. 9.099/95). (TJ-DF - ACJ: 20151010023927, Relator: FLÁVIO

FERNANDO ALMEIDA DA FONSECA, Data de Julgamento: 15/09/2015, 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal, Data de Publicação: Publicado no DJE : 23/09/2015. Pág.: 237).

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA REJEITADA. DIFAMAÇÃO DE SÍNDICO POR CONDÔMINO. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. INDENIZAÇÃO QUE ATENDE AOS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E DA PROPORCIONALIDADE. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. 1. Preliminar de cerceamento de defesa. O juiz pode indeferir as provas desnecessárias, quando os documentos juntados aos autos sejam suficientes para o deslinde do feito. O indeferimento de prova oral irrelevante, em razão da farta documentação acostada aos autos, não caracteriza cerceamento de defesa. 2. Versa a lide acerca de danos morais em razão da difamação de síndico de condomínio por condômino insatisfeito com a gestão daquele. Os fatos foram objeto de ação penal privada, tendo o recorrente/réu sido condenado nas penas do art. 139 do CP (ID 1088535). 3. **Das provas que instruem o presente processo, caracteriza-se como fato incontroverso que recorrente/réu efetivamente participou da elaboração e da afixação de cartazes que maculavam a imagem do síndico/autor. A prova testemunhal da ação penal, boletim de ocorrência, as filmagens das câmeras internas do condomínio, as declarações dos envolvidos dentre outras são suficientes para o decreto condenatório.** 4. **Destarte, comprovada a ocorrência da difamação, faz-se legítima a condenação do ofensor em reparar a autora em danos morais vez que restou patente a violação aos direitos da personalidade da recorrida, conforme inteligência do art. 186 do Código Civil.** 5. Diante das proporções que os fatos tiveram no condomínio no qual o autor era, além síndico, condômino, mostra-se razoável e proporcional o quantum fixado a título de danos morais. 6. Recurso CONHECIDO e NÃO PROVIDO. Preliminar rejeitada. Sentença mantida. 7. Condenada a parte recorrente vencida ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios que fixo em 10% (dez por cento) do valor da condenação. 8. Súmula de julgamento que servirá de acórdão, consoante disposto no art. 46 da Lei 9.099/95. (TJ-DF 07243243720168070016 DF 0724324-37.2016.8.07.0016, Relator: JOÃO FISCHER, Data de Julgamento: 01/06/2017, 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF, Data de Publicação: Publicado no DJE : 12/06/2017. Pág.: Sem Página Cadastrada.).

RESPONSABILIDADE CIVIL - Danos morais - Procedência decretada - Ofensa à honra subjetiva do autor (síndico) traduzida por injusta ofensa verbal (injúria, difamação e calúnia) perpetrada pela ré (condômina) - Dever de indenizar reconhecido - Inconformismo exclusivo da ofensora - Pleito de redução do quantum fixado - Descabimento - Agressão

comprovada por verossímil prova testemunhal - Manutenção do édito condenatório no montante de R\$ 12.000,00, que bem indeniza o requerente diante das circunstâncias do caso - Recurso desprovido. (TJ-SP - APL: 00098517820098260477 SP 0009851-78.2009.8.26.0477, Relator: Galdino Toledo Júnior, Data de Julgamento: 27/01/2015, 9ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 27/01/2015).

CRIMINAL. AÇÃO PENAL PRIVADA - QUEIXA-CRIME - INJÚRIA E DIFAMAÇÃO. AUTORIA E MATERIALIDADE INCONTROVERSAS. PENA FIXADA NO MÍNIMO LEGAL. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. 1. Realizam os tipos previstos nos arts. 139 e 140 do Código Penal as condutas de, respectivamente, difamar alguém, imputando-lhe fato ofensivo à sua reputação e injuriar alguém, ofendendo-lhe a dignidade e o decoro, utilizando-se de expressões que atingem o sentimento de dignidade da vítima, como as constantes da narrativa da queixa-crime proposta e especificamente apontadas na sentença condenatória: **2. Conforme evidenciado, a querelante e a querelada eram, respectivamente, síndica e condômina do condomínio onde residiam. Em razão de episódios acontecidos no período em que ocupavam tais posições, a relação entre elas se deteriorou de tal forma que as suas comunicações acabaram configurando os delitos indicados, através das expressões apontadas na sentença e devidamente contextualizadas.** 3. A sentença apontou especificamente as expressões abaixo, retiradas do contexto onde estavam inseridas, para demonstrá-las: a) Difamação: constante em mensagem transmitida em grupo de WhatsApp, “até pq tenho provas que ela prestou falso testemunho”. Expressão esta utilizada com o intuito de macular a honra da querelante, indo além da mera reclamação acerca da administração do condomínio. b) Injúria: através de mensagem em e-mail, para grupo de moradores do Condomínio onde residem: “Realmente, contra os fatos, não há argumentos. Fato: VOCÊ PERDEU AS ELEIÇÕES. Argumentos: 103 votos de pessoas insatisfeitas, não só com a sua administração, mas com a sua pessoa, Giselle, arrogante, prepotente... Então pare de encher o saco e aceita que foi (sic) menos. Pronto, falei”. 4. Conquanto a expressão grifada na alínea a, do item 3, (“até pq tenho provas que ela prestou falso testemunho”) pareça indicar conduta em tese tipificada como crime de injúria, tal não se dá porque esse enquadramento foi já afastado pela decisão de fls. 72/73, que desclassificou a conduta quanto ao crime de calúnia, conforme trecho seguinte: “Acontece que o contexto em que a querelada se manifestou indica, claramente, que ela estava se referindo a um episódio em que a querelante teria assumido a defesa de um funcionário do condomínio a respeito de um fato que não teria sido presenciado pela querelante. Nestas circunstâncias, resta evidente a ausência de dolo específico da querelada no sentido de caluniar a querelada.” **5. Autoria e materialidade.**

dade dos delitos incontroversas, inclusive pela confissão da parte ré. Reconhecimento de concurso material, com pena fixada no mínimo legal e substituída por restritiva de direitos. 6. Na situação dos autos, considerando que os delitos foram cometidos por meios eletrônicos, que facilitam a divulgação, correto o reconhecimento de causa de aumento de pena previsto no art. 141, III, do Código Penal. 7. Dispõe a Súmula 231 do STJ que “a incidência da circunstância atenuante não pode conduzir à redução da pena abaixo do mínimo legal”. 8. No caso dos autos, correta a dosimetria da pena, que a fixou no mínimo legal, tendo reconhecido todas as circunstanciais cabíveis, inclusive a confissão, cuja correlata diminuição de pena restou prejudicada pela observação da Súmula indicada, pois a fixação da condenação foi realizada no patamar mínimo legalmente previsto. 9. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. 10. Sentença mantida por seus próprios fundamentos, com Súmula de julgamento servindo de Acórdão, na forma do artigo 82, § 5º, da Lei nº 9.099/95. 11. Condene a recorrente ao pagamento das custas e dos honorários advocatícios, sendo estes arbitrados em R\$ 1.000,00. (TJ-DF 20161610062213 DF 0006221-23.2016.8.07.0016, Relator: ASIEL HENRIQUE DE SOUSA, Data de Julgamento: 30/10/2018, 3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais, Data de Publicação: Publicado no DJE : 06/11/2018. Pág.: 568/571). (Grifo nosso).

As condutas tipificadas como crimes contra a honra (calúnia, difamação e injúria) são crimes de menor potencial ofensivo, processados e julgados mediante representação da vítima. Caso ocorram algumas das condutas elencadas neste capítulo, o síndico deverá se dirigir para a delegacia, e prestar queixa, reunindo o maior número de provas possíveis, e apresentá-las ao delegado de polícia.

28.3 CONTRAÇÃO PENAL – TUMULTO EM ASSEMBLEIA

O legislador buscou diferenciar, conforme se extrai do Decreto-Lei nº 3.914/1941, conhecido entre nós como a Lei de introdução do Código Penal, o crime da contração.

Segundo o texto do decreto, considera-se crime aquela infração penal que a lei comina pena de reclusão ou detenção, isolada ou cumulativamente com a pena de multa; e, por sua vez, a contração penal como sendo infração que a lei comina isoladamente pena de prisão simples ou multa ou ambas as alternativas ou cumulativamente:

Art. 1º do Decreto-Lei nº 3.914/1941: Considera-se crime a infração penal que a lei comina pena de reclusão ou de detenção,

quer isoladamente, quer alternativa ou cumulativamente com a pena de multa; **contravenção, a infração penal a que a lei comina, isoladamente, pena de prisão simples ou de multa, ou ambas, alternativa ou cumulativamente.** (Grifo nosso).

A principal diferença entre o crime e a contravenção consiste na execução da pena; enquanto o crime, a depender da gravidade da conduta, poderá ser determinado o seu cumprimento em regime fechado, semi-aberto ou aberto.

Já a contravenção determina a pena de prisão simples, a ser cumprida sem o rigor penitenciário, em estabelecimento especial, consoante o art. 6º do Decreto-Lei nº 3.688/1941:

Art. 6º do Decreto-Lei nº 3.688/1941: A pena de prisão simples deve ser cumprida, sem rigor penitenciário, em estabelecimento especial ou seção especial de prisão comum, em regime semi-aberto ou aberto. (Redação dada pela Lei nº 6.416, de 24.5.1977)

§ 1º O condenado a pena de prisão simples fica sempre separado dos condenados à pena de reclusão ou de detenção.

Buscando preservar a tranquilidade e a ordem nos atos solenes, a Lei de Contravenções Penais prevê como contravenção penal a conduta daquele que provocar tumulto ou portar-se de modo inconveniente ou desrespeitoso. Vejamos:

Art. 40 do Decreto-Lei nº 3.688/1941: Provocar tumulto ou portar-se de modo inconveniente ou desrespeitoso, em solenidade ou ato oficial, em assembleia ou espetáculo público, se o fato não constitui infração penal mais grave;

Pena – prisão simples, de quinze dias a seis meses, ou multa, de duzentos mil réis a dois contos de réis.

Ao longo desta obra, tivemos a oportunidade de explicar que a assembleia condominial, sem sombra de dúvidas, se constitui como um ato solene, por ter forma prevista na lei, e rito próprio previsto na convenção.

Tumulto corresponde à desordem, briga, desrespeito aos ritos e aos atos solenes em assembleia do condomínio; não há um conceito legal do que seja tumulto, devendo ser analisado de acordo com o caso concreto.

A contravenção é considerada de menor potencial ofensivo, sujeito ao rito dos juizados especiais, consoante previsto no art. 61 da Lei 9.099/95.

28.4 ALTERAR DOCUMENTO PARTICULAR

Situada no título X do Código Penal, que trata dos crimes contra a fé pública, a conduta típica prevista no art. 298 protege a confiança depositada nos documentos particulares, de modo que o seu conteúdo corresponda a um acontecimento ou discussão que ocorreu na prática.

Em condomínios, das discussões realizadas em assembleia geram direitos e obrigações entre os condôminos; tutelar a veracidade dessas informações corresponde tutelar a crença dos condôminos.

Falsificação de documento particular

Art. 298 do CP: - Falsificar, no todo ou em parte, documento particular ou alterar documento particular verdadeiro:

Pena - reclusão, de um a cinco anos, e multa.

A ata da assembleia deverá mencionar os detalhes e fatos verificados em assembleia, consonante leciona a doutrina:

Em geral, a ata deve mencionar, com precisão e detalhes, todos os fatos verificados na assembleia geral, como retrato fiel das discussões, votações, declarações de voto, dissidências e protestos feitos oralmente pelos presentes. Essa forma complexa, contudo, pode implicar demora na conclusão e conferência do texto, além de gerar potenciais conflitos relativamente aos termos empregados. Para agilidade dos trabalhos e preservação de todos os interesses envolvidos, admite a lei seja a ata lavrada na forma sumária (art. 130, § 1º). Nesse caso, contudo, os documentos, propostas, declarações de voto, dissidências ou protestos apresentados por escrito, na assembleia, devem ser numerados e autenticados pela mesa (e por qualquer acionista que o solicitar) e ficarão arquivados na companhia. Além disso, se o acionista interessado pedir, a mesa deve autenticar a cópia do instrumento apresentado, para prova do respectivo protocolamento. Da ata, então, constará apenas a notícia genérica de tais ocorrências, identificando-se nela o número do instrumento correspondente. (COELHO, 2013)

O elemento subjetivo da conduta exige o dolo, independentemente da finalidade específica, e independe de o sujeito ativo ter obtido vantagem com a alteração do documento.

29 DOS SISTEMAS DE RESOLUÇÕES DE CONFLITOS NOS CONDOMÍNIOS

A **mediação e arbitragem** vêm sendo adotadas por grande parte dos condomínios, com o objetivo de dirimir questões que contrariem o regimento interno e a convenção, trazendo maior paz e segurança aos condôminos de forma objetiva e com rapidez. Para analisarmos como se dá a aplicação desses institutos nos condomínios, primeiro, merece destacar o conceito e a lei de regência.

(Este tema é uma contribuição da professora Ana Luiza Pretel, com a Advocacia Prática Condominial).

29.1 CONCILIAÇÃO, MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM

Mediação – Lei nº 13.140, de 13.06.2015:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a **mediação** como meio de solução de controvérsias **entre particulares e sobre a autocomposição de conflitos no âmbito da administração pública.**

Parágrafo único. Considera-se **mediação** a atividade técnica exercida por terceiro imparcial sem poder decisório, que, escolhido ou aceito pelas partes, as auxilia e estimula a identificar ou desenvolver soluções consensuais para a controvérsia.

PRINCÍPIOS: Imparcialidade do mediador; Isonomia entre as partes; Oralidade e Informalidade

Resolução 125, 29.11.2010, do CNJ; Emenda 1, de 31.10.2013, do CNJ; Recomendação 50, de 08.05.2014, do CNJ; Portaria 64, de 08.05.2014, do CNJ.

CPC de 2015 - Mediação e arbitragem: Arts. 3º; 6º; 67 a 69; 165 a 175; 189, IV; 237, IV; 260, § 3º; 261; 267; 294 a 311; 319, VII; 334; 337, X; 485, VII; 515, III e VII; 516, III; 525; 565; 694 a 698; 731 a 733; 784, IV; 960 a 965; 1012, § 1º; 1015, III; 106

Estimula a criação do Cejusc; Princípios da independência, da imparcialidade, da autonomia da vontade, da confidencialidade, da oralidade, da informalidade e da decisão informada; Livre autonomia dos interessados, inclusive no regramento procedimental; Voluntariedade; Criação de câmaras públicas; Opção do autor na petição inicial pelo procedimento de mediação; Possibilidade de sessão on line; Contestação pode ser após última sessão de mediação (início do prazo); Poderá haver várias sessões, com a ressalva de não ultrapassar 2 meses; Litígio coletivo de posse de imóvel –obrigatório;

Pode haver suspensão do processo e mediação extrajudicial.

29.1.1 CONCILIAÇÃO E MEDIAÇÃO

Quando o advogado estiver por aquele que seria o “Autor” da Ação, deverá redigir um Requerimento endereçado ao Centro Judiciário de Soluções de Conflitos e Cidadania (Cejusc), instalado nas unidades dentro dos Tribunais de Justiça de cada estado. Ou para a Câmara e Instituições de Mediação e Conciliação que for escolhida e deverá orientar seu cliente de como é o procedimento.

No caso da escolha de uma Câmara, o ideal é que esta seja especializada para o conflito apresentado. Também será necessário verificar quais são os conciliadores e mediadores cadastrados, o que nas boas Câmaras é fácil de conferir pelos respectivos “sites”, porque lá estarão os minicurrículos de cada profissional habilitado.

A sua função nas duas alternativas, Entidade de Mediação e Arbitral, credenciada ou não perante os Tribunais ou Cejusc, é a de acompanhar e assessorar o cliente para não infringir a lei, deixando a condução do procedimento para o conciliador/mediador. No momento de redigir ou não o acordo é o advogado que verificará seus termos e irá intervir quando houver necessidade; acrescentando e/ou alterando a redação, de acordo com o ajuste realizado sem se afastar da lei.

Quando o seu cliente receber uma Carta Convite pelo Tribunal de Justiça, ou de uma Câmara Privada, novamente a sua função será o acompanhar, assessorar e verificar se os Termos de Acordo ou não Acordo estão em conformidade com os requisitos de lei, notadamente a exigibilidade e exequibilidade, isto é, se o termo de acordo preenche os requisitos de título executivo. Não há necessidade de apresentar qualquer defesa, documentos, provas nessa fase da mediação ou conciliação, tendo em vista que esses procedimentos prezam pela oralidade e não o contraditório.

29.1.2 DIFERENÇAS ENTRE CEJUSC E CÂMARA PRIVADA

CEJUSC – não há pagamento de Custas processuais; não é possível escolher o profissional que conduzirá o procedimento de conciliação ou mediação; atende apenas de segunda à sexta-feira, nos horários de funcionamento das unidades do Tribunal de cada estado.

CÂMARA PRIVADA – há pagamento pelo procedimento de acordo com o preço de cada Câmara, o cliente pode escolher o profissional de sua confiança, o que pode se revelar interessante, considerando o conhecimento da especialidade da matéria que está em conflito; pode atender

também no período noturno, nos finais de semana e de forma online, dependendo do regramento de cada Câmara ou Instituição.

29.2 ARBITRAGEM

Lei nº 9.307, de 29.09.1996 alterada pela Lei 13.129/15 de 26.05.2015;
Decreto n. 10.025/19

Manifestação da vontade: Cláusula compromissória

Art. 3.º As partes interessadas podem submeter a solução de seus litígios ao juízo arbitral mediante convenção de arbitragem, assim entendida a cláusula compromissória e o compromisso arbitral.

Art. 4.º A cláusula compromissória é a convenção através da qual as partes em um contrato comprometem-se a submeter à arbitragem os litígios que possam vir a surgir, relativamente a tal contrato.

§ 1º A cláusula compromissória deve ser estipulada por escrito, podendo estar inserta no próprio contrato ou em documento apartado que a ele se refira.

Convenção de arbitragem:

a) Antes do conflito - obriga a instituição da arbitragem; Cláusula compromissória (Cláusula arbitral ou de arbitragem):

b) Compromisso arbitral: Após o conflito - Institui a arbitragem - Obrigatório

29.2.1 COMPROMISSO ARBITRAL

Art. 9.º O compromisso arbitral é a convenção através da qual as partes submetem um litígio à arbitragem de uma ou mais pessoas, podendo ser judicial ou extrajudicial.

§ 1º O compromisso arbitral judicial celebrar-se-á por termo nos autos, perante o juízo ou tribunal, onde tem curso a demanda.

§ 2º O compromisso arbitral extrajudicial será celebrado por escrito particular, assinado por duas testemunhas, ou por instrumento público.

29.2.2 CONVENÇÃO DE ARBITRAGEM:

a) Cláusula compromissória (Cláusula arbitral ou de arbitragem): Antes do conflito - obriga a instituição da arbitragem;

b) Compromisso arbitral: Após o conflito - Institui a arbitragem - Obrigatório se houver clausula compromissória

I - Condomínio – Convenção de Condomínio – Código Civil:

Art. 1.351 Depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos e alteração da convenção e do regimento interno; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende de aprovação pela unanimidade dos condôminos.

II – Associação de Moradores (Condomínios de Fato) – Alteração do Estatuto

Conforme as regras de alteração fixadas pelo próprio Estatuto.

29.2.3 CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

Mediante alteração/inclusão na convenção do condomínio ou no estatuto da associação para a solução de conflitos em condomínios/associações pela arbitragem.

29.2.4 MODELO DE CLÁUSULA ARBITRAL

As partes de comum acordo, com a Lei 9.307/96, nos termos do artigo 4º *Caput* e Parágrafo 1º do Artigo 5º, por convenção de arbitragem, elegem a (nome da Câmara ou Instituição), inscrita no CNPJ sob n.º com sede na cidade de para qualquer controvérsia decorrente da interpretação, cumprimento e execução do presente contrato, ou com ele relacionado, será resolvida por arbitragem de acordo com o seu Regulamento....., eleita para administrar o procedimento arbitral.

- A arbitragem será conduzida por _____ (um/três árbitro).
- A arbitragem terá sede em _____.
- O idioma oficial da arbitragem será o _____.
- A arbitragem será regida pelo/por _____ (direito/equidade).
- Antes da Constituição do tribunal arbitral, as partes poderão recorrer ao Poder Judiciário tão somente quando for necessária a concessão de medida de urgência, ocasião em que será eleito o foro, com expressa renúncia de qualquer outro.

O procedimento da arbitragem é instaurado pelo árbitro ou por intermédio de uma Câmara ou Instituição Arbitral, onde teremos e daremos início a um Processo ou Procedimento Arbitral.

Aqui, diferentemente da Conciliação e da Mediação, teremos um ou mais juízes arbitrais que irão decidir o litígio.

A função do advogado é a idêntica de um processo judicial, a elaboração de peças processuais: inicial, contestação, réplica, documentos, provas, com acompanhamento do cliente nas audiências.

As principais diferenças para a escolha do Poder Judiciário ou da Câmara Arbitral:

PODER JUDICIÁRIO: quem irá decidir é um juiz de direito; não é possível escolher quem irá julgar; o demandante beneficiário da justiça não irá pagar custas processuais; não há previsão de tempo para o fim do processo judicial; processo é público, salvo caso de segredo de justiça e se o juiz assim determinar; há infindáveis recursos de qualquer decisão judicial.

CÂMARA ARBITRAL: quem irá decidir será um árbitro: é possível a escolha de um ou mais árbitros para o julgamento do litígio de acordo com a sua especialidade que será divulgada no site da Câmara; não há gratuidade; há possibilidade de as partes envolvidas determinarem o prazo para cada etapa, por exemplo, apresentação de provas, e determinar a data que deverá ser proferida a sentença. Sempre o litígio será sobre direitos disponíveis e pessoas capazes; as Câmaras atendem no período noturno, nos finais de semana e online, o que deverá constar no Regramento da Câmara, em site ou poderá ser enviado por e-mail. O processo não tem publicidade e é mantida a confidencialidade.

Os advogados atuantes neste segmento terão com esses instrumentos aqui explanados uma solução mais célere para a resolução dos conflitos condominiais, atendendo à expectativa dos condomínios e dos condôminos.

ANEXOS



SUMÁRIO

MODELOS ADMINISTRATIVOS

1	ANEXO A – ABAIXO-ASSINADO.....	379
2	ANEXO B – ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA	380
3	ANEXO C – ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA	381
4	ANEXO D – AUTORIZAÇÃO PARA REFORMA EM UNIDADE	382
5	ANEXO E – CÉDULA DE VOTAÇÃO	383
	MODELO 1	383
	MODELO 2	383
	MODELO 3	384
	MODELO 4	384
6	ANEXO F – CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS POR AUTÔNOMO	385
7	ANEXO G – CONTRATO DE LOCAÇÃO DE VAGA DE GARAGEM	387
8	ANEXO H – CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS – SÍNDICO PROFISSIONAL.....	390
9	ANEXO I – BREVES CONSIDERAÇÕES SOBRE A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO	393
10	ANEXO J – MODELO DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO COMERCIAL	395
11	ANEXO K – MODELO DE REGIMENTO INTERNO DE CONDOMÍNIO COMERCIAL.....	405
12	ANEXO L – MODELO DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO RESIDENCIAL	412
13	ANEXO M – EDITAL DE CONVOCAÇÃO – ¼ DOS CONDÔMINOS	433
14	ANEXO N – EDITAL DE CONVOCAÇÃO	434
15	ANEXO O – DECLARAÇÃO DE QUITAÇÃO	435
16	ANEXO P – ACORDO PARA PAGAMENTO DE PARCELA EM ATRASO – CONDÔMINO INADIMPLENTE.....	436
17	ANEXO Q – NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL DE COBRANÇA.....	438
18	ANEXO R – NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL DE COBRANÇA.....	439
19	ANEXO S – MODELO DE CONTRATO DE EMPREITADA	440
20	ANEXO T – MODELO DE CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO	449
21	ANEXO U – MODELO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL	456
22	ANEXO V – MODELO DE CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS ADVOCATÍCIOS	459
23	ANEXO W – MODELO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS/RECIBO DE HONORÁRIOS	461
24	ANEXO X – MODELO DE PROCURAÇÃO “AD JUDICIA”	462

MODELOS DE AÇÕES CONDOMINIAIS

1	ANEXO AA – MODELO DE AÇÃO DE EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS NO NOVO CPC/2015	467
2	ANEXO AB – MODELO DE AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA COM PEDIDO DE TUTELA DE EMERGÊNCIA.....	470
3	ANEXO AC – MODELO DE AÇÃO ANULATÓRIA DE SANÇÕES CONDOMINIAIS C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO	481
4	ANEXO AD – MODELO DE AÇÃO DE DECLARAÇÃO DE NULIDADE DA ALTERAÇÃO DA CLÁUSULA DE CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO C/C DANO MATERIAL	488
5	ANEXO AE – MODELO DE AÇÃO DE EXCLUSÃO DE CONDÔMINO ANTISSOCIAL	497
6	ANEXO AF – MODELO DE AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS CONDOMÍNIO.....	507
7	ANEXO AG – MODELO DE AÇÃO VISANDO DIMINUIR PORCENTAGEM DAS TAXAS CONDOMINIAIS DOS APARTAMENTOS COBERTURAS EM DESFAVOR DOS APARTAMENTOS TIPOS	510
8	ANEXO AH – MODELO DE AÇÃO DE PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVA PERICIAL CONTRA CONSTRUTORA, EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS OU COISAS, ETC.	521

9	ANEXO AI – MODELO DE AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS - COM PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA JURISDICCIONAL PRETENDIDA PARA A PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVA PERICIAL	524
10	ANEXO AJ – MODELO DE AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER COM PEDIDO LIMINAR DE TUTELA DE URGÊNCIA- CONDOMÍNIO	539
11	ANEXO AK – MODELO DE AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS	553
12	ANEXO AL – MODELO DE AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO - DANOS MORAIS.....	567
13	ANEXO AM – MODELO DE AÇÃO ORDINÁRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDOS DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO, PERDAS, DANOS E DE TUTELA DE URGÊNCIA	578
14	ANEXO AN – MODELO DE AÇÃO DE RESSARCIMENTO DE DANOS MATERIAIS CONTRA FORNECEDORA ELÉTRICA	597
15	ANEXO AO – MODELO DE AÇÃO MANDADO DE SEGURANÇA CONTRA COBRANÇA DE ICMS- CONDOMÍNIO.....	604
16	ANEXO AP – MODELO DE AÇÃO DE USO DE ÁREA COMUM POR CONDÔMINO INADIMPLENTE - CONFORME NOVO CPC.....	623
17	ANEXO AQ – MODELO DE QUEIXA-CRIME - INJÚRIA	640
18	ANEXO AR – MODELO DE ABERTURA DE INQUÉRITO POLICIAL – ESTELIONATO E APROPRIAÇÃO INDÉBITA COMETIDA POR SÍNDICO EM CONDOMÍNIO	642
19	ANEXO AS – MODELO DE AÇÃO DE EXECUÇÃO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS...	645

COMPÊNDIO DE LEIS CONDOMINIAIS

1	ANEXO BA – COMPÊNDIO DE LEIS CONDOMINIAIS	651
2	ANEXO BB – LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964.....	653
3	ANEXO BC – LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002	695
4	ANEXO BD – LEI Nº 13.777, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2018.....	702

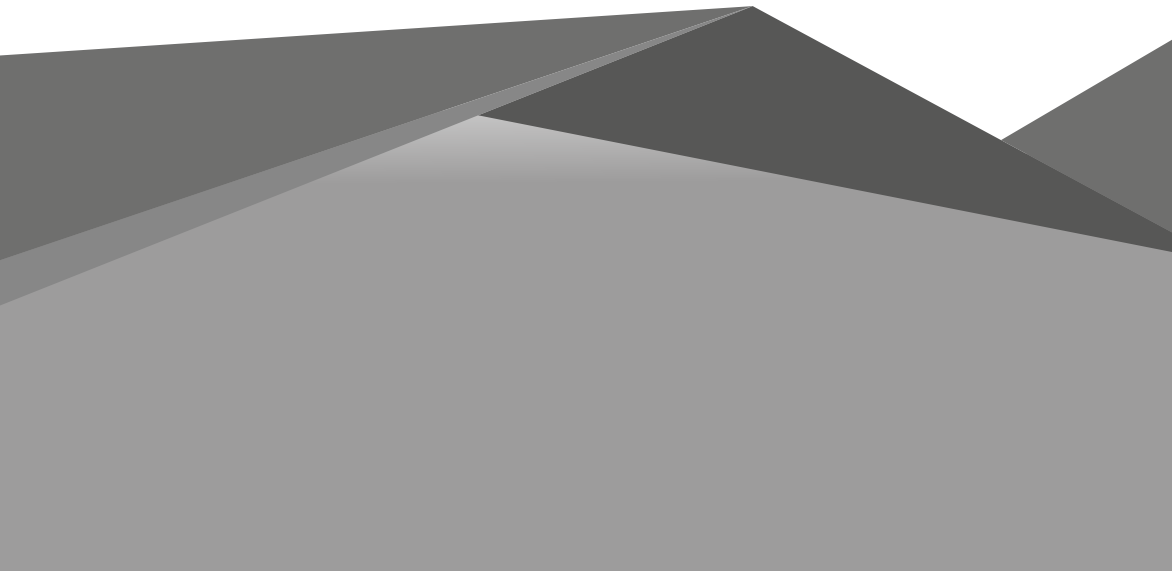
DAS JURISPRUDÊNCIAS CONDOMINIAIS EM TESES DO STJ

1	ANEXO CA – DAS JURISPRUDÊNCIAS CONDOMINIAIS EM TESES DO STJ	713

REFERÊNCIAS

1	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	723
2	SITES.....	730
3	LINKS DE RODAPÉ – INDICAÇÃO DE PÁGINA	730

MODELOS ADMINISTRATIVOS



Separamos alguns anexos para servirem de referência aos advogados, devendo serem adaptados pelo profissional diante das necessidades do caso concreto.

1 ANEXO A – ABAIXO-ASSINADO

Cidade, __ de ____ de 20__.

Ilmo. Sr.

(Nome do destinatário)

(Cargo ocupado pelo destinatário do abaixo-assinado)

Nós, abaixo assinados (qualificação das pessoas que estão organizadas pela causa do abaixo-assinado, por exemplo: condôminos deste prédio), requeremos de V.S.^a que **(citar as solicitações do grupo com referências em artigos legais, se possível, copiados integralmente, as medidas que o grupo deseja que sejam tomadas pelo destinatário do documento)**, pelos seguintes motivos:

(detalhar os fatos ocorridos que levaram às solicitações descritas acima)

Em razão disso, solicitamos de V.S.^a o máximo empenho para solucionar esta situação.

ASSINATURAS:

Doc. Identidade ----- Nome Completo ----- Assinatura

(Recomenda-se que os assinantes coloquem o número do documento, o nome completo, a assinatura e número da unidade e torre para dar mais credibilidade ao abaixo-assinado.)

2 ANEXO B – ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

DO CONDOMÍNIO _____, REALIZADA AOS ____
DIAS DO MÊS DE _____ DO ANO DE _____

Aos ____ dias do mês de _____ do ano de _____, em segunda e última convocação, nas dependências do próprio condomínio, reuniram-se em Assembleia Geral *Extraordinária* os Senhores Condôminos do Edifício _____, situado nesta Capital na Rua _____ nº _____. A reunião, atendendo à convocação expedida pela Administradora, por determinação do Sr. Síndico, realizou-se às ____ horas em segunda convocação, tendo em vista o quórum insuficiente no horário estipulado. Foram instalados os trabalhos com a presença dos Senhores Condôminos que assinaram o livro respectivo, tendo sido eleito Presidente da Mesa o(a) Sr(a). _____, condômino do apto. _____, o qual convidou a mim, _____, condômino do apto. _____, para secretariá-lo. Aberta a sessão, o Sr. Presidente leu a Ordem do Dia, após o que colocou em pauta o seu item “A”: _____ (*descrição do item*). Ato contínuo, atendeu-se ao item “B”: _____. E finalmente atendeu-se ao item “C”: _____. A seguir, como ninguém mais quisesse fazer uso da palavra, o Sr. Presidente deu por encerrados os trabalhos, tendo determinado a lavratura da presente ata, que achada de acordo, consoante deliberado, vai datilografada e anexa neste livro de atas, tendo sido assinada pelo Sr. Presidente e por mim, Secretário.

_____, ____ de _____ de _____.

Presidente

Secretário

3 ANEXO C – ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA

DO CONDOMÍNIO _____, REALIZADA AOS _____
DIAS DO MÊS DE _____ DO ANO DE _____

Aos ____ dias do mês de _____ do ano de _____, em segunda e última convocação, nas dependências do próprio condomínio, reuniram-se em Assembleia Geral Ordinária os Senhores Condôminos do Edifício _____, situado nesta Capital na Rua _____ nº _____. A reunião, atendendo à convocação expedida pela Administradora, por _____ determinação do Sr. Síndico, realizou-se às _____ horas em segunda convocação, tendo em vista o quórum insuficiente no horário estipulado. Foram instalados os trabalhos com a presença dos Senhores Condôminos, que assinaram o livro respectivo, tendo sido eleito Presidente da Mesa o(a) Sr(a). _____. _____, condômino do apto. _____, o qual convidou a mim, _____, condômino do apto. _____, para secretariá-lo. Aberta a sessão, o Sr. Presidente leu a Ordem do Dia, após o que colocou em pauta o seu item “A”: _____ (*descrição do item*) Ato contínuo, atendeu-se ao item “B”: _____. E finalmente atendeu-se ao item “C”: _____. A seguir, como ninguém mais quisesse fazer uso da palavra, o Sr. Presidente deu por encerrados os trabalhos, tendo determinado a lavratura da presente ata, que achada de acordo, consoante deliberado, vai datilografada e anexa neste livro de atas, tendo sido assinada pelo Sr. Presidente e por mim, Secretário.

_____, ____ de _____ de _____.

Presidente

Secretário

4 ANEXO D – AUTORIZAÇÃO PARA REFORMA EM UNIDADE

Eu, _____, síndico do _____ (nome do condomínio), eleito para a gestão de _____ até _____ (colocar o período da sua gestão), autorizo a execução da obra na unidade (número da unidade e bloco, se necessário), a ser executada por parte de _____ (nome do morador), conforme laudo apresentado em anexo.

Ressalto ainda que o referido responsável pela obra se compromete a seguir fielmente o laudo em anexo e caso haja alteração de qualquer tipo na obra, ele deverá me informar e apresentar novo laudo comprovando a segurança da edificação.

_____ (cidade), ____ (dia) de _____ (mês) de _____ (ano) _____

Síndico (assinatura)

Morador (assinatura)

5 ANEXO E – CÉDULA DE VOTAÇÃO

MODELO 1

CÉDULA DE VOTAÇÃO Condomínio _____ Eleição <u>para Síndico</u>
Nome do candidato de sua escolha:
Assinatura do eleitor:

MODELO 2

CÉDULA DE VOTAÇÃO Condomínio _____ Eleição para Síndico
Nome do candidato de sua escolha:

MODELO 3

CÉDULA DE VOTAÇÃO Condomínio _____ Eleição para _____
Marque com um “x” na área correspondente ao seu candidato
() Candidato 1: nome do candidato
() Candidato 2: nome do candidato
() Candidato 3: nome do candidato
() Candidato 4: nome do candidato

MODELO 4

CÉDULA DE VOTAÇÃO Condomínio _____ Eleição para _____
Marque com um “x” na área correspondente ao seu candidato
() Síndico: nome do candidato
() Subsíndico: nome do candidato
() Conselheiro 1: nome do candidato
() Conselheiro 2: nome do candidato
() Conselheiro 3: nome do candidato

6 ANEXO F – CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS POR AUTÔNOMO

Contrato de Prestação de Serviços que entre si fazem (nome do condomínio), condomínio situado à.....(endereço)-cidade/Estado, inscrito no CNPJ/CEI sob o nº..... doravante denominado CONTRATANTE, e (nome do profissional), portador(a) do RG....., CPF....., inscrição no INSS nº, CREA nº (se for engenheiro/perito/técnico em segurança do trabalho), residente à....., doravante denominado CONTRATADO:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

O presente contrato tem por objetivo a prestação de serviços profissionais de, a ser desenvolvido de acordo com as especificações constantes deste contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA: PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

O CONTRATADO deverá, durante a vigência deste contrato e, em contrapartida do pagamento especificado na Cláusula Terceira, realizar os serviços profissionais de para o CONTRATANTE, compreendendo, especificamente:

- a)
- b)
- c)

CLÁUSULA TERCEIRA: REMUNERAÇÃO DOS SERVIÇOS

Pela prestação dos serviços (“mão de obra”) indicados na Cláusula Segunda, o CONTRATADO será remunerado, conforme condições especificadas a seguir:

- a) o valor estipulado é de R\$....., pago (em uma vez/ valor e quantidade das prestações).....
- b) o pagamento dos serviços ocorrerá após a apresentação, pelo CONTRATADO, do correspondente recibo.

CLÁUSULA QUARTA: PRAZO

O início dos serviços será em (data), e sua conclusão será em (data)

Estas datas só podem ser modificadas com alteração deste contrato, e com vontade expressa de ambas as partes.

CLÁUSULA QUINTA: MATERIAIS FORNECIDOS E UTILIZADOS

Para a execução dos serviços, serão fornecidos pelo CONTRATANTE os seguintes materiais, nas quantidades discriminadas:

- a)
- b)
- c)

As sobras de materiais fornecidos pelo CONTRATANTE a ele pertencem.

Para a execução dos serviços, serão usados os seguintes materiais, pertencentes ao CONTRATADO, nas quantidades discriminadas, isentos de custos para o CONTRATANTE:

- a)
- b)
- c)

CLÁUSULA SEXTA: GARANTIA DOS SERVIÇOS

O CONTRATADO oferece ao CONTRATANTE a garantia de (prazo)..... pelos serviços realizados e constantes deste contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA: FORO

As partes elegem o foro da cidade de..... para resolver quaisquer divergências relativas a este contrato, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que se apresente.

Justas e contratadas, firmam o presente em 2 (duas) vias de igual teor e forma.

Cidade, data

CONTRATADO

CONTRATANTE

TESTEMUNHAS:

Nome: _____	Nome: _____
End.: _____	End.: _____
RG: _____	RG: _____
CPF: _____	CPF: _____
Tel.: _____	Tel.: _____

7 ANEXO G – CONTRATO DE LOCAÇÃO DE VAGA DE GARAGEM

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES

LOCADOR: (Nome do Locador), (Nacionalidade), (Estado Civil), (Profissão), Carteira de Identidade nº (xxx), CPF. nº (xxx), residente e domiciliado na Rua (xxx), nº (xxx), bairro (xxx), CEP (xxx), Cidade (xxx), no Estado (xxx);

LOCATÁRIO: (Nome do Locatário), (Nacionalidade), (Estado Civil), (Profissão), Carteira de Identidade nº (xxx), CPF nº (xxx), residente e domiciliado na Rua (xxx), nº (xxx), bairro (xxx), CEP (xxx), Cidade (xxx), no Estado (xxx).

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Locação de Vaga de Garagem, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições de preço, forma e termo de pagamento descritas no presente.

DO OBJETO DO CONTRATO

Cláusula 1ª. O presente contrato tem como OBJETO uma vaga de garagem, localizada na Rua (xxx), nº (xxx), bairro (xxx), Cidade (xxx), devidamente registrada no Cartório (xxx), conforme comprova documentação anexa.

DA UTILIZAÇÃO DA GARAGEM

Cláusula 2ª. Somente o LOCATÁRIO poderá se utilizar da vaga de garagem, objeto deste contrato, para o estacionamento de veículo particular, vedando-se a sua utilização para qualquer outro fim não previsto neste instrumento.

DO ALUGUEL

Cláusula 3ª. O valor do aluguel a ser pago mensalmente será de R\$ (xxx) (Valor expresso).

Parágrafo único. O aluguel será pago no dia (xxx) de cada mês, diretamente ao Locador ou a procurador por este nomeado.

Cláusula 4ª. Caso o LOCATÁRIO torne-se inadimplente e não sendo este período superior a 15 dias, será aplicada a ele uma multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel naquele mês.

DA RESCISÃO

Cláusula 5ª. Caso o LOCATÁRIO não pague o aluguel por mais de 15 (quinze) dias, o contrato será rescindido, devendo o LOCATÁRIO desocupar a garagem.

Parágrafo primeiro. Em ocorrendo a rescisão do contrato por inadimplência, não ocorrerá a quitação da parcela não paga, que, se não paga, será cobrada judicialmente.

Cláusula 6ª. Será rescindido este contrato se ocorrer a desapropriação do imóvel pelo poder público, não tendo o LOCADOR que pagar qualquer tipo de indenização para o LOCATÁRIO.

Cláusula 7ª. Também será rescindido o contrato caso haja algum acidente que danifique o imóvel, de forma a comprometer sua estrutura, podendo o LOCATÁRIO ser responsabilizado, caso tenha dado causa ao sinistro.

Cláusula 8ª. Não será rescindido o presente contrato caso o LOCATÁRIO venha a sofrer alguma espécie de limitação, por parte de algum órgão da Administração, no seu direito de usufruir a vaga de garagem, a que tenha dado causa.

Cláusula 9ª. Em ocorrendo a rescisão do contrato, e não sendo a vaga desocupada, o LOCATÁRIO deverá pagar a quantia de R\$ (xxx) (Valor expresso) por cada dia em que atrasar na desocupação.

DO PRAZO

Cláusula 10ª. A presente locação terá o lapso temporal de (xxx), a iniciar-se no dia (xxx), terminando no dia (xxx), devendo o LOCATÁRIO desocupar a vaga, estando em perfeitas condições de uso, como quando a recebeu.

CONDIÇÕES GERAIS

Cláusula 11ª. Necessita-se da autorização por escrito do LOCADOR para que possa haver a transferência, a sublocação, a cessão ou o empréstimo do imóvel objeto deste contrato.

Cláusula 12ª. Este contrato deve ser registrado no Cartório de Registro Imobiliário.

Cláusula 13ª. Os herdeiros, sucessores ou cessionários das partes contratantes se obrigam desde já ao inteiro teor deste contrato.

DO FORO

Cláusula 14ª. Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do CONTRATO, as partes elegem o foro da comarca de (xxx);

Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em duas vias de igual teor, juntamente com 2 (duas) testemunhas.
(Local, data e ano).

(Nome e assinatura do Locador)

(Nome e assinatura do Locatário)

8 ANEXO H – CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS – SÍNDICO PROFISSIONAL

Pelo presente instrumento particular de prestação de serviços e na melhor forma de direito, têm justo, contratado e aceito:

de um lado o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO XXXXXXXX, inscrito no CNPJ XXXXXXXX, situado à Rua XXXXXXXXXXXX, por seu representante legal abaixo assinado, de ora em diante chamado simplesmente CONTRATANTE; e de outro lado XXXXXXXX, RG. XXXXXXXX e CPF XXXXXXXX, residente à Rua XXXXXXXX – XXXXXXXX – São Paulo-SP, de ora em diante chamada simplesmente de CONTRATADA;

1ª - O presente contrato tem por objetivo a prestação de serviços para as funções de síndico profissional.

2ª - Os seguintes serviços serão prestados pela Contratada ao Contratante: Basicamente, de acordo com o artigo 1.348 do Código Civil, são competências do síndico:

- a. Convocar a assembleia dos condôminos;
- b. Representar, ativa e passivamente, o Condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
- c. Dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
- d. Cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;
- e. Diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
- f. Elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;
- g. Cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;
- h. Prestar contas à Assembleia, anualmente e quando exigidas;
- i. Realizar o seguro da edificação.

2.1) Além dessas competências, ficam acordadas também as seguintes atribuições:

- a. Atuar como responsável pela gestão do dia a dia e avaliadora das práticas e políticas edilícias do Condomínio, bem como sua re-

gularidade frente aos órgãos da Administração Pública direta ou indireta;

- b. Realizar três visitas semanais ao condomínio para acompanhamento dos trabalhos do zelador, da equipe de funcionários, despachar os documentos à administradora e vistoriar as dependências do condomínio, visando solucionar os problemas.
- c. Assessorar na gestão dos recursos de forma dinâmica e eficiente de acordo com a demanda dos serviços, permitindo melhorias na infraestrutura e na prestação de serviços existentes no Condomínio, assim como na geração de recursos financeiros;

2.2) No que tange à autonomia financeira da Contratada, fica estabelecido que:

- a. A aquisição de bens e equipamentos deverá ter a anuência e assinatura da subsíndica (na ausência desta, de um membro do Conselho) e não poderá ultrapassar o valor limite de R\$ 1.000,00 (um mil reais);
- b. As aquisições que ultrapassem o limite informado na alínea anterior, somente poderão ocorrer com a anuência e assinatura da Subsíndica e no mínimo um Conselheiro, e na ausência da subsíndica, no mínimo dois Conselheiros. As negociações serão dirigidas por um membro do Conselho;
- c. Quanto aos contratos de manutenção, só poderão ser contratados com anuência e assinatura da Subsíndica e dois Conselheiros;
- d. Fica estabelecido ainda que as arrecadações extraordinárias (Fundo de Obras) e aplicações financeiras só poderão ser utilizadas/movimentadas com autorização prévia, escrita e assinada por dois conselheiros.

3ª - A Contratada se responsabiliza pelos danos que possa eventualmente ocasionar aos bens pertencentes ao Contratante, desde que ocorra de forma dolosa.

4ª - As partes convencionam que nenhum tributo, taxa ou imposto será de responsabilidade da Contratada, seja a que título for, contraído antes, durante ou após o fim do presente acordo.

5ª - Em remuneração pelos serviços prestados, a Contratante se obriga a pagar à Contratada o valor de R\$ XXXXXXXXXX(XXXXXX), além dos impostos devidos sobre o referido pagamento;

6ª - O prazo de duração do presente contrato é de 12 (doze) meses, passando a vigorar a partir de XX/XX/XX, e poderá ser rescindido pelas partes a qualquer tempo, mediante aviso prévio, com antecedência mínima de 30 dias.

6.1 – Em caso de destituição devidamente previsto no artigo 1349 CC, a contratada fica dispensada do aviso prévio, sendo a contratante dispensada do seu pagamento.

7ª - As partes convencionam que o contrato poderá ser renovado, caso haja o interesse mútuo e mediante aprovação dos condôminos em assembleia geral, como novo síndico eleito.

8ª - As partes convencionam ainda que o presente Contrato exclui a possibilidade de existência de vínculo empregatício, sendo a Contratada uma prestadora de serviços.

9ª - Fica eleito o Foro da Comarca de _____ do Estado de _____, como competente para dirimir as questões oriundas do presente contrato.

E, por estarem de acordo, assinam o presente contrato em 2 (duas) vias de igual teor e forma, perante as testemunhas abaixo.

Cidade, XXXXXXXXXXXX.

.....
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO

.....
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Nome:

Síndico Profissional

Nome: _____

Nome: _____

End.: _____

End.: _____

RG: _____

RG: _____

CPF: _____

CPF: _____

Tel.: _____

Tel.: _____

9 ANEXO I – BREVES CONSIDERAÇÕES SOBRE A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

A convenção de condomínio é a constituição, a lei maior de um condomínio. Geralmente é feita pela Incorporadora, que coloca a apreciação dos condôminos, na primeira assembleia do condomínio para ser lida, discutida e aprovada.

Após sua aprovação serve de base para todas as dúvidas que com certeza surgirão no decorrer da vida do condomínio, o síndico (bem como todos os demais condôminos, moradores e zelador) deve tê-la sempre à mão, assim como também as suas alterações feitas em assembleias, logicamente obedecendo aos parâmetros nela citados.

Uma convenção bem redigida dá todos os parâmetros físicos do edifício, rege todas as normas do condomínio, dividindo-se geralmente em seis capítulos, que são:

DO OBJETO: Dá todas as especificações, tamanho das unidades, quantidade de garagens, descreve áreas comuns e privativas.

DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS: Este capítulo menciona direitos e deveres de Condôminos, dentro do disposto no novo Código Civil e na Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964.

DAS ASSEMBLEIAS: Descreve todo o procedimento das assembleias, quem pode convocar, quando pode ser convocada, procedimento dos votos, etc.

As assembleias ordinárias deverão acontecer a cada ano, com prestação de contas do síndico, às vezes com aprovação do orçamento anual ou semestral e quase sempre com a eleição do síndico, subsíndico (quando consta da convenção) e membros do conselho consultivo, fiscal ou orçamentário.

Outra observação que não se tem praticado é com relação à responsabilidade do presidente e do secretário da mesa, alguns condomínios de porte pequeno fazem a ata de próprio punho e passam a cada um dos presentes para lerem e assinarem, isto é praticamente inviável em condomínios de porte médio e grandes, pois uma vez encerrada a assembleia é muito difícil “segurar” o condômino para a assinatura. Por isso é mencionado na convenção que a assembleia será presidida por um dos presentes como

presidente da mesa e este escolhe um secretário para auxiliá-lo, isto quer dizer que após a assembleia, em outro dia o secretário redige a ata, assina e passa ao presidente para apor sua assinatura. Os dois, com este gesto, ficam responsáveis pelo que foi dito, discutido e aprovado na assembleia, após a ata é distribuída através de cópia aos condomínios e o livro deixado à disposição para assinatura dos que estiveram presentes.

Algumas convenções proíbem que síndico ou membros do conselho presidam ou secretariem a reunião, isto se dá por uma questão de ética, porém devemos ter consciência de que não é fácil buscar entre os presentes alguém com disposição para assumir tal encargo.

Em algumas situações as administradoras, para facilitar e melhor organizar os assuntos, colocam como primeiro item na convocação da assembleia seguinte a leitura e aprovação da ata da assembleia anterior, distribuindo assim a responsabilidade com os condôminos presentes.

DA ADMINISTRAÇÃO: Menciona poderes e deveres do síndico, parâmetros para despesas ou receitas, definem a forma de isenção da taxa (quando houver), tempo de permanência no cargo, se pode ser reeleito, e responsabilidades do cargo.

Não havendo parâmetros de despesas para o síndico ou administrador, este deverá ser criado, uma vez que a prática de se gastar e ratear geralmente gera críticas, o ideal é prever e votar um orçamento anual, ou semestral e determinar ao síndico quais as verbas disponíveis para os vários itens do orçamento.

DO CONSELHO: com função primordial de auxiliar e fiscalizar a gestão do síndico, os conselhos são facultativos, isto é, podem ser instituídos ou não pela convenção do condomínio.

DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS: Outros não especificados acima, os casos omissos, onde devem ser resolvidos e finalização.

Após a leitura da convenção, estamos aptos a conhecer o jogo e seus parâmetros, é imprescindível que seja usado também o bom senso, pois não havendo situações mencionadas na convenção ou leis extracondomínio, só resta o bom senso, o viver em comunidade é dar mais do que receber.

10 ANEXO J – MODELO DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO COMERCIAL

Pelo presente instrumento particular, a XXXXXXXXXXXXX, empresa de construção civil, com sede à rua XXXXXXx, XX, bairro XXXXXX, nesta cidade, CGC XXXXXXX- XX, ora representada pelo seu Sócio-diretor XXXXXXXX, brasileiro, casado, profissão, CPF XXXXXXXX, residente e domiciliado nesta cidade, na qualidade de procurador do Sr. XXXXXXXX, x, RG XXXXXX e CPF XXXXXXX e sua esposa Sr^a. XXXXXXXX, profissão, RG XXXXXX e CPF XXXXXX, ambos, brasileiros, xxxxxx, residentes e domiciliados nesta cidade à rua xxxxxxxx, bairro xxx, únicos proprietários do terreno situado à av. xxxxxxxx, bairro xxxx, medindo xxxxxx m², registrado no Cartório do 1º. Ofício de Imóveis desta cidade, sob o n.º xx da matrícula xx, livro x-x, às fls. xxx em xxx/xx/xxxx, protocolo xxxx, fls. xxv., livro x-A, que dos quais xxxx m² serão destinados à construção do Edifício xxxxxxx, de acordo com a Lei 4.591, 16/12/964, institui, para efeitos legais, a presente Convenção de Condomínio do Prédio, que se regulará pelo seguinte.

CAPÍTULO I

DO OBJETO

Artigo 1º - O Edifício xxxxx ficará submetido ao regime previsto na Lei nº 4.591 e legislação posterior.

Artigo 2º - São partes comuns do edifício, inalienáveis e indivisíveis:

- O solo em que se acha construído, com as confrontações e com as áreas indicadas nos documentos de alienação mencionados;
- As circulações das garagens;
- As fundações, paredes, colunas de sustentação, vigas, lajes de pisos e tetos;
- Os elevadores e respectiva casa de máquinas;
- Os encanamentos de água, luz, gás, força, esgotos, telefones, até pontos de interseção com as ligações de propriedade dos condôminos, bem como as respectivas instalações;
- Os condutores de água pluviais e as caixas d'água superior e inferior;

- O hall de entrada, os halls de elevadores sociais e de serviço, e a escada;
- O sistema elétrico de abertura de garagem, sistema de interfonos;
- Jardins e áreas externas.

Artigo 3º - São partes de propriedade exclusiva e, portanto, autônoma com os respectivos acessórios as XXX (xxxx) Salas, XX (XXXXX) Vagas de garagem e X (XXXX) Lojas comerciais.

Artigo 4º - O Edifício XXXX terá XX (XXx) pavimentos com salas, um com garagem e no térreo Lojas comerciais.

Parágrafo 1º - As salas e lojas só serão usadas para atividades comerciais lícitas, sendo expressamente vedado o uso como residência ou qualquer outro objetivo.

Parágrafo 2º - A sobrecarga máxima para as lajes de piso é de XXX kg/m², ficando expressamente vedado qualquer excesso, respondendo o faltoso pela responsabilidade civil.

Artigo 5º - Áreas e Frações ideais:

- Salas XXX a XXXX, WWW a WWW, AAA a AAA, ZZZ a ZZZ, SSS a SSS, com Área útil igual a XX,xx m² (XXXXXXXXX metros quadrados) e Fração ideal de terreno igual a 0,00xxx.
- Salas xxx e xxx com área útil igual a xx,xx m² (xxx metros e setenta e um centímetros quadrados) e fração ideal de terreno igual a 0,003486.
- Vagas de garagem XXX a XXX com área útil igual a xx,xx m² (xxxx metros e sessenta e sete centímetros quadrados) e fração ideal de terreno igual a 0,007543.
- Loja 01 com área útil igual a xxx,xx m² (xxxx metros e noventa centímetros quadrados) e fração ideal de terreno igual a 0,0xxxx.
- Lojas 02 a XX com área útil igual a xxx,xx m² (xxxxx metros e quarenta centímetros quadrados) e fração ideal de terreno igual a 0,00xxxx.

Artigo 6º - São de direito de todos os condôminos:

- a. Usar, gozar e dispor da respectiva unidade autônoma segundo o seu destino, desde que não prejudiquem a segurança e solidez do edifício, não causem danos nos demais condôminos, e não infringam as normas legais ou as disposições desta convenção;

- b. Usar, gozar e usufruir das partes comuns do edifício, desde que não impeçam idêntico uso ou gozo da parte dos demais condôminos, com as mesmas restrições da letra anterior.
- c. Manter em seu poder as chaves das portas de ingresso ao edifício;
- d. Examinar a qualquer tempo os livros, registros e arquivos da administração do condomínio e pedir esclarecimentos ao administrador ou síndico;
- e. Utilizar os serviços da portaria mas sem desviar os empregados para os serviços internos de sua unidade autônoma;
- f. Denunciar ao administrador ou síndico quaisquer irregularidades que observar no funcionamento do condomínio.

Artigo 7º - São deveres dos condôminos:

- a. guardar reserva e respeito no uso das coisas e partes comuns, não as utilizando nem consentindo que as utilizem, bem como as respectivas unidades autônomas, para fins diferentes daqueles a que se destinem;
- b. não usar as respectivas unidades autônomas ou cedê-las ou alugá-las para atividades ruidosas ou a pessoas portadoras de maus costumes, ou para instalação de qualquer atividades ou depósito de qualquer objeto capaz de causar dano ao edifício, ou incômodo aos demais comumente;
- c. não estender roupas, tapetes ou quaisquer objetos nas janelas ou lugares visíveis das lojas e salas e partes comuns;
- d. não lançar quaisquer objetos ou líquidos sobre avia pública, área ou pátio interno do edifício;
- e. colocar lixo, detritos, etc. no cômodo respectivo;
- f. não pintar nem decorar as paredes, portas e esquadrias externas com cores diversas das empregadas no edifício;
- g. não manter nas respectivas unidades autônomas substâncias ou aparelhos que representem perigo à segurança do edifício ou incômodo aos restantes dos condôminos;
- h. não manter animais nas respectivas unidades autônomas;
- i. permitir o ingresso, em cada unidade autônoma, do administrador ou preposto seu, quando se torne indispensável, para vistoria com respeito à segurança do edifício ou reparos em instalações, serviços e tubulações nas unidades vizinhas;

- j. denunciar imediatamente ao administrador ou síndico ocorrência de moléstia contagiosa, em qualquer das unidades autônomas.
- k. não usar toldos externos nem colocar ou permitir que coloquem nas partes externas do edifício, ou nas dependências comuns internas exceto quando se refiram ao condomínio, quaisquer letreiros, anúncios, faixas, cartazes de publicidade, avisos, adesivos, permitindo-se no entanto sua instalação nas vigas de fachada das lojas, não podendo ser colocadas transversais à fachada das lojas, projetando-se para a rua ou nas marquises.

Artigo 8º - Os casos eventualmente surgidos em decorrência de interpretações das proibições anteriores deverão ser resolvidos pela assembleia geral dos condôminos, cuja convocação para tal fim poderá ser feita pelo síndico ou condômino que se sentir prejudicado, considerando-se definitiva, para cada caso, a proibição ou permissão decididas pela assembleia.

CAPÍTULO II

DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

Artigo 9º - As assembleias gerais ordinárias serão convocadas por via de carta registrada ou protocolada pelo síndico.

As convocações se farão com antecedência mínima de os (cinco) dias e indicarão a ordem do dia, a data, a hora e o local da assembleia.

Parágrafo 1º - As convocações das assembleias gerais ordinárias, serão acompanhadas de cópias do relatório e das contas do administrador, bem como do orçamento do respectivo exercício.

Parágrafo 2º - É permitido, no mesmo anúncio, fixar o momento em que se realizará a assembleia em primeira e segunda convocação, incorrendo, no mínimo, o período de 1 (uma) hora entre ambas.

Artigo 10º - As assembleias serão presididas por um condômino eleito pelos demais, a qual escolherá entre os presentes, o secretário, que lavrará a ata dos trabalhos em livro próprio. E vedado ao administrador presidir ou secretariar os trabalhos da assembleia.

Parágrafo 1º - Cada condômino terá o direito a um voto correspondente a cada unidade de sua propriedade, apurando-se o resultado da votação pela soma das frações ideais destas unidades.

Parágrafo 2º - Não poderão tomar parte nas assembleias os condôminos que estiverem em atraso no pagamento de suas contribuições ou Qualquer outro débito com o condomínio.

Artigo 11º- Ao condômino é lícito representar-se nas assembleias por procurador com poderes especiais

Artigo 12º - A assembleia geral ordinária realizar-se-á no primeiro trimestre de cada ano, competindo a ela:

- discutir e votar o relatório e as contas da administração, para o ano em curso, fixando fundo de reserva conforme definido no art. 34;
- aprovar, se for o caso, o regimento interno;
- eleger o administrador ou síndico, quando for o caso, fixando-lhe a remuneração;
- eleger os membros do Conselho Consultivo;
- votar as demais matéria constantes da ordem do dia.

Artigo 13º - As assembleias gerais ordinárias, realizar-se-ão em primeira convocação com a presença de condôminos que representem no mínimo metade do condomínio e, na segunda, com qualquer número.

Artigo 14º - As assembleias gerais extraordinárias serão convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem, no mínimo 1/4 (um quarto) do condomínio, por igual processo e nos mesmos prazos exigidos para convocação das assembleias ordinárias.

Artigo 15º - Compete às assembleias extraordinárias:

- aprovar, se for o caso, o Regimento Interno;
- deliberar sobre a matéria do interesse geral do edifício ou dos condôminos;
- apreciar as demais matérias constantes da ordem do dia;
- destituir o administrador em qualquer tempo, independente de justificação e sem qualquer indenização.

Artigo 16º - Nas assembleias gerais ordinárias ou extraordinárias será exigida maioria ou unanimidade, nos seguintes casos:

- Maioria das frações ideais para a realização de benfeitorias úteis no edifício
- 2/3 das frações ideais para aprovação de benfeitorias voluptuárias no edifício

- Maioria das frações ideais para destituição do síndico;
- Unanimidade para aprovar modificações na estrutura ou aspecto arquitetônico do edifício, para decidir sobre meteria que altere o direito de propriedade dos condôminos, e finalmente, para as deliberações para as quais a lei imponha tal exigência. maioria que represente pelo menos 2/3 (dois terços) das frações ideais para a realização de benfeitorias meramente úteis ou inovações no edifício, bem como para destituição do síndico;
- unanimidade para aprovar modificações na estrutura ou no aspecto arquitetônico do edifício, bem como para realização de benfeitorias meramente voluptuárias, para decidir sobre matéria que altere o direito de propriedade dos condôminos, e finalmente, para as deliberações para as quais a lei imponha tal exigência.

Artigo 17º - As deliberações das assembleias gerais serão obrigatórias para todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo ao síndico executá-las e fazê-las cumprir.

Parágrafo ÚNICO - Dentro dos oito dias subsequentes à assembleia, o síndico comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, por carta registrada ou protocolada.

Artigo 18º - Das assembleias gerais serão lavradas atas em livro próprio, aberto, encerrado e rubricado pelo síndico, a quais serão assinadas pelo presidente, pelo secretário e pelos condôminos presentes, que terão sempre o direito de fazer constar as suas declarações devotos, quando dissidentes.

CAPÍTULO III

DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 19º - A administração do edifício caberá a um síndico, condômino ou não, eleito em assembleia geral pelo prazo de um ano, podendo ser reeleito.

Parágrafo ÚNICO: Ao síndico compete:

- representar os condôminos em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, em tudo em que se referir aos assuntos de interesse do condomínio;
- superintender a administração do edifício;

- cumprir e fazer cumprir a lei, a presente convenção e as deliberações das assembleias;
- admitir e/ou demitir empregados, bem como fixar suas respectivas remunerações;
- ordenar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário à segurança ou conservação de edifício até o limite mensal de xx (xxxx) salários mínimos vigentes e com prévia aprovação da assembleia, especialmente convocada, se o exigido exceder desta importância;
- executar as disposições orçamentárias da assembleia;
- convocar as assembleias gerais ordinárias nas épocas próprias, e as extraordinárias quando julgar conveniente, ou lhe for requerido por um grupo que represente no mínimo 1/4 (um quarto) do condomínio;
- prestar a assembleia contas de sua gestão, acompanhadas da documentação respectiva, e apresentar proposta de orçamento para o exercício seguinte;
- manter e escriturar livro-caixa, devidamente rubricado pelos membros do conselho consultivo;
- cobrar, inclusive em juízo, as quotas que couberem um rateio, nas despesas normais ou extraordinárias do edifício aprovadas pela assembleia, bem como as multas impostas por infração e disposições legais ou desta convenção;
- comunicar à assembleia as citações que receber.

Artigo 20º - O síndico receberá remuneração mensal fixada pela assembleia e a esta prestará conta de sua gestão, imediatamente, em caso de destituição.

CAPÍTULO IV

DO CONSELHO FISCAL

Art. 21º - Conjuntamente com a eleição do síndico, a Assembleia Geral Ordinária elegerá os membros do Conselho Fiscal, constituído por 03 (três) Condôminos e dentre eles escolher-se-á o seu Presidente, sendo a competência do conselho:

§1º - resolver os casos urgentes que sejam submetidos pelo Síndico a sua apreciação;

§2º - examinar as contas do Síndico, previamente a sua apresentação em Assembleia Geral e a respeito delas emitir parecer opinativo;

§3º - opinar sobre quaisquer assuntos de caráter administrativo perante a Assembleia Geral ou ao Síndico;

§4º - aprovar o estabelecimento de crédito onde deverão ser depositados o fundo de reserva e os depósitos bancários do Condomínio;

§5º - fiscalizar as atividades do Síndico e comunicar aos Condôminos, por carta protocolada ou e-mail, as irregularidades porventura encontradas na gestão do Condomínio;

§6º - analisar as defesas apresentadas pelos Condôminos, no caso de multa arbitrada pelo Síndico, assegurando o contraditório e ampla defesa.

Art. 22º - O conselho será convocado, sempre que necessário, por seu Presidente, por iniciativa deste ou a pedido do Síndico.

Art. 23º - Convocado o Conselho, e este permanecendo inerte ou não apreciando a prestação de contas do Síndico/Administração, no prazo de 30 (trinta) dias é facultado ao Síndico a contratação de auditoria contábil a fim de realizar a análise dos livros fiscais, referente ao mês que o Conselho permaneceu omissos.

CAPÍTULO V

ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO

Artigo 24º - Constituem despesas do edifício:

- relativas à manutenção, conservação, limpeza, reparações e construções das partes e coisas comuns;
- as relativas à remuneração do síndico, zelador e outros empregados, bem como relativas aos encargos de previdência social;
- os impostos e taxas que incidem sobre as partes comuns do edifício e o prêmio de seguro do edifício;
- despesas com os elevadores;
- despesas com água e esgoto;
- outras despesas de interesse exclusivo dos proprietários de salas, vagas de garagem e lojas.

Artigo 25º - Compete à assembleia fixar o orçamento das despesas comuns, e cabe aos condôminos concorrerem para o custeio das referidas despesas, dentro dos primeiros dez dias de cada mês, realizando-se o rateio em partes proporcionais às frações ideais das unidades de cada condômino do edifício.

Artigo 26º - Serão rateadas entre os condôminos as despesas extraordinárias, dentro de dez dias da data da assembleia que as autorizar, salvo se nesta oportunidade for estabelecido prazo diferente ou se forem adicionadas à quota normal do condomínio.

Artigo 27º - Ficarão a cargo exclusivo de cada condômino as despesas decorrentes de atos por ele praticados, bem como o aumento de despesas a que der causa.

Parágrafo ÚNICO - O disposto neste artigo é extensivo aos prejuízos causados às partes comuns do edifício, pela omissão do condômino na execução de reparações na sua unidade autônoma.

Artigo 28º - O saldo remanescente no orçamento de um ano será incorporado ao exercício seguinte, se outro destino não lhe for dado pela assembleia. O déficit, se verificado, será rateado entre os condôminos, na proporção de suas frações ideais, e arrecadado no prazo de 15 dias.

Artigo 29º - O edifício será segurado contra incêndio ou qualquer outro risco que o possa destruir, no total ou em parte, em companhia idônea, com aprovação da assembleia, pelo respectivo valor discriminando-se na apólice o de unidade autônoma.

Artigo 30º - Ocorrido o sinistro total ou que destrua mais de 2/3 (dois terços) do edifício, a assembleia reunirá dentro de 15 dias e elegerá uma comissão de 3 condôminos investido de poderes para:

- receber a indenização e depositá-la em nome do condomínio, no estabelecimento bancário, designado pela assembleia;
- abrir concorrência para a reconstrução do prédio ou de suas partes destruídas, comunicando o resultado à assembleia geral para a devida liberação;
- acompanhar os trabalhos de reconstrução até o final, representando os condôminos juntos aos construtores, fornecedores e repartições públicas.

Artigo 31 - Em caso de incêndio parcial, recolhido o seguro proceder-se-á a reparação ou reconstituição das partes destruídas.

CAPÍTULO VI

DAS PENALIDADES

Artigo 32º - Fica constituído um fundo de reserva equivalente a 10% (dez por cento), de cada contribuição a ser cobrada pelo síndico, de todos os condôminos, para atender as obras de caráter coletivo que dizem respeito à estrutura do edifício e às partes de uso comum, o qual será arrecadado juntamente com as contribuições mensais e depositado em conta especial do Condomínio.

Parágrafo ÚNICO - Esta conta será movimentada pelo síndico mediante autorização da assembleia, e sob posterior referendo desta, nos casos de manifesta urgência.

Artigo 33º - A presente convenção sujeita todo ocupante, ainda que eventual, do edifício ou de qualquer de suas partes, obrigando a todos os condôminos, sub-rogados e sucessores, a título universal, e somente poderá ser modificada em assembleia geral extraordinária pelo voto de condôminos que representem a totalidade das frações ideais do edifício.

Artigo 34º - Fica eleito o foro da Comarca de XXXXXXXX para julgar qualquer ação ou, execução decorrente da aplicação dos dispositivos desta Convenção.

Cidade, data, mês de ano.

Empresa Construtora e ou condomínio
Responsável

11 ANEXO K – MODELO DE REGIMENTO INTERNO DE CONDOMÍNIO COMERCIAL

Os proprietários do Edifício comercial denominado xxxxxx, situado à xxx, nr. xx, bairro xxxxxx, em reunião realizada em xx/xx/xxxx, aprovaram o presente Regimento Interno de acordo com a Convenção de Condomínio registrada em xx/xx/xxxx no Cartório de 1º Registro de Imóveis de Cidade – Estado, sob o n. xxx às fls. xx do livro 0x. Que tem por finalidade estabelecer regras e normas de condutas destinadas a proprietários e locatários das unidades que compõem, com vista ao bem-estar dos condôminos.

Artigo 1º - O EDIFÍCIO xxxxx fica submetido ao regime previsto no novo Código Civil, Lei 4.591/64 e legislação posterior.

Artigo 2º - São partes comuns do edifício, inalienáveis e indivisíveis:

- O solo em que se acha construído, com as confrontações e com as áreas indicadas nos documentos de alienação mencionadas;
- As circulações das garagens;
- As funções, paredes, colunas de sustentação, vigas, lajes de pisos e tetos
- Os elevadores e respectiva casa de máquinas;
- Os encanamentos de água, luz, gás, esgotos, telefones central de interfone, até pontos de interseção com as ligações de propriedade dos condôminos, bem como as respectivas instalações;
- Os condutores de água pluviais e as caixas d'água superior e inferior;
- O hall de entrada, os halls de elevadores sociais, escada e a fachada;
- O sistema elétrico de abertura de garagem, sistema de interfones;

Artigo 3º - São partes de propriedade exclusiva e, portanto, autônoma com os respectivos acessórios as xxxx (xxxxxx) salas, xx (xxxxx) vagas de garagem e x (xxxx) lojas comerciais.

Artigo 4º - O Edifício xxxx tem xx (xxx) pavimentos com salas, um com garagem e no térreo lojas comerciais.

§ 1º - As salas e lojas só serão usadas para atividades comerciais lícitas, sendo expressamente dedado o uso como residência ou qualquer outro objetivo.

§ 2º - A sobrecarga máxima para as lojas de piso é de xxx kg m², ficando expressamente vedado qualquer excesso, respondendo o faltoso pela responsabilidade civil.

§ 3º - As salas e lojas não poderão manter em seus interiores substância que possam causar qualquer ameaça à segurança do edifício e seus ocupantes.

§ 4º - Horário de funcionamento do edifício: de segunda a sexta-feira das x:xx às xx:xx horas. A partir deste horário, a entrada será permitida livremente aos proprietários, ou a quem o mesmo indicar (por escrito ou através de prévia autorização), quando a garagem, a mesma será fechada, devendo o proprietário utilizar a sua chave para o acesso.

Artigo 5º - Das Assembleias

As assembleias serão presididas por um condômino eleito pelos demais, o qual escolherá entre os participantes, o secretário, que lavrará a ata dos trabalhos em livro próprio. É vedado ao administrador presidir ou secretariar os trabalhos da assembleia.

§ 1º - Cada condômino terá o direito a um voto correspondente a cada unidade de sua propriedade, apurando-se o resultado da votação pela soma das frações ideais destas unidades.

§ 2º - Não poderão tomar parte nas assembleias os condôminos que estiverem em atraso com o pagamento de suas contribuições ou qualquer outro débito com o condomínio.

§ 3º - Os condôminos deverão proceder as suas mudanças, bem como qualquer tipo de construção/reforma em sua unidade autônoma etc., após comunicação ao síndico, que deverá estabelecer horário para entrada de material de construção no prédio. Observando que em relação às mudanças as mesmas ocorrerão sempre a partir das xx:00 horas.

Artigo 6º - Dos direitos e deveres dos condôminos

- O dever de concorrer para as despesas do condomínio recolhendo, nos prazos previstos na convenção, a quota-parte que couber em rateio (novo Código Civil, artigo 1336).
- A fixação da quota do rateio será feita de acordo com a fração ideal do terreno, salvo disposição em contrário da convenção.
- Nessas condições, salvo disposição em contrário da convenção, a maioria simples é suficiente para aprovar inovações mesmo às voluptuárias.

- A realização de obras voluptuárias depende de aprovação da 2/3 dos condôminos a das obras úteis depende da maioria dos condôminos; as obras ou reparações necessárias podem ser realizadas pelo síndico independentemente de autorização, se não importarem em despesas vultosas.
- Os condôminos não pode mudar a fachada do edifício, nem executar obras que lhe comprometam a estrutura ou limitem o direito de uso dos demais condôminos.
- Os condôminos estão sujeitos, ainda, às normas de boa vizinhança, não podendo usar nocivamente a propriedade.
- Fica proibida qualquer tipo de afixação, a exemplo de cartazes, placas, etc., nas janelas externas do prédio.
- Fica vedada, a colocação de placas ou outras nas portas das respectivas salas, que extrapolem ao espaço logo acima da porta e ao tamanho da mesma.
- Fica vedada a colocação de qualquer objeto nos corredores e áreas comuns pelos condôminos.

Direitos

- Cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo conveniências e interesses, condicionados, umas e outras, às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns, de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.
- O uso das partes comuns deve atender, ainda, à sua natureza e destinação.
- A lei atual assegura, também, ao condômino o direito de alienar ou gravar sua unidade autônoma, independentemente da vontade dos demais condôminos (art. 4º). Devendo, entretanto, comunicar ao Síndico a sua resolução da venda da sua unidade autônoma, devendo ainda estar em dia com as despesas de condomínio.
- Pode o condômino, por último, repelir moléstia ao uso das partes comuns ou exclusivas por parte de outros condôminos ou de estranhos.

Artigo 7º - Ao condômino é lícito representa-se nas assembleias por procurador com poderes especiais.

Artigo 8º - A assembleia geral ordinária realizar-se no primeiro trimestre de cada ano, competindo a ela:

- Discutir e votar o relatório e as contas da administração, para o ano em curso, fixando fundo de reserva conforme definido no art. 34 da lei cidadã;
- Aprovar, se for o caso, o Regimento Interno;
- Eleger o administrador ou síndico e subsíndico, quando for o caso, fixando-lhe a remuneração;
- Eleger os membros do Conselho Consultivo;
- Votar as demais matérias constantes da ordem do dia.

Artigo 9º - As assembleias gerais ordinárias realizar-se-ão na primeira convocação com a presença de condomínio que representem no mínimo metade do condomínio e, na segunda, com qualquer número.

Artigo 10º - Compete às assembleias extraordinárias:

- Aprovar, se for o caso, o Regimento Interno, se não o for levado a apreciação da assembleia geral ordinária;
- Deliberar sobre a matéria do interesse geral do edifício ou dos condôminos
- Apreciar as demais matérias constantes da ordem do dia;
- Destituir o administrador em qualquer tempo, independente de justificação e sem qualquer idealização.

Artigo 11º - Nas assembleias gerais ordinárias ou extraordinárias será exigida maioria ou unanimidade dos votos, nos seguintes casos:

- Maioria das frações ideais para a realização de benfeitorias úteis no edifício
- 2/3 das frações ideais para aprovação de benfeitorias voluptuárias no edifício
- Maioria das frações ideais para destituição do síndico;
- Unanimidade para aprovar modificações na estrutura ou aspecto arquitetônico do edifício, para decidir sobre matéria que altere o direito de propriedade dos condôminos, e finalmente, para as deliberações para as quais a lei imponha tal exigência.

Artigo 12º - As deliberações das assembleias gerais serão obrigatórias para todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, cumprindo ao síndico executá-las e fazê-las cumprir.

§ Único – Dentro dos 10 (dez) dias subsequentes à assembleia, o síndico comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, por carta registrada ou protocolada.

Artigo 13º - Das assembleias gerais serão lavradas atas em livro próprio, aberto, encerrado e rubricado pelo síndico, as quais serão assinadas pelo presidente, pelo secretário e pelos condôminos presentes, que terão sempre o direito de fazer constar as suas declarações de votos quando dissidentes.

Artigo 14º - Da Administração:

A administração do edifício caberá a um síndico, condômino ou não, eleito em assembleia geral, pelo prazo de um ano, podendo ser reeleito.

§ Único – Ao síndico compete:

- Representar os condôminos em juízo ou fora dele, ativa e passiva, em tudo que se referir aos assuntos de interesse do condomínio;
- Superintender a administração do edifício;
- Cumprir e fazer a lei, a presente convenção e as deliberações das assembleias;
- Admitir ou demitir empregados, bem como fixar suas respectivas remunerações;
- Ordenar reparos urgentes ou adquirir o que seja necessário à segurança ou conservação do edifício até o limite mensal de xx (xxxx) salários mínimos vigentes e com prévia aprovação da assembleia, especialmente convocada, se o exigido exceder desta importância;
- Executar as disposições orçamentárias da assembleia;
- Convocar as assembleias gerais nas épocas, e as extraordinárias quando julgar conveniente, ou for requerido por um grupo que represente no mínimo $\frac{1}{4}$ (um quarto) do condomínio;
- Manter e escriturar livro de caixa, devidamente rubricado pelos membros do conselho consecutivo;
- Cobrar, inclusive em juízo, as quotas que couberem em rateio, nas despesas normais ou extraordinárias do edifício aprovadas pela assembleia, bem como as multas impostas por infração e disposições legais ou desta convenção;
- Comunicar à assembleia as citações que receber.

Artigo 14º - O síndico, em assembleia, poderá requisitar a contratação de um contador, para acompanhamento dos serviços de escrituração do condomínio.

Artigo 15º - O síndico receberá remuneração mensal fixada pela assembleia que o elegeu, e à assembleia prestará contas de sua gestão, imediatamente, em caso de destituição.

Artigo 16º - Do Conselho Fiscal

A assembleia geral elegerá entre os condôminos, um conselho consultivo composto de três membros efetivos e três suplentes, com o mandato de um ano, os quais exercerão gratuitamente suas funções, podendo ser reeleitos. Cabe aos suplentes exercerem automaticamente a substituição dos membros efetivos.

Artigo 17º - Compete ao Conselho Fiscal:

§ 1º - resolver os casos urgentes que sejam submetidos pelo Síndico a sua apreciação;

§ 2º - examinar as contas do Síndico, previamente a sua apresentação em Assembleia Geral e a respeito delas emitir parecer opinativo;

§ 3º - opinar sobre quaisquer assuntos de caráter administrativo perante a Assembleia Geral ou ao Síndico;

§ 4º - aprovar o estabelecimento de crédito onde deverão ser depositados o fundo de reserva e os depósitos bancários do Condomínio;

§ 5º - fiscalizar as atividades do Síndico e comunicar aos Condôminos, por carta protocolada ou e-mail, as irregularidades porventura encontradas na gestão do Condomínio;

§ 6º - analisar as defesas apresentadas pelos Condôminos, no caso de multa arbitrada pelo Síndico, assegurando o contraditório e ampla defesa.

Artigo 18º - Compete à assembleia fixar o orçamento das despesas comuns, e cabe aos condôminos concorrerem para o custeio das referidas despesas, dentro dos primeiros dez dias de cada mês, realizando-se o rateio em partes proporcionais às frações ideais, quanto às lojas e garagem.

Artigo 19º - Das Despesas do Condomínio

O edifício será segurado contra incêndio ou qualquer outro risco que possa destruir, no total ou em parte, em companhia idônea, com aprovação o de cada unidade autônoma.

§ 1º - Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

§ 2º- Salvo disposição em contrário na convenção, a fixação da quota do rateio corresponda à fração ideal do terreno de cada unidade.

§ 3º - Cabe ao síndico arrecadar as contribuições, competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas.

§ 4º - As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações, ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidade, mediante orçamento prévia aprovado em assembleia geral, podendo incumbir-se e sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembleia.

§ 5º - A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos em caso algum valerá como escusa para exonerar-lo de seus encargos.

Artigo 20 - Fica constituído um fundo de reserva equivalente a 10% (dez por cento), de cada contribuição a ser cobrada pelo síndico, de todos os condôminos, para atender as obras de caráter coletivo que dizem respeito à estrutura do edifício e às partes de uso comum, e para o pagamento do seguro obrigatório, o qual será arrecadado juntamente com as contribuições mensais e depositado em conta especial do condomínio.

Artigo 21 - Das Penalidades:

O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 2% sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a convenção, com a aplicação dos índices de correção monetário levantados pelas autoridades competentes, no caso de mora por período igual ou superior a seis meses.

Cidade – Estado – data

12 ANEXO L – MODELO DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO RESIDENCIAL

O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO _____ reger-se-á, para todos os efeitos de direito, pela presente Convenção Condominial e pela Legislação Federal, Estadual e Municipal em vigor, especialmente quanto às disposições do Código Civil (Lei 4.591/64, Lei 10.406/2002, Lei 10.931/04 e alterações posteriores) obrigando a todos os seus condôminos, moradores, visitantes, hóspedes, prestadores de serviços e empregados.

TÍTULO I - DO OBJETO E DA DISCRIMINAÇÃO DAS PARTES

CAPÍTULO I - DO OBJETO

Art. 1º. Esta Convenção e seu Regulamento Interno têm por objeto primordial a regulamentação das relações entre condôminos, condição essencial ao convívio cordial e harmônico que se faz necessário ao bem comum, intrínseco espírito da Lei, bem como, resguardar o condomínio da responsabilidade por atos de terceiros e estimular a participação dos condôminos nas assembleias gerais. Elaborada de forma a sintetizar o pensamento e o sentimento coletivo, de modo a viabilizar com que tudo que dela emane seja o mais justo e perfeito possível ao ideal comum.

Parágrafo único. O Condomínio regular-se-á no geral pelas disposições do Código Civil, em especial no tocante ao que este dispõe sobre condomínios edilícios, e pelos trechos não alterados pelo CC da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e posteriores. No especial, regular-se-á pela presente Convenção e Regulamento Interno, e, ainda, por deliberações das assembleias Gerais de Condôminos, doravante aqui denominada e grafada por sua sigla: “A. G. C”.

CAPÍTULO II - DA PROPRIEDADE COMUM

Art. 2º. Constituem a propriedade comum do condomínio, tidas e havidas como inalienáveis e indivisíveis, todas aquelas que por natureza ou função sejam de uso comum. Muito especialmente as seguintes: O terreno, fundações, estruturas e coberturas; as escadas e elevadores; a guarita; o jardim e seus canteiros; a piscina; o salão de festas, bar e sala de estar; o

“hall” social e o de serviço, nos respectivos andares; os dutos de distribuição de água e esgoto; as linhas de distribuição de energia elétrica, telefonia, intercomunicação e sinal de TV/Satélite; o apartamento do zelador; a piscina e demais áreas de lazer; de serviços ou de circulação, bem como os bens posteriormente agregados ao patrimônio comum. Todos com seus respectivos equipamentos, móveis, utensílios e acessórios.

CAPÍTULO III - DA PROPRIEDADE EXCLUSIVA

Art. 3º. Constitui propriedade exclusiva do condômino a unidade autônoma, suas respectivas vagas de garagens e armário para depósitos.

TÍTULO II - DO DESTINO E DA UTILIZAÇÃO DAS PARTES

CAPÍTULO I - DA PROPRIEDADE EXCLUSIVA

Art. 4º. As unidades autônomas destinam-se a fins exclusivamente residenciais.

Art. 5º. As vagas de garagens destinam-se ao estacionamento e guarda de veículos de passeio (um por vaga), de propriedade ou posse do condômino, com dimensões compatíveis à sua respectiva área. Observando-se o disposto na Lei, nesta convenção e seu Regulamento Interno.

§ 1º. O condômino poderá alienar sua respectiva vaga, exclusivamente a condôminos ou moradores, devendo em quaisquer dos casos notificar por escrito o condomínio.

§ 2º. Bienalmente será sorteada a redistribuição das vagas em A.G.C. ordinária, de conformidade com o mapa elaborado pelo Colegiado Gestor.

§ 3º. O condômino poderá ceder temporariamente sua vaga para uso de seu hóspede, observando-se o disposto no parágrafo primeiro deste artigo.

Art. 6º. O armário para depósitos destina-se à guarda de objetos do condômino, observando-se o disposto no Regulamento Interno.

CAPÍTULO II - DA PROPRIEDADE COMUM

Art. 7º. A piscina destina-se ao uso exclusivo dos condôminos e seus hóspedes ou visitantes, observando-se o disposto no Regulamento Interno.

Art. 8º. O salão de festas, o bar e a cozinha destinam-se exclusivamente

à realização de eventos de lazer ou comemorativos do condomínio ou de seus condôminos, observando-se o disposto no Regulamento Interno.

Art. 9º. O hall principal e demais dependências sociais destinam-se ao uso dos condôminos, seus hóspedes ou visitantes, observando-se o disposto no Regulamento Interno.

Art. 10. O apartamento do zelador destina-se exclusivamente ao uso unifamiliar, enquanto empregado do condomínio. Vedado o uso coletivo, mesmo que temporariamente.

Art. 11. Os serviços comuns pagos e mantidos com a contribuição pecuniária de todos destinam-se exclusivamente ao proveito comunitário, observando-se o disposto no Regulamento Interno.

TÍTULO III - DOS DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

CAPÍTULO I - DOS DIREITOS

Art. 12. Usufruir e dispor de sua unidade autônoma, respectivas vagas de garagem ou armário de depósito, de conformidade com suas respectivas destinações e o disposto na Lei, nesta Convenção e no Regulamento Interno.

Art. 13. Usufruir das partes e áreas comuns, bem como dos serviços do condomínio, de conformidade com suas respectivas destinações e o disposto na lei, nesta Convenção e no Regulamento Interno.

Art. 14. Examinar, a qualquer tempo, os livros e arquivos da administração e solicitar esclarecimentos sobre a administração do condomínio.

Parágrafo único. Eventualmente poderá requerer por escrito ao síndico o exame de documentos, o que lhe será facultado realizar na sede do escritório contábil. Poderá também, solicitar ao banco ____, assumindo os custos, cópias de todos os cheques emitidos, mediante requerimento ao síndico, onde também autorizará o débito das correspondentes despesas bancárias.

Art. 15. Participar das assembleias gerais expressando livremente sua opinião e manifestando seu voto nas questões em pauta, desde que em dia com suas obrigações condominiais.

Art. 16. Apresentar propostas, ou opinar sobre os assuntos de interesse geral do condomínio, sobretudo no que se refere a aquisição de bens ou contratação de serviços para o condomínio.

CAPÍTULO II - DOS DEVERES

Art. 17. Cumprir e fazer cumprir a Lei, a Convenção e o Regulamento Interno do condomínio, bem como as deliberações aprovadas em assembleias Gerais de condôminos e as decisões administrativas do conselho gestor ou do síndico, possibilitando com isso a plena satisfação do disposto no “*caput*” do artigo primeiro desta Convenção.

TÍTULO IV - DOS ENCARGOS E CONTRIBUIÇÕES PARA DESPESAS DE CUSTEIO OU EXTRAORDINÁRIAS.

CAPÍTULO I - DOS ENCARGOS

Art. 18. Constituem despesas comuns do condomínio :

I - As relativas à conservação, manutenção, modernização, reparações ou reconstruções das coisas comuns;

II - As relativas a manutenção do apartamento do zelador;

III - O prêmio de seguro do edifício e dos empregados;

IV - Os impostos e taxas que incidam sobre as coisas comuns;

V - A remuneração do zelador e demais empregados do edifício, bem como os respectivos encargos;

VI - As relativas ao consumo de energia elétrica, água e telefone das coisas comuns;

VII - As relativas a aquisição de bens e materiais ou contratação de serviços para melhorias e reparos, obedecendo-se as instruções convencionadas.

VIII - Outras devidamente aprovadas em A. G. C.

CAPÍTULO II - DO PROCEDIMENTO DE RATEIO E CONTROLE DAS DESPESAS

Art. 19. O exercício financeiro será de 12 (doze) meses, de janeiro a dezembro, cabendo ao Síndico preparar o orçamento para o exercício seguinte, estimando despesas e fixando a receita do condomínio, apresentando-o para aprovação em A.G.C. com antecedência mínima de 15 (quinze) dias e máxima de 30 (trinta) dias.

Parágrafo único - A provisão poderá ser reajustada por A.G.C. extraor-

dinária com aprovação da maioria relativa, ou seja a metade e mais um dos presentes, para as despesas emergenciais, assim consideradas pelo Colegiado gestor e ratificada por deliberação da assembleia.

Art. 20. Será mantido um Fundo de Reserva, correspondente a 5 % (cinco por cento) do orçamento, destinado à amortização das despesas não previstas que a A.G.C. assim o designar.

Parágrafo único - O Fundo de Reserva será mantido em conta bancária remunerada ou fundo de investimento.

Art. 21. A quota-parte correspondente a cada condômino será proporcional à sua fração ideal de terreno.

Art. 22. Fica ratificada a modificação do rateio das áreas úteis efetivada para fins de rateio de despesas na previsão orçamentaria aprovada em Novembro de 1998, motivada pela redução do número de vagas de garagem.

Art. 23. O saldo disponível das contas do condomínio será mantido em conta remunerada ou de poupança que permitam saques para pagamentos de despesas.

Art. 24. Os condôminos concorrerão para o custeio das despesas, extraordinárias ou ordinárias, recolhendo a cota parte que lhe couber mediante rateio proporcional às frações ideais de terreno.

§ 1.º A cota condominial de cada condômino será parcelada em contribuições mensais vencíveis até o dia 05 (cinco) dos meses seguintes.

§ 2.º Haverá tolerância para o pagamento sem multa até o dia 10 (dez).

§ 3º. A falta de pagamento na data do vencimento implicará em multa de 2 % (dois por cento) e mais o juro moratório de 1 % (um por cento) ao mês vencido, sobre o valor devido, sem prejuízo de sua cobrança judicial por ação executiva.

TÍTULO V - DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

CAPÍTULO I - DO SÍNDICO

Art. 25. A administração do condomínio caberá a um síndico, condômino eleito bienalmente pela A.G.C. ordinária.

§ 1º. Será eleito juntamente com o síndico um subsíndico que o substituirá em suas ausências ou impedimentos.

Art. 26. O síndico poderá propor para deliberação da A.G.C. a contratação de empresa especializada em administração de condomínio, com qualificação técnico - jurídica para tanto. Todavia, mantendo sob sua exclusiva responsabilidade o disposto nos incisos I, II, III, V, VI, VII, XIV, XVI, XVII, XIX, XX, XXI, XXII, XXIII e XXIV, do artigo 30 desta convenção.

Parágrafo único. A empresa aprovada deverá prestar a assessoria administrativa e técnico - jurídica para o exercício das atribuições que permanecerão sob a responsabilidade do síndico, e assumir a responsabilidade pelo exercício de todas as demais competências descritas no artigo 30 desta convenção, além daquelas outras de sua exclusiva especialidade e competência.

Art. 27. Não poderá candidatar-se ao cargo de síndico ou subsíndico o condômino que estiver em atraso com suas obrigações condominiais.

Art. 28. O síndico poderá ser destituído pelo voto de representantes de 51% das frações ideais do condomínio, em A.G.C. extraordinária especialmente convocada.

Parágrafo único. No caso de destituição ou impedimento do síndico, o subsíndico deverá assumir e convocar assembleia para eleição de outro síndico que completará o mandato do destituído.

Art. 29. O síndico é isento do pagamento mensal de sua quota-parte, referente às despesas comuns (ordinárias) de manutenção do condomínio.

Parágrafo único. Deverá contribuir mensalmente com os valores correspondente a : Despesas extraordinárias, INSS da obra e consumo de gás.

CAPÍTULO II - DA COMPETÊNCIA DO SÍNDICO

Art. 30. Compete ao síndico:

I. Cumprir e fazer cumprir a Lei, a Convenção de condomínio, o Regulamento interno e as deliberações das A.G.C.;

II. Exercer os atos de gestão do edifício no que concerne à administração de empregados ou terceirizados, e do patrimônio comum; à manutenção e aperfeiçoamento das condições de segurança, disciplina, ordem e moralidade do condomínio, e, ainda, à boa execução e funcionalidade dos serviços comuns;

III. Coordenar o Colegiado Gestor em suas deliberações e votações;

- IV.** Executar fielmente as disposições orçamentárias aprovadas pela A.G.C.;
- V.** Representar ativa e passivamente o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar todos os atos em defesa da Lei, da Convenção, do Regulamento Interno, e das deliberações das A.G.C.;
- VI.** Submeter à aprovação da maioria, em A.G.C. especialmente convocada, os orçamentos para quaisquer aquisição de bens ou contratação de serviços comuns, que não sejam relativas a obras no condomínio. Salvo o disposto nos incisos VII, VIII, IX, XVI e XVII;
- VII.** Contratar seguros contra incêndio e outros sinistros que causem destruição no todo ou em parte do condomínio, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns;
- VIII.** Contratar e despedir empregados, bem como transigir em matéria de indenizações trabalhistas;
- IX.** Substituir empresas contratadas, por questões de melhoria da qualidade dos serviços prestados ou custos, desde que não haja acréscimo das despesas já previstas no orçamento do período;
- X.** Manter e escriturar livro-caixa devidamente aberto, encerrado e rubricado pelos membros do Conselho Consultivo;
- XI.** Disponibilizar para o condômino que a solicite, a pasta de documentos mensais do condomínio contendo notas fiscais, recibos, editais, orçamentos, guias de recolhimento de impostos ou taxas, extratos bancários e demais documentos do mês. O exame dos documentos será agendado com o escritório contábil, onde será realizado;
- XII.** Encaminhar juntamente ao boleto de cobrança condominial, o balancete mensal referente ao mês anterior ao do envio da cobrança, para todos os condôminos;
- XIII.** Cobrar, inclusive em juízo, as contribuições devidas pelos condôminos sejam de natureza normal ou extraordinárias, e dar-lhes a aplicação necessária ao bom funcionamento dos serviços do condomínio;
- XIV.** Prestar contas de sua gestão à assembleia e apresentar para aprovação da A.G.C. o orçamento para o exercício seguinte;
- XV.** Recolher todos os tributos e taxas que incidam sobre o condomínio;
- XVI.** Ordenar após análise prévia de três orçamentos a realização de obras e serviços emergenciais que não possam aguardar por deliberação de A.G.C., que não importem em gastos vultosos;

XVIII. Obter no mínimo três orçamentos que atendam a todas as condições estabelecidas no edital de tomada de preços para todas as aquisições de bens ou contratação de serviços. Em seguida deverá submetê-los à aprovação da A.G.C.;

XIX. Convocar A.G.C. ordinária ou extraordinária, quando necessária, ou lhe for requerido por um grupo de no mínimo 1/4 (um quarto) dos condôminos;

XX. Prestar informações a qualquer tempo, sobre os atos da sua administração;

XXI. Procurar por meios suasórios dirimir as divergências entre os condôminos;

XXII. Entregar ao seu sucessor todos os documentos e pertences do condomínio em seu poder.

CAPÍTULO III - DO CONSELHO FISCAL

Art. 31. O Conselho Fiscal será composto por três membros efetivos, condôminos eleitos bienalmente pela mesma assembleia que eleger o síndico.

Art. 32. Não poderá candidatar-se ao cargo de conselheiro o condômino que estiver em atraso com suas obrigações condominiais.

Art. 33. Os membros do conselho consultivo não serão remunerados.

Art. 34. Os membros do conselho consultivo terão direito à reeleição.

CAPÍTULO IV - DA COMPETÊNCIA DO CONSELHO FISCAL

Art. 35. Compete ao Conselho Fiscal:

I. Examinar trimestralmente as contas do condomínio;

II. Emitir parecer sobre as contas do condomínio e sobre assuntos gerais do condomínio, quando solicitado.

CAPÍTULO V - DO COLEGIADO GESTOR

Art. 36. O Colegiado Gestor será composto pelo síndico, que o coordenará, o subsíndico, os três conselheiros e mais dois condôminos convidados pelo síndico.

Parágrafo único. O condômino que apresentar proposta, conforme o previsto no art. 16, para a análise do Colegiado gestor, deverá ser convidado a participar da reunião em que for analisada.

Art. 37. As propostas deliberadas pelo Colegiado Gestor serão aprovadas por voto da maioria, tendo votado no mínimo cinco dos seus componentes, dentre os quais o síndico não poderá faltar. Posteriormente, quando cabível, serão submetidas à apreciação da A. G. C.

CAPÍTULO VI - DA COMPETÊNCIA DO COLEGIADO GESTOR

Art. 38. Compete ao Colegiado gestor:

- I** - Elaborar a previsão orçamentária em auxílio ao síndico;
- II** - Fixar salários de empregados do condomínio;
- III** - Analisar propostas para emendas à Convenção ou Regulamento Interno;
- IV** - Analisar propostas para aquisição de bens ou contratação de serviços, modernização, manutenção preventiva ou reformas do edifício e seus acessórios.

TÍTULO VI - DA ASSEMBLEIA GERAL

CAPÍTULO I - DA CONVOCAÇÃO E REUNIÃO

Art. 39. Realizar-se-á anualmente, no período entre os dias 01 e 15 de Dezembro, uma A.G.C. ordinária convocada pelo síndico, à qual compete além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar por maioria dos presentes as verbas para as despesas ordinárias do condomínio.

§ 1º. Quanto às A.G.C. extraordinárias, realizar-se-ão tantas quantas necessárias para a realização dos interesses gerais do condomínio;

§ 2º. As A.G.C. ordinárias ou extraordinárias, serão convocadas mediante carta protocolada para os residentes e registrada para os não residentes.

I. Os inquilinos serão convocados às assembleias que deliberem assuntos que não envolvam despesas extraordinárias;

II. Será afixada uma cópia da convocação nos quadros de avisos do térreo e subsolo.

§ 3º. Deverá haver uma prazo mínimo de 08 (oito) dias entre a data da postagem ou do protocolo da carta de convocação e a data de sua realização;

§ 4º. Da convocação deverá constar: Local; Data e hora da reunião; o quorum necessário e a ordem do dia.

Art. 40. Sempre que o exigirem os interesses gerais o síndico ou condôminos que representem no mínimo 1/4 (um quarto) do condomínio poderão convocar A.G.C. extraordinárias.

Art. 41. Ressalvadas as exceções previstas em lei e nesta convenção, a A.G.C. instalar-se-á em primeira chamada com condôminos que representem maioria de sua totalidade, ou com qualquer número em segunda chamada, 30 (trinta) minutos após a hora prevista na convocação.

CAPÍTULO II - DOS PROCEDIMENTOS PARA A ASSEMBLEIA

Art. 42. As A.G.C. serão presididas por um condômino especialmente aclamado, o qual escolherá dentre os presentes o secretário.

§ 1º. É vedado ao síndico presidir ou secretariar os trabalhos.

§ 2º. Para votação de questões polêmicas poderá ser contratado um profissional especializado para a redação da ata.

Art. 43. O livro para registro de atas deverá ser escriturado por ocasião da realização da assembleia de modo a relatar os assuntos deliberados em reunião. Deverá registrar, na ordem em que se segue:

I. Data, hora e local da reunião, mencionando se em primeira ou segunda convocação;

II. Abertura dos trabalhos, pelo síndico; no caso de convocação de assembleia por 1/4 dos condôminos, passa-se imediatamente ao item III;

III. Escolha do Presidente e Secretário;

IV. Verificação da existência de “quorum” deliberativo, com base na folha de presenças;

V. Transcrição da Ordem do Dia;

VI. Resumo das discussões;

VII. Resultado de cada votação;

VIII. Abstenções havidas e suas motivações, se enunciadas;

IX. Saída de algum condômino;

X. Encerramento dos trabalhos, declarando se houve aprovação da ata, no caso de ter sido redigida, discutida e votada no momento;

XI. As sugestões apresentadas e deliberadas a serem apresentadas para

aprovação final na próxima assembleia geral, quando em A.G.C. extraordinária;

XII. As assinaturas do secretário e presidente da assembleia seguidas das de todos os demais presentes e votantes.

Art. 44. Relatando as deliberações, o Secretário deverá mencionar as abstenções havidas, o nome de cada votante e o peso percentual de seu voto, uma vez que os votos são ponderados proporcionalmente às frações ideais no terreno, por força do disposto no art. 24, § 3.º, da Lei 4.591/64.

Parágrafo único. Poderá ser adotada a votação secreta apenas em questões de caráter pessoal ou familiar.

CAPÍTULO III - DAS DELIBERAÇÕES

Art. 45. Para as votações nas A.G.C. o condômino poderá acumular ao seu voto apenas o referente ao de outro único mandante, através de instrumento particular de procuração. Representativamente, uma unidade autônoma poderá votar por apenas mais uma outra, objetivando com isso o estímulo à participação de maior número de condôminos nas A. G. C.

§ 1º. Por questões de observância aos princípios democráticos, os membros do Colegiado gestor estão impedidos de aceitar procurações para deliberações em nome de outro condômino. Por eleição ou indicação são detentores do mandato de representatividade de todos os demais condôminos. Devem deliberar apenas em nome próprio ou do condomínio como um todo.

§ 2º. Poderá ser aceita a procuração transmitida por fax ou “e-mail”, via “Internet”, desde que endossada por um descendente do mandante, maior ou menor emancipado, por seu ascendente, ou ainda, por um outro condômino que não seja o mandatário. Nesses casos a ausência do condômino proprietário e a falta de procuração para outro mandatário será a ação ratificadora da intenção pressuposta.

§ 3º. Será dispensado do instrumento particular de procuração o descendente maior ou menor emancipado ou ainda o ascendente do condômino proprietário, desde que residente no edifício. Também nesses casos a ausência do condômino proprietário e a falta de procuração para outro mandatário será a ação ratificadora da intenção pressuposta.

§ 4º. Não sendo condômino o mandatário poderá representar apenas um condômino.

Art. 46. Nas deliberações das assembleias gerais os votos serão proporcionais a fração ideal.

Art. 47. As deliberações serão comunicadas a todos os condôminos, através de correspondência protocolada para os residentes e registrada para os não residentes, no máximo em até 8 (oito) dias após a realização da assembleia.

§ 1º. O condômino poderá, mediante autorização por escrito enviada ao síndico, receber cópias de todas as convocações, comunicações de deliberações de A.G.C., editais, informativos e outros, que lhe serão enviados por “e-mail”, via “Internet”, como arquivo de dados anexado, criptografado e isento de “vírus”, garantindo-se assim o sigilo das informações e a segurança dos dados. Desde que se comprometa a responder no máximo em três dias úteis, confirmando o recebimento.

§ 2º. Os inquilinos receberão cópias das deliberações, também protocoladas;

§ 3º. Serão afixadas cópias das deliberações nos quadros de avisos do térreo e do subsolo.

CAPÍTULO IV - DA COMPETÊNCIA DA ASSEMBLEIA GERAL DE CONDOMÍNIO

Art. 48. Compete à A.G.C. Ordinária:

- I** - Deliberar sobre as matérias inscritas na ordem do dia;
- II** - Deliberar sobre as contas e orçamento do condomínio e estabelecer fundos de reserva;
- III** - Eleger bienalmente o síndico, subsíndico e Conselho Consultivo;
- IV** - Definir bienalmente as vagas de garagem, através de sorteio.

Art. 49. Compete à A.G.C. Extraordinária:

- I** - Deliberar sobre as matérias inscritas na ordem do dia;
- II** - Deliberar sobre as contas e orçamento do condomínio e estabelecer fundos de reserva;
- III** - Deliberar sobre sugestões de condôminos, encaminhando-as para aprovação final da próxima assembleia geral;
- IV** - Destituir a qualquer tempo o síndico, subsíndico, membro do Conselho Consultivo ou do Colegiado gestor.

TÍTULO VII - DO REGULAMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO

CAPÍTULO I - DOS DIREITOS E DEVERES

Art. 50. São direitos dos condôminos:

I. Usufruir com tranquilidade, conforto e segurança, das coisas e serviços comuns;

II. Participar ativamente nas relações e atividades condominiais, exprimindo a qualquer tempo e livremente suas opiniões cabíveis ao bem comum. Para tanto deverá registrá-las em livro próprio, disponível na zeladoria.

Art. 51. São deveres dos condôminos:

I. Conhecer, cumprir e fazer cumprir a Lei, a Convenção do condomínio, o Regulamento interno, as decisões administrativas do síndico, e, ainda as deliberadas em assembleias Gerais, ordinárias ou extraordinárias;

II. Conhecer, cumprir e fazer cumprir as recomendações do “Manual de Utilização e Conservação”, da “X Construtora e Incorporadora Ltda.”;

III. Na locação de sua unidade autônoma, fazer anexar ao respectivo contrato de locação uma cópia deste regulamento, e, também, fazer constar do contrato uma cláusula explicitando a necessária e obrigatória observância ao mesmo;

IV. Contribuir financeiramente para o custeio das coisas comuns, através do pagamento de sua respectiva quota-parte e da taxa de melhoria, destinadas à manutenção das facilidades e a aquisição, conservação, manutenção, modernização, reparação ou reconstrução das coisas comuns;

V. Comunicar à zeladoria, por escrito, com a assinatura do proprietário ou da administradora do imóvel, com firma reconhecida em cartório de notas, a data e hora de sua mudança. Com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis.

A) Para mudança de saída do apartamento ou retirada parcial de móveis, equipamentos ou objetos de arte, para manutenção, reformas e outros fins, dispensa-se a firma reconhecida, desde que a comunicação seja lançada de próprio punho pelo condômino, diretamente no livro de ocorrências do condomínio. Para a mudança também haverá a necessidade da antecedência de 2 (dois) dias;

B) Ato contínuo à mudança, atualizar os dados cadastrais junto à Administração.

C) Se novo proprietário apresentar a documentação de transmissão da propriedade e posse do apartamento.

VI. Permitir a entrada do síndico, subsíndico, membro do conselho ou do zelador, para inspeções relacionadas com o interesse coletivo que eventualmente se façam necessárias em sua unidade autônoma;

VII. Informar imediatamente ao síndico, subsíndico ou zelador, a incidência de moléstia infectocontagiosa nas pessoas residentes em sua unidade autônoma;

VIII. Observar a velocidade máxima de 10 (dez) km/h nas áreas de circulação interna e ao sair da garagem do edifício para a avenida, dar a preferência a quem estiver entrando;

IX. Ressarcir os prejuízos causados por si próprio, dependentes, hóspedes ou visitantes, às coisas comuns do condomínio, seus condôminos ou a terceiros em áreas do condomínio, provocados pelo mau uso ou descuido na conservação, manutenção ou condução de veículos, ou ainda, de qualquer outro equipamento, material ou acessório de suas respectivas propriedades ou posses.

X. Tratar com respeito e consideração os empregados. Toda reclamação ou sugestão deve ser dirigida ao zelador ou ao Colegiado gestor e registrada no livro disponível na zeladoria.

XI. Comunicar à zeladoria com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis, as reformas a serem efetuadas em seu apartamento.

XII. Observar, no âmbito do condomínio, os mais rigorosos comportamentos de moralidade, decência e respeito ao próximo.

Quando utilizar o salão de festas:

XIII. Contribuir com uma taxa de utilização do salão de festas, no valor de R\$ ____, de modo a cobrir os custos de consumo de energia elétrica e gás, bem como, com a manutenção das condições de funcionalidade dos equipamentos. O valor cobrado será inserido no próximo bloqueto de cobrança do condômino, após a data da reserva, e revertido para a conta de manutenção do condomínio.

A. A utilização do Salão de Festas é exclusiva dos moradores do Edifício, que só poderão fazê-la para promoção de atividades sociais, festas comemorativas ou recepções, sendo vedada a cessão do Salão para atividades político-partidárias, religiosas, profissionais, mercantis, e jogos considerados “de azar” pela legislação pertinente.

B. É vedada a cessão do Salão de Festas para comemorações particulares dos moradores do Edifício nas seguintes datas tradicionais: Véspera e dia de Natal; Véspera e dia de Ano Novo, e dias de carnaval.

C. Quando o número de convidados exceder o total de __ pessoas, contratar um porteiro / segurança para fazer o controle de acesso dos mesmos, bem como auxiliar a inspeção periódica das áreas adjacentes ao salão de festas e garagens.

D. A requisição do Salão de Festas deverá ser feita por escrito ao síndico, com antecedência mínima de cinco dias. Havendo mais de uma solicitação para o mesmo dia a preferência será para o primeiro solicitante.

E. A cessão do Salão de Festas está condicionada à prévia assinatura, por parte do requisitante, de um termo de responsabilidade onde ficará expressamente consignado haver recebido as referidas dependências em perfeitas condições, assumindo integralmente o ônus de quaisquer danos que se venham registrar desde a entrega do Salão de Festas, inclusive os causados por familiares, convidados, prepostos, pessoal contratado e serviços.

F. Ao término da festa, o morador, em conjunto com o zelador, efetuará uma vistoria para conferência dos equipamentos, acessórios e utensílios das áreas utilizadas.

G. A avaliação dos prejuízos causados ao Condomínio, para efeito do ressarcimento por parte do requisitante, será feita através de coleta de preços entre firmas habilitadas à execução dos serviços de reparo ou reposição, cabendo recurso à assembleia geral.

H. A recusa ao pagamento, ou sua demora por mais de trinta dias, a partir da data da notificação relativa ao ressarcimento das despesas havidas com reparação dos danos causados, acarretará o acréscimo de 20% no montante dos danos apurados e a cobrança judicial do débito, com o pagamento de custas e honorários advocatícios, bem como a perda do direito da requisição do Salão de Festas até o cumprimento das obrigações.

XIV. O condômino usuário do Salão de Festas deverá orientar seus convidados no sentido de que não utilizem outras áreas comuns do condomínio, que evidentemente não fazem parte do Salão. também deverá cuidar para que não haja aglomeração de pessoas na frente do Edifício durante o período em que se utilizar do Salão.

XV. O condômino usuário ficará responsável pela limpeza e possíveis prejuízos causados na área, sendo que esta deverá ser entregue em condições de uso logo após encerrada a festa.

XVI. O Requisitante assumirá, para todos os efeitos legais, a responsabilidade de manutenção do respeito e das boas normas de conduta e convivência social no decorrer das atividades, comprometendo-se, na medida do possível, a reprimir abusos e excessos e afastar pessoas cuja presença seja considerada inconveniente.

CAPÍTULO II - DAS PROIBIÇÕES

Art. 52. Com o objetivo estabelecido no artigo primeiro desta convenção, FICA EXPRESSAMENTE E TERMINANTEMENTE PROIBIDO:

I. Alienar sua vaga nas garagens a não residentes;

II. Manter ou usar em sua unidade autônoma, vaga de garagem ou depósito: instalações, equipamentos ou materiais com perigo potencial, ou ainda, substâncias ou produtos tóxicos, corrosivos, explosivos ou inflamáveis, de modo que possa expor a riscos à saúde, segurança ou tranquilidade dos demais condôminos, ou, ainda, acarretar o aumento das taxas de seguro de condôminos ou do condomínio;

III. Manter a posse ou guarda de animais de grande porte ou temperamento agressivo, de maneira a expor a riscos à saúde, segurança ou tranquilidade dos demais condôminos.

A) Será tolerado apenas um animal por unidade autônoma, de pequeno a médio porte e temperamento dócil, que não perturbe o sossego do condomínio, devendo este ficar restrito à área da unidade autônoma do condômino;

B) No caso específico da liberalidade prevista no parágrafo (A) acima, a conjugação de duas ou mais unidades autônomas não enseja seu aumento;

C) Quando em trânsito pelas áreas comuns do condomínio deverá ser transportado no colo e exclusivamente pelo elevador de serviço;

D) Vedado o acesso de quaisquer animais nas dependências sociais do condomínio, sob quaisquer pretexto, especialmente na piscina, cozinha, e áreas adjacentes.

IV. Fazer uso de qualquer que seja a fonte de ruído ou som, em volume audível nos apartamentos vizinhos, no horário compreendido entre 22:00 e 08:00 horas;

V. Realizar obras para reformas ou acréscimos estruturais ou de mobiliário em sua unidade autônoma, no horário das 18:00 às 08:00 horas. Haverá tolerância nos dias de sábado, no período das 10:00 às 14:00 horas, apenas para pequenos reparos domésticos ou o exercício de algum “hobby” com o uso de ferramentas pessoais;

VI. Fazer uso ou consenti-lo por parte de seus dependentes, hóspedes ou visitantes, das coisas do condomínio para fins diversos dos quais se destinam, obstando assim seu funcionamento normal ou contribuindo para sua deterioração, desgaste anormal ou prematuro, ou ainda impossibilitando ou dificultando o livre acesso e circulação dos demais;

VII. Modificar o aspecto externo do edifício com instalações de toldos, cortinas, aparelhos de ar condicionado, faixas, placas, cartazes e outros que possam alterar sua estética externa;

VIII. Estender, pendurar, depositar ou bater tapetes, roupas, vasos e utensílios em janelas e sacadas, nas quais também não poderão ser instalados varais, antenas ou acessórios externos à área interna do apartamento, ou seja, na parte externa da parede limite de sua unidade;

IX. Utilizar empregados do edifício para serviços particulares, durante ou fora de seu horário de trabalho no condomínio;

X. Sobrecarregar a estrutura e lajes do edifício com peso superior a 150 Kg/m², ou ainda as instalações elétricas, hidráulicas, telefônicas, de intercomunicação e sinal de televisão de sua unidade autônoma, com o uso indevido de equipamentos não dimensionados em projeto, de maneira que possa comprometer a segurança ou o perfeito funcionamento das coisas, utilidades ou serviços comuns;

XI. Depositar nas bacias sanitárias, pias e ralos, objetos que possam congestionar os encanamentos. Jogar cigarros, charutos e outros objetos pelas janelas ou sacadas, ou ainda, no piso das dependências comum;

XII. Deixar de acondicionar adequadamente em saco plástico resistente o lixo de sua unidade autônoma;

XIII. Deixar de acondicionar em recipientes adequados, vidros quebrados ou materiais que possam ferir ou contaminar seu coletor ou transportador;

XIV. Utilizar o elevador social ao sair da piscina com trajes ou toalhas molhados ou encharcadas;

XV. Lavar piso, parede ou teto da sala, quartos, cozinha, banheiros ou dependências de empregada. A limpeza deverá ser feita apenas com pano

umedecido e detergente apropriado, evitando-se assim a infiltração de água para o apartamento inferior. Somente as áreas de serviço e dos “box” de banheiros têm impermeabilização no piso;

XVI. Fazer uso de bujão de gás ou quaisquer outro combustível para alimentação de seu fogão ou equipamento similar que não seja o gás da rede de distribuição do condomínio;

Salvo os equipamentos elétricos, desde que suportados pelo dimensionamento da instalação elétrica, caso em que o condômino responderá por essa verificação;

XVII. Realizar lavagem ou conserto de veículos em quaisquer das áreas do condomínio, excetuando-se aqueles de caráter emergencial, com as devidas providências por parte do condômino para que não haja transtornos, danos ou sujeiras no local ou em veículos próximos;

XIII. Estacionar ou guardar motocicletas, bicicletas ou similares em quaisquer das áreas do condomínio. Deverá utilizar-se de sua vaga de garagem ou armário para despejos;

XIX. O trânsito de operários ou pessoas estranhas ao condomínio, nas áreas comuns.

A) Será permitido somente no trajeto portaria/apartamento e vice-versa, nos dias e horários estabelecidos, se devidamente identificados. Sob a anuência do Síndico e conhecimento do Zelador.

B) Não se aplica este inciso, se estiver acompanhado do proprietário, de membro do Colegiado Gestor ou do zelador.

XX. O manuseio dos cabos destinados a transmissão de sinal de TV/Satélite.

Art. 53. Na área da piscina e adjacências, deverão ser observadas as seguintes proibições:

I. Não permitir que seus dependentes, menores, permaneçam desacompanhados no local;

II. Não fazer uso de garrafas, copos ou quaisquer utensílios de vidro ou de outros materiais cortantes ou perfurantes;

III. Não fazer uso de óleos bronzadores. Tolerar-se o uso de cremes bronzadores ou protetores solar, desde que se retire o excesso, na ducha, antes da entrada na piscina;

IV. Não permitir o acesso de visitantes na piscina, nos fins de semana e feriados. Em dias de semana, serão tolerados até dois visitantes por unidade autônoma, desde que não habituais.

A. Não se incluem nessa restrição os hóspedes do condômino.

Art. 54. Na área do salão de festas, anexos e adjacências, deverão ser observadas as seguintes proibições:

I. Não exceder o número limite de ____ convidados, dadas a restrição de espaço e disponibilidade de instalações sanitárias;

II. Não exceder os limites de horário ou de nível de ruído, de modo a não prejudicar a tranquilidade dos demais;

III. Não utilizar churrasqueiras na área do salão de festas, anexos e adjacências;

IV. Não deixar de providenciar a limpeza do local, no prazo máximo de 24 horas.

CAPÍTULO III - DAS PENALIDADES

Art. 55. O condômino que violar as disposições legais, as regulamentações ora convencionadas, bem como as deliberadas em A.G.C., ficará sujeito a sanção punitiva, podendo dela recorrer à próxima A.G.C. desde que o faça por escrito no livro de ocorrências, dentro do prazo de quinze dias a contar do recebimento de sua notificação.

§ 1º. O pagamento de multa não abstêm o condômino de ressarcir eventuais danos ao condomínio ou terceiro, condômino ou não, bem como não o exime de suas responsabilidades decorrentes da lei.

§ 2º. As penalidades para infração à Convenção ou Regulamento ficam estipuladas, proporcionalmente à sua gravidade:

I. Notificação sancionadora formalizada textualmente;

II. 20% (vinte por cento) do valor da parcela mensal de custeio do condomínio;

III. 50% (cinquenta por cento) do valor da parcela mensal de condomínio na primeira reincidência, seja qual for a infração, similar ou não à primeira;

IV. 100 % (cem por cento) nas reincidências posteriores, seja qual for a infração, similar ou não às anteriores;

V. Especificamente no caso de violação aos incisos I e II do artigo 52, será cobrada a multa prevista no inciso IV do parágrafo único deste artigo, ou seja, 100 % (cem por cento) do valor da parcela de condomínio, a

cada mês de permanência do inquilino indevido aos interesses comuns, no caso do inciso I.

Art. 56. Em caso de infração aos inciso I e II do artigo 52, além da multa estipulada o condômino será responsável pelo desfazimento do contrato. Caso não o faça, após os três primeiros meses, o síndico tomará as devidas providencias legais, cabendo ao condômino o ressarcimento de todas as despesas realizadas para tanto.

TÍTULO VIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 57. O condômino deverá cientificar-se da Convenção e Regulamento Interno, confirmando o recebimento de sua respectiva cópia através de assinatura em livro ou Folha de registro de protocolo, bem como das deliberações das assembleias Gerais.

§ 1º. O condômino não poderá eximir-se de culpa alegando desconhecimento da Lei, da Convenção, do Regulamento Interno ou das deliberações das A.G.C., bem como do “Manual de Utilização e Conservação” da “X Construtora e Incorporadora Ltda.”.

§ 2º. O Condomínio não responde por danos causados por condôminos, seus dependentes, hóspedes ou visitantes, ou ainda por aquele que por quaisquer meio ou pretexto teve seu acesso às áreas do condomínio permitido por quaisquer condômino.

Art. 58. O zelador tem autoridade para fazer cumprir a Convenção, o Regulamento e as decisões das assembleias Gerais, na ausência do síndico e subsíndico ou a pedido destes, solicitando em nome do condomínio a cessação da infração.

§ 1º. Tem ainda a autoridade para impedir o acesso de quaisquer veículo que não o do condômino, ou por este autorizado por escrito.

§ 2º. Deverá registrar as ocorrências anormais e violações à lei, à Convenção ou ao Regulamento Interno em livro próprio assinando-a juntamente com o reclamante, caso haja.

Art. 59. A solução dos casos omissos compete à assembleia Geral de Condôminos, analisados a luz da legislação pertinente.

Art. 60. Para todos os fins e sujeições legais ou convencionais, o síndico bem como os demais componentes do Conselho Consultivo ou do Colegiado Gestor são antes de tudo, condôminos em igualdade de condições

com os demais, portanto, sem quaisquer privilégios quais não os previstos ou concedidos por deliberação de assembleia Geral.

Art. 61. Para todos os feitos e efeitos de direito esta convenção passa a vigor a partir da data da aprovação em assembleia geral de condôminos, revogando as disposições em contrário eventualmente estabelecidas na Convenção datada de ____, ou na Minuta de Convenção datada de ____.

13 ANEXO M – EDITAL DE CONVOCAÇÃO – ¼ DOS CONDÔMINOS

Cidade, __ de ____ de 20__.

Caros senhores condôminos,

De acordo com o Código Civil, em seus artigos 1.349 e 1.355, nós, representando um quarto das frações ideais do condomínio, subscritos abaixo, convocamos vossa senhoria para uma assembleia geral extraordinária, no _____ (local onde acontecerá a assembleia), no dia _____ / _____, às ____h, em primeira convocação, contando com a presença da metade dos votos totais ou às _____h, em segunda convocação, no mesmo local e dia, com qualquer número de presentes, para deliberação sobre os seguintes assuntos:

- Solicitação de explicações ao síndico e conselho sobre a gestão atual
- Possibilidade de renúncia
- Deliberação sobre a destituição
- Eleição de novos representantes para o condomínio

Observações:

- * É lícito aos senhores condôminos se fazerem representar na assembleia ora convocada por procuradores, munidos com procurações específicas.
- * A ausência dos senhores condôminos não os desobrigam de aceitarem como tácita concordância aos assuntos que forem tratados e deliberados.
- * Os condôminos em atraso nos pagamentos de suas taxas condominiais não poderão votar nas deliberações.

Cordialmente,

(Inserir dados e assinaturas do um quarto dos condôminos que estão pedindo a assembleia)

Nome completo	Doc. Ident.	Ass.	Unidade	Torre

14 ANEXO N – EDITAL DE CONVOCAÇÃO

Ref.: EDITAL DE CONVOCAÇÃO

Prezados Senhores:

Na qualidade de Síndico deste Condomínio, sirvo-me da presente para convocar V.Sas. para participarem da assembleia Geral _____ (Ordinária ou Extraordinária), a realizar-se no próximo dia ____ de _____ de ____ (____-feira), no salão de festas do próprio prédio, às ____ horas em primeira convocação, contando com a presença de pelo menos metade dos votos totais, ou às ____ horas em segunda convocação, no mesmo dia e local, com qualquer número de presentes, (salvo quórum especial exigido por lei ou pela Convenção), para deliberarem sobre a seguinte ORDEM DO DIA:

A) ITEM “A”;

B) ITEM “B”;

C) ITEM “C”.

OBSERVAÇÕES:

* É lícito aos senhores condôminos se fazerem representar na assembleia ora convocada por procuradores, munidos com procurações específicas.

* A ausência dos senhores condôminos não os desobrigam de aceitarem como tácita concordância aos assuntos que forem tratados e deliberados.

* Os condôminos em atraso nos pagamentos de suas taxas condominiais não poderão votar nas deliberações.

Cordialmente,

P/ Cond. Edif. _____

Síndico. _____

15 ANEXO O – DECLARAÇÃO DE QUITAÇÃO

Dados do Condomínio e Dados do Proprietário/Inquilino

Edifício: _____

Endereço: _____

Bairro: _____

CEP: _____ Estado: _____

Cidade: _____

Unidade (apto): _____

Inquilino/Condômino _____

Na condição de administradores (ou síndico) do condomínio descrito acima, declaramos para os devidos fins de direito, e cumprimento da Lei nº 7.182 de 17/03/84, que deu nova redação ao artigo 4 da Lei nº 4.951 de 16/12/1964 DAS 1ª E 2ª VARAS DOS REGISTROS PÚBLICOS, que a unidade acima citada está em dia com suas obrigações condominiais ou quaisquer outros débitos decorrentes de rateios extraordinários ou multas impostas relativas às taxas cobradas pela administração do condomínio até o mês de _____ de 20____

Por ser verdade firmamos o presente.

_____, ____ de _____ de 20____

Nome Síndico

16 ANEXO P – ACORDO PARA PAGAMENTO DE PARCELA EM ATRASO – CONDÔMINO INADIMPLENTE

CIDADE, DIA de MÊS de ANO,

Ao Condomínio _____

Eu, (Nome do Condômino) _____, portador do RG número _____, CPF número _____, morador do apartamento número ____ do condomínio _____, reconheço o atraso no pagamento _____ no montante de R\$ __, __.

Venho por meio desse acordo apresentar uma proposta para o pagamento dessa quantia.

Em acordo com a administração do condomínio, ficou acordado que o pagamento será feito da seguinte maneira: ____ (descrever o modo de pagamento que ficou acordado – incluindo o valor e o número de parcelas em que ela será paga) _____.

O boleto ou título de cobrança emitido para o pagamento das dívidas em aberto serão desconsiderados e outros dentro das novas regras estabelecidas neste acordo serão gerados.

Em caso de não cumprimento das formas de pagamento estabelecidas acima, o condomínio poderá entrar com as medidas cabíveis para solicitar amigavelmente e judicialmente o montante que lhe cabe.

Por outro lado, este acordo serve como base para que o condômino honre com esse compromisso e tenha prova do acordo firmado com a parte.

As partes que assinam esse acordo concordam plenamente, sem qualquer dúvida ou exceção com as normas de pagamento estabelecidas aqui.

Atenciosamente,

Condômino

Síndico

Nome: _____

End.: _____

RG: _____

CPF: _____

Tel.: _____

Nome: _____

End.: _____

RG: _____

CPF: _____

Tel.: _____

17 ANEXO Q – NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL DE COBRANÇA

_____, _____

Ilmo. Sr (a). _____

_____, inscrito no _____, com sede no endereço _____, por seu representante legal _____, vem, por meio desta, o NOTIFICAR que:

Constam em nosso sistema a existência de débito(s), referente(s) ao não pagamento das últimas faturas condominiais, totalizando o valor de R\$ _____, relativos aos seguintes meses:

R\$ _____, vencimento em _____, total atualizado: _____;

R\$ _____, vencimento em _____, total atualizado: _____.

Com o intuito de solucionarmos amigável e extrajudicialmente a questão, pedimos, encarecidamente, que vossa senhoria, ou quem a represente, realize o depósito bancário no valor de R\$ _____, na Ag. nº _____ CC _____ no Banco _____, com o envio do comprovante para o endereço _____, ou compareça em nosso endereço no prazo de _____ dias.

Informamos que o inadimplemento em 15 dias confere o direito de executá-lo judicialmente nos termos do art. 784 do CPC/15.

Caso o referido débito já tenha sido quitado ao tempo do recebimento desta, favor desconsiderar essa notificação.

Certos de que seremos prontamente atendidos nesse cordial pedido, desde já agradecemos sua compreensão.

Atenciosamente.

18 ANEXO R – NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL DE COBRANÇA

_____, _____
Ilmo. Sr (a). _____

_____, inscrito no _____, com sede no endereço _____, por seu representante legal _____, vem, por meio desta, o NOTIFICAR que:

Constam em nosso sistema a existência de débito(s), referente(s) ao não pagamento das últimas faturas condominiais, totalizando o valor de R\$ _____, relativos aos seguintes meses:

R\$ _____, vencimento em _____, total atualizado: _____;

R\$ _____, vencimento em _____, total atualizado: _____.

Com o intuito de solucionarmos amigável e extrajudicialmente a questão, pedimos, encarecidamente, que vossa senhoria, ou quem a represente, realize o depósito bancário no valor de R\$ _____, na Ag. nº _____ CC _____ no Banco _____, com o envio do comprovante para o endereço _____, ou compareça em nosso endereço no prazo de _____ dias.

Informamos que o inadimplemento em 15 dias confere o direito de executá-lo judicialmente nos termos do art. 784 do CPC/15.

Caso o referido débito já tenha sido quitado ao tempo do recebimento desta, favor desconsiderar essa notificação.

Certos de que seremos prontamente atendidos nesse cordial pedido, desde já agradecemos sua compreensão.

Atenciosamente.

19 ANEXO S – MODELO DE CONTRATO DE EMPREITADA

CONTRATANTE:

(Se o contratante/dono (a) da obra for pessoa jurídica)

RAZÃO SOCIAL, Nome Fantasia (opcional), CNPJ nº: _____, E-mail (opcional), com sede em logradouro, número, complemento, Bairro, CEP nº, Cidade - UF.

Neste ato representada por: Nome completo, na qualidade de (cargo), CPF nº _____, Documento de Identificação (Carteira de Identidade - RG / Registro Nacional de Estrangeiro - RNE / Identidade Funcional / Carteira de Trabalho e Previdência Social - CTPS / Carteira Nacional de Habilitação- CNH / Passaporte) nº _____, expedida por _____.

(Se o contratante/dono (a) da obra for empresário individual)

NOME EMPRESARIAL, nacionalidade, estado civil, profissão, CNPJ nº, CPF nº _____, E-mail (opcional), com endereço em logradouro, número, complemento, Bairro, CEP nº, Cidade - UF.

(Se o contratante/dono (a) da obra for pessoa física)

NOME, nacionalidade, estado civil, profissão, CPF nº _____, Documento de Identificação (Carteira de Identidade - RG / Registro Nacional de Estrangeiro - RNE / Identidade Funcional / Carteira de Trabalho e Previdência Social - CTPS / Carteira Nacional de Habilitação- CNH / Passaporte) nº _____, expedida por _____, E-mail (opcional), com endereço em logradouro, número, complemento, Bairro, CEP nº, Cidade - UF.

CONTRATADO:

(Se o contratado/empreiteiro for pessoa jurídica)

RAZÃO SOCIAL, Nome Fantasia (opcional), CNPJ nº: _____, E-mail (opcional), com sede em logradouro, número, complemento, Bairro, CEP nº, Cidade - UF.

(Se o contratado/empreiteiro for empresário individual)

NOME EMPRESARIAL, nacionalidade, estado civil, profissão, CNPJ nº, CPF nº _____, E-mail (opcional), com endereço em logradouro, número, complemento, Bairro, CEP nº, Cidade - UF.

(Se contratado/empreiteiro for pessoa física)

NOME, nacionalidade, estado civil, CPF nº ____, Documento de Identificação (Carteira de Identidade - RG / Registro Nacional de Estrangeiro - RNE / Identidade Funcional / Carteira de Trabalho e Previdência Social - CTPS / Carteira Nacional de Habilitação - CNH/ Passaporte) nº ____, expedida por ____, E-mail (opcional), com endereço em logradouro, número, complemento, Bairro, CEP nº, Cidade - UF.

As partes acima elencadas, contratante e Contratado, firmam entre si o presente Contrato de Empreitada, conforme cláusulas a seguir.

CLÁUSULA 1ª - DO OBJETO

Por meio deste contrato, o CONTRATADO se compromete a realizar a seguinte obra: ____ (Descreva detalhadamente qual será a obra que o empreiteiro executará: construção de um sobrado, com 3 quartos e 2 banheiros no piso superior e uma cozinha, uma sala de estar e uma de jantar e um banheiro no piso inferior), para fins ____, localizado ____, número, complemento, Bairro, CEP nº, Cidade - UF.

§ 1º Os serviços necessários à realização da obra descrita serão prestados com total autonomia, liberdade de horário, sem pessoalidade e sem qualquer subordinação ao CONTRATANTE.

(Se o empreiteiro for responsável apenas por executar os serviços, utilize o § 2º da seguinte forma)

§ 2º O CONTRATADO apenas concorrerá com a mão de obra, sendo de responsabilidade do CONTRATANTE o fornecimento de todos os equipamentos e materiais necessários à execução da referida obra.

(Se o empreiteiro for responsável por executar os serviços e por fornecer os materiais, utilize o § 2º da seguinte forma)

§ 2º O CONTRATADO fornecerá a mão de obra, bem como todos os equipamentos e materiais necessários à integral execução da referida obra.

(Se as responsabilidades entre os contratantes forem divididas de forma diferente das estipuladas acima, utilize o § 2º da seguinte forma)

§ 2º Os custos com os materiais e equipamentos necessários para a obra serão repartidos entre as partes da seguinte forma: ____ (Descreva com detalhes como será feita a divisão entre as partes: o contratado se compromete a utilizar seus próprios equipamentos para a construção, e o contratante arcará com os materiais necessários).

§ 3º A obra contratada estará sujeita à ampla fiscalização do CONTRATANTE ou de pessoa por ele indicada, a fim de vistoriar os trabalhos praticados e de fornecer eventuais orientações na construção.

CLÁUSULA 2ª - DO PRAZO

O prazo para a integral execução da obra será de: __, a contar (do primeiro dia útil seguinte à assinatura do presente instrumento / a contar de: __/__/__).

§ 1º Findo o prazo estipulado, o contrato será automaticamente rescindido, sem necessidade de aviso prévio da outra parte.

§ 2º Não serão contabilizadas no prazo fixado nesta cláusula eventuais interrupções na execução das atividades da empreitada, desde que decorrentes de justa causa

CLÁUSULA 3ª - DA REMUNERAÇÃO

Em contrapartida aos serviços prestados, o CONTRATADO receberá a quantia de R\$ __ (___), a ser paga da seguinte maneira: __ (Descreva como que será realizado o pagamento: pagamento integral à vista, na data de assinatura do contrato; quantia total dividida em três parcelas com o valor de R\$ __ cada).

§ 1º O valor fixado nesta cláusula compreende todos os gastos a serem realizados com a (mão de obra contratada / obra contratada / obra, nos termos aqui contratados), inclusive encargos trabalhistas, sociais, previdenciários e securitários, nada mais sendo devido pelo CONTRATANTE além desta quantia.

§ 2º Em caso de acréscimos ou reduções nos custos da obra, tais como aqueles referentes aos salários dos empregados ou dos materiais utilizados, as partes poderão requerer a revisão do preço determinado neste contrato.

§ 3º O novo preço será objeto de Termo Aditivo, a ser devidamente assinado pelas partes contratantes e por __
_ testemunhas;

§ 4º O CONTRATANTE pagará ao CONTRATADO os aumentos e acréscimos, segundo o que for arbitrado, se, sempre presente à obra, por continuadas visitas, não podia ignorar o que se estava passando e nunca protestou.

(Se estabelece multa para o caso de atraso no pagamento, acrescente o parágrafo a seguir)

§ 5º Em caso de mora no pagamento, será aplicada multa de ____% (____ por cento) sobre o valor devido, bem como juros de 1% (um por cento), por mês de atraso.

CLÁUSULA 4ª - DA ENTREGA DA OBRA

No momento de entrega da obra, o CONTRATANTE realizará vistoria técnica, para verificar as condições e as características desta.

§ 1º O CONTRATANTE poderá se recusar a receber a obra, caso:

I. O CONTRATADO tenha se afastado dos planos ou das instruções recebidas;

II. Na ausência de planos ou instruções específicas, não tenha o CONTRATADO seguido as regras de arte ou do costume do local;

III. A obra apresente defeitos, ou seja, inapta ao uso regular para o qual se destina;

(Se for estabelecido prazo para a entrega da obra, acrescente o seguinte inciso)

IV. A obra não tenha sido entregue no prazo fixado neste contrato;

(Se o empreiteiro for responsável por executar os serviços e por fornecer os materiais, acrescente o seguinte inciso)

V. Tenham sido utilizados materiais de má qualidade, que comprometam a solidez e a segurança da obra.

§ 2º No caso do parágrafo anterior, poderá ainda o CONTRATANTE optar por receber a obra, com abatimento do preço.

§ 3º Após devidamente recebida a obra como boa e perfeita, não poderá o CONTRATANTE reclamar defeitos, exceto quando se tratar de vício rebitório.

§ 4º Caso haja recusa injustificada em se receber a obra, estará constituído em mora o CONTRATANTE, que será, ainda, responsabilizado por perdas e danos ocasionados ao CONTRATADO.

CLÁUSULA 5ª - DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO

São obrigações do CONTRATADO:

I. Entregar, da forma e no prazo ajustados, a obra descrita nesse contrato;

- II. Realizar, com a devida dedicação e seriedade e em cumprimento dos detalhes, projetos e especificações, os serviços necessários à conclusão da obra;
- III. Respeitar as normas técnicas e as condições de segurança aplicáveis à espécie de trabalho prestado;
- IV. Fornecer as notas fiscais referentes aos pagamentos efetuados pelo CONTRATANTE;
- V. Fornece toda a mão de obra necessária à execução e conclusão da obra, da forma e no prazo ajustados;
- VI. Responsabilizar-se pelos atos e omissões praticados por seus subordinados, bem como por quaisquer danos que os mesmos venham a sofrer ou causar para o CONTRATANTE ou terceiros;
- VII. Arcar devidamente, nos termos da legislação trabalhista, com a remuneração e demais verbas laborais devidas a seus subordinados, inclusive encargos fiscais e previdenciários referentes às relações de trabalho;
- VIII. Arcar com todas as despesas de natureza tributária decorrentes dos serviços especificados neste contrato;
- IX. Cumprir todas as determinações impostas pelas autoridades públicas competentes, referentes a estes serviços;
- X. Reparar os defeitos e as desconformidades eventualmente apresentadas pela obra em relação ao projeto, às normas e às instruções recebidas;
- XI. Manter sigilosas, mesmo após findo este contrato, as informações privilegiadas de qualquer natureza às quais tenha acesso em virtude da execução desta obra;
- XII. Providenciar, em boa qualidade, todos os materiais, os equipamentos e demais meios necessários à correta execução da obra.

CLÁUSULA 6ª - DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

São obrigações do CONTRATANTE:

- I. Fornecer todas as informações necessárias à realização da obra, inclusive especificando os detalhes e a forma de como ela deve ser entregue;
- II. Efetuar o pagamento, nas datas e nos termos definidos neste contrato;
- III. Comunicar imediatamente o CONTRATADO sobre eventuais reclamações feitas contra seus subordinados, assim como sobre danos por ele causados;
- IV. Receber a obra, quando ausentes os motivos de recusa por justa causa.

CLÁUSULA 7ª - DA RESPONSABILIDADE PELOS RISCOS E PELAS CONDIÇÕES DA OBRA

Correm por conta do CONTRATADO os riscos da obra, até o momento de sua entrega ao CONTRATANTE.

§ 1º Correm, porém, por conta do CONTRATANTE os riscos da obra, quando este estiver em mora.

§ 2º Responderão solidariamente o CONTRATANTE e o CONTRATADO por danos causados às edificações vizinhas à obra.

§ 3º Responderá o CONTRATADO por danos causados a terceiros não-vizinhos.

(Se a obra contratada ser uma construção, um edifício, uma casa, etc., acrescente os parágrafos 4º e 5º a seguir)

§ 4º O CONTRATADO responderá pela solidez e pela segurança da obra, pelo prazo de _____, contados da data de entrega desta ao CONTRATANTE;

§ 5º A responsabilidade prevista no parágrafo anterior permanece, ainda que seja alienado o bem correspondente à obra.

CLÁUSULA 8ª - DOA SUSPENSÃO DA OBRA PELO CONTRATADO

Poderá o CONTRATADO suspender a execução da obra, caso:

I. Haja culpa do CONTRATANTE;

II. Ocorra motivo de força maior ou caso fortuito;

III. Quando, no decorrer dos serviços, se manifestarem dificuldades imprevisíveis de execução, resultantes de causas geológicas ou hídricas, ou outras semelhantes, de modo que torne a empreitada excessivamente onerosa, e o CONTRATANTE se opuser ao reajuste do preço inerente ao projeto por ele elaborado, observados os preços;

IV. As modificações exigidas pelo CONTRATANTE, por seu vulto e natureza, forem desproporcionais ao projeto aprovado, ainda que este se disponha a arcar com o acréscimo de preço.

CLÁUSULA 9ª - DA RESCISÃO

A qualquer momento, poderão as partes rescindir este contrato, desde que avisem previamente a outra parte, com antecedência mínima de: ____.

§ 1º A rescisão sem justa causa pelo CONTRATADO não lhe retira o direito

ao recebimento pelos serviços já prestados, mas a sujeita ao pagamento das perdas e danos percebidos pelo CONTRATANTE.

§ 2º Em caso de rescisão sem justa causa por parte do CONTRATANTE, este deverá arcar com as despesas e os lucros relativos aos serviços feitos, além de indenização a ser calculada com base no que o CONTRATADO teria ganhado se a obra fosse concluída.

§ 3º Em se tratando de rescisão por justa causa, não se aplica o prazo previsto nesta cláusula

CLÁUSULA 10ª - DA EXTINÇÃO DO CONTRATO

O presente contrato extingue-se mediante a ocorrência de uma das seguintes hipóteses, dentre outras previstas neste instrumento ou na legislação brasileira:

- I. Pela entrega da obra;
- II. Pelo descumprimento das obrigações previstas neste contrato;
- III. Pela rescisão unilateral por qualquer das partes, com ou sem justa causa;
- IV. Pelo perecimento do bem, por força maior ou caso fortuito;
- V. Pela excessiva onerosidade superveniente da obra, em decorrência de fatos extraordinários ou imprevisíveis;
- VI. Pela falência ou insolvência de qualquer das partes;
- VII. Pela morte, se pessoa física, ou extinção, se pessoa jurídica do CONTRATADO.

CLÁUSULA 11ª - DO DESCUMPRIMENTO

O descumprimento de quaisquer das obrigações e das cláusulas fixadas neste contrato, seja pelo CONTRATANTE ou pelo CONTRATADO, ensejará sua imediata rescisão, por justa causa, e sujeitará o infrator ao pagamento de multa correspondente a __% (___ por cento) do valor da obra.

CLÁUSULA 12ª - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Ao assinarem estes instrumentos, as partes concordam, ainda, com o seguinte:

I. Nem o CONTRATANTE poderá transferir a outrem o direito à obra ajustada, nem o CONTRATADO, sem aprazimento da outra parte, poderá dar substituto que os preste;

II. A meta tolerância pelas partes com relação ao descumprimento de quaisquer dos termos ajustados neste contrato não deverão ser considerada como desistência de sua exigência;

III. O presente contrato não gera direito de exclusividade entre as partes, desde que não haja incompatibilidade de horários ou de interesses, o CONTRATADO poderá desempenhar suas atividades para terceiros em geral;

IV. Eventuais alterações deste contrato deverão ser realizadas por meio de termo aditivo, devidamente assinado pelas partes e por ____ testemunhas.

CLÁUSULA 13ª - DO FORO

As partes elegem o foro de assinatura do presente contrato para dirimir eventuais litígios decorrentes deste.

Por estarem de justo acordo, as partes assinam o presente contrato, em duas vias de idêntico teor, na presença de ____ testemunhas.

Local assinatura, data por extenso

CONTRATANTE:

(Contratante - pessoa física) NOME

(Se contratante - empresário individual)

NOME EMPRESARIAL

(Se contratante - pessoa jurídica)

RAZÃO SOCIAL, neste ato representada por:

NOME DO REPRESENTANTE DA PESSOA JURÍDICA

CPF nº

CONTRATADO:

(contratado - pessoa física) NOME

(Se contratado - empresário individual)

NOME EMPRESARIAL

(Se contratado - pessoa jurídica)

RAZÃO SOCIAL, neste ato representada por:

(Nome do representante)

CPF nº

TESTEMUNHAS:

Nome completo:

CPF nº

Nome completo:

CPF nº

20 ANEXO T – MODELO DE CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO

CONTRATANTE:

(Quando o contratante for pessoa jurídica)

RAZÃO SOCIAL, Nome Fantasia (opcional), CNPJ nº: _____, E-mail (opcional), com sede em logradouro, número, complemento, Bairro, CEP nº, Cidade - UF.

Neste ato representada por: Nome completo, na qualidade de (cargo), CPF nº _____, Documento de Identificação (Carteira de Identidade (RG) / Registro Nacional de Estrangeiro (RNE) / Identidade Funcional / Carteira de Trabalho e Previdência Social (CTPS) / Carteira Nacional de Habilitação (CNH) / Passaporte) nº _____, expedida por _____.

(Quando o contratante for empresário individual)

NOME EMPRESARIAL, CNPJ nº, CPF nº _____, E-mail (opcional), com endereço em logradouro, número, complemento, Bairro, CEP nº, Cidade - UF.

(Quando o contratante for pessoa física)

NOME, nacionalidade, estado civil, CPF nº _____, Documento de Identificação (Carteira de Identidade (RG) / Registro Nacional de Estrangeiro (RNE) / Identidade Funcional / Carteira de Trabalho e Previdência Social (CTPS) / Carteira Nacional de Habilitação (CNH) / Passaporte) nº _____, expedida por _____, E-mail (opcional), com endereço em logradouro, número, complemento, Bairro, CEP nº, Cidade - UF.

CONTRATADO:

(Quando o contratado for pessoa jurídica)

RAZÃO SOCIAL, Nome Fantasia (opcional), CNPJ nº: _____, E-mail (opcional), com sede em logradouro, número, complemento, Bairro, CEP nº, Cidade - UF.

Neste ato representada por: Nome completo, na qualidade de (cargo), CPF nº _____, Documento de Identificação (Carteira de Identidade (RG) / Registro Nacional de Estrangeiro (RNE) / Identidade Funcional / Carteira de Trabalho e Previdência Social (CTPS) / Carteira Nacional de Habilitação (CNH) / Passaporte) nº _____, expedida por _____.

(Quando o contratado for empresário individual)

NOME EMPRESARIAL, CNPJ nº ____, CPF nº ____, E-mail (opcional), com endereço em logradouro, número, complemento, Bairro, CEP nº, Cidade - UF.

(Quando o contratado for pessoa física)

NOME, nacionalidade, estado civil, CPF nº ____, Documento de Identificação (Carteira de Identidade (RG) / Registro Nacional de Estrangeiro (RNE) / Identidade Funcional / Carteira de Trabalho e Previdência Social (CTPS) / Carteira Nacional de Habilitação (CNH) / Passaporte) nº __, expedida por ____, E-mail (opcional), com endereço em logradouro, número, complemento, Bairro, CEP nº, Cidade - UF.

As partes acima elencadas, contratante e Contratado, firmam entre si o presente Contrato de Prestação de Serviço, conforme cláusulas a seguir.

CLÁUSULA 1ª - DO OBJETO

O CONTRATADO, por meio do presente contrato, se compromete a prestar ao CONTRATANTE os seguintes serviços: (Indique os serviços que serão prestados)

Parágrafo único. Os serviços acima descritos serão prestados com total autonomia, liberdade de horário, sem pessoalidade e sem qualquer subordinação ao CONTRATANTE.

CLÁUSULA 2ª - DO PRAZO

Este contrato tem prazo de: ____ (máximo de 4 anos - art. 598 do CC), com início em ____/____/____.

Parágrafo único. Ao final deste prazo, o contrato poderá ser renovado, por igual ou inferior período de tempo.

CLÁUSULA 3ª - DA RETRIBUIÇÃO

(Quando a retribuição for paga por um valor fixo, que será pago de uma única vez ou em parcelas, utilize esta cláusula da seguinte forma)

Em retribuição pelos serviços, o CONTRATANTE se compromete a pagar ao CONTRATADO o seguinte valor em dinheiro: R\$ ____ (____).

(Quando o valor fixo for pago em parcela única, utilize o § 1º da seguinte forma)

§ 1º Tal valor será pago em parcela única com vencimento em ____/____/____.

(Quando o valor fixo for pago em várias parcelas, utilize o § 1º da seguinte forma)

§ 1º Tal valor será pago em ____ parcelas iguais no valor de R\$ ____ (____) cada, que serão pagas mensalmente, até o dia ____ de cada mês subsequente ao mês de vencimento da primeira parcela, que, por sua vez, deverá ser paga até dd/mm/aaaa.

§ 2º Qualquer pagamento devido pelo CONTRATANTE ao CONTRATADO deverá ser realizado em espécie, ficando o CONTRATANTE obrigado a entregar os valores devidos ao CONTRATADO até a data de vencimento estabelecida.

§ 3º Caso o CONTRATANTE atrase o pagamento de qualquer valor devido ao CONTRATADO, deverá pagar ao CONTRATADO multa de __% (__ por cento) sobre o valor devido, além de juros mensais de ____ e correção monetária, apurada de acordo com a variação do IGP-M (Fundação Getúlio Vargas) no período.

(Quando a retribuição for paga em quantias mensais que serão pagas enquanto durar o contrato, utilize esta cláusula da seguinte forma)

Em retribuição pelos serviços, o CONTRATADO receberá do CONTRATANTE a quantia mensal de R\$ ____ (____), a ser paga até o dia ____ (____) do mês subsequente do vencido.

§ 1º Qualquer pagamento devido pelo CONTRATANTE ao CONTRATADO deverá ser realizado em espécie, ficando o CONTRATANTE obrigado aos valores devidos ao CONTRATADO até a data de vencimento pactuada.

§ 2º Caso o CONTRATANTE atrase o pagamento de qualquer valor devido ao CONTRATADO, deverá pagar ao CONTRATADO multa de __% (__ por cento) sobre o valor devido, além de juros mensais de ____ e correção monetária, apurada de acordo com a variação do IGP-M (Fundação Getúlio Vargas) no período.

(Quando a retribuição for por hora de serviço prestado, utilize esta cláusula da seguinte forma)

Em retribuição pelos serviços, o CONTRATANTE se compromete a pagar ao CONTRATADO o seguinte valor em dinheiro: R\$ ____ (____) por hora de serviço prestado.

§ 1º As horas serão apuradas mensalmente, e os pagamentos deverão ser realizados até o dia ____ (____) do mês subsequente ao vencido, desde que o CONTRATADO envie sua fatura ao CONTRATANTE em tempo hábil.

§ 2º A cada mês será iniciado um novo ciclo, zerando assim a contagem de horas.

§ 3º Qualquer pagamento devido pelo CONTRATANTE ao CONTRATADO deverá ser realizado em espécie, ficando o CONTRATANTE obrigado a entregar os valores devidos ao CONTRATADO até a data de vencimento estabelecida.

§ 4º Caso o CONTRATANTE atrase o pagamento de qualquer valor devido ao CONTRATADO, deverá pagar ao CONTRATADO multa de __% (__ por cento) sobre o valor devido, além de juros mensais de ____ e correção monetária, apurada de acordo com a variação do IGP-M (Fundação Getúlio Vargas) no período.

CLÁUSULA 4ª - DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO

São obrigações do CONTRATADO:

I. Prestar, com a devida dedicação e seriedade e da forma e do modo ajustados, os serviços descritos neste contrato;

II. Respeitar as normas, as especificações técnicas e as condições de segurança aplicáveis à espécie de serviços prestados;

III. Fornecer as notas fiscais referentes aos pagamentos efetuados pelo CONTRATANTE;

IV. Se responsabilizar pelos atos e omissões praticados por seus subordinados, bem como por quaisquer danos que os mesmos venham a sofrer ou causar para o contratante ou terceiros;

V. Arcar devidamente, nos termos da legislação trabalhista, com a remuneração e demais verbas laborais devidas a seus subordinados, inclusive encargos fiscais e previdenciários referentes às relações de trabalho;

VI. Arcar com as despesas e obrigações de natureza tributária que sejam de sua responsabilidade, nos termos da legislação vigente, relacionadas aos serviços especificados neste contrato;

VII. Cumprir todas as determinações impostas pelas autoridades públicas competentes, referentes a estes serviços;

VIII. Manter sigilosas, mesmo após findo este contrato, as informações privilegiadas de qualquer natureza que teve acesso em virtude da execução destes serviços;

(Quando a responsabilidade por adquirir os materiais e equipamentos necessários para a realização do serviço for do Contratado, acrescente o inciso IX a seguir)

IX. Providenciar os meios e os equipamentos necessários à correta execução do serviço.

CLÁUSULA 5ª - DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

São obrigações do CONTRATANTE:

I. Fornece todas as informações necessárias à realização dos serviços, inclusive especificando os detalhes e a forma de como eles devem ser entregues;

II. Efetuar o pagamento, nas datas e nos termos definidos neste contrato;

III. Comunicar imediatamente o CONTRATADO sobre eventuais reclamações feitas contra seus subordinados, assim como sobre danos por ele causados;

IV. Arcar com as eventuais despesas e obrigações de natureza tributária que sejam de sua responsabilidade, nos termos da legislação vigente, relacionadas aos serviços especificados neste contrato.

(Quando a responsabilidade por adquirir os materiais e equipamentos necessários para a realização do serviço for do Contratante, acrescente o inciso V a seguir)

V. Providenciar os meios e os equipamentos necessários à correta execução do serviço.

CLÁUSULA 6ª - DA RESCISÃO

A qualquer momento, poderão as partes rescindir este contrato, desde que avisem previamente à outra parte, de acordo com os prazos seguintes:

I. Com antecedência de ____ dias, se a retribuição pela prestação dos serviços for ajustada por mês ou mais;

II. Com antecedência de ____ dias, se a retribuição pela prestação dos serviços for ajustada por semana ou quinzena;

III. Na véspera, quando se tenha contratado por menos de ____ dias.

§ 1º A rescisão sem justa causa por parte do CONTRATADO não retira dele o direito ao recebimento de retribuição vencida, porém sujeita-o ao pagamento de perdas e danos ao CONTRATANTE.

§ 2º Não serão aplicáveis os prazos fixados nesta cláusula às rescisões por justa causa.

§ 3º A rescisão com justa causa, realizada por qualquer uma das partes, não exime o CONTRATANTE do pagamento das retribuições já vencidas.

§ 4º A rescisão com justa causa por parte do CONTRATANTE obriga a devolução, pelo CONTRATADO, dos eventuais valores já pagos referentes a serviços não desenvolvidos.

CLÁUSULA 7ª - DA EXTINÇÃO DO CONTRATO

O presente contrato extingue-se mediante a ocorrência de uma das seguintes hipóteses:

I. Morte, se pessoa física, ou extinção, se pessoa jurídica, de qualquer das partes;

II. Pelo escoamento do prazo;

III. Conclusão do serviço;

IV. Rescisão do contrato mediante aviso prévio, por inadimplemento de qualquer das partes ou pela impossibilidade da continuação do contrato, motivada por força maior

Parágrafo único. Ainda que a extinção do contrato tenha sido realizada pelo CONTRATADO sem justo motivo, ele terá direito a exigir da CONTRANTE a declaração de que o contrato está findo.

CLÁUSULA 8ª - DO DESCUMPRIMENTO

O descumprimento de quaisquer das obrigações e das cláusulas fixadas neste contrato, seja pelo CONTRATANTE ou pelo CONTRATADO, ensejará sua imediata rescisão, por justa causa, e sujeitará o infrator ao pagamento de multa correspondente a ___ % (por cento) da retribuição total, sem prejuízo de indenização ou reparação por eventuais perdas e danos.

CLÁUSULA 9ª - DO FORO

As partes elegem o foro de assinatura do presente contrato para dirimir eventuais litígios decorrentes deste.

E assim, por estarem de justo acordo, as partes assinam este instrumento em 02 (duas) vias de idêntico teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas, ao fim arroladas.

Local assinatura, data por extenso

CONTRATANTE:

(contratante - pessoa física) NOME

(Se contratante - empresário individual)

NOME EMPRESARIAL

(Se contratante - pessoa jurídica)

RAZÃO SOCIAL, neste ato representada por:

NOME DO REPRESENTANTE DA PESSOA JURÍDICA

CPF nº

CONTRATADO:

(contratado - pessoa física) NOME

(Se contratado - empresário individual)

NOME EMPRESARIAL

(Se contratado - pessoa jurídica)

RAZÃO SOCIAL, neste ato representada por:

_____ (Nome do representante)

CPF nº

TESTEMUNHAS:

Nome completo:

CPF nº

Nome completo:

CPF nº

21 ANEXO U – MODELO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL

PROMITENTE VENDEDOR: NOME, nacionalidade, estado civil, profissão, portador da cédula de identidade RG nº _____ e CPF nº _____, residente e domiciliado na Rua _____, s/n, Bairro _____, CEP _____, na cidade de _____.

PROMITENTE COMPRADORA: NOME, nacionalidade, estado civil, profissão, portador da cédula de identidade RG nº _____ e CPF nº _____, residente e domiciliado na Rua _____, s/n, Bairro _____, CEP _____, na cidade de _____.

Têm entre os mesmos, de maneira justa e acordada, o presente Contrato Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel, ficando desde já aceito, pelas cláusulas abaixo descritas.

CLÁUSULA 1ª: O PROMITENTE VENDEDOR é proprietário e possuidor do imóvel localizado na _____, nº _____, Bairro _____, CEP _____, com beco para acesso a localidade. Com as seguintes características: Terreno medindo _____ metros de frente por _____ metros de fundos, tendo uma casa construída no local, com uma escapa para acesso de ambos os lados das lajes, parte de cima de ambas as casas. Possuindo as seguintes características: Uma casa de alvenaria medindo _____ metros de frente por _____ metros de fundos, composta por _____. Sem inscrição no Cartório de Registro de Imóvel. Este imóvel encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer dívidas ou ônus.

CLÁUSULA 2ª: O valor da presente transação é feito pelo preço de R\$ _____, que foram pagos mediante acordo entre as partes, conforme Contrato de Permuta de Bens Imóveis, assinado entre as partes.

CLÁUSULA 3ª: O PROMITENTE VENDEDOR se compromete a entregar o imóvel livre e desembaraçado de todos os débitos até esta data, junto a PROMITENTE COMPRADORA.

CLÁUSULA 4ª: Fica acordado entre o PROMITENTE VENDEDOR e a PROMITENTE COMPRADORA, que o imóvel transacionado DEVERÁ ser transferido para a PROMITENTE COMPRADORA.

CLÁUSULA 5ª: Todos os compromissos assumidos neste contrato são de caráter irrevogável e irretratável, obrigado às partes, seus herdeiros e sucessores a qualquer título fazer sempre boas e valiosa a presente cessão, ficando sujeito às penalidades da lei.

CLÁUSULA 6ª: Fica ainda acordando, que caso haja necessidade de se beneficiar do seguro referente ao imóvel, os beneficiados serão a PROMITENTE COMPRADORA ou seu filho NOME, nacionalidade, estado civil, profissão, portador da cédula de identidade RG nº _____ e CPF nº _____, residente e domiciliado na Rua _____, s/n, Bairro _____, CEP _____, na cidade de _____.

CLÁUSULA 7ª: Em caso de falecimento do PROMITENTE VENDEDOR, fica acordando entre as partes que todo e qualquer benefício oriundo deste fato, transfere-se para a PROMITENTE COMPRADORA ou seu filho NOME, nacionalidade, estado civil, profissão, portador da cédula de identidade RG nº _____ e CPF nº _____, residente e domiciliado na Rua _____, s/n, Bairro _____, CEP _____, na cidade de _____.

CLÁUSULA 8ª: O não cumprimento de qualquer das cláusulas deste contrato acarretará uma multa de _____ sobre o valor do imóvel, além das custas relativas aos procedimentos legais e honorários advocatícios para garantia dos direitos da parte inocente.

CLÁUSULA 9ª: O foro deste contrato é da Comarca de _____, renunciando as partes quaisquer outro por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor, juntamente com duas testemunhas, as quais a tudo assistiram.

CIDADE/UF, ____/____/____.

PROMITENTE VENDEDOR

PROMITENTE COMPRADOR

TESTEMUNHA

RG:_____

CPF:_____

TESTEMUNHA

RG:_____

CPF:_____

22 ANEXO V – MODELO DE CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS ADVOCATÍCIOS

MM. JUÍZO DA VARA ____ DA COMARCA DE _____.

As partes, de um lado nome do contratante, nacionalidade, estado civil, profissão, portador da cédula de identidade RG nº _____ e do CPF nº _____, titular do e-mail _____, residente e domiciliado na Rua _____, doravante denominado simplesmente CONTRATANTE, e, de outro lado, Nome

NOME DA SOCIEDADE DE ADVOGADOS, sociedade inscrita no CNPJ sob o nº _____;

OU

NOME DO ADVOGADO, inscrito na OAB sob o nº _____, escritório sediado na Rua _____, doravante denominado simplesmente CONTRATADA, firmam o presente CONTRATO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir expostas:

I – Por este instrumento, o CONTRATANTE contrata os serviços advocatícios da CONTRATADA, para atuar em primeira instância em ação de _____ a ser ajuizada em face de (nome da parte contrária), que tramitará na Comarca de _____, conforme termos do mandado outorgado em apartado *(é importante discriminar o objeto da contratação, limitações de instância e fases processuais, principalmente em casos de interposição de recursos)*.

II – A medida judicial referida na cláusula primeira deverá ser ajuizada no prazo de _____ dias, contados da entrega efetiva de todos os documentos solicitados pela CONTRATADA, conforme recibo anexo.

III – Em contraprestações pelos serviços contratados na cláusula primeira, se obriga o CONTRATANTE a pagar ao CONTRATADO o valor total de R\$ _____. O pagamento será realizado da seguinte forma: *(discriminar a forma de pagamento, valor e data de vencimento de cada parcela)*.

IV – Distribuída a medida judicial, o total dos honorários será devido mesmo que haja composição amigável quanto ao pedido, venha o CONTRATANTE a desistir do pedido ou, ainda, se for cassada a procuração sem culpa da CONTRATADA.

V – Na hipótese de desistência antes do ajuizamento da ação, serão devidos _____ do valor contratado.

VI – Fica o CONTRATANTE obrigado a fornecer ao CONTRATADO toda documentação e informações necessárias ao fiel desempenho deste mandato de assistência jurídica, não se responsabilizando a contratada, por quaisquer prejuízos em face da desídia do contratante.

VII – Havendo condenação da parte contrária ao pagamento de honorário advocatício de sucumbência, reverterá em sua totalidade, benefício exclusivo da CONTRATADA, independentemente da remuneração prevista na Cláusula terceira, desvinculado do presente contrato e isento de qualquer desconto.

VIII – Ajuizada a ação, na hipótese de rescisão por parte da CONTRATADA, esta deverá notificar a sua renúncia e aguardar o prazo de _____ dias para a nomeação de novo patrono. Se a rescisão partir do CONTRATANTE ou por sua culpa se fizer imperativo, este arcará com o pagamento de honorários na ordem de ____ do valor contratado.

IX – O CONTRATANTE arcará, ainda, com todas as custas e despesas processuais, bem como com eventuais ônus de sucumbência, não respondendo a CONTRATADA por qualquer prejuízo que advenha da demora ou do não pagamento de qualquer despesa.

X – Contatos realizados por meio de mídias sociais, tais como WhatsApp, Facebook, Messenger, Direct (Instagram) etc., fora do horário de expediente, finais de semana e/ou feriados, serão desconsiderados. Em caso de insistência será cobrado o valor de hora consulta, nos termos da tabela da OAB. Serão aplicadas as mesmas medidas para ligações telefônicas e mensagens via sms.

XI – O contratante declara aceitar a condição de caracterizar a presente prestação uma obrigação de meio, não obstante os diligentes serviços prestados objetivando êxito no litígio.

XII – Fica eleito o foro da comarca de _____, para dirimir quaisquer medidas judicial ou extrajudicial oriundas do presente contrato, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justos e contratados assinam o presente contrato de prestação de serviços, em duas vias de igual teor e forma, sendo uma para cada parte, para que produza seus devidos efeitos legais e jurídicos.

Local, ____ de _____ de _____.

23 ANEXO W – MODELO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS/ RECIBO DE HONORÁRIOS

Processo nº: _____

Juízo: _____

Reclamante: _____

Reclamado(a): _____

1) CRÉDITO DO(A) AUTOR (A) R\$ _____

2) HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS (20%) R\$ _____

3) CRÉDITO LIQUIDO DO(A) AUTOR(A) R\$ _____

Recebi de (nome do(a) advogado(a) ou sociedade), a quantia de R\$ _____ pago em moeda corrente nacional, referente a _____, conforme explicitado acima e previamente contratado, inclusive ao percentual de honorários advocatícios.

Outorgo, pois, ao(s) advogado(s): (nome do(a) advogado(a) ou sociedade), quitação geral e irrevogável, dando-me por plenamente satisfeito(a) quanto ao pagamento e quitação do processo acima.

Por ser verdade, firmamos o presente recibo, ambas as partes para que produza os efeitos legais.

Local e data.

(nome do cliente)

CPF:

(nome do(a) advogado(a) ou sociedade)

OAB

24 ANEXO X – MODELO DE PROCURAÇÃO “AD JUDICIA”

OUTORGANTE:

OUTORGADOS: Nome completo do advogado, nacionalidade, estado civil, advogado, inscrito na OAB sob o nº _____ com escritório à Rua _____, nº _____, Bairro: _____, CEP: _____, Cidade _____, onde recebem informações e notificações.

PODERES CONFERIDOS:

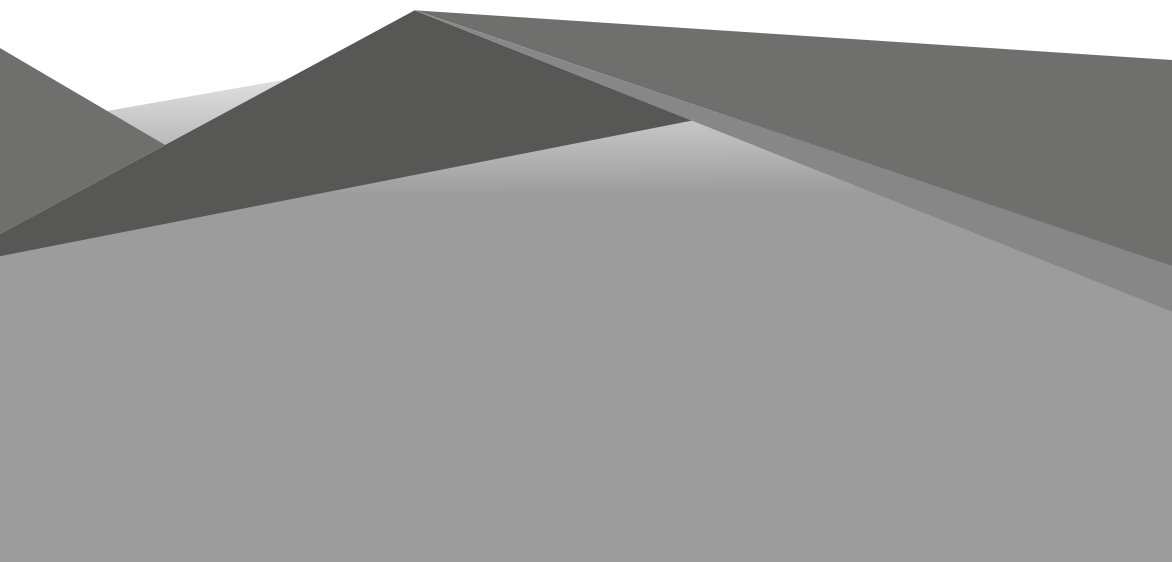
Pelo presente instrumento particular de mandato, o outorgante acima qualificado nomeia e constitui seu bastante procurador, o/a advogado (a) também qualificado acima, ao qual confere amplos poderes para o foro em geral com a cláusula “ad judicium et extra” e “ad negocia”, e, especialmente para, onde com esta se apresentar, defender o outorgante em qualquer ação em que o mesmo seja direta ou indiretamente interessado, como autor, réu, assistente, oponente, litisconsorte ou de qualquer outro modo interessado em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, podendo propor ações, contestar, transigir, receber e dar quitação, firmar compromisso, acordar, discordar, produzir meios de provas admitidos em direito, reconvir, opor embargos, requerer os benefícios da Assistência Judiciária Gratuita, declarando ser a parte outorgante pobre na forma da Lei nº. 1.050/50 e Lei nº. 7.115/83, fazer e assinar requerimentos e documentos necessários, representar o outorgante perante autoridades administrativas ou judiciais, requerer qualquer Certidão ou Declaração de Tempo de Serviço em qualquer órgão Federal, Estadual e Municipal, requerer administrativamente benefício de qualquer espécie, solicitar cópia e fazer carga de processo, solicitar e ter acesso a informações cadastrais do CNIS, inclusive dar baixa do CNIS, obter código de acesso ao “meu INSS” (central de serviços do INSS), junto a qualquer agência do INSS, como também defender o outorgante em recuso administrativamente ou em qualquer ação em que o mesmo seja direta ou indiretamente interessado. Praticar todos os atos necessários para o fiel cumprimento deste mandato podendo, ainda, interpor recursos legais, podendo ainda, propor ação rescisó-

ria, interpor embargos, agravos, representando, ainda, o outorgante, para fim do disposto nos artigos 447 e 448 do Código de Processo Civil. Fazer levantamento de valores de RPV e Precatórios junto a qualquer agência da Caixa Econômica Federal e/ou Banco do Brasil S/A e dar quitação, que façam referência aos depósitos judiciais em que o outorgante atue como patrocinador da ação, autorizando ainda, a dedução de honorários advocatícios, à base de __%, pactuados verbalmente ou por contrato assinado, enfim praticar todos os atos necessários para o fiel cumprimento deste mandato, podendo também, substabelecer, com ou sem reservas de poderes, dando tudo por bom, firme e valioso, sempre no interesse do outorgante.

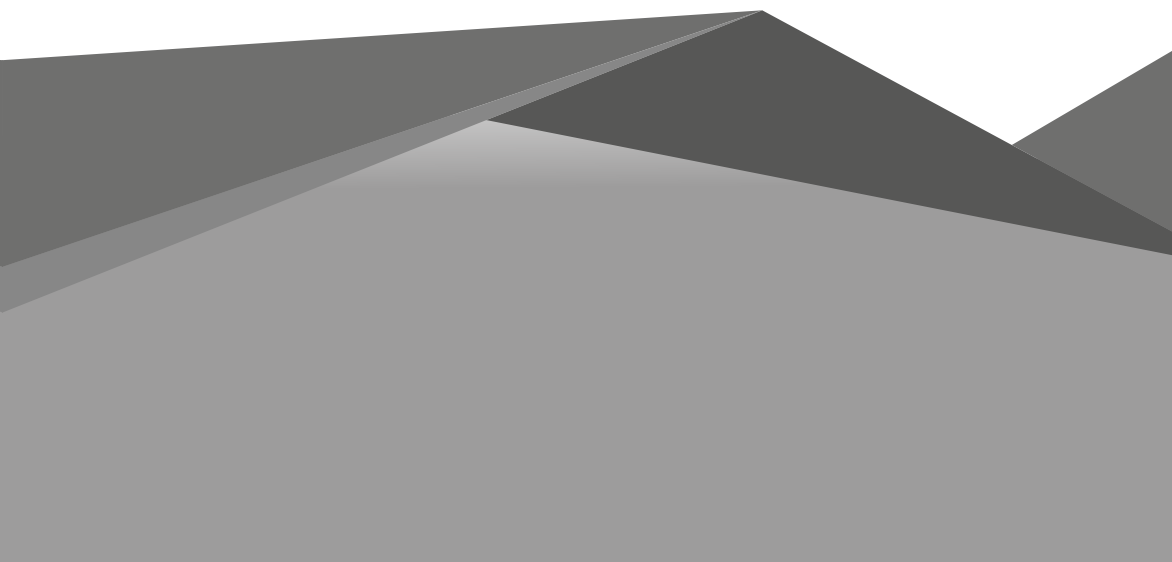
OUTORGANTE

OUTORGADO

(Cidade - Estado), ____ de _____ de ____.



MODELOS DE AÇÕES CONDOMINIAIS



1 ANEXO AA – MODELO DE AÇÃO DE EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS NO NOVO CPC/2015

MM. JUÍZO DA VARA ____ DA COMARCA DE _____.

Nome, inscrito no CNPJ sob o nº ____, situado à ____, representado por seu síndico devidamente constituído conforme Ata de Assembleia Ordinária de ____, Sr. _____, inscrito no CPF sob o nº _____, vem, por seus advogados devidamente constituídos na forma do mandado incluso, com escritório situado à ____, endereço eletrônico: _____, propor:

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL COTAS CONDOMINIAIS

Em face de _____, com fundamento no artigo 784, X do CPC/2015 e nos artigos 1336 e 1348, incisos II e VII do Código Civil, em conformidade com as razões de fato e de direito que passa a expor:

I - DAS PUBLICAÇÕES E INTIMAÇÕES ELETRÔNICAS

De antemão requer que as publicações e intimações sejam feitas em nome dos profissionais _____, advogado portador OAB/RJ nº _____, sob pena de nulidade.

II - DOS FATOS E DO TÍTULO

O Executado é proprietário/titular dos direitos do imóvel designado por apartamento nº ____ do Edifício Exequente, conforme RGI/Escritura de Compra e Venda/Cessão de Direitos em anexo, e nesta condição, responsável pelo pagamento das despesas e contribuições condominiais correspondentes ao imóvel na forma da Convenção Condominial (anexo), bem como do art. 1336, I do Código Civil.

Assim como ocorre em qualquer condomínio e por previsão expressa na Convenção Condominial, todos os condôminos estão obrigados a concorrer para as despesas de conservação e manutenção do condomínio.

Entretanto, o Executado não vem cumprindo com as referidas obrigações encontrando-se em atraso com o pagamento das cotas condominiais ordinárias e extraordinárias, **totalizando o débito o valor de R\$ _____**.

Cumpre esclarecer que no valor apontado, estão englobadas as Cotas Condominiais vencidas cujo valor encontra-se expressamente aprovada na Assembleia Geral Ordinária de ____ (anexo), corrigidas segundo o índice ____ conforme Ata de Assembleia Geral Ordinária de ____ (anexo), acrescidas de juros de 1% (um por cento) ao mês, bem como multa de 2% (dois por cento) na forma do artigo 1336, § 1º do Código Civil, calculados a partir do vencimento de cada obrigação, conforme planilha discriminada em anexo.

Outrossim, ao valor apontado acrescentar-se-ão, ainda, as custas judiciais, bem como honorários advocatícios no patamar de _____.

III - DO DIREITO

O Novo CPC/2015 prevê expressamente em seu art. 784, X, que as cotas condominiais ordinárias e extraordinárias constituem título executivo extrajudicial, podendo a parte optar pela execução desde que atendidos dois requisitos: previsão em convenção ou aprovadas em assembleia e comprovação documental.

Desse modo, instruem a presente execução, cópia integral da Convenção do Condomínio Exequente autorizando a cobrança das cotas condominiais, bem como todas as Atas das Assembleias Gerais Ordinárias, onde comprovam os valores de todas as cotas condominiais, sendo a última atualização ocorrida na Assembleia Geral Ordinária de ____, ocasião em que foi aprovado o valor de R\$ ____.

Ademais, o CPC/2015 determina em seu art. 798, II, “c”, que o exequente **indique os bens suscetíveis de penhora**, e, em se tratando o presente caso de execução de cotas condominiais – obrigação *propter rem* –, por certo que o imóvel responderá pelos débitos aqui reclamados, cabendo ao exequente indica-lo de modo a ser objeto de penhora caso o executado não pague a dívida no prazo de 3 (três) dias.

IV - DOS PEDIDOS

EM FACE DO EXPOSTO, requer o Exequente:

Isto posto, requer a V.Exa. a citação e intimação do Executado, nos termos do arts. 829 do CPC/2015 por Oficial de Justiça no seguinte endereço: ____, ordenando ao Executado o pagamento no prazo máximo de ____ dias contados a partir da citação, sob pena de penhora e avaliação, art. 829, §1º, CPC/2015, a quantia total de R\$ ____, já incluídos a multa de ____, juros de ____ ao mês e correção monetária segundo o índice

____, custas judiciais e honorários advocatícios na base de _____ sobre o valor do débito;

Caso o Executado não seja encontrado, requer seja determinado para que o Ilmo. Oficial de Justiça proceda à citação nos termos do art. 830 do CPC/2015;

Seja procedida à penhora e avaliação do imóvel, caso não sejam quitados os valores em execução no prazo estipulado em Lei.

Requer a expedição de certidão para averbação junto ao RGI na forma do art. 828 CPC/2015;

Requer, por fim, nos termos do art. 799 do CPC/2015 a intimação do credor pignoratício/hipotecário/anticrético/fiduciário/promitente comprador/vendedor/usufrutuário....

Dá-se à causa o valor de R\$ ____ (____)

Nestes termos.

Pede deferimento.

Cidade, UF, data.

Advogado - OAB/UF n.º

2 ANEXO AB – MODELO DE AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA COM PEDIDO DE TUTELA DE EMERGÊNCIA

MM. JUÍZO DA VARA __ DA COMARCA DE _____.

Nome, nacionalidade, estado civil, profissão, portadora da carteira de identidade nº ____, inscrita no CPF ____ proprietária do apto. Nº ____.

nome, nacionalidade, estado civil, profissão, portadora da carteira de identidade nº ____, inscrita no CPF sob nº ____, proprietária do apto. Nº ____.

nome, nacionalidade, estado civil, profissão, portador da carteira de identidade nº ____, inscrito no CPF ____, proprietário do apto. Nº ____.

nome, nacionalidade, estado civil, profissão, portadora da carteira de identidade nº ____, inscrita no CPF ____ proprietária do apto. Nº ____.

nome, nacionalidade, estado civil, profissão, portadora da carteira de identidade nº ____, inscrita no CPF ____, proprietária do apto. Nº ____.

Neste ato representado por sua advogada, OAB ____ (procurações anexas), com endereço no rodapé onde recebe citações e intimações todos residentes e domiciliados no Condomínio _____ CEP ____, vêm propor:

AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA COM PEDIDO DE TUTELA DE EMERGÊNCIA.

Pelos fatos e fundamentos jurídicos abaixo elencados em face de Condomínio _____, inscrito no CNPJ _____, representado pelo síndico, _____, nacionalidade, estado civil, residente e domiciliado na _____.

Os Requerentes buscam amparo deste Órgão judiciário para tornar inválida a aprovação da reforma dos dois salões de festas, na área comum do condomínio, cujo orçamento aprovado demanda a exorbitante quantia de R\$ _____, tal aprovação foi levada a termo em Assembleia Geral Ordinária por maioria simples, no dia ____.

Salienta-se que, o preço da reforma é igual ao valor de um apartamento de dois dormitórios no condomínio. Além disso apenas ____ condôminos estavam presentes, sendo que o condomínio é composto de ____ condôminos, e apenas ____ votaram a favor.

I- DOS FATOS

A referida assembleia, a qual se almeja anular, já vem viciada de início, senão vejamos:

a) No edital de convocação, conforme poderá ser verificado em documento anexo, no item 2 da ata da assembleia realizada em _____, se refere a “Aprovação final do projeto do salão de festas e deliberação sobre sua execução, com aprovação de rateio e uso do fundo de reserva”, entretanto conforme linha ____ da ata da reunião aparece claramente que “Após a apresentação dos projetos, o síndico lembrou que o projeto já foi aprovado na assembleia anterior”.

A reunião anterior a que o síndico se refere, foi uma assembleia extraordinária realizada em _____, conforme ata em anexo, onde de acordo com o declinado nas linhas ____, compareceram ____ condôminos, pessoalmente ou representados. Nessa assembleia de ____ o item ____, descrito nas linhas ____ e ____, fala sobre “Deliberar sobre a reforma dos salões de festa, com apresentação de dois projetos arquitetônicos”. A descrição da deliberação sobre os projetos arquitetônicos, encontra-se nas linhas ____ a ____ da ata do dia ____, poderá ser observado que houve apenas aprovação de layouts, e a promessa de pagamento de _____ reais à arquiteta pelos projetos apresentados. Já os R\$ _____, colocados em votação que seriam pagos a arquiteta pelo acompanhamento da obra, ficou pendente de aprovação.

Não houve, portanto, votação para a aprovação final do projeto, nem para o pagamento do valor total devido à arquiteta, conforme o edital previa.

b) Na linha ____ da mesma ata (____) está descrito que o “síndico _____, informou aos presentes que dia _____ às ____ horas houve a ^a reunião junto com a comissão formada para este assunto, onde dos _____ condôminos relacionados, ____ compareceram”.

Tal reunião foi realizada em um domingo, com apenas uma comissão dos interessados na reforma do salão, especificamente os proprietários dos apartamentos: ____ (do próprio síndico), _____

c) Nas linhas ____ a ____ da ata, é descrito que na reunião do dia _____, onde compareceram apenas ____ proprietários dos ____ convocados, foi visto a necessidade de fazer uma segunda reunião, que aconteceu no dia _____ às ____, onde foi conversado sobre os preços apresentados pela arquiteta Sra. _____.

Salienta-se que das reuniões descritas, exclusivas para a comissão, nenhum dos proprietários que a esta subscrevem, recebeu ata ou outra informação sobre as deliberações.

d) Retomando a linha de raciocínio, observa-se que a ata de ____, revela ainda nas linhas ____ a ____ que a arquiteta apresentou as imagens do projeto

final dos salões de festa, sendo que em seguida o síndico relembrou que o projeto já fora aprovado na reunião anterior e propôs que a parte do gesso seja orçada por pelo menos 5 condôminos, os quais foram imediatamente escolhidos.

Entretanto, contrariando a ação anterior, de forma imediata e contínua, foi proposta a votação de único orçamento, no qual está descrito, entre os 56 itens, o referido gesso para os dois salões, com valor total definido em R\$ ____ (____).

e) Das linhas __ a __ descritas na ata, observa-se claramente que foi apresentado somente um orçamento, sem discriminação de fornecedores, onde consta o valor total da reforma orçado, em absurdos, R\$ ____, __. E já propondo a forma de pagamento, onde fatiou-se os valores, com uma descrição de números e mais números capazes de confundir qualquer pessoa, linhas 61 a __.

f) Do descrito nas linhas da ata de __, deve-se frisar, que há no saldo da aplicação da conta corrente do condomínio R\$ ____ e no fundo de reserva R\$ ____, totalizando os valores de R\$ _____. Esses valores que o condomínio possui, serão totalmente utilizados, restando portanto uma dívida de R\$ ____, mais R\$ ____, que são os honorários da arquiteta, estes só foram apresentados após a “aprovação” do orçamento de reforma, e tal nova despesa (R\$ ____ para a arquiteta), não foi votada, mas apenas deliberada a forma de pagamento. Linhas __ a __.

Sabendo-se que no dia ____, na Assembleia Extraordinária havia sido aprovado o pagamento de R\$ ____ para a arquiteta pelos projetos e layouts que a mesma havia feito. E que a proposta era de mais R\$ ____ pelo acompanhamento da obra, sendo que estes últimos R\$ ____ não foram aprovados no dia __. Há que se pensar que restaria esse valor para ser e aprovado na reunião do dia __. Entretanto foi colocado como aprovado um valor total de R\$ ____, conforme anteriormente descrito. Não é possível saber, se esse valor já contém os cinco mil reais anteriormente aprovados ou se é um novo valor, que sequer foi votado.

Verifica-se que a dívida do condomínio subirá para R\$ ____, somente com a reforma dos dois salões de festa.

g) Não bastasse na mesma assembleia já havia sido aprovado orçamento para a pintura do piso das garagens no valor de R\$ ____, valor este que será retirado da aplicação da conta corrente ou do fundo de reserva. Linhas __ a __ da ata de ____.

h) Ainda, em ____ foi aprovado aumento na taxa de condomínio no importe de 10,66%, com vencimento em _____. O valor do condomínio hoje para uma unidade de três dormitórios está na média de R\$ ____, sendo assim o valor do condomínio será em aumentado em média R\$ _____.

i) Conforme documento anexo, o rateio por unidade do valor da reforma dos salões de festa, será em média no importe de R\$ _____, se for parcelado na opção de ____ vezes.

j) Sendo assim, a partir de _____, os condôminos do Condomínio _____ terão que desembolsar o valor de R\$ _____, em média, e isso durante ____ meses.

Destaca-se que atualmente já existe uma inadimplência no condomínio, no valor de R\$ _____. E certamente com esse aumento exorbitante, brevemente haverá muito mais. O que poderá tornar inviável a manutenção do mesmo, sendo que as reservas serão esgotadas já com os pagamentos iniciais da propalada reforma.

k) Quanto a forma de rateio, lê-se nas linhas __ a __ da ata que o assunto não restou em questão fechada, pois não se chegou a um termo que satisfizesse sequer aos presentes na reunião, já que ficou resolvido que os proprietários que não pudessem realizar o pagamento em no máximo ____ vezes teriam que procurar o síndico para um tratamento diferenciado ao caso específico.

Deliberou-se, também que “seria enviada junto com o boleto com vencimento em ____, uma envelope (Escolha da Forma de Rateio – Salões) contendo as opções de pagamento”. Linhas __ e __. Tal envelope (documento anexo) foi colocada na caixa de correios no dia __, mas não é uma envelope, pois determina que as unidades que não entregarem a folha até _____ com a opção escolhida, será rateado automaticamente o valor em ____ parcelas com início em _____

l) Na mesma folha de escolha da forma de rateio há uma observação onde está escrito: “Os inquilinos deverão entrar em contato com o síndico informando em qual imobiliária está locado o apartamento”. Evidente que tal informação não deve ser imposta ao inquilino, e sim providenciada pelo próprio síndico, que deveria cumprir o que consta parágrafo segundo da Convenção do Condomínio e enviar as informações pelo correio. Portanto, o tempo para a adesão à forma de parcelamento é exíguo demais e certamente prejudicará os proprietários que não residem no condomínio, os quais acabarão sendo obrigados a efetuar os pagamentos de forma automática.

II- DOS VÍCIOS APRESENTADOS NA ASSEMBLEIA

1- A votação e aprovação da reforma dos salões de festa, realizado por maioria simples contraria o disposto no Art. 1.341, I do código civil que determina para o caso de obras voluptuárias devem ter 2/3 da aprovação de todos os condôminos, ou seja, para o caso concreto, seriam __ votos, dos __ possíveis e não __.

A comprovação de que as obras são voluptuárias e de exacerbado valor poderá ser verificada no orçamento anexo, onde verificar-se-á dentre outros itens, cadeiras e poltronas estofadas em linho, sistema de home theater e caixas de som no gesso, (orçamento passado pelo síndico), móveis sob medida, TV smart LED de 50 polegadas, tapetes de pele de boi, vasos vietnamitas, monitores para videogame, mesas para sinuca e carreado, e por aí vai o delírio faraônico de um salão de festas existente em um condomínio de classe média. Parece que esses 22 moradores desejam transformar os salões de festa em uma extensão de suas salas de estar.

Ainda, há que se destacar, que embora esteja no orçamento, o tal sistema de som, não foi aventado o tratamento acústico, o que certamente trará problemas para com a vizinhança e, principalmente, para os próprios moradores.

Ao serem questionados, alguns dos condôminos que votaram a favor da reforma, entre eles o Sr. síndico, sobre o valor exorbitante da mesma, disseram que o orçamento pode mudar e, quem não tiver condições de pagar o que foi determinado, deverá mudar-se do condomínio, em claro desrespeito às pessoas e seus direitos.

2- A convenção do condomínio, documento anexo, em seu parágrafo segundo determina literalmente: “Na abertura dos trabalhos da assembleia, o síndico comprovará a convocação de todos os condôminos, mediante a apresentação do livro de protocolo de correspondência onde os condôminos terão passado o recibo do edital de convocação ou o talão de recibo de correspondência registrada, fornecido pelo EBCT, na hipótese de condôminos domiciliados em outros municípios” (Grifo nosso).. Pode-se ver nas atas das reuniões aqui anexadas, que tal procedimento não foi realizado, e não há comprovação alguma dos protocolos mencionados, portanto, inválidas são as assembleias realizadas, por descumprir o disposto na convenção.

3- A apresentação dos orçamentos informada no edital não ocorreu, pois foi apresentado apenas um orçamento genérico, e, em que pese, a

convenção e o estatuto, sejam omissos em relação a esta questão, a prática comum, todos sabem, é a apresentação de, pelo menos, três orçamentos, de empresas idôneas, com valores e opções diferentes, a fim de que seja escolhido o que melhor convier aos interessados. E isto não ocorreu somente com relação aos itens do orçamento, mas também com relação à profissional de arquitetura Sra. que mesmo cobrando pelo projeto, foi preferida ao outro profissional que colocou o projeto à disposição do condomínio de forma graciosa. (Ata de _____)

4- Mais uma irregularidade fica evidenciada na enquete enviada aos condôminos onde o síndico, tendo enviado o documento no dia __, impõe um tempo exíguo para o retorno da decisão, delega aos inquilinos declinarem informações aos proprietários que não residem no local, coisa que pela convenção de ser feita por ele via correspondência, e ainda deixa a disposição o número de seu telefone para negociar, com os condôminos a forma de rateio diferenciado dos demais, um verdadeiro absurdo, algo nunca visto na história, nem se encontra julgado desta natureza.

Importante destacar que nos salões, todos os equipamentos estão em perfeitas condições, inclusive banheiros e pisos, parte hidráulica e eletrodomésticos, haja vista que o edifício foi construído há apenas 11 anos. Demandando na realidade apenas uma pintura. Entretanto, a decisão é de trocar absolutamente tudo conforme ata de 29/11. Importante destacar que os salões são pequenos sendo que neles não cabem todos os itens descritos no orçamento, a menos que se faça uma reforma aumentando o espaço, ou transformando os dois salões em um só.

III- DO DIREITO

A fundamentação jurídica da presente Ação Anulatória do Ato Jurídico está prevista no artigo 166, inciso V do Código Civil, Lei 10.406/2002, que assim preceitua:

“Art. 166. É nulo o negócio jurídico quando:

V - For preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para a sua validade”.

O legislador estabeleceu bases quantitativas distintas para votação de determinadas matérias. O Código Civil, no Capítulo que trata do Condomínio Edifício, dispõe sobre o quórum de votação para realização de obras: Eis o teor dos textos legais mencionados:

Art. 1.341. A realização de obras no condomínio depende:

I - Se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos;

II - Se úteis, de voto da maioria dos condôminos. e úteis, de voto da maioria dos condôminos.

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.

A divisão das benfeitorias o art. 96 do código civil assim estabelece:

Art. 96. As benfeitorias podem ser voluptuárias, úteis ou necessárias.

§ 1º São voluptuárias as de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor.

§ 2º São úteis as que aumentam ou facilitam o uso do bem.

§ 3º São necessárias as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore.

Em jurisprudência do TJSP, em caso análogo, a decisão foi favorável aos condôminos, com a seguinte fundamentação:

Tribunal de Justiça de São Paulo. Agravo de Instrumento. 0254275-95.2012.8.26.0000 - Relator: Carlos Henrique Miguel Trevisan - Comarca: São Paulo - Órgão julgador: 4ª Câmara de Direito Privado - Data do julgamento: 17/01/2013 - Data de registro: 18/01/2013 - Outros números: 2542759520128260000 - Condomínio. Ação de anulação de assembleia. Vícios de forma e conteúdo. Deliberações em afronta à convenção e ao ordenamento jurídico Questionamentos em relação ao quórum mínimo de votação. Decisão de primeiro grau que indefere pedido de tutela antecipada voltado a anular a assembleia. Agravo interposto pelo autor. Despesas a envolver, na maior parte, obras úteis, de caráter voluptuário e em áreas comuns. Quórum mínimo de votação desrespeitado. Inteligência do artigo 1.341, incisos I e II, e do artigo 1.342, ambos do **Código Civil**. Parcial presença dos requisitos legais da relevância das razões do recurso e do perigo de dano de difícil reparação. Situação de fato que enseja a concessão parcial da tutela antecipada. Agravo provido em parte. Grifo Nosso.

No voto condutor, asseverou o relator:

A controvérsia posta à apreciação reside na definição de obras úteis ou voluptuárias, e se em área comum ou não, o que distingue o quórum necessário à sua aprovação pelos condôminos, conforme estabelece a convenção do condomínio e preveem os artigos 1.341, incisos I e II, e 1.342, ambos do Código Civil.

Continuando ainda o relator assim define:

São úteis as benfeitorias quando aumentam ou facilitam o uso da coisa, melhorando-a ou valorizando-a, as quais, embora não sendo indispensáveis para a conservação da coisa, se mostram de visível utilidade. Voluptuárias, as destinadas ao mero deleite ou recreio de quem as fez, não se mostrando necessárias ao uso habitual da coisa, nem de maior valia para seu dono, mesmo que por elas se tenha tornado mais agradável.

Nessa mesma ordem de ideia acrescenta:

Em análise ao documento de fls. 47/49, do qual consta a ata da assembleia, com a relação das obras e despesas do condomínio cuja aprovação foi posta à votação na assembleia que se pretende anular, verifica-se que a instalação da academia de ginástica trata-se de obra voluptuária, não se mostrando necessária ao uso habitual, de modo que o quórum de aprovação pela assembleia não poderia ser o de maioria simples, mas sim o quórum especial de 2/3, nos termos do artigo 1.341, inciso I, do Código Civil. A realização de obras no condomínio depende: I se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos.

Argumenta ainda:

Com relação ao envidraçamento das varandas (sacadas), aprovado também por maioria simples, verifica-se que, embora a instalação seja opcional a cada condômino, a fachada à qual pertence faz parte da área comum do condomínio e, portanto, a deliberação acerca da matéria exige o quórum especial de 2/3, nos termos do artigo 1.342 do Código Civil. 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”

Nesta mesma ordem de ideias com relação à reforma do salão de festa sustenta que:

Quanto à reforma de um dos salões de festas, aprovada por maioria simples, verifica-se que se trata de área comum e, portanto, também se exige a aprovação por quórum especial de 2/3, nos termos do artigo 1.342. (Grifo nosso).

Acerca desse argumento conclui o relator:

Concluiu o voto pela antecipação de tutela com a suspensão do deliberado na assembleia que se quer anular, e que, sopesando os interesses em conflito, não há dúvida de que é o agravante quem se encontra na

iminência de sofrer danos de difícil reparação, na eventualidade de se manter integralmente a decisão hostilizada.

Entendem, os requerentes, que a obra em comento se trata de uma melhoria voluptuária sendo assim exige a aprovação por quórum especial de 2/3, nos termos da Lei.

Não sendo o entendimento de V. Exa., a obra no mínimo, enquadraria em benfeitoria útil, que, de acordo com o art. 1.341, II, do Código Civil, o síndico deveria ter o voto da maioria absoluta dos condôminos.

Com referência especificamente ao item 2 dos vícios apresentados, em que não foi respeitado o parágrafo segundo da Convenção do Condomínio apresenta-se julgado do TJ/SP onde o condomínio, na pessoa do síndico, deixou de realizar a convocação e sua comprovação conforme estatuto, e teve a Nulidade da Assembleia confirmada tanto pelo juízo a quo, quanto pelo tribunal.

APELAÇÃO. ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. AUSÊNCIA DE CONVOCAÇÃO DOS CONDÔMINOS NA FORMA PREVISTA NA CONVENÇÃO. NULIDADE DA ASSEMBLEIA. FUNDAMENTOS TRAZIDOS EM RECURSO QUE NÃO TÊM O CONDÃO DE VALIDAR O ATO PRATICADO EM DESATENÇÃO À FORMALIDADE ESSENCIAL. RECURSO IMPROVIDO. Para a validade da assembleia faz-se necessária a convocação dos condôminos por meio de carta protocolada ou registrada, expedida com a antecedência mínima de 10 (dez) dias. O condomínio confessa que realmente deixou de atender a forma prevista na cláusula 12ª Convenção Condominial, ou seja, não se convocou por carta registrada com aviso de recebimento a totalidade dos moradores. Mas atesta que todos os assuntos discutidos na assembleia foram levados a efeito e todos os atos realizados pelas decisões daquela assembleia foram em favor do condomínio trazendo apenas benefícios aos condôminos. Todavia, tais fundamentos não têm o condão de validar o ato, pois realizado em desatenção à formalidade essencial. Para que as decisões tomadas sejam consideradas legais e possam ser impostas, todos devem ser convocados para assembleia, pois a coletividade tem o direito de participar das discussões e opinar sobre os temas a serem abordados. (TJ-SP - APL: 00190676020138260562 SP 0019067-60.2013.8.26.0562, Relator: Adilson de Araújo, Data de Julgamento: 01/09/2015, 31ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 02/09/2015)

Diante de toda confusão relatada, evidente se faz a anulação de todas as decisões tomadas em assembleia com relação à reforma dos salões de festa do condomínio XXXX.

IV- DA TUTELA DE EMERGÊNCIA

Art. 300 CPC A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo

1- Fumus Boni Iuris Face as graves irregularidades apontadas demonstrado através de Ata Assembleia e demais documentos em anexo, fica evidenciado o direito dos autores em obter a TUTELA DE EMERGÊNCIA.

2- Risco de Dano Irreparável (*Periculum In Mora*) Conforme amplamente demonstrado no decorrer desta petição o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo se não for concedida a TUTELA DE EMERGÊNCIA, a obra será iniciada em janeiro, leiloarão todos os moveis e utensílios que guarnecem os salões, bem como as cobranças de rateio referente a reforma do salão serão iniciadas juntamente com o boleto do mês de janeiro com vencimento em _____, razão pela qual mostra-se plausível o pleito.

V- DOS PEDIDOS E REQUERIMENTOS

Conforme ficou demonstrado no decorrer dessa petição a probabilidade do direito vindicado e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo requer-se.

a) A concessão da TUTELA DE EMERGÊNCIA, nos termos do artigo 300 do Código do Processo Civil, Inaudita Altera Parte, com o fim de determinar a suspensão de todas as decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária do edifício do Condomínio _____ realizada no dia _____. Para que o Requerido se abstenha de realizar, autorizar ou permitir a execução de qualquer obra nos referidos salões, bem como seja sus-tada qualquer cobrança a respeito ou outra ação de modificação nesses ambientes. Até a análise definitiva do mérito.

b) A citação do Requerido, na pessoa do síndico. _____, no endereço já declinado no preâmbulo desta peça, quanto à presente, para que, perante esse Juízo, apresente defesa, dentro do prazo legal, sob pena de lhe surtir os efeitos da revelia.

c) A procedência do pedido com a ANULAÇÃO da decisão da Assembleia Geral Ordinária do edifício do Condomínio _____ realizada no dia _____, especificamente no item que deliberou sobre a reforma dos salões de festa.

d) Declarar nulo o contrato assinado pelo síndico com a Arquiteta, com efeitos *ex tunc*, haja vista que a nulidade também atinge o documento em questão.

e) Condenação do Requerido ao pagamento de honorários advocatícios e custas processuais.

f) Seja determinado que o áudio da assembleia realizada em _____ que foi gravada pelos senhores _____ e _____, seja juntado aos autos, conforme descrito nas linhas __ a __, da ata, com o fito de esclarecer as ocorrências reais da referida assembleia.

g) A produção de todos os meios de prova admitidos, juntada de novos documentos, depoimento pessoal do síndico, oitiva de testemunhas, perícias e outras que se fizerem necessárias.

Dá-se à causa o valor de R\$ _____ (_____)

Nestes termos.

Pede deferimento.

Cidade, UF, data.

Advogado - OAB/UF n.º

3 ANEXO AC – MODELO DE AÇÃO ANULATÓRIA DE SANÇÕES CONDOMINIAIS C/C REPETIÇÃO DE INDÉBITO

MM. JUÍZO DA VARA ____ DA COMARCA DE _____.

Nome, profissão, nacionalidade, CPF _____, RG _____, vem à presença de Vossa Excelência, por intermédio de seu advogado abaixo assinado, propor Anulatória de sanções condominiais c/c Repetição de Indébito em face do CONDOMÍNIO _____, QUALIFICAÇÃO, na pessoa de sua síndica, _____, QUALIFICAÇÃO, pelos fundamentos de fato de direito a seguir delineados

I- Resumo dos fatos

As Autoras são moradoras no condomínio ora réu e protestam contra advertências e multas recebidas. Em _____, a _____ foi surpreendida com notificação de advertência enviada pela síndica (anexo 1.a), por desrespeito ao art.____, do Regimento Interno do Condomínio (anexo 02), que prevê o dever do condômino de colaborar com a administração do condomínio.

Por sua vez, a _____ recebeu, em _____, notificação de advertência (anexo 01.b), por desrespeito ao art. _____ do regimento, que disciplina os requisitos para a posse de animais de pequeno porte no condomínio.

Desde logo, as autoras deixam claro que discordaram veementemente dos motivos que deram ensejo aos documentos. Contudo, em nome da boa convivência entre os condôminos e para evitar maiores transtornos, tomaram providências no sentido de acatar as recomendações previstas na notificação.

Assim, a _____ passou a redobrar os cuidados de urbanidade para evitar ferir as excessivas suscetibilidades da administração do Condomínio. Já os animais da Autora, que supostamente “incomodavam” os vizinhos, foram deixados presos, e fechadas as janelas de sua área de vivência, para evitar a propagação, pela vizinhança, do som de eventuais latidos.

Mesmo assim, as autoras receberam, em _____, novas notificações de multa, sob alegação de que desrespeitaram o previsto nos artigos _____, do Regimento Interno (anexos 3.a e 3.b).

As multas ora discutidas não são de grande vulto, consistindo em ____ do salário mínimo. Contudo, como consta na notificação, a suposta “reincidência” na prática poderá ensejar multas de até 100% do salário mínimo, o que é muito para a condição financeira das autoras.

Logo, não havendo possibilidade de solução amigável diretamente com a síndica, alternativa não restou às Autoras que o ajuizamento da presente demanda, com o fim de declarar a ilegalidade das advertências e das multas, de requerer o ressarcimento pelos valores cobrados em sua fatura condominial, bem como de obstar maiores cobranças.

II- DO DIREITO

Conteúdo inverossímil das notificações de advertência e de multa primeiramente, cabe argumentar que são completamente descabidas as advertências recebidas, pois destoam da realidade.

No que se refere ao motivo da primeira notificação de advertência contra a _____, argumenta-se que ela é residente do condomínio há vários anos e nunca teve problema com vizinhos. Logo, cabe à síndica provar, em juízo, quais os exatos comportamentos da autora não foram “colaborativos” à administração.

No que se tange à notificação de advertência contra a _____, é preciso dizer que ela é proprietária de animais há mais de 3 anos no condomínio, e em nenhuma ocasião teve problemas com a vizinhança por conta disso.

Nunca, antes do mandato desta síndica, ambas receberam quaisquer advertências ou multas por conta de desrespeito às normas de convivência condominial. Porque agora haveriam de receber, seguidamente, advertências e multas? Não seria ao menos digno de estranhamento que, de repente, a urbanidade de uma e os mesmos animais de outra, que sempre foram aceitos, causem tantos incômodos na vizinhança?

Caso assim não seja, cabe às partes adversas comprovarem o contrário, por uma questão de justo ônus da prova, que seria negativa e, portanto, diabólica para as Autoras.

Na realidade, como será demonstrado em prova testemunhal a ser produzida em momento oportuno, as Autoras não incomodam os vizinhos, sendo as multas e advertências apenas uso arbitrário de poder de administração condominial por parte da síndica. Uso este que terá de ser justificado em juízo.

Igualmente injustas são as multas impostas. Ambas se embasaram no art. ____ da Convenção (anexo 04), que as prevê para o caso de inobservância de disposições da Convenção e do Regimento.

Essa inobservância a que a alude o art. __, apta a ensejar a sanção, seria o desrespeito aos artigos ____ e __, __, do Regimento. Supostamente, os animais de estimação das autoras incomodaram aos vizinhos, atrapalhando o silêncio.

Com efeito, no dia em que ocorreu a notificação de multa, em ____, de fato houve um excesso de barulho por parte de animais domésticos da vizinhança. Só que não apenas os da ____, mas de todos os animais da região.

É que neste dia houve manifestação de professores do ____ (anexo 05), o qual se situa na Rua _____. A manifestação bloqueou esta rua, obstruindo a passagem de veículos.

Por conta disso, no dia ____, todo o trânsito da Rua ____, que naturalmente passaria pela Rua ____, trasladou-se para a Rua _____, que passa em frente ao condomínio Réu (veja-se pelo mapa - anexo 06).

Sendo a rua em questão bem em frente ao apartamento das Autoras, que se situa no Bloco ____ do condomínio, é óbvio que o intenso trânsito de veículos situação de stress em seus animais – como nos de toda a vizinhança. Afinal, como é notório[5], os cães possuem aparelho auditivo ultrasensível, pelo que variações bruscas de som lhes causam comportamento excessivamente desordenado.

Ora, mas por isso não podem ser responsabilizada as Autoras! Elas não podem controlar a fisiologia dos animais, nem manifestações populares. Tanto uma como outra, são hipóteses de força maior[6], na forma do art. 393 do Código Civil, cuja responsabilidade não pode ser imputada à Autora.

A responsabilidade civil se pauta pela existência de fato ilícito, nexo de causalidade e culpa. No caso, não pode haver responsabilização porque inexistem os dois últimos requisitos, a saber:

a) Inexiste nexo de causalidade entre a conduta das autoras e o comportamento dos cães, pois este foi gerado pela passeata.

b) Inexiste nexo de causalidade entre qualquer comportamento das autoras e a passeata, fato político-social além de sua influência.

c) Inexiste culpa das autoras pelo comportamento dos cães, pois elas nada puderam fazer para impedi-lo.

Por outro lado, reza o Código Civil, em seu art. 166, II[7], que é nulo o negócio jurídico que tenha objeto impossível. Logo, por força deste dispositivo, não se poderia exigir das autoras que: a) “calassem” seus cães ante a situação excepcional acima relatada, porque isso seria uma obrigação impossível; b) impedissem a manifestação popular de rua, que ensejou o comportamento desordenado dos animais, porque isso também seria uma obrigação impossível.

Conteúdo contraditório das notificações de advertência e de multa.

A tese da impropriedade das sanções se reforça pela constatação de que entre a advertência e a multa há contradições. Com efeito, nas notificações de advertência consta que houve, por parte das autoras, desrespeito ao art. __, do Regimento Interno, isto é, pelo trânsito de seus animais em áreas comuns e por “incômodos” por eles causados.

Por outro lado, o comunicado de multa fundamenta a aplicação da sanção não apenas do desrespeito ao art. __, mas também ao art. __^o do Regimento, segundo o qual é necessário “guardar silêncio, especialmente no horário destinado ao descanso (____)”.

Da leitura dos documentos decorre, imediatamente, a sensação da impropriedade das sanções. Não há sentido em incluir, como fundamentação das sanções, o desrespeito a dispositivo que não tinha sido citado na notificação de advertência.

Caso fossem verdadeiras as alegações – o que se admite apenas *ad argumentandum* – como poderiam as Autoras tomarem providências para resolver o incômodo, se não sabiam, desde a advertência, do que seriam acusadas na notificação de multa?!

Afora isso, atenta contra a veracidade dos documentos a redação idêntica das notificações enviadas para ambas as Autoras. Ora, são pessoas de idades diferentes, com animais diferentes, que vivem em situações sociais diferentes (a _____ mora com sua filha, e a _____, sozinha).

Como poderiam elas praticar exatamente os mesmos fatos, a ponto de haver contra elas notificações idênticas e na mesma data?!

Do direito das autoras à comprovação dos fatos que lhe são imputados

Como é cediço, não faz sentido uma síndica, que é constituída como tal para representar interesses comuns do condomínio (art. 1348, II, CC)

[8], multar indiscriminadamente os condôminos sem antes lhes dar a oportunidade de tomar providências no sentido de preveni-las.

Além disso, em nenhum momento foi dada a oportunidade de defesa “administrativa” das Autoras, que tiveram de receber passivamente as notificações e arcar com a multa. Isso é um desrespeito a seus direitos fundamentais ao contraditório e à ampla defesa, garantidos, inclusive, nas relações privadas, conforme entendimento do STF:

EMENTA: SOCIEDADE CIVIL SEM FINS LUCRATIVOS. UNIÃO BRASILEIRA DE COMPOSITORES. EXCLUSÃO DE SÓCIO SEM GARANTIA DA AMPLA DEFESA E DO CONTRADITÓRIO. EFICÁCIA DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS NAS RELAÇÕES PRIVADAS. RECURSO DESPROVIDO. I. EFICÁCIA DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS NAS RELAÇÕES PRIVADAS. As violações a direitos fundamentais não ocorrem somente no âmbito das relações entre o cidadão e o Estado, mas igualmente nas relações travadas entre pessoas físicas e jurídicas de direito privado. Assim, os direitos fundamentais assegurados pela **Constituição** vinculam diretamente não apenas os poderes públicos, estando direcionados também à proteção dos particulares em face dos poderes privados. (...) (RE 201819, Relator (a): Min. ELLEN GRACIE, Relator (a) p/ Acórdão. Min. GILMAR MENDES, Segunda Turma, julgado em 11/10/2005, DJ 27-10-2006 PP-00064 EMENT VOL-02253-04 PP-00577 RTJ VOL-00209-02 PP-00821) – Grifou-se.

Sendo assim, questiona-se a veracidade do disposto nas notificações exaradas pela síndica, e requer-se que seja determinada ao Réu que faça a demonstração cabal da veracidade do alegado em juízo!

Nos comunicados de multa, consta que: a) houve desrespeito ao horário de silêncio (22 h às 07 h.); b) “foram recebidas reclamações quanto ao barulho excessivo (latidos e uivos) dos animais domésticos” das Autoras.

Dadas as contradições acima apontadas, e uma vez que documentos deste jaez não possuem presunção de veracidade, requerem as autoras que se prove em juízo:

a) quais seriam as condutas que causaram o desrespeito ao silêncio;

b) quais seriam, e por quem foram feitas, as reclamações a respeito dos animais e quem as fez.

Veja-se julgado da Egrégia Turma Recursal Única dos Juizados Especiais:

CÍVEL. RECURSO INOMINADO. INDENIZAÇÃO. CONDOMÍNIO. ABUSO DE DIREITO NO EXERCÍCIO DA FUNÇÃO DE SÍNDICO. ATRIBUIÇÃO DE

ATO INCENDIÁRIO A CONDÔMINO SEM A DEVIDA COMPROVAÇÃO. DANO MORAL RECONHECIDO. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. Sentença confirmada pelos próprios fundamentos. Condena-se a recorrente ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que arbitro em 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação. DECISÃO: Acordam os Juízes de Direito integrantes da Turma Recursal Única dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do Estado do Paraná, à unanimidade, em conhecer e desprover o recurso inominado nos termos do voto do relator. (TJPR - TURMA RECURSAL ÚNICA - 20070012311-5 - Maringá - Rel.: HELDER LUIS HENRIQUE TAGUCHI - - J. 04.04.2008).

Com efeito, do julgado se infere que, se síndicos fizerem alegações infundadas contra condôminos, abusando de sua posição de mando, caber-lhes comprovar os fatos, sob as penas da lei.

Ilegalidade da cobrança das multas e direito ao ressarcimento

Pelo exposto acima, sob qualquer ângulo que se observe, são indevidas as advertências e as multas, consistindo ambas em abuso de direito perpetrado pelo Condomínio, na pessoa de sua síndica, na forma do art. 187[9] do Código Civil, pelo que devem ser declaradas ilegais.

As exigências da síndica em relação aos animais das Autoras, sendo totalmente desarrazoadas, ofendem o direito destas ao usufruto de suas unidades no âmbito do condomínio, garantido por força do art. 1.335, I[10] do Código Civil, bem como ao seu direito de possuir animais, garantido no art. 29, h do Regimento Interno do Condomínio.

Logo, a cobrança das multas, as quais foram pagas (anexos 07.a e 07.b), é enriquecimento sem causa por parte do Condomínio, contrariando o art. 884 do Código Civil[11], sendo que devem ser ressarcidas as autoras pelos valores cobrados.

III- PEDIDOS

Por todo o exposto, requer-se deste MM. juízo:

1) a citação do Réu, na pessoa de sua síndica, para, em querendo, contestar;

2) o julgamento de total procedência da ação, para:

a) declarar a anulabilidade das multas e das advertências dadas às Autoras;

b) condenar o condomínio ao ressarcimento do valor das multas cobradas, com juros e correção monetária;

Pugna-se, ainda, pela admissão e a produção de todas os meios de prova em Direito admitidas, sobretudo prova testemunhal.

Dá-se à causa, para fins de alçada, o valor de _____, equivalente ao valor nominal pleiteado por força dos ressarcimentos pretendidos.

Nestes termos.

Pede deferimento.

Cidade, UF, data.

Advogado - OAB/UF n.º

4 ANEXO AD – MODELO DE AÇÃO DE DECLARAÇÃO DE NULIDADE DA ALTERAÇÃO DA CLÁUSULA DE CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO C/C DANO MATERIAL

MM. JUÍZO DA VARA __ DA COMARCA DE _____.

Nome, brasileiro, estado civil, profissão, inscrito no CPF sob o nº _____ e portador do RG nº _____, residente e domiciliado na _____, por intermédio de sua procuradora que esta subscreve, vem a presença de Vossa Excelência, com fundamento nos artigos _____, propor

AÇÃO DE DECLARAÇÃO DE NULIDADE DA ALTERAÇÃO DA CLÁUSULA DE CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO c/c DANO MATERIAL

em face _____, pelos motivos de direito e de fato a seguir expostos.

I- DOS FATOS

O autor é proprietário da unidade 704 do Condomínio em questão, com fração ideal de _____, residindo no apartamento desde _____, quando o edifício foi devidamente concluído e entregue aos moradores.

A forma de rateio das despesas de condomínio foi devidamente prevista na Convenção de Condomínio, cópia completa em anexo, em seu capítulo XI - Dos Recursos Orçamentários, artigo 41 e seguintes.

Em reunião realizada em _____, através de convocação formal, que foi entregue na portaria com exigência de assinatura (maneira como sempre foi feita com outros documentos do condomínio, como boletos e circulares) e publicação de edital, onde era mencionado os assuntos a serem abordados e a exigência de quórum específico de ____ dos proprietários para decisão de determinados assuntos, foi discutida a questão do rateio das despesas porém, não houve a deliberação por ausência de quórum específico.

Porém, ficou definido que o assunto seria avaliado por uma comissão composta por moradores do prédio que representassem os dois lados, os que se sentiam prejudicados e os beneficiados, para então avaliarem a situação com mais critério e, em um prazo de ____ dias, convocariam uma nova assembleia para tratar o assunto, exclusivamente. Nesta mesma assembleia do dia _____, foi eleito novo síndico, subsíndico e membros do conselho, conforme cópia da ata da assembleia.

Ocorre que esta nova assembleia não foi designada e não houveram novas discussões acerca do assunto.

Três anos após essa ata, no dia ____, foi realizada uma Assembleia Geral Ordinária com o intuito de discutir diversos assuntos e dentre eles, a questão do rateio das despesas. E então surgiram os problemas.

Diverso do ocorrido em todas as assembleias anteriores, não houve a correta convocação para a reunião, contrariando também a convenção de condomínio (artigo 20). A carta de convocação foi entregue pelo porteiro por aqueles que passavam pela portaria, sem nenhuma necessidade de comprovação de que todos os condôminos foram devidamente avisados.

Nesta assembleia foi aprovado, por unanimidade dos presentes, o rateio igualitário entre as __ unidades do prédio, modificando a forma atual de rateio e a convenção de condomínio.

O autor trabalha em regime de escala (off-Shore), embarcado, o que é de conhecimento de todos os responsáveis pela administração do prédio (síndico e administradora), em o seu cadastro de morador está constando e-mail, telefone próprio e de pessoas próximas (mãe, irmão, namorada), sendo, portanto, possível a sua comunicação da realização da assembleia.

O seu embarque no mês de agosto iniciou-se no dia ____ e findou-se no dia ____, um dia após a assembleia, conforme cópia de escala anexa. De toda forma, o autor poderia ter sido representado por procurador na reunião.

Houve um aumento de ____ (____) no valor do condomínio mensal, como pode ser observado nos boletos anexos. Antes o requerente pagava o valor de R\$ ____ (____) e passou a pagar a quantia de R\$ ____ (____). Nota-se, claramente, que o autor foi muito prejudicado com todos os erros cometidos pelo síndico e pela assembleia.

Acontece que essa alteração no rateio das despesas do condomínio, além do prejuízo mensal que vem causando às partes com apartamentos menores, causou um dano ainda maior no potencial comercial do imóvel. O requerente consultou alguns corretores sobre essa mudança nos valores, e a resposta que obteve é que o valor do condomínio se tornou completamente incompatível com a área do imóvel.

Diante das injustiças e ilegalidades ocorridas, não restou solução qual seja a busca do judiciário para resolver a questão.

I- DO DIREITO

A Convenção de Condomínio, elaborada em ____ e devidamente registrada em cartório, prevê em seu Capítulo ____ - Dos Recursos Orçamentários, artigo 41 que:

“Será de competência da Assembleia Geral fixar o orçamento das despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio:

§ 1º Caberá aos condôminos concorrer para o custeio, mensal e antecipadamente, em data a ser definida em Assembleia, na proporção da fração ideal de rateio de condomínio, das despesas comuns ordinárias e extraordinárias para todas as unidades autônomas, exceto as lojas e o estacionamento autônomo, que concorrerão tão somente com o custeio do SEGURO OBRIGATÓRIO. (...)»

Também está previsto na convenção de condomínio, em seu artigo ____, a forma de alteração desta e o quórum especial de ____ (____) dos proprietários, vejamos:

“Será exigida maioria qualificada que represente ____ (____) dos proprietários, de acordo com a fração ideal de rateio do condomínio, na reunião da Assembleia Geral especialmente para: (...) § 3º Promover qualquer alteração no dispositivo desta Convenção, exceto com relação ao Art. 30;”

Dessa forma, considerando que a previsão do método como o valor do condomínio mensal seria cobrado está previsto em um capítulo e artigos dedicados ao tema no corpo da convenção de condomínio, a sua alteração só poderia ter sido procedida se houvesse o quórum especial de maioria qualificada - ____ dos proprietários. Havia apenas ____ presentes (folha de assinaturas de presença em anexo), logo, não era possível a aprovação da alteração da convenção.

Cumprе mencionar que, as assembleias anteriormente realizadas, já haviam discutido o presente assunto, porém, justamente devido o número de proprietários presentes e a necessidade de quórum qualificado, o método de rateio mensal não foi alterado (cópia da ata em anexo).

Da mesma forma que esta prelecionada na Convenção do condomínio, que é a lei entre os condôminos, também está previsto no Código Civil, em seus artigos 1136, I e 1351, que a alteração da Convenção de Condomínio só pode ser efetiva se for aprovada por ____ dos proprietários.

“Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - Contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (...)"

"Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos."

A lei 4591/64, conhecida popularmente como "Lei do Condomínio" prevê que o rateio das despesas condominiais será efetivado de acordo com a fração ideal - "Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio. § 1º Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade".

O autor é totalmente contrário ao novo sistema adotado, de rateio igualitário das despesas condominiais mensais. Apesar dos argumentos apresentados em assembleia (da qual a forma de convocação será propriamente discutida abaixo), de que as áreas comuns do prédio são utilizadas de forma igualitária por todos os condôminos, assim como todos os bens e serviços, justificando o rateio igualitário, este não é inteiramente correspondente à realidade.

Os tamanhos dos apartamentos são notavelmente discrepantes, é visível e bem simples que, uma cobertura de __ quartos tem uma capacidade de acomodar mais pessoas/moradores do que um apartamento de __ quartos (segue em anexo a planta de todos os apartamentos). Alguns imóveis, os que possuem fração ideal maior, possuem __ vagas de garagem, enquanto os com menor fração, apenas __. Assim, utilizam-se de maior espaço, área e serviços, ou seja, são __ carros abrindo e fechando portão, sujando e poluindo as áreas comuns.

Inclusive, há um andar de garagem (____) dedicado exclusivamente para atender as unidades que possuem __ vagas. Se esse andar de garagem não existisse, não seria necessário arcar com despesas com iluminação e um portão eletrônico extra, que só existe para atender essas vagas.

Se todas as unidades tivessem somente __ vaga de garagem, o __ andar de estacionamento poderia ser utilizado como uma área de lazer do condomínio, com capacidade para piscina e até uma quadra. Dessa forma, os apartamentos com menor fração ideal e direito a menos vagas de garagem

estão arcando com o custeio de um andar inteiro ao qual, sequer, possuem acesso e utilização. É uma simples questão de proporcionalidade.

Imóveis maiores, ocupam áreas maiores, geralmente, também possuem maiores números de moradores; consequentemente geram maiores despesas, maiores depreciações dos equipamentos da academia, maior consumo de sauna, elevador, maior área externa de pintura, etc.

O anseio do legislador ao definir como regra geral o rateio proporcional em razão da fração ideal, **parte do princípio de que a diferenciação de metragem reflete em diferenciação do uso**, exatamente como ocorre neste caso, pois as unidades maiores possuem o direito ao uso de duas vagas na garagem, justificando a determinação de que a fração da unidade maior reflete em características diversas das unidades menores e, consequentemente, o custo da manutenção da área é mais elevado, justificando assim o valor maior da taxa condominial.

Além da discrepância na cobrança mencionada, que não corrobora com os argumentos apresentados em assembleia, o rateio igualitário para todas as unidade acarreta uma penalização da unidade menor, a ponto de desvalorizá-la para venda ou locação, em decorrência da cobrança de uma taxa de condomínio que, no presente caso, é ____ maior, mais de R\$ ____ (____) de aumento.

Outra questão também merece a apreciação deste judiciário, para solução do presente caso e retorno à situação anterior, em que o rateio das despesas condominiais era feitas de acordo com a fração ideal é que a convocação para Assembleia não foi realizada da maneira prevista na convenção de condomínio, sendo, portanto, inválida.

O artigo ____ da Convenção de Condomínio determina que: “A convocação da Assembleia Geral será feita através de edital ou correspondência registrada, ao local que for definido em Assembleia ou informado (...)”.

O autor não teve conhecimento sobre a realização da Assembleia. Em todas as convocações anteriores, foi solicitado que o condômino assinasse o recebimento do edital, comprovando assim sua ciência da realização da reunião, houve publicação do edital também em Jornal de grande circulação e envio do edital por e-mail para os condôminos, conforme cópia dos e-mails de 2012

O Código Civil prevê que a convocação da Assembleia deve ocorrer de acordo com a forma prevista na convenção, o que foi ignorado no presente caso:

Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger e o substituto e alterar o regimento interno.

Desta forma, a assembleia não poderia ter acontecido, de acordo com previsão do artigo 1354, do mesmo diploma jurídico: “A assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião”.

Ainda, há outra irregularidade que deve ser considerada. O artigo 35 da Convenção de Condomínio determina que: “Dentro de ____ (__) dia seguinte à realização da Assembleia Geral, o Síndico comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, o rateio das despesas, e ainda, a forma de promover a arrecadação, tudo conforme exposto na futura Convenção de Condomínio”.

A nova síndica eleita, e que foi beneficiada com a decisão de mudança no rateio, não enviou a ata aos demais condôminos. O autor recebeu o boleto de pagamento de condomínio e assustou-se com o aumento do valor pago, comparando com a quantia anterior à assembleia. Neste momento, enviou um e-mail, no _____, à administradora do condomínio que então o informou do ocorrido, conforme cópia anexa.

Ou seja, passaram-se _____ dias, e o determinado em convenção ainda não havia sido cumprido pela síndica. Em meio a tantas violações, a alteração que possui maior impacto e gera enorme prejuízo é a do rateio igualitário das despesas, e esta não pode permanecer, sob pena de caracterização de enriquecimento ilícito das unidades com maiores frações ideais.

Este é o entendimento dos TJMG, conforme pode ser observado em acórdão publicado há pouco mais de um mês:

APELAÇÃO CÍVEL - DIREITO DE VIZINHANÇA - CONDOMÍNIO - CONVENÇÃO - DIVISÃO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS - AUTONOMIA PRIVADA - QUÓRUM DE DELIBERAÇÃO - NULIDADE - DIVISÃO POR FRAÇÃO IDEAL. 1. Embora a instituição da convenção de condomínio se fundamente na autonomia privada, a definição de direitos e deveres dos condôminos encontra limites nos direitos fundamentais, o que decorre da horizontalização destes direitos, que, além de vincularem as relações entre particulares e Estado, também se projetam nas relações formadas exclusivamente por particulares. 2. Observadas as prescrições

legais quanto à forma, as estipulações das convenções condominiais são válidas desde que não importem em vulneração dos direitos e garantias fundamentais previstos na Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. 3. Em razão do disposto no artigo **1.351 do Código Civil**, é nula a deliberação tomada por quórum inferior a ___ dos condôminos para alterar a forma de divisão das despesas condominiais. 4. Se não há regra expressa na convenção condominial quanto à divisão das despesas do condomínio e se as deliberações posteriores com o objetivo de implementar uma cobrança em valores diferenciados são nulas, o rateio entre os condôminos dos custos pelo fornecimento de água deve observar o que determina o artigo **1.336, I, do Código Civil**, que estabelece como dever do condômino “contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção”. 5. Sentença mantida. EMENTA: NULIDADE DE ASSEMBLEIA C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER. INSTALAÇÃO DE MEDIDOR EM TORNEIRA DE USO COMUM. OUTROS MEDIDORES JÁ INSTALADOS EM CADA BLOCO DO CONDOMÍNIO. CONHECIMENTO DO GASTO EFETIVO DE ÁGUA. DIREITO DO CONDÔMINO. PEDIDO PROCEDENTE. O artigo **1.336, I, do CC/02** estabelece o dever de o condômino contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de sua fração ideal. Não havendo quórum para votação da separação das contas de água por bloco, deve ser mantida a forma de rateio das despesas condominiais estabelecida em convenção de condomínio, diante da nulidade da assembleia. Já existindo medidores de consumo de água nos blocos do condomínio, evidente a necessidade de instalação de outro medidor em torneira utilizada em área comum (garagem), ainda que não utilizada e ainda que o rateio do pagamento da despesa seja de acordo com a fração ideal do imóvel, a fim de permitir que os condôminos tenham conhecimento do gasto efetivo de água no local. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.18.045449-8/001, Relator (a): Des. (a) José Américo Martins da Costa, 15ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 18/10/2018publicação da súmula em 24/10/2018.

Desta forma, imperiosa a determinação da declaração de nulidade da alteração da cláusula de convenção do condomínio sem a observância do quórum especial determinado em lei e na própria convenção.

II- DO DANO MATERIAL

Com a alteração a forma de rateio das despesas condominiais, houve um aumento considerável no valor pago pelo autor, visto que passou de R\$___ (____) para o valor de R\$___ (____), isso no mês de setembro apenas.

Se considerar esse aumento anualmente, os gastos do requerente serão de, aproximadamente, R\$___ (____). Desta forma, um enriquecimento ilícito está sendo gerado para os proprietários das frações maiores, que alteraram a forma de rateio contra o que dispõe a convenção.

Assim, essa diferença proporcional (R\$_____) deve ser devolvida ao autor, condomínios vencidos e vincendos, na forma de indenização por danos materiais, com a devida atualização monetária, considerando a ilegalidade da alteração da cobrança.

III- DA TUTELA DE URGÊNCIA

Conforme foi demonstrado no corpo desta petição, diversas irregularidades e ilegalidades levarão ao aumento desproporcional das despesas condominiais mensais, alterando a sua forma de rateio de baseada na fração ideal para igualitária.

A tutela provisória de urgência prevista no artigo 300 do Código de Processo Civil, dispõe que para sua concessão é necessário a demonstração de probabilidade do direito e o perigo de dano caso.

O *fumus boni juris* consubstancia-se no fato de que a alteração da convenção de condomínio somente pode ocorrer quando há um quórum especial presente na Assembleia e que a votação ocorra, e conforme pode ser observado na lista de presentes, não haviam __ dos proprietários presentes. Assim a alteração da forma de rateio foi ilegal.

O *periculum in mora* é demonstrado no aumento de __ do valor despendido mensalmente à título de despesas condominiais que os autores estão suportando, gerando um enriquecimento ilícito de alguns proprietários às custas de majoração do pagamento de outros. A tutela de urgência é para estancar o ônus de se pagar o valor do aumento até o fim da demanda.

Dessa forma, o autor requer a tutela de urgência para que retorne ao pagamento das despesas condominiais no valor de R\$____(____), conforme equivale a sua cota, considerando a fração ideal de seu apartamento.

IV- DOS PEDIDOS

Diante do exposto, requer a Vossa Excelência:

a) A total procedência do pedido, com a declaração de nulidade da assembleia que determinou a alteração do rateio das despesas condominiais, por ausência de quórum especial e retorno à divisão prevista em Convenção de Condomínio, por fração ideal, bem como a condenação da ré ao pagamento de indenização por danos materiais, relativos ao aumento de R\$____(____) mensais no valor do condomínio (parcelas vencidas e vincendas);

b) Protesta provar o alegado, por todos os meios de provas admitidos em direito, especialmente a prova documental e o depoimento pessoal

das partes e tudo o mais que se fizer necessário ao deslinde do presente feito, a serem oportunamente especificados.

c) concessão da tutela de urgência, pois presente o periculum in mora e fumus boni iuris.

Dá-se a causa o valor de R\$ ____ (____).

Nestes termos.

Pede deferimento.

Cidade, UF, data.

Advogado - OAB/UF n.º

5 ANEXO AE – MODELO DE AÇÃO DE EXCLUSÃO DE CONDÔMINO ANTISSOCIAL

MM. JUÍZO DA VARA ____ DA COMARCA DE _____.

CONÔMINO ANTISSOCIAL

Observar o procedimento do art. 303/304 do novo CPC e seus respectivos parágrafos.

_____, com inscrição no CNPJ nº _____, localizado na Rua _____ - CEP _____ – cidade – UF, que não possui endereço eletrônico, representado pelo síndico, conforme documentos em anexo, por seus

Advogados (procuração anexa), com escritório na Rua _____ nº _____ - _____ - cidade - CEP _____, com endereço eletrônico _____ na forma do art. 303 e seguintes do Código de Processo Civil (CPC) vem perante esse Juízo apresentar

REQUERIMENTO DE TUTELA ANTECIPADA ANTECEDENTE

Em face de _____, morador da unidade ____ do Condomínio acima qualificado, residente à Rua _____, cidade, CEP _____, UF.

I - DA EXPOSIÇÃO SUMÁRIA DOS FATOS

O morador (ora réu) da unidade ____ do condomínio Requerente, vem, reiteradamente, gerando graves problemas, sendo incompatível a convivência do mesmo com os demais moradores e especialmente com os funcionários do Condomínio, tendo em vista as atitudes exageradas tomadas pelo réu, transgredindo as normas internas do Condomínio, estipuladas pela convenção, regimento interno ou em assembleia. Além de

transgredir as normas mais básicas de convivência com as outras pessoas que convivem ao seu redor.

Segue abaixo relação de violações cometidas pelo morador:

(Citar as violações cometidas pelo morador)

(Citar as violações cometidas pelo morador)

(Citar as violações cometidas pelo morador)

(Citar as violações cometidas pelo morador)

(Citar as violações cometidas pelo morador)

(Narrar todas as infrações cometidas por ele)

II- DO DIREITO

O condomínio edilício é composto, nas palavras de CARLOS MAXIMILIANO, da “superposição de propriedades distintas, conjugada com uma indivisão forçada e perene: direito exclusivo sobre o andar [ou unidade autônoma] e copropriedade sobre as coisas comuns, em regime de indivisibilidade perpétua”.

Assim, nota-se que todos são ao mesmo tempo proprietários exclusivos de seus apartamentos, mas coproprietários das áreas comuns do edifício, devendo seguir regras de convívio indispensáveis para a manutenção da coesão orgânica desse conjunto econômico-jurídico que é o condomínio.

O Código Civil, objetivando traçar normas gerais, previu direitos e deveres dos condôminos em seus artigos 1.335 e 1.336, adiante citados:

Art. 1.335. São direitos do condômino:

- Usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;
- Usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;
- Votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

Art. 1.336. São deveres do condômino:

- contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela lei 10.931, de 2004)

- Não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
- não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas; IV – ‘Dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Percebe-se que o que se espera de todos os condôminos é que de fato todas as regras criadas sejam fielmente cumpridas por todos. Acontece que essa expectativa, no presente caso, vem sendo totalmente frustrada pelo Réu.

Para todas as situações de descumprimento das regras condominiais previstas na convenção, bem como nas normas gerais do direito, existem os mecanismos de sanção. O Código Civil aborda alguns deles no próprio artigo 1.336, mas também sugere punição aos contumazes descumpridores no artigo 1.337, senão vejamos:

Art. 1.337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

Perceptível está a preocupação do legislador em forçar o condômino a cumprir com suas obrigações de forma plena ao impor multas pecuniá-

rias cuja base de cálculo é a contribuição mensal paga a título de taxa de condomínio.

Ocorre que, em casos como o em tela, a mera aplicação de uma multa em relação ao Condômino/Réu não é suficiente à paralisação de seu comportamento antissocial.

Nos dizeres do Ministro Luiz Edson Fachin, o comportamento antissocial está presente naquelas situações em que “a estabilidade das relações entre condôminos é gravemente ameaçada, inviabilizando a convivência social”.

Sob este enfoque, de acordo com o entendimento de Américo Izidoro Angélico, desembargador do Tribunal de Justiça de São Paulo, o condômino que infringe o seu dever condominial, abusando do seu direito de propriedade, prejudicando, assim os demais, poderia ser privado do direito de convivenciano condomínio, conforme abaixo colacionado:

“...pode o Juiz, então, ante a evidência dos fatos, da prova inequívoca e do convencimento da verossimilhança, decidir pela exclusão do coproprietário da unidade condominial, continuando este com seu patrimônio, podendo locá-lo, emprestá-lo ou vendê-lo, perdendo, porém, o direito de convivência naquele condomínio.”

Ou seja, pelo pensamento acima exposto, o antissocial não perderia a sua propriedade, mas somente o direito de convivência com os demais.

Dessa forma, conforme o magistério de Jorge Elias Nehme- entre tantos outros doutrinadores -, “não teria sentido, portanto, tutelar o direito de propriedade exercido com abuso e que fere a função social, com natureza de ato ilícito (art. 187 do CC), mantendo situação que compromete a vida social no condomínio”.

Ainda de acordo com essa linha de pensamento, o art. 536 do Código de Processo Civil é a principal fundamentação legal para a exclusão judicial de um condômino ou ocupante. O § 1º do artigo expressa:

“§ 1º Para atender ao disposto no *caput*, o juiz poderá determinar, entre outras medidas, a imposição de multa, a busca e apreensão, a remoção de pessoas e coisas, o desfazimento de obras e o impedimento de atividade nociva, podendo, caso necessário, requisitar o auxílio de força policial.” (grifa-se).

Marco Aurélio Bezerra de Melo, desembargador do TJ/RJ, também afirmou em seu livro *Direito das Coisas*:

“Entendemos que a assembleia, com o quorum especial, previsto no *caput* (três quartos), poderá deliberar a interdição temporária do uso da unidade habitacional ou até mesmo a privação da coisa por parte do condômino ou do possuidor.”

Para o afastamento do condômino, não basta que sua conduta seja proibida pela convenção do condomínio, seus atos devem causar incompatibilidade de convivência com os demais comunheiros.

Por isso, entende-se que o condômino/ocupante que cause transtornos insuportáveis pode ser proibido de ingressar no condomínio, uma vez que sua conduta não atende a função social da propriedade e prejudica gravemente o direito de propriedade dos demais.

O direito de propriedade dos vizinhos de um morador antissocial é sensivelmente lesado, na medida em que seus respectivos imóveis são desvalorizados, e, infinitamente mais relevante, no caso em voga, a segurança e saúde física e psíquica dos moradores e funcionários está sendo posta à prova.

O condômino excluído não sofre uma desapropriação, tão somente perde o direito ao uso do imóvel, permanecendo com os outros poderes inerentes à propriedade (fruição, disposição e reivindicação).

Diante de tais argumentos, entende-se que, a exclusão temporária ou definitiva de condômino antissocial é possível. Depois da aprovação da exclusão por 3/4 dos condôminos em assembleia especialmente convocada e dando direito de defesa ao condômino nocivo, ação judicial deverá ser proposta para se executar a decisão, salvo se a incompatibilidade de convivência gerada exija o ajuizamento imediato da ação, o que é o caso, tendo em vista que a mera convocação de assembleia pode “provocar” o morador réu a agredir mais alguém. No que tange a tal medida, diante das situações de risco em que os moradores e trabalhadores foram postos pelo morador antissocial cuja convivência é inviável, o condomínio providenciou os abaixo assinados mencionados.

III- DAS JURISPRUDÊNCIAS

As conclusões acima expostas serviram como fundamentação para o afastamento de condômino antissocial no processo cautelar nº 583.00.2009.174935-9, na 3ª Vara Cível do Fórum Central Cível João Mendes Júnior – Tribunal de Justiça de São Paulo, *in verbis*:

“Vistos. Trata-se de medida cautelar que busca o afastamento de condômino sob fundamento de uso nocivo e antissocial de propriedade. Os

documentos que instruem a inicial demonstram o “periculum in mora” e o “*fumus boni iuris*”, autorizando, assim, a determinação de afastamento dos requeridos. Para isso, intimem-se os requeridos para desocupação de unidade autônoma em 24:00 h, sob pena de remoção coercitiva. Desde logo expeça-se mandado com reforço policial. Citem-se e intimem-se, sem prejuízo da ação principal a ser ajuizada no prazo decadencial legal. Int.”

(TJ/SP, 3ª Vara Cível do Fórum Central Cível João Mendes Júnior, decisão liminar em Processo Cautelar nº 583.00.2009.174935-9, Juiz MARCO ANTONIO IBRAHIM, j. 21/07/2009). (grifa-se)

Em outra ocasião, o TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO também decidiu pelo afastamento de condômino antissocial no julgamento do Agravo de Instrumento nº 513.932-4/3, cuja passagem se reproduz:

“Adequação da tutela antecipada emitida para obrigá-lo a não infringir a convenção, sob pena de multa ou outra medida específica do § 5º, do art. 461, do CPC, inclusive o seu afastamento - Interpretação do art. 1337, do CC” (grifa-se).

Pelas razões expostas, o condômino que cause transtornos insuportáveis pode ser proibido de ingressar no condomínio, uma vez que sua conduta não atende a função social da propriedade e prejudica gravemente o direito dos demais.

Neste mesmo sentido, veja-se julgado do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO PARANÁ:

“APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO VERTICAL. (...) EXCLUSÃO DE CONDÔMINO NOCIVO. LIMITAÇÃO DO DIREITO DE USO/HABITAÇÃO, TÃO- SOMENTE. POSSIBILIDADE, APÓS ESGOTADA A VIA ADMINISTRATIVA. ASSEMBLEIA GERAL REALIZADA. NOTIFICAÇÕES COM OPORTUNIZAÇÃO DO CONTRADITÓRIO. QUORUM MÍNIMO RESPEITADO(3/4DOSCONDÔMINOS).MULTAREFERENTEAO DÊCUPLO DO VALOR DO CONDOMÍNIO. MEDIDA INSUFICIENTE. CONDUTA ANTISSOCIAL CONTUMAZ REITERADA. GRAVES INDÍCIOS DE CRIMES CONTRA A LIBERDADE SEXUAL, REDUÇÃO À CONDIÇÃO ANÁLOGA A DE ESCRAVO. CONDÔMINO QUE ALICIAVA CANDIDATAS A EMPREGO DE DOMÉSTICAS COM SALÁRIOS ACIMA DO MERCADO, MANTENDO-AS PRESAS E INCOMUNICÁVEIS NA UNIDADE CONDOMINIAL. ALTA ROTATIVIDADE DE FUNCIONÁRIAS QUE, INVARIAVELMENTE SAÍAM DO EMPREGO NOTICIANDO MAUS TRATOS, AGRESSÕES FÍSICAS E VERBAIS, ALÉM DE ASSÉDIOS SEXUAIS ENTRE OUTRAS ACUSAÇÕES. RETENÇÃO DE DOCUMENTOS. ESCÂNDALOS REITERADOS DENTRO E FORA DO CONDOMÍNIO. PRÁTICAS QUE EVOLUÍRAM PARA INVESTIDA

EM MORADORA MENOR DO CONDOMÍNIO, CONDUTA ANTISOCIAL INADMISSÍVEL QUE IMPÕE PROVIMENTO JURISDICIONAL EFETIVO. CABIMENTO. CLÁUSULA GERAL. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. MITIGAÇÃO DO DIREITO DE USO/HABITAÇÃO. DANO MORAL. NÃO CONHECIMENTO. MATÉRIA NÃO DEDUZIDA E TAMPOUCO APRECIADA. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS FIXADOS EM R\$ 6.000,00 (SEIS MIL REAIS). MANTENÇA. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO”

(TJPR – AC – 957743-1 – Rel. Arquelau Araújo Ribas Unânime – – J. 13.12.2012). (grifam-se)

Mais recentemente, o CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL, em sua 5ª Jornada de Direito Civil, aprovou mais um relevante enunciado, proposto pelo DESEMBARGADOR MARCO AURÉLIO BEZERRA DE MELO, reproduzido a seguir:

“Enunciado 508/CJF: Verificando-se que a sanção pecuniária mostrou-se ineficaz, a garantia fundamental da função social da propriedade (arts. 5º, XXIII, da CRFB e 1.228, § 1º, do CC) e a vedação ao abuso do direito (arts. 187 e 1.228, § 2º, do CC) justificam a exclusão do condômino antissocial, desde que a ulterior assembleia prevista na parte final do parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil delibere a propositura de ação judicial com esse fim, asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal.”

Complementando a questão ora discutida, em 2018, a 1ª Vara Cível de Brasília decidiu, nos autos do processo nº 2015.01.1.106016-7, também, favoravelmente sobre a exclusão de ocupante antissocial, a qual se reproduz abaixo:

“A questão posta em julgamento cinge-se em analisar o pleito condominial de proibição do condômino/réu de residir ou adentrar no âmbito do condomínio autor, sob alegação de comportamento antissocial abusivo por parte do requerido.

Sobre o tema, importante mencionar que o Código Civil estipula as sanções aplicáveis aos condôminos ou possuidores devem ser estabelecidas na Convenção Condominial, conforme prevê o art. 1.334, inc. IV, do CC/02.

Ainda, em caso de comportamento antissocial reiterado, dispõe o art. 1.337 do Código Civil:

“Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de

três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.”

Portanto, conforme se depreende da leitura do referido dispositivo legal, assim como da Convenção Condominial, em tese, somente seria possível a aplicação de penalidade de multa pecuniária pelo comportamento antissocial do condômino, que, em diversas ocasiões, não observou seus deveres de cumprir com as obrigações previstas na convenção condominial.

Cumpra-se destacar que, de acordo com a farta documentação acostada pelo condomínio/autor, assim como pelo extenso relato constante na peça inicial, o requerido já causou inúmeros transtornos aos demais condôminos, existindo diversos relatos e registros do descumprimento reiterado dos deveres pelo réu/condomínio. A propósito, infere-se a existência de sentença judicial que determinou que o réu se absteresse, de forma definitiva de realizar eventos e/ou festas em desconformidade com as normas constantes na convenção do condomínio (fls. 345/347). assim como a prática de crimes pelo requerido (fl. 354). (...) A repercussão negativa dos atos praticados pelo réu/condômino perante os demais moradores do condomínio mostra-se inequívoca. (...) Portanto, a reiteração das condutas ilícitas praticadas pelo réu configura abuso de direito (art. 187 do CC), razão pela qual é de rigor o acolhimento da pretensão autoral para fins de determinar o afastamento do réu do condomínio autor, assim como de proibi-lo de adentrar em suas dependências. (...) JULGO PROCEDENTE o pedido formulado por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LIFE RESORT E SERVICE em desfavor de EDVALDO CORDEIRO DA ROCHA FILHO, para fins de determinar o afastamento definitivo do réu do condomínio autor, assim como de proibi-lo de adentrar nas dependências do autor/condomínio.” (grifa-se)

Desta feita, por todo o demonstrado, o afastamento do réu do condomínio torna-se necessário para resguardar a integridade física e psíquica dos moradores e, especialmente, dos funcionários do prédio.

IV- DOS PRESSUPOSTOS PARA A CONCESSÃO DA TUTELA ANTECIPADA ANTECEDENTE

O novo Código de Processo Civil inovou criando o procedimento de tutela antecipada requerida em caráter antecedente, previsto no seu artigo 303 e seguintes.

Diante da urgência da medida requerida, a parte autora se utiliza desse instrumento sendo que a situação se mostra favorável à concessão da tutela, sob os seguintes aspectos:

Fumus boni juris – a parte autora apresentou prova de que o condômino da unidade mencionada tem provocado e causado as atitudes ilícitas contra os moradores e funcionários do prédio, existindo suficientes indícios da verossimilhança do caso para uma antecipação de tutela;

Periculum in mora – os moradores e funcionários da autora são as maiores vítimas do ato praticado pelo réu e a demora do provimento jurisdicional pode contribuir para gerar mais danos para aqueles, que enquanto o morador réu permanecer circulando livremente pelo condomínio a saúde física e psíquica dos moradores e funcionários está em risco, sendo expostos a situações que ferem o bom comportamento social;

Reversibilidade do provimento – a concessão da tutela não gera nenhum dano à parte ré, pois, mesmo que não confirmada em sentença, poderá ser facilmente revertida;

Risco de dano irreparável ou de difícil reparação – como mencionado, a maior preocupação da parte autora é com seus moradores e funcionários. Os atos praticados pela ré geraram grande impacto às suas vidas.

Neste sentido, torna-se essencial que se promova a exclusão do ocupante antissocial do convívio do condomínio.

V- DOS PEDIDOS

Ante o exposto, por toda a argumentação exposta acima, requer que Vossa Excelência digne-se a:

DEFERIR o pedido de TUTELA ANTECIPADA ANTECEDENTE, nos termos do art. 303 do CPC, para afastar o morador da unidade do condomínio, proibindo-o de adentrar no prédio ou até mesmo se dirigir a qualquer funcionário ou morador do prédio, visando resguardar a integridade física e psíquica dos outros moradores e, principalmente, os funcionários do prédio, sob pena de reforço policial e de multa por descumprimento da decisão pelo réu, a ser arbitrada pelo juízo em valor compatível com

a gravidade da situação, sendo a citação com intimação da decisão via oficial de justiça;

Alternativamente, caso o juízo não se convença de que o afastamento do réu do condomínio seja justificado ou a primeira medida a ser tomada, requer que o juízo determine a condução do réu ao juízo para que possa inquiri-lo pessoalmente em audiência especial e se certificar de que não há qualquer leviandade no pedido de afastamento, pelo contrário, é a medida que protegerá os demais moradores. É essencial que tal audiência seja marcada imediatamente, para evitar que o réu pratique qualquer ato em represália à ação aqui proposta;

Em sede de tutela final, seja declarada determinado o afastamento definitivo do morador réu do condomínio autor, assim como proibi-lo de adentrar nas dependências destes, ou até mesmo se dirigir a qualquer funcionário ou morador do prédio, tendo em vista a conduta antissocial e ilícita por ele causada, colocando em risco os demais moradores e funcionários do condomínio autor e, com base na teoria da causalidade, seja a parte ré condenada ao pagamento de custas, honorários advocatícios de sucumbência (judiciais, a ser fixado pelo juízo, em favor dos patronos do condomínio autor) e contratuais (tendo em vista que o condomínio autor teve o gasto).

Atribui-se a causa o valor de R\$ _____

Nestes termos.

Pede deferimento.

Cidade, UF, data.

Advogado - OAB/UF n.

6 ANEXO AF – MODELO DE AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS CONDOMÍNIO

MM. JUÍZO DA VARA ____ DA COMARCA DE _____.

nome completo, _____ nacionalidade, _____
(estado civil), (profissão), portador da Cédula de Identidade RG n.º _____, inscrito no CPF sob n.º _____, residente e domiciliado na _____, por seu advogado, vem, respeitosamente, propor a presente

AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS

com fulcro nos artigos 1.348, VIII, do Código Civil e 914 e seguintes do Código de Processo Civil, em face de _____
_____ (nome completo), _____ (nacionalidade),
_____ (estado civil), _____ (profissão), portador (a)
da Cédula de Identidade RG n.º _____, inscrito no CPF/UF sob
n.º _____, residente e domiciliado na _____ pelos motivos de fato e de direito a seguir aduzidos:

I – DOS FATOS

O Requerido foi nomeado síndico conforme consta da Ata da Assembleia _____ do edifício _____, no qual o Requerente reside.

Entre outras funções deve o síndico informar aos moradores os valores arrecadados e os gastos para a manutenção da edificação. Ocorre que o síndico se recusa a demonstrar tais valores e não possui justificativa plausível para a negativa.

Tal ato gerou grande desconfiança nos moradores, inclusive no Requerente pois _____ (descrever a negativa na prestação de contas).

As tentativas de composição amigáveis restaram-se infrutíferas.

Eis a razão para se intentar a presente ação de prestação de contas.

II – DO DIREITO

A lei civil, expressamente, dispõe que:

“Art. 1.348. Compete ao síndico: (...)”

VIII – prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;”

Ainda, estabelece o Código de Processo Civil que:

“Art. 914. A ação de prestação de contas competirá a quem tiver:

I – O direito de exigí-las

II – A obrigação de prestá-la”

Entende-se pela leitura conjugada destes dois artigos que o Requerido possui o dever de demonstrar as todas as despesas e receitas recebidas aos moradores.

Elucida ainda, J. Nascimento Franco, em Condomínio, 5.^a ed., RT, p. 41-2 que:

“O elenco de suas atribuições consta, numa síntese que está longe de constituir *numerus clausus*, do art. 1.348 do Código Civil, segundo o qual, entre o elenco de suas atribuições, ao síndico cabe (...) a prestação de constas à Assembleia Geral”

Continua o ínclito autor, p. 68, explicitando que:

“Exercendo funções equiparadas às de um mandatário, o síndico é demissível em qualquer tempo e ad nutum da Assembleia Geral (...). Esse é o entendimento tradicionalmente admitido no cotidiano condominial. Contudo, o art. 1.349 do Código Civil dispõe que a assembleia especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do art. 1.348 poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o condomínio.” (grifos nossos)

Desta forma, resta demonstrado que o síndico possui o dever de demonstrar as contas pertinentes aos gastos do condomínio.

III – DO PEDIDO

Pelo exposto requer:

a) a citação do Requerido para, no prazo de cinco (5) dias, prestar contas, ou querendo, contestar o feito sob pena de revelia;

b) a procedência da ação, condenando o Requerido a prestar contas sobre as despesas do edifício;

c) a condenação do Réu ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios;

d) provar o alegado por todos os meios de prova admitidos em direito.

Dá-se o valor da causa de R\$ _____ (___) para todos os efeitos legais.

Nestes termos.

Pede deferimento.

Cidade, UF, data.

Advogado - OAB/UF n.º

7 ANEXO AG – MODELO DE AÇÃO VISANDO DIMINUIR PORCENTAGEM DAS TAXAS CONDOMINIAIS DOS APARTAMENTOS COBERTURAS EM DESFAVOR DOS APARTAMENTOS TIPOS

MM. JUÍZO DA VARA __ DA COMARCA DE _____.

Por intermédio do procurador que a esta peça subscreve (Procuração em anexo) _____, brasileiro, solteiro, advogado, OAB __ inscrito no CPF sob o nº _____, RG: _____, residente e domiciliado na Rua _____, nº _____, bairro _____, CEP _____, UF, vem propor com o devido respeito a seguinte:

AÇÃO DECLARATÓRIA C/C COM DANOS MORAIS E MATERIAIS

Em desfavor do _____, CNPJ _____, Endereço _____
_____, Fortaleza - CE, CEP 60711-220 pelo fatos e fundamentos expostos abaixo.

DA ELEIÇÃO DO FORO DA COMARCA DE _____

O regimento interno no seu art. 86 elege como foro para dirimir eventuais conflitos o foro da cidade de Fortaleza, além dos Tribunais Arbitrais competentes e existentes na Comarca.

O regimento não deixa de modo preciso, se é permitido ou não, o emprego dos Juizados Especiais com fito de dirimir contendas judiciais, sem deixar claro essa informação, a competência do foro eleito pelos autores atende os requisitos do ordenamento jurídico nacional (e do Regimento interno do condomínio).

I- DOS FATOS

Vossa Excelência, a questão aqui posta versa acerca das taxas condominiais indevidamente pagas (exacerbadamente maiores) pelos proprietários residentes na cobertura de nº ____ (____) do Edifício _____ localizado no Bairro _____, UF

Os autores, na qualidade de proprietários de apartamento de cobertura e, portanto, com dimensões pouco maiores que os demais apartamentos do condomínio, vem arcando durante quase cinco anos, com pagamentos de taxas condominiais muito mais elevadas que o resto dos condôminos, em que pese ser o cômputo individualizado de gás, água e energia elétrica.

Vossa Excelência, a alegação aqui proposta versa sobre a inconstitucionalidade do rateio das quotas condominiais pautadas na proporção da fração ideal de cada unidade do condomínio _____, visto que os apartamentos tipos pagam valores muito baixos, se considerado os valores arcados pelos proprietários das coberturas, que não é justo, pois embora a fração ideal da unidade seja superior às das demais, as despesas comuns não se alteram em função da fração ideal.

A fração imposta aos proprietários da Cobertura é infinitamente maior do que as cobradas dos apartamentos tipos (convencionais), a diferença de valor é de quase 100%, e tal divisão, fere mortalmente o princípio constitucional da igualdade, razoabilidade e proporcionalidade.

Os autores tentaram argumentar amigavelmente com o síndico e outros condôminos, que as divisões impostas pelo condomínio não condizem com os ideais de uma divisão justa e equitativa, mas seus apelos, foram descartados sumariamente pela organização do prédio.

Não achando outro modo de resolver este impasse, a única alternativa viável encontrada para resolução da lide foi o ingresso da presente demanda para que o Poder Judiciário corrija as ilicitudes provocadas pelos anseios arrecadatórios do Condomínio, ofertando solução proporcional a sua grandeza e fins, assim como determina a Constituição Federal.

II- DO DIREITO

PRINCÍPIO DA RAZOABILIDADE E O OLHAR DO HOMEM MÉDIO

Antônio José Calhau de Resende conceitua o princípio da razoabilidade da seguinte forma:

“A razoabilidade é um conceito jurídico indeterminado, elástico e variável no tempo e no espaço. Consiste em agir com bom senso, prudência, moderação, tomar atitudes adequadas e coerentes, levando-se em conta a relação de proporcionalidade entre os meios empregados e a finalidade a ser alcançada, bem como as circunstâncias que envolvem a prática do ato”.

Partindo do conceito esposado pelo ilustre autor, temos que no caso concreto, o condomínio e os condôminos, não estão atuando segundo o princípio da razoabilidade (e também da proporcionalidade) quando da cobrança (exacerbadamente) a maior das taxas condominiais referentes aos apartamentos fincados na cobertura.

O Condomínio _____ e seus condôminos não agem com a prudência e moderação que a demanda exige, não levam em conta a relação de

proporcionalidade entre os meios empregados e a finalidade a ser alcançada, vez que a cobrança a título de taxas condominiais dentro de uma perspectiva realista, deveria (se muito) ser cobrada apenas em 20% a maior que os apartamentos tipos, pois as coberturas (diga-se de passagem, em número 4 (quatro)) são apenas precariamente maiores que tais imóveis.

No caso em questão não é legítimo e muito menos razoável, os autores arcarem com uma taxa condominial tão vultosa em relação aos outros condôminos, pois os patronos dessa ação, não usufruem nem mais, nem menos, das facilidades disponíveis aos demais condôminos do Edifício _____ razão pela qual se sentem prejudicados com a não divisão igualitária (ou menos exacerbada) do pagamento das taxas condominiais.

Esta tese é defendida pelo Ilustre Desembargador mineiro Guilherme Luciano Baeta Nunes, senão vejamos:

Aos olhos do homem médio, o apartamento de cobertura de um prédio, seja ele de luxo ou modesto, não incorre em despesas ordinárias ou de custeio, entendidas como aquelas direcionadas à manutenção de elevadores, salários de empregados e respectivos encargos, taxa de consumo de água e esgoto, luz das áreas comuns, seguro do edifício, materiais de limpeza, honorários do administrador ou do síndico etc., quase 90% maiores do que aquelas demandadas aos apartamentos tipo.

Basta Vossa Excelência idealizar que o serviço apresentado pelo porteiro é o mesmo para a totalidade dos condôminos, do mesmo modo o sendo o serviço da faxineira, do jardineiro, a atividade do portão eletrônico, do elevador e assim por diante.

A título de exemplo no mês de março de 2016 os autores pagaram R\$ 738, 41 (setecentos e quarenta e oito reais e quarenta e um centavos) enquanto o apartamento tipo pagou menos que a metade desse valor.

É bem verdade que, por possuir um espaço maior, o apartamento de cobertura tende a incidir em um gasto diferenciado, mas não ao ponto de determinar dos proprietários uma prestação de quase 100% superior àquele que é efetuado pelo resto do condomínio.

III- DO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA

O Art. 884 do Código Civil afirma que “aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários”.

O condomínio ao estabelecer prestações tão desproporcionais quanto a cobrança das coberturas incide no *caput* do art. 884 do CBB, pois sem justa causa enriquece às custas dos proprietários das coberturas - por todos os motivos expostos acima.

Entendimento análogo tem o Desembargador mineiro Guilherme Luciano Baeta Nunes quando afirma que “a prevalência pura e simples do critério de quotas ideais pode levar a situações de desequilíbrio e de ferimento ao princípio que veda o enriquecimento sem causa (art. 884 do Código Civil)”.

Situação que ocorre no caso concreto, ou seja, há uma oneração exagerada dos autores - proprietários das coberturas - e os benefícios ofertados nesta proporção restam indevidos, ilegais e ilegítimos aos demais condôminos.

Devido a essa situação os autores requerem desde já, os pagamentos realizados a maior (vincendos e vencidos) que não se encontram legalmente prescritos - a contar da data do protocolo desta ação judicial.

O ART. 1336, I DO CÓDIGO CIVIL E SUA LEITURA CONSTITUCIONAL

O art. 1.336 do Código Civil diz que são deveres de o condômino contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção.

Em que pese o comando inserto no artigo 1336, I do Código Civil é de se ver que, em se tratando de condomínio edifício, como é o caso, a posse compartilhada refere-se, única e exclusivamente, às áreas de uso comum dos condôminos.

Nesse mesmo sentido, é de fundamental importância inventariar que os valores auferidos com cobrança de taxas condominiais são aplicados na conservação e nos investimentos necessários à propriedade coletiva sem influência da área privativa.

De tais proposições desponta cristalina a lição no sentido de que pouco importa se no condomínio há unidades de 100, 200 ou 300 metros quadrados, todos os condôminos devem despende os mesmos valores a título de taxas condominiais, inclusive em observância ao que preleciona o Art. 5º, *caput*, da Carta Magna, de acordo com o qual “todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza”.

À guisa de corroboração, impende consignar que, na grande maioria dos condomínios, as unidades maiores constituem a minoria, de modo que dificilmente a contribuição igualitária entre os condôminos será

aprovada pela Assembleia Geral, cuja soberania não autoriza que se locupletem os demais apartamentos tipos pelo simples e singelo fato de o apartamento do autor possuir uma área maior.

Qualquer acepção em sentido contrário denota manifesto contrasenso, eis que tal fato, por si só, não aumenta a despesa do condomínio, não confere ao proprietário maior benefício do que aos demais e, finalmente, a área maior não prejudica os demais condôminos.

O desembargador mineiro Luiz Artur Hilário ao se manifestar acerca do tema alude:

Embora a convenção condominial represente norma cogente entre seus destinatários, poderá ser alterado o critério de rateio de despesas na hipótese em que o modelo adotado contrastar com princípios hierarquicamente superiores, como o que determina a vedação ao enriquecimento ilícito.

Inegável que a soberania da assembleia geral, que estabelece o critério de rateio de despesas com base na fração ideal, não autoriza o locupletamento dos apartamentos menores em detrimento daqueles de maior área, já que as despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio não são proporcionais ao tamanho de suas unidades privativas, mas às áreas comuns utilizadas por todos os condôminos indistintamente.

Vale dizer que os gastos suportados pelo condomínio com manutenção de áreas comuns, pagamento de funcionários, dentre outros, beneficiam de forma equivalente a todos os moradores, independentemente de sua fração ideal.

Por que razão, o critério do rateio de despesas condominiais com base na fração ideal adotado na convenção condominial poderá ser substituído e alterado pelo critério igualitário de rateio de despesas como forma de preservar o princípio da vedação ao enriquecimento

À luz do que foi esposado, outra conclusão não há senão de declarar a ilegalidade das cobranças realizadas pelo condomínio _____

JURISPRUDÊNCIAS SOBRE A FORMA DE RATEIO DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA.

DIREITO CIVIL. DESPESAS CONDOMINIAIS. CRITÉRIO DE RATEIO NA FORMA IGUALITÁRIA ESTABELECIDO EM CONVENÇÃO CONDOMINIAL. ADMISSIBILIDADE. A assembleia dos condôminos é livre para estipular

a forma adequada de fixação da quota dos condôminos, desde que obedecidos os requisitos formais, preservada a isonomia e descaracterizado o enriquecimento ilícito de alguns condôminos. O rateio igualitário das despesas condominiais não implica, por si só, enriquecimento sem causa dos proprietários de maior fração ideal. Recurso parcialmente conhecido e, nessa parte, provido”. (STJ. Resp. 541713/RS. Rel. Min. Cesar Asfor Rocha. Dje 28/10/2003).

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS

“CONDOMÍNIO - RATEIO DE DESPESAS - CRITÉRIO DE DIVISÃO IGUALITÁRIA FIXADO NA CONVENÇÃO - POSSIBILIDADE (...) O rateio igualitário das despesas condominiais não implica, por si só, enriquecimento sem causa dos proprietários de maior fração ideal, já que os custos do condomínio em sua maior parte, não são proporcionais ao tamanho das unidades, mas, sim, correspondentes às áreas comuns, cuja responsabilidade e aproveitamento são de todos os condôminos indistintamente”. (TJMG. Proc. 2.0000.00.517840-5/000. Des. Rel. Antônio de Pádua. Dje 12/11/2005).

“CONDOMÍNIO EDILÍCIO. CRITÉRIOS PARA O RATEIO DAS DESPESAS. A soberania da assembleia geral não autoriza que se locupletem os demais apartamentos tipos pelo simples e singelo fato de o apartamento do autor possuir uma área maior, já que tal fato, por si só não aumenta a despesa do condomínio, não confere ao proprietário maior benefício do que os demais e finalmente, a área maior não prejudica os demais condôminos. (...) A cobrança de rateio de despesas de condomínio de unidade com fração ideal maior, sem se observar o princípio do proveito efetivo revela enriquecimento sem causa abominado pelo artigo 884 do Código Civil”. (TJMG. Proc. 1.0024.04.504058- 1/001. Des. Rel. Sebastiao Pereira de Souza. Dje 07/03/2008).

“AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE COBRANÇA C/C CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO - JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE -PROVA PERICIAL - RELEVÂNCIA - CERCEAMENTO DE DEFESA CARACTERIZADO - CASSAÇÃO DA SENTENÇA. (...) Os condôminos, por meio da convenção de condomínio, têm a liberdade de estipularem a forma adequada de rateio das despesas condominiais. Aprovada pelo quórum regular, a convenção assume status de norma cogente frente às relações condominiais. Conquanto em consonância com as disposições legais que regem a matéria, o rateio com base na fração ideal, previsto na convenção de condomínio,

pode, em determinados casos, ofender preceitos outros, hierarquicamente superiores, como a boa-fé objetiva e a vedação ao enriquecimento ilícito. Destarte, é possível que se reconheça a abusividade e ilicitude da aplicação do preceito legal e estatutário concernente ao rateio das despesas condominiais com base na fração ideal das unidades autônomas (...)" (TJMG. Proc. 1.0024.06.281355-5/002. Des. Rel. Elpidio Donizetti. Dje 26/04/2008)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REVISÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS C/C CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO. PERÍCIA. NECESSIDADE. - Em consonância com as disposições legais que regem a matéria, o rateio com base na fração ideal pode, em determinados casos, ofender outros preceitos, hierarquicamente superiores, como a boa-fé objetiva e a vedação ao enriquecimento ilícito". (TJMG. Proc. 1.0024.06.058069-3/001. Des. Rel. Pedro Bernardes. Dje 13/10/2008.

AÇÃO DECLARATÓRIA. DESPESAS CONDOMINIAIS. DIVISÃO POR FRAÇÃO IDEAL. ARTIGO 1.336, INCISO I DO CÓDIGO CIVIL. LEGALIDADE. SUBSTITUIÇÃO POR RATEIO IGUALITÁRIO. IMPOSSIBILIDADE. Segundo o artigo 1.336, inciso I, do Código Civil, e o artigo 12, § 1º, da Lei 4.591/64, as despesas de condomínio, salvo disposição em contrário constante da convenção, serão rateadas entre os condôminos na proporção de suas respectivas frações ideais de terreno. Não há falar-se em ilegalidade, se o critério de divisão de despesas condominiais corresponde, exatamente, ao previsto em lei. Vv. O critério de rateio de despesas condominiais com base na fração ideal se apresenta como regra geral, podendo ser adotado outro desde que previsto na convenção (art. 1336 CC/02 e art. 12, § 1º Lei 8.245/91). Embora a convenção condominial represente norma cogente entre seus destinatários, poderá ser alterado o critério de rateio de despesas na hipótese em que o modelo adotado contrastar com princípios hierarquicamente superiores, como o que determina a vedação ao enriquecimento ilícito (Des. Luiz Artur Hilário). Publicação: 01/07/2013. Processo: AC 10079062930064001 MG Relator (a): Luiz Artur Hilário Julgamento: 20/06/2013 Órgão Julgador: Câmaras Cíveis / 9ª CÂMARA CÍVEL Publicação: 01/07/2013.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO DE JANEIRO

Apelação cível nº 0372013-96.2012.8.19.0001 apelante: condomínio do edifício Jardim de Allah. Apelados: Paulo César souto, espólio de Débora de melo souto e Rogério Augusto souto relator: des. Mauro pereira Martins apelação cível. Demanda de cobrança de cotas condominiais.

Unificação de duas unidades. Pretensão de recebimento correlato a duas unidades, com esteio na fração ideal. Sentença de improcedência. Apelo do autor. Alegação de que a unidade que resultou da unificação gera maiores gastos ao condomínio. Precedente do superior tribunal de justiça no sentido de que a cobrança de rateio de despesas de condomínio de unidade com fração ideal maior, sem a observância do princípio do proveito efetivo, revela enriquecimento sem causa, mormente porque a área maior, por si só, não prejudica os demais condôminos. Vedação ao enriquecimento sem causa que depõe em favor do recorrido. Sentença que se mantém. Recurso a que se nega seguimento.

Tratemos agora dos danos materiais e morais oriundos dos comportamentos perpetrados pela requerida.

IV- DOS DANOS MATERIAIS E MORAIS

Como aludido nos autos, o autor é forçado a pagar uma quantia bem maior (quase o dobro) que os outros condôminos, pelo simples fato de ser proprietário de um apartamento um pouco maior do que seus pares.

É sabido na doutrina que a cobrança indevida confere ao condômino o direito à repetição do indébito e, se demonstrada má-fé do credor – condomínio -, por valor igual ao dobro do que pagou em excesso.

Pelos motivos já expostos na exordial, o autor está sofrendo danos em seu patrimônio, devendo eles serem reparados.

Em relação ao dano material e moral a Constituição Federal, assim dispõe:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

X - São invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito a indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação;

Estabelece o art. 186 do Código Civil Brasileiro:

“Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.”

E a consequência de cometer ato ilícito está estipulada no art. 927 do Código Civil Brasileiro:

“Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.”

O Art. 884 do Código Civil afirma que “aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários”.

Com tais fundamentos requer-se a devolução a título de danos materiais dos valores pagos a maior durante os últimos 10 anos, prazo prescricional previsto no Art. 205 do Código Civil, verbis “A prescrição ocorre em dez anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor”.

Vejam algumas jurisprudências acerca da restituição de taxas condominiais indevidamente pagas e cobradas:

CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. **COBRANÇA INDEVIDA DE TAXAS CONDOMINIAIS ANTES DA ENTREGA DAS CHAVES. DEVOLUÇÃO. SENTENÇA MANTIDA. 1. Cobrança indevida confere ao consumidor o direito à repetição do indébito e, se demonstrada má-fé do credor, por valor igual ao dobro do que pagou em excesso.** Assim, o erro justificado pela previsão contratual provoca a incidência da exceção prevista no parágrafo único do artigo 42 do Código de Defesa do Consumidor. 2. Recurso conhecido e não provido. (TJ-DF - ACJ: 20140111490883, Relator: FÁBIO EDUARDO MARQUES, Data de Julgamento: 04/09/2015, 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal, Data de Publicação: Publicado no DJE 14/09/2015. Pág. 601).

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. AÇÃO ORDINÁRIA. CONEXÃO. PREVENÇÃO. PROCESSO JÁ JULGADO. INOCORRÊNCIA. Não há conexão quando um dos processos já foi julgado, inclusive tendo transitado em julgada a sentença. E, não havendo conexão, não há prevenção. Súmula 235 do STJ. PROCESSUAL CIVIL. ILEGITIMIDADE PASSIVA DA ADMINISTRADORA DO CONDOMÍNIO. Tratando-se de ação de ressarcimento, fulcrada em ato imputável ao condomínio (alegada cobrança indevida de taxas condominiais), nenhuma responsabilidade direta pode ser imputada à administradora, que age em nome do mandante, nos limites do mandato que lhe foi outorgado. Inexistência, ademais, de qualquer alegação relacionada com eventual excesso de mandato. **COBRANÇA INDEVIDA DE ENCARGOS CONDOMINIAIS. VENCIMENTOS POSTERIORES AO MOMENTO EM QUE NÃO MAIS EXERCIA, A CONDÔMINA, POSSE SOBRE O IMÓVEL. DEVER DE RESSARCIR RECONHECIDO. LIMITAÇÃO, ENTRETANTO,**

DO PERÍODO A SER INDENIZADO. DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO APELO DO RÉU E NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO DA AUTORA. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70062736996, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Pedro Celso Dal Pra, Julgado em 16/04/2015). (TJ-RS - AC: 70062736996 RS, Relator: Pedro Celso Dal Pra, Data de Julgamento: 16/04/2015, Décima Oitava Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 20/04/2015).

Em relação ao Dano Moral, Wilson de Melo Silva, em síntese, diz que “dano moral é o conjunto de tudo aquilo que não seja suscetível de valor econômico”.

Para Carlos Alberto Bittar, “são morais os danos e atributos valorativos (virtudes) da pessoa como ente social, ou seja, integrada à sociedade (como, v.g., a honra, a reputação e as manifestações do intelecto)”.

Segundo Maria Helena Diniz, “Dano moral vem a ser a lesão de interesses não patrimoniais de pessoa física ou jurídica, provocada pelo fato lesivo”

O condomínio ao longo dos anos vem cobrando reiteradamente taxas bem acima do que as devidas, causando transtornos não apenas na orbita material, mas também na orbita moral, devendo o condomínio reparar o autor em uma quantia não inferior a **R\$ ____ (____) reais** a título de danos morais e de todos os pagamentos das taxas condominiais a maior.

V- DA TUTELA DE EVIDÊNCIA

O art. 311, IV do novo CPC afirma que “A tutela da evidência será concedida, independentemente da demonstração de perigo de dano ou de risco ao resultado útil do processo, quando a petição inicial for instruída com prova documental suficiente dos fatos constitutivos do direito do autor, a que o réu não oponha prova capaz de gerar dúvida razoável”.

Requer-se que depois de ouvida a parte contrária que Vossa Excelência de modo antecipado possibilite a redução dos valores pagos a título de taxas condominiais, que hoje é de R\$ ____ (____) para metade desse valor - quantia paga pelos apartamentos tipos.

VI- DOS PEDIDOS

Isto posto e estando devidamente configurados os danos materiais e morais causados ao Promovente pela Promovida, com base nos substratos fáticos e jurídicos acima aventados, vem a presença de Vossa Excelência REQUERER:

1. Seja concedida tutela antecipada (**e depois de modo definitivo**) para determinar a diminuição dos valores pagos a título de taxas condominiais, que hoje é de R\$ ____ (____) para metade desse valor quantia paga pelos apartamentos tipos;

1.1 Seja concedido as diferenças dos pagamentos feitos a maior aos longos dos anos que não se encontrem prescritos;

2. A citação da Promovida no endereço aludido nesta peça vestibular, a fim de, querendo, contestar a presente ação no prazo legal, sob pena de revelia;

3. Condenar a Ré, ao pagamento de uma **indenização**, de cunho compensatório e punitivo, pelos **danos morais e materiais** causados a Autora, **em valor pecuniário** justo e condizente com o caso apresentado em tela, qual, no entendimento dos Autores devem ser **R\$ ____ (____)** por danos materiais e **R\$ ____ (____) reais a título de danos morais** e, ou então, em valor que esse D. Juízo fixar, pelos seus próprios critérios analíticos e jurídicos;

Protesta provar o alegado por todos os meios admitidos pelo ordenamento jurídico, em especial pela juntada de novos documentos, oitiva de testemunhas, perícias e etc., cujo rol será oportunamente juntado.

Dá-se à causa o valor de ____ (_____).

Nestes termos.

Pede deferimento.

Cidade, UF, data.

Advogado - OAB/UF n.º

8 ANEXO AH – MODELO DE AÇÃO DE PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVA PERICIAL CONTRA CONSTRUTORA, EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS OU COISAS, ETC.

MM. JUÍZO DA VARA ____ DA COMARCA DE _____.

PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVA

PARTE AUTORA, CNPJ_____, com sede na rua_____, ___, bairro _____, Cidade-UF, CEP_____, neste ato representada por seu Titular_____, brasileiro, CPF_____, residente e domiciliado no mesmo endereço, devidamente representada por advogado, conforme mandato anexo, vem a Vossa Excelência propor a presente AÇÃO DE PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVAS, nos termos do artigo 381, do Código de Processo Civil, contra PARTE RÉ, brasileira, profissão, CPF_____, com endereço_____, nº_____, Cidade/UF, CEP_____, pelos fatos e fundamentos que passa a expor:

I - DA GRATUIDADE DA JUSTIÇA

Excelência, apesar de ser pessoa jurídica, a parte autora não reúne condições financeiras para arcar com as custas processuais, visto que se trata de microempreendedor individual e por isso anexa a declaração de hipossuficiência assinada pelo titular.

Além disso, já que a mera declaração não basta para que a pessoa jurídica faça prova de sua condição, junta contrato social, que demonstra a condição de MEI. Por oportuno, informa também que a empresa, apesar de nunca ter atingido o limite do faturamento permitido pelo enquadramento perante a RFB, sofreu queda abrupta na arrecadação em virtude da cessação da prestação de serviços para a ora ré, inclusive tendo que se desfazer de patrimônio da empresa, o que reforça ainda mais a impossibilidade de arcar com as custas processuais.

II - DOS FATOS

O autor prestou serviços de serviços para a requerida, nos últimos anos.

Informa-se que a demandada exerce a atividade de atividade, sendo que os serviços prestados pelo autor eram imprescindíveis para a atividade desta.

Para que pudesse iniciar os trabalhos e fosse remunerada por estes, o autor encaminhou junto a ré um termo de credenciamento, onde prestava informações técnicas e econômicas do negócio e onde foram estabelecidos os critérios da prestação dos serviços.

Este documento foi remetido para a requerida e o autor não manteve cópia.

O contrato existente entre as partes, foi rescindido de forma verbal e de forma prática no corrente ano, tanto que o autor foi obrigado a vender seu modo de trabalho, utilizado no serviço, para saldar dívidas e cumprir obrigações. Apesar deste encerramento, não houve qualquer formalização ou distrato assinado.

III - DO DIREITO

O Código de Processo Civil autoriza o ajuizamento de ação de produção antecipada de prova, de acordo com o artigo 381:

Art. 381. A produção antecipada da prova será admitida nos casos em que:

I - Haja fundado receio de que venha a tornar-se impossível ou muito difícil a verificação de certos fatos na pendência da ação;

II - A prova a ser produzida seja suscetível de viabilizar a autocomposição ou outro meio adequado de solução de conflito;

III - o prévio conhecimento dos fatos possa justificar ou evitar o ajuizamento de ação.

Note-se que no presente caso busca-se o prévio conhecimento dos fatos para justificar o ajuizamento de ação com vistas a apurar as perdas e danos havidas da “quebra” contratual, a ausência de aviso prévio e o preço praticado em comparação aos valores “de mercado”, o que é impossível, sem ter em mãos o contrato de prestação de serviços assinado pelas partes ou então o termo de credenciamento ou seja qual for o nome técnico do instrumento contratual que regula a relação entre as partes.

Já informado acima que a parte autora foi prejudicada com o repentino encerramento da prestação de serviços, sem qualquer formalidade.

A título de informação e para comprovar a pretensão resistida e, substituindo a notificação extrajudicial, junta-se cópia de e-mail enviado aos prepostos da requerida, sem resposta para este procurador, mesmo após demonstrado o interesse na obtenção do (s) documento (s).

Demonstrado o interesse, requer-se o recebimento e o regular processamento do presente feito.

IV - DA OPÇÃO PELA AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO OU MEDIAÇÃO

Dada a natureza do direito em discussão, a parte opta pela não realização de audiência de conciliação e mediação, visto que, em tentativa extrajudicial de solução, não teve êxito.

V - DOS PEDIDOS

Ante o exposto, requer-se:

a) a citação da requerida para juntar ao presente feito os documentos referidos, quais sejam o termo de credenciamento, contrato de prestação de serviços, ou seja, qual for o documento que regulou a relação de prestação de serviços entre as partes desde o ano de 2015;

b) a concessão da gratuidade da justiça;

c) o processamento do feito nos termos dos artigos 381, 382 e 383 do Código de Processo Civil.

Pretende demonstrar o aqui alegado através de prova documental.

Dá-se a causa o valor de R\$ ____ (____).

Nestes termos.

Pede deferimento.

Cidade, UF, data.

Advogado - OAB/UF n.º

9 ANEXO AI – MODELO DE AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR VÍCIOS CONSTRUTIVOS - COM PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA JURISDICIONAL PRETENDIDA PARA A PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVA PERICIAL

MM. JUÍZO DA VARA __ DA COMARCA DE _____.

Por seus procuradores (doc. 1), __, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, aforar, pelo procedimento comum, rito ordinário, em face de __, a competente **Ação de indenização por vícios construtivos – com pedido de antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional pretendida para a produção antecipada de prova pericial** o que faz com fundamento no art. 5º, V e XXXV, da Constituição Federal, combinado com o art. 6º, VI, VII e VIII e art. 12, do Código de Defesa do Consumidor, nos arts. 186, 249, 389, 402 a 405, 618, parágrafo único, 884 a 886 e 927, todos do Código Civil e, por fim, nos arts. 319 e seguintes e 294 combinados com o 300, todos do Código de Processo Civil.

I – Breve resumo dos fatos

O Condomínio autor, Excelência, foi idealizado pela ré para ser um projeto altamente sofisticado e diferenciado. Nesta qualidade, prometeu as unidades autônomas que seriam futuramente erigidas, baseada, puramente, em apelos de ordem emocional ligados às ideias de magnitude, requinte, proposta ousada, criatividade e excelente localização, atrelados, todos, aos detalhes constantes do respectivo plano, dentre os quais, à guisa de exemplo, o lazer, a segurança e o conjunto de todas as regalias que propagou, conforme se depreende de material publicitário extraído do __ (doc. 2). No referido material publicitário eletrônico verifica-se, com meridiana clareza, inovações tecnológicas como, por exemplo, “Elevador com reconhecimento digital, dando acesso restrito à sua residência apenas para pessoas autorizadas.”, bem como a opção de apartamentos com 3, 4 ou 5 vagas de garagem. Além da extensa área de lazer que, dentre os inúmeros itens, destaca-se: Salão de festas, Churrasqueira, Sala de recreação infantil, Playground, Fitness, Sauna com Ducha, Piscina adulto climatizada com raia, Piscina infantil climatizada, Solarium e Estação de ginástica externa. Em suma, em tudo e por tudo, um empreendimento destinado a pessoas de elevado poder aquisitivo. Contudo, Excelência, uma vez concluída e entregue a obra no dia __ (certificado de conclusão

anexo – doc. 3), outra passou a ser a impressão dos adquirentes – que não mais a de empreendimento diferenciado – assim que passaram a ocupar o condomínio autor. Isto porque, à medida que o índice de ocupação do empreendimento foi se tornando maior, em razão da imissão na posse das unidades pelos compradores, constatou-se uma série de irregularidades e problemas de ordem técnica no empreendimento. Entre eles, mas não se limitando a tais, divergências entre o projeto apresentado e aprovado perante a municipalidade bem como comercializado junto aos compradores no tocante à quantidade de vagas de garagem e ao espaço tridimensional das mesmas, espaço para circulação de veículos, divergência de layout dos ambientes do térreo (escadarias, rampas, guarita e piscina), deficiência de ventilação permanente no 2º subsolo, bloqueio de acesso ao hall do elevador social, além dos inúmeros vícios construtivos, podendo destacar-se, entre eles: infiltrações, machas de escorrimento e fissuras no revestimento da fachada, ausência de identificação de registros e casa de máquinas, deslocamentos, quebras e rejuntamentos inadequados nos pisos do empreendimento como um todo, trincas, fissuras e instalações elétricas inadequadas em muros e paredes externas, entre outros vícios. Em razão dos inúmeros problemas verificados, o condomínio autor contratou empresa de engenharia especializada, com o escopo de realizar uma vistoria completa no empreendimento, elaborando laudo que apontasse todas as irregularidades verificadas, bem como os prejuízos experimentados pelo mesmo em razão delas. Tal trabalho resultou na produção de dois pareceres, a saber: Laudo de Inspeção de “Check List” e Laudo Técnico de Auditoria – Vagas de Estacionamento (anexos – doc. 4). Para a surpresa do condomínio autor, alguns dos problemas encontrados e apontados nos pareceres são extremamente sérios, não sendo passíveis, inclusive, de reparação física. Dessa forma, buscando viabilizar uma composição amigável, o condomínio autor notificou extrajudicialmente a ré (notificação extrajudicial anexa – doc. 5), o que resultou numa missiva encaminhada pela ré agendando uma reunião para tratar dos problemas (carta encaminhada pela ré – doc. 6). Referida reunião ocorreu no dia __, com representantes técnicos (engenheiros) e jurídicos (advogados), tanto da ré, como do autor. Contudo, nada obstante o esforço empreendido pelo autor para viabilizar uma composição amigável, referida reunião foi infrutífera, resultando em contranotificação enviada pela ré (doc. 7). Logo, tendo em vista a impossibilidade de composição, bem com os inúmeros problemas existentes no condomínio autor, que resultam em

enorme prejuízo, não restou alternativa ao mesmo, senão socorrer-se do Poder Judiciário a fim de buscar as devidas reparações.

II – Direito

Se a construção, durante a garantia, encontra-se em estado deplo-rável, significa que a mesma não observou a boa técnica de construção, agindo a ré, portanto, com flagrante culpa na execução do projeto, muito embora a sua responsabilidade no prazo quinquenal seja objetiva. Nesse sentido o Professor Hely Lopes Meirelles, [1] como um dos Juristas pre-cusores sobre a matéria, lecionava sobre a responsabilidade do emprei-teiro: “A responsabilidade pela perfeição da obra é o primeiro dever legal de todo profissional ou firma de Engenharia, Arquitetura ou Agronomia, sendo de se presumir em qualquer contrato de construção, particular ou pública, mesmo que não conste de nenhuma cláusula do ajuste. Isto por-que a construção civil é, modernamente, mais que um empreendimento leigo, um processo técnico de alta especialização, que exige, além da *pe-ritia artes* do prático passado, a *peritia* técnica do profissional da atua-lidade.” Ocorre que a obra entregue pela ré padece de urgentes reparos da construção, vez que coloca em risco a segurança de seus moradores, entendida está na acepção da palavra, como o atendimento às condições normais de moradia, o que não se verifica, de forma alguma, nas fotos (Descrição... Parecer – doc. 4). Assim, diante desses fatos incontroversos a construção tem sua segurança, lato sensu, abalada. Neste sentido, se-gue ementa de acórdão esclarecedor: “Empreitada – Construção de edifi-cio – responsabilidade do construtor pela solidez e segurança – Defeitos constatados pela perícia – Infiltrações de água e umidade – Incidência do art. 1.245 do Código Civil [atual art. 618] – Apelação provida. Conforme orientação da moderna jurisprudência, ‘o art. 1.245 do Código Civil [atual art. 618] deve ser interpretado e aplicado tendo em vista as realidades da construção civil nos dias atuais. Vazamentos nas instalações hidráulicas, constatados pericialmente e afirmados como defeitos de maior gravida-de nas instâncias locais. Prejuízos inclusive à saúde dos moradores. Não é seguro um edifício que não proporcione a seus moradores condições normais de habitabilidade e salubridade. Doutrina brasileira e estran-geira quanto à extensão da responsabilidade do construtor (no caso, da incorporadora que assumiu a construção do prédio). Prazo quinquenal de garantia’. (Resp. n.º 1882-RJ, in RSTJ, 12/330). No caso presente, os defeitos da construção foram constatados pela perícia, consistentes em

infiltrações de água e umidade, tanto nas unidades autônomas como nas partes de uso comum, pela que deve ser responsabilizada a construtora por sua reparação, eis que ocorreram durante o prazo quinquenal de garantia” (Ac. Un. Da 3ª C. Civ. Do TAPR – AC 78.192-6 – Rel. Juiz Domingos Ramina – j 21.11.1995 – Aptes.: Condomínio Edifício S. E outros – Apdas.: Sociedade Construtora C. Ltda. E outras – DJPR 1º.12.1995, p. 51 – ementa oficial – Repertório IOB de jurisprudência n. 2/96 – p. 25 – 3/11.610).

Igualmente o Egrégio Superior Tribunal de Justiça decidiu que:

“Direito Civil. Responsabilidade Civil. Empreitada. Defeitos na Construção que comprometem as condições elementares de habitabilidade. O art. 1245 do Código Civil de 1916 [correspondente ao art. 618, do Código atual] abrange os defeitos que prejudicam a habitabilidade do edifício, não se limitando aos danos que acarretem ruína da construção. Precedentes. Recurso Especial não conhecido” (Resp. nº 595.239/SP – Rel. Min. César Asfor Rocha – 4ª T. – DJ 13.09.2004).

Nesse mesmo sentido: “Empreitada de Construção de Edifício. Aplicação do Artigo 1245 [atual art. 618] do Código Civil. Conceito de ‘segurança’ do prédio. Infiltrações de Águas e Umidade. O Art. 1245 do Código Civil deve ser interpretado e aplicado tendo em vista as realidades da construção civil nos dias atuais. Vazamentos nas instalações hidráulicas, constatados pericialmente e afirmados como defeitos de maior gravidade nas instâncias locais. Prejuízos inclusive a saúde dos moradores. Não é seguro um edifício que não proporcione a seus moradores condições normais de habitabilidade e salubridade. Doutrina Brasileira e Estrangeira quanto a extensão da responsabilidade do construtor (no caso da incorporadora que assumiu a construção do prédio). Prazo quinquenal de garantia. Recurso Especial não conhecido” (Resp. nº 1.882/RJ – Rel. Min. Athos Carneiro – 4ª T. – DJ 26.03.1990).

Descumprimento obrigacional da ré Rememorando as preleções legadas pelo direito romano – cuja essência, neste particular, é válida até hoje –, o contrato é um acordo de vontades que cria, modifica ou extingue direitos de natureza patrimonial[2], dele advindo um plexo de obrigações mútuas que devem ser cumpridas pelas partes, mas que na prática, por uma série de razões, não o são, o que dá ensejo à responsabilidade patrimonial do faltoso. E desponta insofismável que, do desdobramento fático encenado entre a ré, o autor e os condôminos, o vínculo jurídico entre eles travado, como não poderia deixar de ser, não representa exceção à

regra. Por meio dele, a ré assumiu uma série de obrigações, sendo as mais evidentes delas – em linhas gerais –, a perfeita execução, acabamento e entrega da obra – e, em particular e como ora interessa, da área comum – nos exatos termos empenhados no memorial descritivo (documento...): Na via oposta – mas partindo-se do mesmo prisma –, não resta a menor dúvida de que a ré executou, concluiu e entregou o edifício em péssimo estado geral e, mais particularmente, suas áreas comuns, com suas características e componentes em desconformidade com aquilo a que havia se empenhado. Pelo que revelou o relatório de inspeção predial (doc. 4), existe a “necessidade de execução de serviços de correção e finalização das obras, para que seja efetuada a entrega adequada do condomínio” sendo que todos os reparos devem ser realizados pela construtora. E se a falta de categoria dos arremates pela ré providenciados no narrado edifício já não fosse suficiente, nunca é demais rememorar, Excelência, que o mesmo, atualmente, também não conta com a possibilidade de uso pleno das vagas de garagem pela desconformidade apontada no parecer acostado (doc. 4). Conclusão irreprochável de tais ideias é uma só: a ré segue em mora com as suas peculiares obrigações. E a este respeito, a obrigação é o vínculo jurídico transitório – que normalmente extingue-se com o pagamento, pois é o ato que por natureza finaliza a obrigação – por meio do qual o devedor compromete-se a dar, fazer ou não fazer algo ou alguma coisa em prol do credor[3]. Seja como for, o conjunto das atitudes por ela, a ré, assumidas – em boa medida fruto da irresponsabilidade no cumprimento das obrigações a que se comprometeu –, enseja consequências outras, da mais variada ordem. Segundo Larenz, o dano é uma perda não querida pela vítima, cujas consequências recaem sobre seus bens, saúde, integridade física, desenvolvimento profissional, expectativas de ganho, patrimônio e sobre os direitos da personalidade, ou seja, sobre a paz de espírito da vítima [4]. Para Enneccerus, o dano pode atingir qualquer espécie de desvantagem a um bem jurídico, seja ele o “patrimônio, corpo, vida, saúde, honra, crédito, bem-estar, capacidade de aquisição etc.” [5]. Com efeito, a reparação dos danos demanda, hoje, uma configuração teleológica, que não se restringe aos aspectos técnicos, tradicionais, mas a todos os meios colocados à disposição da vítima para ter acesso a uma ordem jurídica justa. Solução irretocável disso é legada pela letra do art. 389, do Código Civil, segundo o qual, *ipsis literis*: “Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e

honorários de advogado.” Dentro ainda deste mesmo contexto, o art. 186, do Código Civil, determina que, *in verbis*: “Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.” A seu turno, o art. 927, da mesma ordenação legal, arremata, *ipsis literis*: “Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.” Além da regra geral insculpida no art. 389 conjugado com os arts. 186 e 927, todos do Diploma Civil, verifica-se o princípio constitucional da ampla reparação, contido no art. 5º, V e X, da Constituição Federal, que bem espelha tal tendência, pois espousa a tese da ruptura com os conceitos tradicionais, ligando a reparação aos postulados do estado social de direito e à garantia ao prejudicado de ver realizado o princípio basilar do direito que determina seja dado a cada um o que é seu, demandando a recomposição do dano a partir da tônica da reparação integral, que hoje rege o direito obrigacional. E o Código de Defesa do Consumidor incorporou tal tendência. Com efeito, ele dispõe que:

“Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

(...)

VI – A efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos.”

Desde 1990, este é o comando legal que responsabiliza o fornecedor habitual de produtos ou serviços pelos danos que vier causar ao respectivo destinatário final, danos estes representados, no particular, por todo e qualquer prejuízo ao patrimônio do ofendido bem como a um direito personalíssimo [6].

Vagas de garagem e direito aplicável – prática abusiva da ré

De fato, com a ocupação gradual do prédio, foi constatada a ausência e a irregularidade nas vagas de garagem, não sendo necessário mencionar, por evidentes, os inúmeros transtornos que esse fato gera ao Condomínio apelante.

De qualquer forma, é imprescindível que se possa abrir a porta do veículo para saída de seus ocupantes após o estacionamento.

O problema técnico com as vagas, em suma, consiste em (...)

Para evitar situações esdrúxulas como essas, existem normas técnicas, tendo em vista que o condomínio foi comercializado pela apelada com 3, 4 ou 5 vagas por apartamento – que devem, por óbvio, respeitar

normas técnicas – e não existem, comprovadamente, as vagas prometidas de acordo com as normas aplicáveis.

Nesse sentido, convém mencionar decisões que emanam do Tribunal de Minas Gerais:

Tribunal de Alçada de Minas Gerais. “Promessa de compra e venda – Bem imóvel – incorporação imobiliária – vaga de garagem – construção – defeitos e irregularidades – obrigação de fazer – regularização do imóvel – indenização – laudo pericial – prestação jurisdicional – limite – princípio da correlação – sucumbência recíproca – litigância de má-fé – não caracterização – Pelo princípio da correlação, o pedido do autor deduzido na inicial limita a prestação jurisdicional. Sendo o ponto central da lide a existência ou não de defeitos e irregularidades na construção de um edifício de apartamentos, matéria eminentemente técnica, tem-se que o conteúdo do laudo pericial será a base para o convencimento do julgador. Ficando comprovado nos autos que foram vendidas vagas de garagem acima da capacidade estrutural do edifício, é devida a indenização aos prejudicados. É obrigação do incorporador e da construtora a devida regularização do imóvel, e a inércia deles permite aos adquirentes as providências cabíveis” (Acórdão 0414407-6 – Apelação Cível – Juiz de Fora – Terceira Câmara Cível – Juíza Albergaria Costa – j. 03.12.2003 – Publ: 14.05.2004 – Unânime).

Tribunal de Alçada de Minas Gerais. “Promessa de compra e venda – rescisão – vício aparente – CC/16, art. 1.101 – vício redibitório não configurado – decadência – inteligência do art. 337, CPC [atual art. 376] – subdimensionamento de vagas de garagem – Decreto-lei 84/40 de Belo Horizonte – questão de ordem pública – objeto ilícito – contrato nulo – restabelecimento do *statu quo ante*. 1. Não pode o contratante, com vistas a redibir o contrato, suscitar vício aparente da coisa e, ainda assim, intempestivamente, após consumada a decadência (CC/16, art. 178, § 5, IV). 2. É nula a promessa de compra e venda de vagas de garagem com dimensões inferiores à estatuída em lei (CC/16, art. 145, II c/c Decreto-lei no 84/40, art. 225, do município de Belo Horizonte), devendo ser restabelecido o *statu quo ante* (CC/16, art. 158)” (Acórdão 0391789-3 – Apelação Cível – Belo Horizonte – Primeira Câmara Cível – Juiz Osmando Almeida – j. 24.06.2003).

Certo é que a disparidade das vagas com o Código de Edificações do Município de São Paulo, conforme apurado no parecer (doc. 4), afronta o

disposto no inciso VIII do art. 39 da Lei 8.078/1990, que trata das práticas abusivas:

“Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos e serviços, dentre outras práticas abusivas:

(...)

VIII – colocar, no mercado de consumo, qualquer produto ou serviço em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes...

Nesse sentido, esclarece Antônio Herman de Vasconcellos e Benjamin que ‘é compreensível, portanto, que tais práticas sejam consideradas ilícitas ‘per se’, independentemente da ocorrência de dano para o consumidor. Para elas vige a presunção absoluta de ilicitude’.”[7]

O ato ilícito gera o dever de indenizar.

Explica Benjamin:

“As práticas abusivas detonam o dever de reparar. Sempre cabe indenização pelos danos causados, inclusive morais...” [8]

Portanto, o réu deve indenizar o valor que for apurado na perícia pelo desrespeito às normas técnicas aplicáveis às vagas de garagem.

Se isso não bastasse, na dicção de Stiglitz, as “práticas abusivas” representam condições “que ferem os alicerces da ordem jurídica, seja pelo prisma da boa-fé, seja pela ótica da ordem pública e dos bons costumes”. [9]

De fato, desrespeitar as normas técnicas pertinentes às vagas de garagem, representa “alta dose de imoralidade econômica e de opressão”. [10]

III – Urgência na antecipação da tutela para a produção antecipada de prova pericial (CPC, arts. 297 e 300)

Mais do que ponto pacífico, Excelência, chega a ser axiomático que a constatação, o reconhecimento e a verificação tanto do péssimo estado geral do edifício quanto a ausência de vagas de garagem regulares a viabilizar a utilização do prédio, pelos condôminos, segundo a destinação habitual para a qual o mesmo foi edificado, ficará necessariamente a cargo da perícia em tudo e por tudo já requerida.

(Descrever os problemas mais graves que ensejam a concessão de antecipação de tutela)

Afinal, os fatos, estes sim, uma vez surgidos no plano físico-fenômico, jamais podem ser alterados na sua substância. Eles são o que são e nada mais.

No entanto, também é sabido que a correta aplicação do direito ao caso concreto, atividade fim do Estado juiz, passa necessariamente por uma correta contextualização destes fatos sob pena de, ao contrário, o magistrado, ao partir de uma premissa ainda que minimamente deturpada, o que dirá falsa, ser levado a erro e, assim, formar a sua convicção equivocadamente, ainda que, na pior das hipóteses, a desconhecimento seu.

Por isso toda a relevância, no presente caso, da sua colheita, e o mais rápido possível.

Probabilidade do direito

O juízo de probabilidade do acolhimento das alegações até então suscitadas, em razão da plausibilidade das mesmas, encontra-se flagrantemente presente no parecer (doc. 4) que o autor por sua conta providenciou.

Ausência de prejuízo com a antecipação

A antecipação de tutela de natureza cautelar, para a produção antecipada de prova pericial que ora se colima não espelha qualquer prejuízo para a ré ou para o deslinde da presente medida judicial.

Ao contrário, visto que não se busca antecipar um resultado que modifique o estado de direitos das partes, mas sim antecipar um ato inerente ao próprio processo e que, nesta exata medida, invariavelmente ocorrerá, seja agora, sem prejuízo para o autor, a ré e a demanda, ou depois, também sem prejuízo para a ré e a demanda, mas sim – evidentíssimo, aliás – para o autor e os seus condôminos, posto que estará impedida, durante a fase da regular marcha da instrução, de providenciar o necessário para, ainda que precariamente, permitir a habitação dos condôminos de acordo com a finalidade da edificação.

Fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação

Além de a antecipação que ora se colima não espelhar qualquer prejuízo para a ré ou para o deslinde da presente medida judicial, na senda oposta, o fundado receio de dano irreparável ou de difícil reparação caso a produção antecipada de prova pericial não seja concedida é ainda mais nítido.

Ocorre, Excelência, que a manutenção do atual estado de coisas, além de inviabilizar a utilização de algumas áreas comuns do prédio pelos condôminos, como um todo e segundo a destinação habitual para a qual o autor foi edificado e ser desfavorável aos direitos de ordem pessoalíssima dos quais os mesmos são titulares, à evidência, claramente

coloca a saúde e a segurança dos mesmos em linha direta de risco assim como submete a própria edificação a riscos desnecessários de deterioração precoce, de insegurança à funcionalidade, de desperdícios e de desvalorização (cf. Atesta o relatório de inspeção predial copiado em anexo – doc. 4).

Na seara adversa, deferida a antecipação de tutela para a produção antecipada da prova pericial, o autor terá muito mais liberdade para afastar o fundado receio de danos irreparáveis ou de difícil reparação tanto a pessoas quanto a coisas na exata medida em que a prova cabal para o deslinde da presente demanda já estará pré-constituída – garantido, assim, o bom resultado da lide – e a sua resolução poderá ficar a cargo da condenação da ré em perdas e danos.

Fungibilidade e instrumentalidade entre a antecipação de tutela e a medida cautelar incidental, sendo ambas para a produção antecipada da prova pericial.

Na medida em que tanto a tutela antecipada quanto a medida cautelar são meios de agilização do processo, a fungibilidade, a seu turno, é um princípio processual implícito que decorre do princípio da instrumentalidade das formas e dos atos processuais, como pode ser observado na análise do art. 277, do Código de Processo Civil, *in verbis*:

“Art. 277. Quando a lei prescrever determinada forma, o juiz considerará válido o ato se, realizado de outro modo, lhe alcançar a finalidade.”

Em outras palavras, o ato só se considera nulo e sem efeito se, além de inobservância da forma legal, não tiver alcançado a sua finalidade.

Via de consequência, a intenção legislativa é cristalina no sentido de pugnar pelo objetivo do ato e não pelo ato em si mesmo, conduzindo o operador do direito à lógica do sistema e à racionalidade a fim de se evitar que a finalidade do ato seja substituída pela formalidade do mesmo, o que, de per si, é um desvio de valores.

Dentro dessa perspectiva, o princípio da fungibilidade, antes admitido em razão do revogado § 7º do art. 273 do CPC de 1973, hoje é aceito em razão da leitura dos arts. 297, 300, 301 e 308, § 1º, do Código de Processo Civil vigente:

“Art. 297. O juiz poderá determinar as medidas que considerar adequadas para efetivação da tutela provisória.

(...)

Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

(...)

Art. 301. A tutela de urgência de natureza cautelar pode ser efetivada mediante arresto, sequestro, arrolamento de bens, registro de protesto contra alienação de bem e qualquer outra medida idônea para asseguuração do direito.

(...)

Art. 308. Efetivada a tutela cautelar, o pedido principal terá de ser formulado pelo autor no prazo de 30 (trinta) dias, caso em que será apresentado nos mesmos autos em que deduzido o pedido de tutela cautelar, não dependendo do adiantamento de novas custas processuais.

§ 1º O pedido principal pode ser formulado conjuntamente com o pedido de tutela cautelar.”

A redação é hialina ao permitir que tutelas de natureza cautelar sejam requeridas a título de urgência no bojo da ação principal.

A este respeito, William Santos Ferreira observa que:

“(...) feito o pedido de tutela antecipada, pode o magistrado entendendo como de natureza cautelar e não antecipatória, conceder o resultado almejado pelo autor sem obrigá-lo ao ajuizamento de ação cautelar, o que será feito de maneira incidente no processo, em outras palavras sem a necessidade de ajuizamento e tramitação de processos cautelar. Neste caso a decisão do juiz deve se pautar nos requisitos específicos da medida cautelar (*fumus boni juris* e *periculum in mora*) e não da tutela antecipada.”

Portanto, como sói ocorrer no presente caso, desde já requer o autor a concessão do resultado por ele almejado sem a necessidade ao ajuizamento de medida cautelar autônoma de produção antecipada de provas (CPC, arts. 381 a 383), o que, se for o caso, poderá ser determinado incidentalmente.

IV – Inversão do ônus da prova

Quanto à inversão do ônus da prova, as características do direito vindicado (vícios no imóvel nas áreas comuns) indicam, por si só, que os condôminos, interessados por evidente no deslinde da questão e representados pelo condomínio no interesse coletivo, devem ser considerados como hipossuficientes técnicos.

Nesse sentido, já se decidiu que:

“(...) a hipossuficiência, que vem exigida pela lei como um dos requisitos alternativos para inversão do ônus probatório, pode dar-se no tocante à dificuldade técnica do consumidor em desincumbir-se do ônus de provar os fatos constitutivos de seu direito” (RT 775/275).

Segundo a lição de Luiz Antônio Rizzatto Nunes, o significado da hipossuficiência do texto do preceito normativo do CDC não é econômico, mas sim o técnico.[12]

Deve essa hipossuficiência ser entendida como o desconhecimento, pelo consumidor, das questões técnicas que envolvem a construção de um edifício, de exclusivo domínio da ré.

Com efeito, o disposto no art. 6º, VIII, do Código de Defesa do Consumidor, tem a força suficiente para afastar a incidência das normas do Código de Processo Civil (arts. 95 e 373, I) em matéria relacionada ao ônus probatório.

Por outro lado, não há como viabilizar o princípio contido no referido dispositivo sem vinculá-lo ao pagamento das despesas periciais, pois invertido o ônus processual incumbirá à parte atingida por seus efeitos, a produção da prova.

Neste sentido:

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. “Prova – Perícia – Determinação de inversão do ônus da prova e depósito dos honorários periciais pelo banco-agravante – Caracterização de relação de consumo no contrato bancário – Hipótese em que a viabilização do princípio contido no art. 6º, VIII, do Código de Defesa do Consumidor importa na sua vinculação ao pagamento das despesas periciais – Recurso improvido” (Agravado de Instrumento 990101247968 – Rel. J. B. Franco de Godoi – Comarca: Votuporanga – Órgão julgador: 23ª Câmara de Direito Privado – Data do julgamento: 04.08.2010 – Data de registro: 18.08.2010).

Aliás, o princípio da carga dinâmica das provas foi expressamente admitido pelo vigente Código de Processo Civil, o que se infere do § 1º do art. 373:

“§ 1º Nos casos previstos em lei ou diante de peculiaridades da causa relacionadas à impossibilidade ou à excessiva dificuldade de cumprir o encargo nos termos do *caput* ou à maior facilidade de obtenção da prova do fato contrário, poderá o juiz atribuir o ônus da prova de modo diverso,

desde que o faça por decisão fundamentada, caso em que deverá dar à parte a oportunidade de se desincumbir do ônus que lhe foi atribuído.”

Típica aplicação da vertente dispositiva é a situação ora apresentada, na qual a prova deve ser levada a efeito pela ré, construtora do empreendimento que se reputa defeituoso e viciado.

Logo, é mister a inversão do ônus da prova, requerendo-se desde já que, em razão dela, a ré pague os honorários periciais.

V – Pedidos

Com fundamento nos argumentos de fato e de direito trazidos à colação, requer o autor:

a) em regime de urgência, a antecipação cautelar dos efeitos da tutela pretendida para a produção antecipada de prova pericial a ser custeada pela ré, em razão da necessária inversão do ônus, a fim de que seja apurado, primeiramente, o péssimo estado geral do edifício no autor asilado e, notadamente, das suas áreas comuns, suas características e componentes e, depois, para apurar a ausência de itens que deveriam ter sido pela ré entregues com a área comum, a inviabilizar a plena utilização do prédio segundo a destinação habitual para a qual o mesmo foi edificado, dado a conjugação do relatório de inspeção predial copiado em anexo (doc. 10) com, de um lado, a existência de riscos contra a saúde e a segurança dos condôminos e, de outro lado, de riscos de deterioração precoce da edificação, de segurança à funcionalidade, de desperdícios e de desvalorização da mesma, observados os arts. 297 e 300, do Código de Processo Civil;

b) ao final, seja a presente ação julgada totalmente procedente para tornar definitiva a antecipação de tutela que se espera seja irrogada, bem como a condenação da ré ao pagamento ao autor, em sede de perdas e danos, de valor equivalente à correção e finalização das obras, inclusive dos defeitos existentes e que venham a ser apurados, além do valor correspondente aos produtos inerentes às áreas comuns em função de suas características e componentes que se empenhou no material de comercialização das unidades autônomas (doc. 3) e, mais do que isto, no memorial descritivo (doc. 7) ou, o que também aguarda seja pericialmente apurado;

c) a condenação da ré nas custas, honorários de advogado, juros legais moratórios desde a citação inicial, com relação às condenações pleiteadas a título de dano material (art. 405, do Código Civil), juros legais

moratórios desde a prática do ato, com relação à condenação pleiteada a título de danos morais, correção monetária de todos os valores a serem apurados de acordo com a tabela prática para cálculo de atualização monetária dos débitos judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e demais despesas inerentes do presente feito, nos termos do art. 85, do Código de Processo Civil.

VI – Citação e intimação

Tratando-se a ré de pessoa jurídica, requer-se que a citação seja efetuada por intermédio do sistema de cadastro de processos em autos eletrônicos nos termos do art. 246, § 1º do Código de Processo Civil ou, caso a ré não conte com o cadastro obrigatório, que seja citada pelo correio nos termos dos arts. 246, I; 247 e 248 do Código de Processo Civil para acatar a determinação e a eventual cominação que se espera sejam irrogadas, ambas, nos exatos termos da alínea a, supra, e para que também, ao depois e querendo, responda no prazo de 15 (quinze) dias (art. 335 do Código de Processo Civil), sob pena de serem tidos por verdadeiros todos os fatos aqui alegados (art. 344 do Código de Processo Civil), devendo o respectivo mandado à citanda conter as finalidades da citação, as respectivas determinações e cominações, bem como a cópia do despacho do (a) MM. Juiz (a), comunicando, ainda, o prazo para resposta, o juízo e o cartório, com o respectivo endereço.

VII – Audiência de Conciliação

Nos termos do art. 334, § 5º, do Código de Processo Civil, o autor desde já manifesta, pela natureza do litígio, desinteresse em autocomposição.

Ou

Tendo em vista a natureza do direito e demonstrando espírito conciliador, a par das inúmeras tentativas de resolver amigavelmente a questão, o autor desde já, nos termos do art. 334 do Código de Processo Civil, manifesta interesse em autocomposição, aguardando a designação de audiência de conciliação.

VIII – Provas

Requer-se provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos, incluindo perícia, produção de prova documental, testemunhal, inspeção judicial, depoimento pessoal sob pena de confissão caso o réu (ou seu representante) não compareça, ou, comparecendo, se negue a depor (art. 385, § 1º, do Código de Processo Civil).

Requer, outrossim, nos termos da fundamentação contida no item IV, supra, a inversão do ônus da prova.

IX – Valor da causa

Dá-se à causa o valor de R\$___, apenas para efeitos legais (v., a respeito, a guia recolhida, em apenso).

Nestes termos.

Pede deferimento.

Cidade, UF, data.

Advogado - OAB/UF n.º

10 ANEXO AJ – MODELO DE AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER COM PEDIDO LIMINAR DE TUTELA DE URGÊNCIA-CONDOMÍNIO

MM. JUÍZO DA VARA ____ DA COMARCA DE _____.

_____, inscrito no CNPJ sob o nº _____, com sede na _____, por meio de sua advogada infra-assinada, nos termos do anexo Instrumento de Procuração Ad Judicia, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, propor a presente

Ação de Obrigação de Fazer com Pedido Liminar de Tutela de Urgência [produção antecipada de provas]

em face de _____, nacionalidade, estado civil, profissão, portadora da cédula de identidade RG nº _____ e inscrita no CPF/ sob o nº _____, com endereço _____, proprietária e possuidora indireta da UNIDADE AUTÔNOMA integrante do “_____” consistente no APARTAMENTO Nº ____ e _____, nacionalidade, estado civil, residente e domiciliado na _____, possuidor direto da _____, localizado na _____, pelas razões de fato e de direito a seguir aduzidas.

I – DA LEGITIMIDADE PASSIVA

Decorre da natureza da obrigação *propter rem*, decorrente do dever de zelar pela conservação do imóvel, não causando prejuízo outrem, a inclusão da proprietária da UNIDADE AUTÔNOMA Nº __, integrante do Condomínio Edifício _____, na presente demanda.

Isto porque, conforme laudo técnico encartado a presente e registro fotográfico encartado há indicação de problemas no rejunte do box ou ainda em outro ponto da Unidade Autônoma nº __, o salão de festas do Condomínio sofre constantes inundações, correndo, inclusive o risco de desabamento.

Frise-se que a proprietária do imóvel _____, Corré na demanda, não reside na unidade, mas sim seus pais, o Corréu. _____, justificando, desse forma, a inclusão no polo passivo, em razão da natureza *propter rem* da coisa, em virtude dos danos causados decorrentes do uso indevido da propriedade.

Nesse sentido, é posicionamento do Superior Tribunal de Justiça sobre o tema:

RECURSO ESPECIAL - DIREITO CIVIL - CONDOMÍNIO - LOCAÇÃO - DESCUMPRIMENTO DOS DEVERES CONDOMINIAIS PELO LOCATÁRIO - AUSÊNCIA DE HIGIENE E LIMPEZA DA UNIDADE - IDENTIFICAÇÃO, NA ESPÉCIE - LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM - PROPRIETÁRIO - DIREITO DE VIZINHANÇA - OBRIGAÇÃO PROPTER REM - RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO. [...] IV - Assim, tratando-se de direito de vizinhança a obrigação é propter rem, ou seja, decorre da propriedade da coisa. Por isso, o proprietário, com posse indireta, não pode se eximir de responder pelos danos causados pelo uso indevido de sua propriedade. V - Em resumo: o proprietário, em razão da natureza propter rem da obrigação, possui legitimidade passiva ad causam para responder por eventuais danos relativos a uso de sua propriedade. VI - Recurso especial improvido. (Resp. 1125153/RS, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/10/2012, DJe 15/10/2012).

Por outro lado, a inclusão no polo passivo dos possuidores direto explica-se, apesar dos insistentes contatos realizados pelo Autor, diante da inércia na resolução dos problemas constatados no apartamento, em que residem, culminarem em infiltrações e alagamento da sala de ginástica do Condomínio_____.

A corroborar com o ora alegado, cita-se precedente do Superior Tribunal de Justiça, *in verbis*:

“Civil e processo civil. Ação de obrigação de fazer. Direito de vizinhança. Acórdão recorrido. Inexistência de omissão. Uso nocivo da propriedade. Legitimidade passiva. Reexame fático-probatório.

(...)

O ocupante do imóvel é parte legítima para figurar no polo passivo da ação de obrigação de fazer, ajuizada pelo proprietário ou pelo inquilino do imóvel vizinho, fundada no mau uso da propriedade.” (RESP nº 622.303, Rel. Min. Nancy Andrighi)

Logo, possuem legitimidade para figurar no polo passivo da presente ação de obrigação de fazer tanto o possuidor direto como o indireto do imóvel, justamente, porque a presente demanda pauta-se nos limites ao uso da propriedade, cuja natureza da obrigação é propter rem.

II – Do Histórico

Os Réus são os possuidores direto e indireto do APARTAMENTO N^o __, integrante do “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO _____”, localizado na _____, nos termos do registro identificado como “R.X” da Matrícula n^o __, do _____ Cartório de Registro de Imóveis de _____, cuja cópia da correlata Certidão encarta-se a exordial.

O Autor apurou a existência de infiltrações de água na laje/teto nas dependências do Salão de Festas, localizado no andar/pavimento térreo e integrante da área comum do Condomínio-Autor, onde atualmente funciona a “academia de ginástica”, conforme livro de registros de modo que requereu a realização de inspeção técnica com a correlata emissão do Laudo; e, por fim, aferidas as possíveis causas dos problemas detectados, visando respectiva correção.

O RELATÓRIO TÉCNICO emitido em 10/08/2017, de autoria de profissionais especializados, devidamente registrados junto ao Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo (“CREA-SP”), confirmou a existência de infiltrações nas dependências do Salão de Festas, localizado no andar/pavimento térreo e integrante da área comum do Condomínio-Autor, indicando como possível origem dos vazamentos de água, problemas no Apartamento n^o 11, conforme abaixo especificados:

Para a realização da inspeção técnica de onde resultou o mencionado Relatório, seguiu-se com a realização de perfurações na laje [“teto da área do Salão de Festas/Academia de Ginástica”] para viabilizar o acesso dos Técnicos especializados, onde se depararam com as tubulações embutidas convergindo para laje de piso do Apartamento n^o __, onde se localiza o banheiro da suíte, oportunidade em que se constatou:

Elemento Constatação

Laje (teto da Academia/piso do apto __) - Presença de umidade, com gotejamento contínuo de água; - Presença de entulho; - Tubulação embutida na laje de piso do apto 11; - Armadura exposta e oxidada

Apartamento __ - Box do wc da suíte com falha no rejunte do revestimento cerâmico

Apartamento __ - Nada Consta.

A leitura do laudo indica que, possivelmente, os problemas detectados na laje/teto nas dependências do Salão de Festas se atrelam

eventualmente a falha no rejunte do revestimento cerâmico do banheiro da Unidade_____, ou ainda a outro foco advindo da unidade, decorrendo dessa premissa a necessidade de perícia técnica, em caráter de urgência.

Diante das apurações técnicas, o Autor solicitou à Ré envio de notificações tanto ao proprietário como ao possuidor indireto, fossem realizadas as devidas correções e ajustes visando fazer cessar as infiltrações no teto do Salão de Festas, localizado no pavimento térreo, onde atualmente foram instalados aparelhos de ginástica para uso comum de todos os condôminos, mas sem qualquer resultado útil, o que não se pode admitir.

Nesse cenário fático e evolução ao longo do tempo do problema, gerando insegurança e falta de solidez, sem se falar da consequente depreciação da edificação como um todo, o que afeta todos os condôminos, incluindo, a própria Ré e seus Pais que lá habitam, impostergável a propositura da presente demanda, bem como necessidade de perícia técnica para a indicação precisa do problema e possibilidade de resolução.

Atualmente, a situação apresenta-se caótica, conforme se verifica pelo registro fotográfico, a seguir reproduzido:

(Fotos do Local!)

A situação é insustentável!

Os Réus, apesar de todas as tentativas do Autor, almejando a solução do problema, com a realização de obras, se mantiveram inertes.

Não há como esperar a boa vontade dos Réus para que procedam a reparação regular das infiltrações de água na área comum/pavimento térreo, pois a situação tende a piorar.

Cediço que as infiltrações evoluem com o passar do tempo, se alastando a cada dia que passa, potencializando a gravidade da situação, podendo, inclusive, culminar em desabamentos parciais, descolamento de tinta, problemas com fiações por força da umidade.

Dessa forma, o Autor busca provimento jurisdicional visando seja determinada a obrigação de fazer dos Réus, consistente na realização de todas e quaisquer obras necessárias no Apartamento nº____, de sua titularidade e/ou ocupação da posse direta, para fazer cessar por completo e definitivamente todas as infiltrações que recaem nas dependências do Salão de Festas.

III – Do Direito Invocado

A caracterização da responsabilidade civil enseja o preenchimento dos seguintes requisitos: i) conduta omissiva ou comissiva; ii) ilicitude; iii) nexo causal e iv) existência de um dano (moral e/ou patrimonial).

No caso dos autos, tais requisitos são manifestos.

a) Conduta da Ré e sua ilicitude

O laudo emitido indica suposta conduta omissa dos Réus a responsabilidade pelas infiltrações nas dependências do Salão de Festas, localizado no andar/pavimento térreo e integrante da área comum do Condomínio-Autor.

Em virtude das infiltrações decorrentes da Unidade ____o local utilizado como sala de ginástica encontra-se interditado, inviabilizando o uso pelos demais condôminos. Os Réus reiteradamente foram instados a resolverem o problema e mantiveram-se inertes.

O conceito de ilicitude de conduta vem definido pelo enunciado do artigo 186 do Código Civil, cujo teor estabelece que, “aquele que por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito”.

A regra é complementada pelo mandamento estampado no artigo 927 do Código Civil, “*in verbis*”:

“Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.”

Ora, havendo evidências o laudo encartado que os problemas encontrados na unidade autônoma dos Réus acarretaram as infiltrações na sala de ginástica do condomínio____, sendo evidente o nexo causal entre a conduta perpetrada e os danos ocasionados no imóvel.

Analizando-se a questão sob o espectro do comando normativo relacionado ao direito de vizinhança, o Diploma Civilista proíbe a utilização da propriedade de forma a prejudicar terceiros, especialmente vizinhos, como se infere a seguir:

“Art. 1.277. O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

Parágrafo único. Proíbem-se as interferências considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que dis-

tribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança”.

Do ponto de vista condominial, o artigo 1336 do mesmo Código elenca obrigações as quais estão subsumidos os Condôminos, merecendo destaque o seguinte:

“Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - Contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

II - Não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV - Dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.”

A ilegalidade da conduta dos Réus é, pois, evidente que deve manter manifesta a sua edificação em boas condições evitando condutas ainda que omissivas hábeis a causar prejuízos a terceiros.

b) Do Nexo Causal

O laudo pericial ora encartado aos autos é prova inequívoca de que os danos ocasionados ao Edifício são decorrentes da conduta dos Réus, os quais mantiveram-se omissos no tocante e vazamentos e infiltrações decorrentes das instalações hidráulicas de sua unidade autônoma.

O nexos causal entre a conduta dos Réus com danos ora reportados pelo Autor é evidente, sobretudo, porque possuem o dever de garantir a solidez do imóvel e de respeitar o direito dos demais condôminos de usufruir da área comum da edificação, além da obrigação de manutenção do apartamento a qual possui a posse direta.

As infiltrações ocasionam riscos à solidez/segurança da área comum e das pessoas/condôminos que lá frequentam o que merece ser sanado por decisão judicial, seja porque os Réus têm a obrigação de responder pelos vícios originários de Apartamento que é de sua titularidade/posse indireta/direta, fazendo todas as correções necessárias para sanar as irregularidades, seja porque devem respeitar o direito de vizinhança.

É evidente o dever dos Réus em reparar os danos ocasionados. Nesse sentido, é o precedente do Tribunal de Justiça de São Paulo:

“AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. Infiltrações advindas da área descoberta da unidade de propriedade do Réu que causam danos à estrutura do prédio. Laudo pericial realizado “in loco” que constatou o nexo causal entre a falta de impermeabilização e as respectivas infiltrações de água na fachada do prédio.

Responsabilidade civil do proprietário do imóvel. Cerceamento de defesa. Inocorrência MM. Juiz “a quo”, destinatário da prova, fundamentou sua decisão com base nos elementos extraídos do laudo pericial. Prova testemunhal que, embora viável a realização, é incapaz de infirmar o laudo pericial. Perda do objeto da ação. Inocorrência supostas obras de contenção das infiltrações realizadas antes do ajuizamento da demanda que se revelaram ineficazes. Redução dos honorários advocatícios sucumbenciais. Impossibilidade Percentual que revela um valor que se harmoniza com o grau de complexidade da causa, lugar de prestação de serviço e o tempo exigido para seu trabalho. Manutenção da r. sentença. RECURSO DO RÉU NÃO PROVIDO (...)

E, quanto à existência do nexo de causalidade para caracterização da responsabilidade civil do Réu, o laudo ressalta que “restou constatada a ineficiência do sistema de impermeabilização do terraço descoberto do apartamento nº 113, tendo sido estabelecido o nexo causal entre essa anomalia e as infiltrações de água verificadas na fachada do prédio” (fl. 162) (Grifo nosso)..

Assim é que, além de remanescer notório que as alegadas obras realizadas pelo Réu sobejaram inócuas e diante da constatação do nexo causal entre as infiltrações provenientes da unidade condominial pertencente ao Réu e os danos ocorridos na edificação do condomínio, configurando a responsabilidade civil do Réu, não há que se falar em perda do objeto, sequer em cerceamento do direito de defesa, ou infração à garantia constitucional da ampla defesa (art. 5º, LV, da CF/88) e muito menos de ofensa ao contraditório, vez que o Réu deixou transcorrer o prazo sem manifestação quanto ao laudo pericial (fl. 179).

No tocante à verba honorária decorrente da sucumbência, tem-se que os honorários advocatícios sucumbenciais foram bem arbitrados e não devem ser reduzidos. Ressalte-se que, “a razoabilidade, aliada aos princípios da equidade e proporcionalidade, deve pautar o arbitramento dos

honorários. A verba honorária deve representar um 'quantum' que valora a dignidade do trabalho do advogado e não locupletamento ilícito" (STJ, AgRg- Resp. n. 977.181-SP, 2ª Turma, j. 19-02-2008, rel. Ministro Humberto Martins).

Na hipótese dos autos, a fixação de 20% sobre o valor da causa corresponde à quantia de R\$ 2000,00, que se coaduna com o trabalho realizado pelo advogado, a complexidade da causa, o lugar de prestação de serviço, o tempo exigido para seu trabalho, mormente aquele entre a data do ajuizamento da causa, 23/JAN/2012 e o julgamento, 13/NOV/2017, (...).” [Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Apelação nº 0020766-70.2012.8.26.0223]

Assim, resta demonstrada a obrigação de efetuar obras de reparo, assim como a mora injustificada dos Réus, através das notificações que não foram atendidas, impõe-se o provimento deste r. Juízo para o fim de obrigar os Réus a proceder com a reparação dos danos.

IV – Do Pedido de Tutela de Urgência. Da produção antecipada de provas nos termos do art. 381 do Código de processo Civil.

O artigo 381 do Código de Processo Civil viabiliza a produção antecipada de provas, estabelecendo como requisitos para a sua concessão, fundado receio de que venha tornar-se impossível ou muito difícil a certos fatos na pendência da ação, possibilidade de autocomposição e solução de conflitos, conforme abaixo reproduzido:

“A produção antecipada da prova será admitida nos casos em que:

I - Haja fundado receio de que venha a tornar-se impossível ou muito difícil a verificação de certos fatos na pendência da ação;

II - A prova a ser produzida seja suscetível de viabilizar a autocomposição ou outro meio adequado de solução de conflito;

III - o prévio conhecimento dos fatos possa justificar ou evitar o ajuizamento de ação.

§ 1º O arrolamento de bens observará o disposto nesta Seção quando tiver por finalidade apenas a realização de documentação e não a prática de atos de apreensão.

§ 2º A produção antecipada da prova é da competência do juízo do foro onde está deva ser produzida ou do foro de domicílio do réu.

§ 3º A produção antecipada da prova não previne a competência do juízo para a ação que venha a ser proposta.

§ 4º O juízo estadual tem competência para produção antecipada de prova requerida em face da União, de entidade autárquica ou de empresa pública federal se, na localidade, não houver vara federal.

§ 5º Aplica-se o disposto nesta Seção àquele que pretender justificar a existência de algum fato ou relação jurídica para simples documento e sem caráter contencioso, que exporá, em petição circunstanciada, a sua intenção.”

Sobre o tema, ensinam os Mestres Luiz Guilherme Marinoni, Sérgio Cruz Arenhart e Daniel Mitidiero:

“Asseguração de Prova Pericial: Cabe a asseguração de prova pericial sempre que a parte temer que venha a se tornar impossível ou muito difícil a verificação de certos fatos futuramente. A demonstração da impossibilidade ou da dificuldade de monta na verificação de determinados fatos denota a urgência na asseguração da prova, autorizando-a. Já se decidiu que o temor na possível alteração do local a ser periciado autoriza a asseguração da prova (STJ, 1ª Turma, RESP 550.135/MG, rel. Min. Teori Zavascki, j. 17.2.2004, DJ 08.03.2004, p. 177)

A documentação apresentada correspondente ao laudo, acrescidas das fotos encartadas na inicial demonstram a gravidade da situação, merecem análise imediata, sob pena de, se indeferida, a tutela provisória em caráter antecipado será impossível aferir os danos e a real situação do problema apresentado no apartamento dos Réus, o qual a cada dia que passa se agrava, prejudicando o Condomínio e todos seus moradores eis que privados da fruição de área comum.

Ademais, a realização da perícia esclarecerá, categoricamente, a gênese do problema e, a necessidade, de intervenção de forma pontual, não deixando margem para qualquer digressão sobre eventual culpa, consequentemente, aspectos fáticos, para possível responsabilização.

A corroborar com o ora alegado é o posicionamento jurisprudencial acerca do tema:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO Ação indenizatória Pleito contra decisão que indeferiu o pedido de produção antecipada de provas Cabimento Justificada a alegada urgência Decisão reformada (...)

No entanto, no que diz respeito ao requisito da urgência, entendo haver elementos suficientes que justifiquem a realização liminar da medida, considerando o tempo transcorrido desde a conclusão das obras (sete

anos) e todos os problemas que a agravante vem suportando em razão da má qualidade dos trabalhos, e ainda em razão das obrigações decorrentes do contrato, consistentes em promover intervenções na pavimentação, a revelar o periculum in mora a recomendar a produção antecipada da prova pericial pretendida, para aferição, inclusive, de eventual comprometimento estrutural da obra. Destarte, de rigor a reforma da decisão para ser deferida a antecipação da prova pericial de engenharia no Trecho Sul do Rodoanel Covas, com a suspensão das obrigações previstas no Item III 6.2.3. da Metodologia de Execução, consistente em promover intervenções efetivas no pavimento das três faixas a partir do 7º ano de concessão, com início em 10 de março de 2017, a ser realizada pelo perito já nomeado pelo Magistrado a quo às fls. 4714 dos autos principais (engenheiro José Zarif Neto), facultada a apresentação de quesitos pelas partes. Por fim, considera-se prequestionada toda a matéria infraconstitucional e constitucional, observando-se que é pacífica a desnecessidade de menção expressa de todos os dispositivos legais, sendo suficiente o julgamento da questão posta. Ademais, a oposição de embargos de declaração só é cabível, ainda que para fins de prequestionamento, quando a decisão estiver eivada de algum dos vícios que ensejariam a oposição dessa espécie recursal (STJ, EDcl no RMS nº 18.205/SP, Quinta Turma, Relator Min. Felix Fischer, j. em 18.04.2006).

Diante do exposto, dá-se provimento ao recurso. “Eduardo Gouvêa Relator. Tribunal de Justiça de São Paulo, Agravo de Instrumento nº 2153089-19.2017.8.26.0000.

“Direito de vizinhança - Obrigação de fazer - Necessidade de produção antecipada de prova, diante de “fundado receio de que venha a tornar-se impossível ou muito difícil a verificação de certos fatos na pendência da ação. Art. **381, I, CPC**) - Agravo provido.

(...)

É importante observar que é prudente o deferimento de todos os requisitos formulados pelas partes”. (1) No caso em tela, o parecer técnico apresentado pelo autor revela a existência de vários pontos de infiltração (fl. 71/75), além de fissuras e trincas consideráveis nas paredes e no piso do imóvel do condomínio (fl. 73 e 75/76), indicando, ainda, a possibilidade de que referidas fissuras e trincas coloquem “em risco de perda de estabilidade a laje e de todo o conjunto” (fl. 76). Cabe a “antecipação incidental da produção da prova, ainda na fase postulatória, quanto note-se

haver risco de perecimento da prova” (2) e, neste caso, a demora na realização da prova prejudicará o autor, que será obrigado a reparar os danos antes da sua produção, para impedir a ocorrência de danos materiais e às pessoas que frequentam o local, resultando, por fim, no perecimento da prova. Se assim for, há necessidade da antecipação da prova pericial. Além disso, embora o agravado alegue ser desnecessária a antecipação da prova pericial, ele afirma que a sua realização é de “suma importância para a apuração das acusações do demandante a realização da perícia técnica imparcial, fundamentada e conclusiva, a ser determinada judicialmente” (fl. 127). Por isso, a produção antecipada de prova fica deferida, com determinação para que o juízo de 1º Grau nomeie perito de sua confiança, cujos honorários serão arcados pelo autor, com intimação do réu para acompanhar a perícia, observando-se o disposto no artigo 465 e seguintes. Diante do exposto, ratifico a antecipação de tutela recursal e dou provimento ao agravo. [...].” Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Agravo de Instrumento nº 2241653-71.2017.8.26.0000.

“MEDIDA CAUTELAR DE PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVA PERICIAL REALIZAÇÃO ANTES DA CITAÇÃO, TENDO EM VISTA A POSSIBILIDADE DE PERECIMENTO DA PROVA NÃO OCORRÊNCIA DE NULIDADE Réu que, ademais, pôde se manifestar sobre a perícia e alegou que ela lhe favorecia Questões aduzidas no apelo que serão analisadas em eventual ação a ser ajuizada pelo autor Sentença de homologação da perícia que fica mantida. Apelação improvida.” (Apelação Cível nº 0000206-78.2014.8.26.0210 Guaíra 36.ª Câmara de Direito Tribunal de Justiça Poder Judiciário São Paulo Agravo de Instrumento nº 2140846-77.2016.8.26.0000 - São João da Boa Vista - VOTO Nº 23.395 9/11 Privado Rel. Jayme Queiroz Lopes j. 12.11.2015)

Diante do explicado, patente tratar-se de problemas referentes a construção civil, os quais realizados de forma imperfeita, ameaçam a integridade estrutural desse Condomínio e de seus moradores.

Ressalta-se, ainda, que a situação demanda urgência, daí o dano de difícil reparação, sobretudo, porque não se justifica ao condomínio Autor, ter que aguardar todo o trâmite processual de conhecimento e depois de execução, para só então, realizar os reparos necessários, o que certamente demandará grande período de tramitação.

De tal sorte que é inequívoco o dano de difícil reparação em relação aos fatos estabelecidos, ainda mais porque alguns dos vícios apontados

estão aumentando significativamente, comprometendo estruturalmente o condomínio especialmente a sala de ginástica.

Ademais, os vícios apontados na peça vestibular depreciam o Condomínio em sua totalidade, e, por conseguinte, o valor dos imóveis do Condomínio, causando graves prejuízos aos condôminos que eventualmente pretendam alienar sua unidade.

Dessa forma, considerando ainda a indispensabilidade dessa prova para a comprovação de eventual ato ilícito nos serviços realizados pelos Réus, é de rigor o deferimento da produção antecipada dessa prova e a determinação de sua imediata realização pelos Réus, porquanto, restarem configurados os requisitos do art. 300 do Código de Processo Civil, abaixo reproduzido:

“Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

§ 1º Para a concessão da tutela de urgência, o juiz pode, conforme o caso, exigir caução real ou fidejussória idônea para ressarcir os danos que a outra parte possa vir a sofrer, podendo a caução ser dispensada se a parte economicamente hipossuficiente não puder oferecê-la.

§ 2º A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia.

§ 3º A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

É evidente o dano de difícil reparação sofrido pelo Autor, na hipótese de demora na realização da prova diante do comprometimento da área útil do Condomínio [sala de ginástica] e da evidente deterioração sofrida pelo imóvel dia a dia.

Acresce-se o periclitamento iminente da prova que demonstrará a dimensão dos danos suportados pelo Condomínio, forçoso se faz reconhecer a necessidade de concessão de tutela jurisdicional de urgência, nos termos do artigo 300 do CPC, para ser realizada a perícia técnica de engenharia para apurar as condições da estrutura do imóvel, origem do dano e respectivo dimensionamento.

Assim, para evitar o periclitamento iminente da prova que demonstrará a origem de todos os problemas relacionados as infiltrações suportadas pelo Condomínio San Felix, bem como a dimensão dos danos, requer

a CONCESSÃO TUTELA JURISDICIONAL DE URGÊNCIA, nos termos do artigo 300 do CPC, para ser realizada a perícia técnica de engenharia para apurar as condições quer seja do imóvel bem como da sala de ginástica.

V – Dos Pedidos

Diante do exposto, respeitosamente, requer-se:

i) Sejam citados os Réus, para que querendo, contestem a presente ação, no prazo legal, sob pena de revelia;

ii) Seja concedida a tutela de urgência, inaudita altera pars, para produção de prova pericial, nos termos do art. 300 e 381 do Código de Processo Civil, com a determinação de realização de perícia técnica, caso Vossa Excelência entenda necessário, para constatação dos vícios indicados no laudo técnico devidamente encartados;

iii) Seja, ao final, julgada TOTALMENTE PROCEDENTE a presente ação, condenando os Réus a obrigação de fazer consistente na realização dos reparos, para sanar todos os vícios apresentados, retornando para o “status quo ante”, procedendo-se a execução nos locais afetados pelas infiltrações, cessando os vícios apresentados;

iv) Alternativamente, condene os Réus ao pagamento da indenização correspondente a todos os valores necessários para reparação dos vícios apontados e dos valores despendidos, os quais deverão ser apurados em sede de liquidação com o escopo de quantificar a extensão dos danos, revertendo-se, a presente ação de obrigação de fazer em perdas e danos, nos exatos termos do art. 816 do Código de Processo Civil.

VI – Dos Requerimentos

(I) A juntada do instrumento de procuração; e todos os demais encartados a inicial;

(ii) O cadastramento do endereço eletrônico dos procuradores do Autor, qual seja, _____, nos termos do art. 319, inciso II do Código de Processo Civil;

(iii) Seja designada audiência de conciliação, com a finalidade de tentativa de composição amigável, nos termos do art. 319, inciso VII do Código de Processo Civil; e,

(iv) a condenação dos Réus ao pagamento de honorários de sucumbência com base no Artigo 20, § 2º do CPC e reembolso de todas as despesas/custas processuais.

Protesta provar o alegado por todos os meios em direito admitidos, principalmente pelos documentos já carreados aos autos, depoimento pessoal dos Réus e oitiva de testemunhas, oportunamente arroladas.

Requer-se que todas as intimações e publicações sejam realizadas em nome de _____, OAB/UF nº ____, sob pena de nulidade do ato.

Atribui-se a demanda o valor de R\$ _____(____)

Nestes termos.

Pede deferimento.

Cidade, UF, data.

Advogado - OAB/UF n.º

11 ANEXO AK – MODELO DE AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS

MM. JUÍZO DA VARA ____ DA COMARCA DE _____.

_____, nacionalidade, estado civil, profissão, portador do RG nº ____ e do CPF nº ____, residente e domiciliado na Rua ____, nº ____, Bloco ____, Apto. ____, Bairro, CEP ____, UF, e-mail, vem, por sua procuradora que esta subscreve (procuração anexa), mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar

AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS

em face de _____, inscrito no CNPJ sob o nº ____, localizado na Rua X, nº X, Bairro, São Paulo/SP, CEP XXX, e-mail, devidamente representado por seu síndico, SICRANO, pelos motivos de fato e direito a seguir aduzidos.

I – DOS FATOS

O requerente é condômino do _____, sendo proprietário de unidade autônoma do empreendimento sob o nº ____ Bloco ____, conforme se observa da certidão extraída no ____ Cartório de Registro de Imóveis.

Eis que passou por situação de desemprego, e por este motivo chegou a inadimplir algumas mensalidades da prestação condominial, inclusive, tem filhos pequenos e acabou se deparando com situações outras de prioridade maior. De todo modo, sempre manteve contato com a administradora do condomínio a fim de explicar o motivo do atraso e de negociar o respectivo pagamento, consoante anexos.

Atualmente paga a cota condominial do mês e parcela mensal do acordo vigente, que fora firmado em ____, para pagamento em ____ parcelas no valor de R\$ ____ cada, com primeiro vencimento em ____ e os demais nos ____ dias subsequentes. Tal acordo representa o principal que estava pendente à época da negociação, acrescido de multa, juros, correção monetária e custas de cobrança, conforme se depreende do termo anexo.

Em ____, devido a problemas de saúde na família, o requerente precisou atrasar o pagamento da mensalidade do acordo e da cota condomi-

nial do mês, conforme: parcela do acordo vencida em ____ no valor de R\$ ____ e cota condominial vencida em ____ no valor de ____

No mês de ____, porém, conseguiu uma quantia em dinheiro para providenciar o pagamento dos débitos, mas pensou que era melhor quitar a cota condominial e a parcela do acordo de ____, que na sequência atualizaria o pagamento de _____. Tinha um valor para receber até ____, e este reservaria para atualizar os pagamentos de _____. E assim procedeu.

No final do mês de ____, recebeu uma notificação, datada de ____, informando que as despesas de ____ estavam pendentes, e que, se ainda não tivessem sido devidamente liquidadas, ocorreria a suspensão do fornecimento de água, bem como, que seria cobrada uma taxa de R\$ ____ relativa ao restabelecimento do serviço, quando houvesse (notificação anexa).

Em ____, o fornecimento de água do imóvel realmente foi cortado, consoante documento em anexo. Tão logo entrou em contato com a administradora para entendimento do ocorrido, foi-lhe informado que tal postura conta com aprovação em assembleia, foi orientado a pagar a cota condominial e parcela do acordo referentes ao mês de ____ para o religue. Reitera-se que não tinha recursos para o adimplemento imediato do valor, porém, diante de tamanho transtorno, vez que sem água ficou impossibilitada de oferecer qualquer condição para seus filhos pequenos, nem mesmo lhes dar um banho ou lhes fazer uma mamadeira, conseguiu o dinheiro emprestado com parentes e liquidou o débito.

Imediatamente após a quitação entrou em contato com a administradora para solicitar o religue, informaram-lhe que na sequência iria ocorrer, mas não ocorreu; teve de procurar novamente pela administradora para cobrar da providência, e o fornecimento de água só foi restabelecido no dia seguinte. O requerente está agora tomado por grande insegurança e receio de novo corte do fornecimento de água caso precisar atrasar qualquer dos pagamentos da cota condominial, razão pela qual busca alento na prestação jurisdicional. São os fatos.

II – DO DIREITO

a) Da falta de previsão do corte de água na Convenção Condominial

Nos termos da Convenção Condominial ora anexada, as penalidades pela inadimplência da cota condominial são juros moratórios, multa e atualização do valor até sua efetiva liquidação, conforme previsão do Capítulo ____, artigo ____, *in verbis*:

Artigo ____: O condômino que deixar de pagar a contribuição condominial no prazo fixado pela assembleia geral ficará obrigado ao pagamento de juros moratórios (fixados segundo a taxa que estiver em vigor para a mora do pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional, nos termos (sic) do artigo 406 do Código Civil), e multa de ____ sobre o débito. Se houver atraso de qualquer contribuição, tal débito será atualizado, com a aplicação do IGP-M/FGV, ou em substituição ao IPC-FIPE, até sua efetiva liquidação, na forma da legislação em vigor.

Não restou identificada qualquer previsão de corte do fornecimento de água como penalidade ao condômino inadimplente na Convenção Condominial.

b) Da irregular aprovação do corte de água em Assembleia

Consoante Ata em anexo, relativa a Assembleia Geral Extraordinária celebrada em ____, eram seguintes as ordens do dia:

1. APROVAÇÃO DE PROPOSTA PARA IMPLANTAÇÃO DE SISTEMA DE INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA NAS UNIDADES E RESPECTIVA VERBA;

2. APROVAÇÃO DE PROPOSTA PARA AMPLIAÇÃO E COBERTURA DA ÁREA DA CHURRASQUEIRA E RESPECTIVA VERBA;

3. OUTROS ASSUNTOS DE INTERESSE GERAL.

Durante a votação da primeira ordem do dia, do total de ____ condôminos, estavam presentes representantes de apenas ____ unidades, protestando todos os presentes pela implantação do sistema. Foram relacionadas ____ unidades já ausentes no momento da votação, e destaca-se que a unidade do Requerente não foi relacionada com os presentes nem com os ausentes, do mesmo modo que as ____ demais unidades.

Ainda sobre este item, que sujeitava à aprovação dos condôminos um sistema de individualização de água das unidades, vale ressaltar que as despesas de consumo de água continuam sendo despesas comuns do condomínio, já que tal produto é diretamente fornecido pela prestadora de serviço público por delegação, indistintamente, em toda edificação.

Por fim, como remanescente deste item, foi-se incluída ressalva de que todos os presentes foram favoráveis ao corte do fornecimento de água das unidades inadimplentes, após ____ dias de atraso. Seguem considerações.

i) Da convocação para realização das Assembleias Gerais Ordinárias ou Extraordinárias

Nos termos do artigo ____ da Convenção de Condomínio, os condôminos precisam ser convocados para participação, devendo constar da convocação a ordem do dia:

O requerente não foi convocado para a discussão do corte do fornecimento de água das unidades inadimplentes, tanto que o desconhecia. A ordem do dia, nos termos da Ata ora anexada, não apresenta tal assunto. E nem cabe dizer que ele seria discutido junto de OUTROS ASSUNTOS DE INTERESSE GERAL, vez que sua discussão é precedida pela aprovação da INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA DAS UNIDADES, e que se encontra inserida ainda neste primeiro item. Outrossim, a unidade do requerente nem sequer constou da relação de unidades, tanto presentes como ausentes.

Deste modo, não se pode considerar a discussão de assunto que não constou das convocações para a realização da assembleia, por contrariar previsão da própria Convenção de Condomínio.

ii) Sobre o quórum para aprovação do corte do fornecimento de água das unidades inadimplentes

A convenção condominial ora anexada estabelece como penalidade pela inadimplência no pagamento da cota condominial o acréscimo de juros moratórios, multa e atualização do valor até sua efetiva liquidação. Não há previsão de corte do fornecimento de água. Nesta seara, em sendo a vontade dos condôminos pela inclusão desta penalidade, não basta mera e irregular aprovação em assembleia, faz-se necessário que esta previsão conste da convenção condominial.

Para alteração de qualquer dos termos da convenção condominial, prevê o artigo 43, parágrafo primeiro, I, do mesmo diploma, a necessidade de aprovação por maioria qualificada, representada por 2/3 (dois terços) dos votos totais do condomínio:

Esta medida encontra alento no artigo 1.333 do Código Civil, *in verbis*: Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Deste modo, não obstante o assunto em referência não estar devidamente incluído na ordem do dia, o voto favorável de ____ unidades de um total de ____ condôminos não atende ao requisito supracitado, vez que incluir o corte do fornecimento de água como penalidade das unida-

des inadimplentes contraria disposição da própria Convenção, prescindindo sua alteração. Portanto, não há que falar em previsão regular do corte do fornecimento de água como penalidade de inadimplência por qualquer dos condôminos.

c) Da falta de previsão do corte do fornecimento de água no Termo de Acordo

Do acordo vigente, firmado em _____, o valor negociado incluía o principal do débito acrescido de multa, juros e correção monetária, ao resultado deste houve acréscimo de _____ relativo a custas de cobrança. Consta do Termo de Acordo, ora anexado, que, em havendo o inadimplemento de qualquer das parcelas do acordo, ocorreria “a cobrança de juros de _____ ao mês ou fração, mais a multa de mora de _____ do valor da dívida vencida e não paga, além da correção monetária, calculada com base na variação IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado) divulgado pela FGV (Fundação Getúlio Vargas), desde a data do vencimento até o efetivo pagamento”.

Continua o documento, “Além de incorrer nos encargos mencionados no item anterior, o atraso ou não do pagamento de qualquer uma das parcelas supracitadas, bem como dos encargos condominiais que vencerem durante o período de cumprimento do presente acordo, acarretará o vencimento antecipado da dívida, ensejando o ajuizamento da ação judicial cabível.”

As penalidades pelo atraso constantes do Termo de Acordo não incluem corte do fornecimento de água por falta de pagamento.

d) Da contradição sobre o período de inadimplência para o bloqueio

Na Ata da Assembleia supracitada, consta que a discussão para o corte do fornecimento de água seria realizada para as unidades inadimplentes a partir de 40 (quarenta) dias de atraso. No documento entregue ao requerente após o desligue promovido em sua unidade, consta que é realizado a partir de 20 (vinte) dias de atraso, ainda se acrescenta que a providência conta com aprovação em Assembleia.

Tal informação, além de inverídica, deixa clara a intenção do requerido em constranger o requerente, bem como a qualquer outro condômino que passe pela mesma situação, visando a impedir que o atraso no pagamento da cota exceda _____.

e) Das penalidades legais da inadimplência

É sabido que o adimplemento da cota condominial é responsabilidade de todos os condôminos, cabendo penalidade aos inadimplentes, vez que aqueles que deixam de pagar oneram aqueles que mantêm suas despesas em dia.

De todo modo, quando se passa por problemas de ordem financeira, as primeiras despesas a se cortar são as supérfluas. Não se atrasam contas básicas e prioritárias do dia a dia, tais como as de água, luz, alimentação, prestação de financiamento habitacional e cota condominial, se a necessidade assim não exigir.

O requerente é pai de família, tem três filhos menores, o caçula está com apenas um ano de idade, reside com eles e sua esposa. Passou por desemprego, razão pela qual atrasou o pagamento da cota condominial. Buscou negociar seu débito, tendo interesse pela regularização dos pagamentos, porém, devido a um problema do filho caçula, precisou atrasar a mensalidade da cota e a parcela do acordo de _____. Reitera-se sua intenção em atualizar os pagamentos quando, em _____, teve receita e imediatamente providenciou a liquidação da mensalidade e da parcela do acordo do próprio mês _____, que ficaria em débito apenas das parcelas de _____, e se programou para liquidá-las com um pagamento que iria receber até _____. Não se eximiu do pagamento de nenhum dos compromissos, porém, precisou ajustá-los conforme as necessidades básicas de sua casa e sua família.

Em decorrência do atraso, porém, o Código Civil traz previsão de penalidades aplicáveis aos condôminos, tais como juros moratórios, multa (artigo 1.336, § 1º, e artigo 1.337 do Código Civil), além da possibilidade de cobrança judicial dos valores pendentes. Não existe previsão no sentido de cortar o fornecimento de água ou serviço essencial outro como penalidade decorrente do atraso no pagamento da cota.

Do Termo de Acordo, o principal em atraso consta devidamente atualizado por juros, multa, correção monetária, custas de cobrança. Quando acontece de atrasar pagamento de cota, o requerente sempre os atualiza com os encargos decorrentes do atraso. Sobre cobrança judicial, nunca ocorreu, por mera desnecessidade, vez que, quando acontece de atrasar, sempre se dispõe a resolver amigavelmente. Deve-se valer o condomínio dos meios legais para garantia do adimplemento, não cabendo a adoção de qualquer medida ilegal e arbitrária como no caso em tela.

f) Do fornecimento de água

O serviço de fornecimento de água é essencial, assim estabelecido pela lei de nº 7.783/1989, em seu artigo 10, inciso I: “Art. 10 São considerados serviços ou atividades essenciais: I – tratamento e abastecimento de água; produção e distribuição de energia elétrica, gás e combustíveis”.

Além disto, o fornecimento de água é condição intrínseca da dignidade da pessoa humana, princípio inserido no artigo 1º, inciso III da Carta Magna: “Art. 1º A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos: III - a dignidade da pessoa humana”. Além de estar ligado à dignidade da pessoa humana, o fornecimento de água se faz imprescindível a uma vida normal, à saúde, alimentação, higiene básica do dia a dia, encontrando alento como direito social no artigo 6º do mesmo diploma legal: “Art.. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.”

Ainda na Constituição Federal, em seu artigo 227, estão previstos como dever de todos, família, sociedade e do Estado que assegurem à criança, ao adolescente e ao jovem, com absoluta prioridade, o direito à vida, à saúde, à alimentação, à educação, ao lazer, à profissionalização, à cultura, à dignidade, ao respeito, à liberdade e à convivência familiar e comunitária, além de colocá-los a salvo de toda forma de negligência, discriminação, exploração, violência, crueldade e opressão.

No Estatuto da Criança e do Adolescente, artigo 3º, consta a seguinte previsão: Art. 3º A criança e ao adolescente gozam de todos os direitos fundamentais inerentes à pessoa humana, sem prejuízo da proteção integral de que trata esta Lei, assegurando-se lhes, por lei ou por outros meios, todas as oportunidades e facilidades, a fim de lhes facultar o desenvolvimento físico, mental, moral, espiritual e social, em condições de liberdade e de dignidade.

Algumas previsões legais foram trazidas, sem prejuízo das demais existentes em nosso ordenamento, visando a reiterar que o fornecimento de água é ligado diretamente à dignidade da pessoa humana, essencial para manutenção das necessidades básicas do requerente, e principalmente, para prestar os cuidados básicos de seus filhos. Tem três filhos menores, e com a medida arbitrária do requerido contando-lhe o fornecimento de água, se viu impossibilitado de dar um simples banho

nos filhos, de cuidar da higiene e alimentação deles, ferindo a dignidade de todos, ferindo direitos básicos das crianças e gerando transtornos para toda a família. Na ocasião, inclusive, precisou se dirigir a casa de parentes para conseguir prestar os cuidados básicos das crianças. Neste sentido:

CONSUMIDOR. CAESB. SUSPENSÃO INDEVIDA NO FORNECIMENTO DE ÁGUA. SERVIÇO ESSENCIAL. DIREITOS DE PERSONALIDADE. VIOLAÇÃO. DANOS MORAIS DEVIDOS. 1. SENDO INCONTROVERSO O CORTE INDEVIDO NO FORNECIMENTO DE ÁGUA, SERVIÇO ESSENCIAL ÀS NECESSIDADES BÁSICAS DA CONSUMIDORA, FORAM FERIDOS OS PRINCÍPIOS CONSTITUCIONAIS DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA E OS DIREITOS DA PERSONALIDADE, INSCULPIDOS NA CARTA FUNDAMENTAL DA REPÚBLICA. ASSIM, MANIFESTARAM-SE EVIDENTES OS DANOS MORAIS. 2. A RESPONSABILIZAÇÃO DA PRESTADORA DO SERVIÇO DE FORNECIMENTO DE ÁGUA É OBJETIVA PELA REPARAÇÃO DOS DANOS CAUSADOS ADVINDOS DE ATO ILÍCITO. (TJ-DF – APL: 58695720098070001 DF 0005869-57.2009.807.0001, Relator: MARIO-ZAM BELMIRO, Data de Julgamento: 08/02/2012, 3ª Turma Cível, Data de Publicação: 28/02/2012, DJ-e. Pág. 145. (Grifo nosso).

SANEPAR. CORTE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA INDEVIDO. O SERVIÇO DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA É ESSENCIAL, UM DIREITO BÁSICO E INERENTE A DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA, DEVENDO SER FORNECIDO DE MODO CONTÍNUO, NOS TERMOS DO ARTIGO 22 DO CDC. APLICAÇÃO DO ENUNCIADO 12.11 DAS TRS/PR. (TJPR – 1ª Turma Recursal – 0024240-20.2013.8.16.0182/0 – Curitiba – Rel.: Fernando Swain Ganem – J. 10.03.2015) (Grifo nosso).

Não obstante a medição individual do consumo de água por cada condômino, ainda assim as despesas relativas ao seu fornecimento são comuns ao condomínio, posto que advém da prestadora de serviço público ao condomínio por inteiro, e não somente a determinadas unidades. A prestação deste serviço é pública e monopolizada, qualquer medida de suspensão somente poderia ocorrer por parte da concessionária, e não do condomínio, na qualidade de particular, consoante inteligência da Lei nº 8.987/95, artigo 6º, § 3º, inciso II:

Art. 6º Toda concessão ou permissão pressupõe a prestação de serviço adequado ao pleno atendimento dos usuários, conforme estabelecido nesta Lei, nas normas pertinentes e no respectivo contrato.

§ 3º Não se caracteriza como descontinuidade do serviço a sua interrupção em situação de emergência ou após prévio aviso, quando:

II - Por inadimplemento do usuário, considerado o interesse da coletividade.

Reitera-se que o requerido tem à sua disposição os meios legais para cobrança das cotas inadimplentes, não lhe cabendo o corte do fornecimento de qualquer serviço essencial do condômino inadimplente. Neste sentido:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. SERVIÇO PÚBLICO MONOPOLIZADO. CONSUMIDOR. FORNECIMENTO DE ÁGUA. CORTE INDEVIDO DOS SERVIÇOS. DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA. DANO MORAL. 1 – O FORNECIMENTO DE ÁGUA CONSTITUI-SE SERVIÇO PÚBLICO MONOPOLIZADO, CONTÍNUO E ESSENCIAL, SUJEITO AO REGIME DE PROTEÇÃO GERAL DAS RELAÇÕES DE CONSUMO. (TJ-DF - APC: 20090111828045 DF 0160488-42.2009.8.07.0001, Relator: CARLOS RODRIGUES, Data de Julgamento: 21/08/2013, 3ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 18/09/2013. Pág.: 131)

CORTE NO FORNECIMENTO DE ÁGUA REALIZADO PELO CONDOMÍNIO. Inadmissibilidade. Prerrogativa conferida à Administração Pública e às Concessionárias de serviços públicos, não extensiva ao particular. Recurso Provido. (TJ-SP – APL: 0000092-32.2011.8.26.0506, Relator: Gil Ciminio, Data de Julgamento: 11/09/2014, 36ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 11/09/2014) (Grifo nosso).

CONDOMÍNIO - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER - CORTE NO FORNECIMENTO DE ÁGUA PELO CONDOMÍNIO EM RAZÃO DO INADIMPLENTO DE DESPESAS CONDOMINIAIS PELO CONDÔMINO – DETERMINAÇÃO DE RESTABELECIMENTO DO SERVIÇO – RECURSO, NESTA PARTE, IMPROVIDO. Tratando-se de serviço essencial, de natureza pessoal, não vinculado ao imóvel, abusiva e arbitrária a conduta do Condomínio ao interrompê-lo *sponte propria*, eis que tal prerrogativa somente pode ser legitimamente exercida pela concessionária de serviços públicos, nos termos do art. 6º, § 3º, inciso II, da Lei nº 8.978/95. Cabível ao condomínio credor medidas legais e legítimas para compelir o inadimplente ao pagamento do débito, conforme inteligência do art. 1.336, § 1º e art. 1.337, todos do Código Civil. TJ-SP - APL: 11024998520138260100 SP 1102499-85.2013.8.26.0100, Relator: Caio Marcelo Mendes de Oliveira, Data de Julgamento: 14/05/2015, 32ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 14/05/2015) (Grifo nosso).

CIVIL. PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. OBRIGAÇÃO DE FAZER. INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS. CONDOMÍNIO. CORTE NO FORNECIMENTO DE LUZ POR INADIMPLÊNCIA. IMPOSSIBILIDADE. EXERCÍCIO ARBITRÁRIO DAS PRÓPRIAS RAZÕES. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. ART. 21 CPC. 1. NÃO É FACULTADO AO CONDOMÍNIO INTERROMPER O FORNECIMENTO DE ENERGIA ELÉTRICA PARA OBRIGAR O CONDÔMINO A ADIMPLIR DÍVIDAS REFERENTES ÀS TAXAS CONDOMINIAIS, POIS TAL CONDUTA CONFIGURA EXERCÍCIO ARBITRÁRIO DAS PRÓPRIAS RAZÕES. COMPETE-LHE APENAS COBRAR A DÍVIDA PELAS VIAS ORDINÁRIAS, SEM SE VALER DE QUALQUER MEDIDA COERCITIVA QUE SUSPENDA O FORNECIMENTO DO SERVIÇO TIDO COMO ESSENCIAL. (TJ-DF – APC: 20130110406380 DF 0010959-07.2013.8.07.0001, Relator: GETÚLIO DE MORAES OLIVEIRA, Data de Julgamento: 08/01/2014, 3ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 24/01/2014. Pág.: 105) (Grifo nosso).

g) Da obrigação de não fazer

Eis que o ocorrido gerou grandes transtornos a toda a família do requerente, acarretando-lhes latente sensação de insegurança. Tem o requerente com total interesse em cumprir com sua obrigação no pagamento da cota condominial, mantendo-o em dia, porém, está sujeito aos imprevistos normais da vida cotidiana. Não é possível viver com normalidade sabendo que, se porventura atrasar qualquer dos pagamentos da cota ou do acordo vigente, poderá ser privado de serviço essencial para suprir necessidades básicas de sua família, além de arcar com os correspondentes encargos decorrentes do atraso, nos termos legais.

Nesta seara, faz-se imprescindível a prestação da obrigação de “não fazer”, de maneira que o requerido se atenha à aplicação das penalidades legais em havendo inadimplência da cota do requerente, restando impedido de cortar seu fornecimento de água. Esta medida, embora a princípio desnecessária, vez que está claro na peça vestibular A NATUREZA ILEGAL DO CORTE DO FORNECIMENTO DE ÁGUA, porém, no presente caso, é IMPRESCINDÍVEL, porque visa a acarretar tranquilidade e segurança para o requerente e sua família, de que serão aplicadas apenas as medidas legais caso vier a atrasar pagamento da cota ou do acordo, não lhe sendo impedido o gozo de serviço essencial como a água.

h) Da necessidade de antecipação da tutela

A concessão de tutela antecipada se justifica quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano

ou o risco ao resultado útil do processo, consoante disposição do artigo 300 do Novo Código de Processo Civil.

No tocante à verossimilhança das alegações, resta indiscutível, haja vista a documentação anexa. O *fumus boni iuris* também restou demonstrado, com a percepção de que tal ato é ilegal e que o requerente busca tão somente a sanar a ilegalidade cometida contra si. Por outro lado, a demora na análise da pretensão causaria a inexorável perda do interesse processual, vez que perpetraria a sensação de insegurança do requerente, de ver ferido direito seu tão básico e essencial.

Diante das alegações e das provas ora acostadas, é possível a antecipação dos efeitos da tutela até final julgamento da ação principal, ocasião em que, por dilação probatória própria, concluir-se-á pela procedência, ou não, da pretensão. Outrossim, a antecipação dos efeitos da tutela não acarretaria a irreversibilidade do provimento, não subsistindo razão para seu indeferimento.

O deferimento da medida também se submete às imposições do artigo 311 do NCPC, *in verbis*:

Art. 311. A tutela da evidência será concedida, independentemente da demonstração de perigo de dano ou de risco ao resultado útil do processo, quando:

I – Ficar caracterizado o abuso do direito de defesa ou o manifesto propósito protelatório da parte;

II – As alegações de fato puderem ser comprovadas apenas documental e houver tese firmada em julgamento de casos repetitivos ou em súmula vinculante;

III – se tratar de pedido reipersecutório fundado em prova documental adequada do contrato de depósito, caso em que será decretada a ordem de entrega do objeto custodiado, sob cominação de multa;

IV – A petição inicial for instruída com prova documental suficiente dos fatos constitutivos do direito do autor, a que o réu não oponha prova capaz de gerar dúvida razoável.

Parágrafo único. Nas hipóteses dos incisos II e III, o juiz poderá decidir liminarmente.

Nos termos do artigo 497 do NCPC, “Na ação que tenha por objeto a prestação de fazer ou de não fazer, o juiz, se procedente o pedido, concederá a tutela específica ou determinará providências que assegurem a ob-

tenção de tutela pelo resultado prático equivalente.”, sem prejuízo na conversão em perdas e danos prevista pelo artigo 499: “A obrigação somente será convertida em perdas e danos se o autor o requerer ou se impossível a tutela específica ou a obtenção de tutela pelo resultado prático equivalente.”, inclusive, possibilitando-se a fixação das astreintes como determinação inibitória, que vise a garantir a obtenção do resultado, consoante inteligência do artigo 500: “A indenização por perdas e danos dar-se-á sem prejuízo da multa fixada periodicamente para compelir o réu ao cumprimento específico da obrigação.” Ressalta-se que o objetivo da astreintes não é obrigar o réu a pagar a multa, mas sim cumprir a obrigação na forma específica, para que desista de seu intento de descumprir a obrigação.

i) Da indenização por danos morais

Caio Mário da Silva Pereira ensina que “o indivíduo é titular de direitos integrantes de sua personalidade, o bom conceito que desfruta na sociedade, os sentimentos que estornam a sua consciência, os valores afetivos, mercedores todos de igual proteção da ordem jurídica” (PEREIRA, Caio Mário da Silva. Responsabilidade Civil. 9ª ed. Rio de Janeiro: Forense. 1998. P. 59).

Sobre o tema, preceitua a Constituição Federal de 1988, em seu artigo 5º, inciso X, que:

“Art. 5º. Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

(...) X - São invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito à indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação;” (Grifo nosso).

À luz do artigo 186 do Código Civil, *in verbis*, “aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito”. Para caracterização do dano moral, portanto, deve haver a) ato ilícito, causado pelo agente por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, b) ocorrência de um dano, de ordem patrimonial ou moral e c) nexo causal entre dano e comportamento do agente.

Está claro que a conduta arbitrária adotada pelo requerido dá causa a grandes transtornos para o requerente, estando indiscutível a presen-

ça do nexo de causalidade entre seu comportamento e as consequências disto para o requerente.

O dano moral é causado injustamente a outrem, que sem lhe atingir ou diminuir patrimônio. Neste sentido:

“O dano simplesmente moral, sem repercussão no patrimônio, não há como ser provado. Ele existe tão-somente pela ofensa, e dela é presumido, sendo bastante para justificar a indenização.” (TJPR - Rel. Wilson Reback – RT 681/163).

“O dano moral é presumido e, desde que verificado o pressuposto da culpabilidade, impõe-se a reparação em favor do ofendido” (Yussef Said Cahali, in Dano e sua indenização, p. 90).

Preconiza o Art. 927 do Código Civil que “aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo”. MARIA HELENA DINIZ (Curso de Direito Civil Brasileiro, 7º vol., 9ª ed., Saraiva), ressalva que a reparação do dano moral tem dupla função, a penal “constituindo uma sanção imposta ao ofensor, visando à diminuição de seu patrimônio, pela indenização paga ao ofendido, visto que o bem jurídico da pessoa (integridade física, moral e intelectual) não poderá ser violado impunemente”, e a função satisfatória ou compensatória, pois “como o dano moral constitui um menoscabo a interesses jurídicos extrapatrimoniais, provocando sentimentos que não têm preço, a reparação pecuniária visa a proporcionar ao prejudicado uma satisfação que atenuie a ofensa causada.”

Do valor indenizatório, visa a atender à tríplice função do ressarcimento por dano moral, qual seja, punitiva, pedagógica e reparadora, sendo importante, para a sua determinação, a consideração da natureza do fato e seus desdobramentos.

Depreende-se da presente que a postura do requerido é ilegal, tornando necessária a aplicação de medida punitiva oriunda de sua realização e de medida pedagógica, que vise à sua reeducação para não reincidir no erro. Outrossim, não se olvidando da função reparadora, que busca à reparação moral advinda dos constrangimentos experimentados pelo requerente e oriundos do comportamento do requerido. Os transtornos causados excedem os meros aborrecimentos cotidianos, o requerido foi tolhido de sua dignidade e do seu direito de habitar decentemente em sua residência. Reitera-se que o fornecimento de sua água somente foi restabelecido após levantar recursos emprestados com parentes para

conseguir liquidar o débito, e embora tendo apresentado o comprovante de pagamento, o religue foi realizado apenas no dia seguinte, entretanto, se continuasse em atraso, eis que jamais teria ocorrido.

III – DOS PEDIDOS

Ante o exposto, requer:

a) A concessão da antecipação de tutela, *inaudita altera pars*, para que o requerido se abstenha de cortar o fornecimento de água do requerente em havendo atraso no pagamento da cota condominial, observadas as penas cominatórias diárias necessárias;

b) A citação do requerido para responder à presente ação, sob pena dos efeitos da revelia;

c) Seja julgada totalmente procedente a presente ação, com julgamento antecipado da lide ou com sua final confirmação, para o fim de condenar o requerido a se abster de cortar o fornecimento de água do requerente em havendo atraso no pagamento da cota condominial, e correspondente indenização por danos morais, em valor a ser arbitrado por este Douto Juízo;

d) Por fim, sejam todas as intimações, inclusive via Diário Oficial, realizadas na pessoa da advogada que esta subscreve, com endereço profissional na profissional na Avenida __, nº __, bairro, UF, CEP __, e-mail, sob pena de nulidade.

Protesta provar o alegado por todos os meios em direito admitidos, notadamente pela prova documental ora apresentada, inclusive depoimento pessoal do requerente e prova testemunhal, cujo rol será oportunamente juntado.

Dá-se à presente causa o valor de R\$ _____

Nestes termos.

Pede deferimento.

Cidade, UF, data.

Advogado - OAB/UF n.º

12 ANEXO AL – MODELO DE AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO - DANOS MORAIS

MM. JUÍZO DA VARA ____ DA COMARCA DE _____.

NOME DO CLIENTE, nacionalidade, estado civil, profissão, portador do CPF/MF nº _____, com Documento de Identidade de nº _____, residente e domiciliado na Rua _____, nº _____, Bairro TAL, CEP: _____, CIDADE/UF, vem respeitosamente perante a Vossa Excelência propor:

AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO, C/C PERDAS E DANOS

em face de _____, indicar se é pessoa física ou jurídica, com CPF/CNPJ de nº _____, com sede na _____, nº _____, Bairro TAL, CEP: _____, CIDADE/UF, pelas razões de fato e de direito que passa a aduzir e no final requer:

I- DOS FATOS

A demandante, em DIA/MÊS/ANO, estava à procura de sua casa própria, quando se interessou por um imóvel em _____, onde no momento estava construindo casas para o programa “minha casa minha vida”.

De rompante, a demandante procurou um corretor e foi até o residencial, onde escolheu uma casa _____, que seria construída na __ etapa do residencial com data prevista para DIA/MÊS/ANO.

No momento da escolha do imóvel, em DIA/MÊS/ANO, foi dado um sinal de R\$ _____ para a demandada, que seria para reservar o bem, e em DIA/MÊS/ANO, a demandante assinou a minuta do contrato, pagando mais R\$ _____ divididos em ____ vezes de R\$ _____.

Em DIA/MÊS/ANO a demandante, preocupada com a entrega de sua tão sonhada casa, enviou um e-mail a demandada a fim de saber o andamento da construção, e a mesma confirmou a entrega da casa para o DIA/MÊS/ANO, o que a deixou tranquila, mas não imaginava que seus problemas estavam para começar.

Ocorre que, pouco tempo depois do contato por e-mail, ficou sabendo por meio de rumores, depois tendo a certeza pelos funcionários da obra, que a casa que tanto almejava já não mais seria construída, situação em que a

demandada paralisaria as obras depois da entrega da 00ª etapa por motivos desconhecidos.

A demandante novamente entrou em contato com a empresa _____, ora demandada, por meio de e-mails, comprovantes em anexo, e não obteve respostas, então resolveu ir até a sede construtora, onde foi informada de que a _____ etapa do residencial não seria entregue por motivos não informados, como já supracitado.

Posteriormente, foi informada por funcionários de que a culpa era da Caixa Econômica Federal, que não havia aprovado o andamento da obra e não mais iria liberar verba para que fosse dada continuidade.

Ademais passou também a ouvir boatos de que a empresa estava à beira da falência por não construírem as casas seguindo as normas impostas pela instituição financeira, o que levou ao fracasso da construção, deixando alguns de seus clientes no prejuízo, assim como a demandante.

Após a ida a sede da demandada, a demandante voltou para casa com um distrato em mãos, mas não o assinou, haja vista queria ter seu problema resolvido, requerendo que lhe fosse arrumado outro imóvel, pois já se encontrava lesada, situação em que morava com seu noivo na casa de seus pais, e estava tudo marcado para casar DIA/MÊS/ANO, depois da entrega da casa, onde ambos morariam.

Bem como pelo fato de que os R\$ _____, pagos no momento de assinatura do contrato não mais valia a mesma quantia do momento do distrato, tampouco é quantia suficiente para sanar o abalo que estava sofrendo pela quebra de um sonho, o sonho de ter a casa própria, situação está que a fez agravar o sentimento de menosprezo causado pela demandada, não assinando assim como já mencionado o distrato.

Como a casa oferecida pela demandada não foi entregue, a demandante, que já tinha data marcada para casar com seu noivo, apenas “se juntou” com o mesmo, saindo de casa e encontrando-se até a presente data morando em uma casa alugada, conforme comprovantes em anexo.

Salientando que não houve casamento formal, haja vista não teria como arcar com uma cerimônia de casamento, tampouco com a recepção como havia planejado, e arcar paralelamente com os custos inerentes ao aluguel.

A demandante encontra-se totalmente desamparada e sem nenhum auxílio da construtora, que vende um sonho e acaba por arrancar do próprio cliente parte de seus planos, pensando que apenas um distrato basta para

sanar a desilusão causada por não entregar construída uma futura casa própria, como constava no contrato.

Ressalta-se aqui que a demandante iria casar-se no DIA/MÊS/ANO, mas o sonho não se concretizou, pois a mesma não tinha onde morar com seu futuro esposo.

Tentando um acordo com a empresa para que fossem devolvidos os valores pagos com juros e correção monetária, a demandante não logrou, não lhe restando outra alternativa senão a propositura da presente ação.

II- DO DIREITO

III- DA RESCISÃO CONTRATUAL

O contrato firmado entre as partes deveria ter sido cumprido em DIA/MÊS/ANO.

Ocorre que a Demandada, além de pegar o dinheiro da Demandante (_____) não lhe entregou o imóvel prometido e sequer lhe deu alguma satisfação.

Assim nada mais resta, senão a rescisão do contrato firmado entre as partes, bem como a devolução dos valores adimplidos pela Demandante, com juros e correção monetária.

IV- DO DANO MATERIAL

Ainda assim, cabe ressaltar que devido a não entrega do imóvel, a demandante teve que arcar com aluguéis no período em que já devia estar residindo no imóvel próprio.

Deste modo, cabe a demandada o dever de indenizar materialmente os gastos excedentes da demandante, como restam demonstrados em recibos juntados aos autos, senão vejamos:

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. REPARAÇÃO POR DANOS PATRIMONIAIS E EXTRAPATRIMONIAIS. DEMONSTRADO O ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL CONFIGURA-SE O DEVER DE INDENIZAR A PARTE AUTORA PELOS PREJUÍZOS MATERIAIS. CONDENAÇÃO AO PAGAMENTO DE RESSARCIMENTO DOS GASTOS COM ALU-

GUEL. [...] (Apelação Cível Nº 70051692218, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Luiz Renato Alves da Silva, Julgado em 13/12/2012). (Grifo meu).

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. PERDAS E DANOS. CLÁUSULA PENAL. PREQUESTIONAMENTO. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO: [...]. DOS DANOS MATERIAIS. MULTA PENAL: Diante do atraso injustificado na entrega da obra, é cabível a condenação da requerida ao pagamento dos gastos despendidos a título de aluguel e transporte escolar, pagos no período em que a obra deveria ter sido entregue. Todavia, deve ser reduzida a condenação fixada relativamente aos danos materiais, porquanto imprescindem de comprovação. Da mesma forma, faz jus a autora ao recebimento da multa contratual pelo atraso na conclusão da obra, não havendo que se falar em *bis in idem*. [...] DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO APELO. (Apelação Cível Nº 70052415940, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Eduardo João Lima Costa, Julgado em 07/02/2013)

Da mesma forma, a demandada não cumpriu com sua obrigação de entregar o imóvel, ultrapassando o prazo de tolerância para tanto, levando ao reconhecimento do direito do promitente comprador, em dia com suas obrigações, de receber valores gastos com aluguel de outro imóvel.

Resta claro que o fato de ter deixado de receber o imóvel objeto do contrato lhe gerou prejuízo, pois deixou de usufruir do bem, direta ou indiretamente e ainda precisou continuar em um imóvel alugado pelo período e que já deveria estar usufruindo do imóvel próprio contratado.

Deste modo, considerando que os danos materiais devem ser devidamente comprovados, junta nesta exordiais recibos referentes aos meses de alugueis pagos pela demandante.

Ainda, tendo em vista que a demandante pagou o valor de R\$ _____, indevidamente, tem a Demandada o dever de indenizar, ou seja, de devolver o valor pago, devendo este ser corrigido com juros legais e correção monetária desde o desembolso.

V- DO DANO MORAL

Para que se possa falar em dano moral é preciso que a pessoa seja atingida em sua honra, sua reputação, sua personalidade, seu sentimento de

dignidade, passe por dor, humilhação, constrangimentos, tenha os seus sentimentos violados.

A responsabilidade civil é composta por pressupostos indissociáveis, quais sejam, o ato ilícito, o dano efetivo e o nexo de causalidade, conforme ensina Caio Mário da Silva Pereira:

Na etiologia da responsabilidade civil, como visto, são presentes três elementos, ditos essenciais na doutrina subjetivista, porque sem eles não se configura: a ofensa a uma norma preexistente ou erro de conduta; um dano; e o nexo de causalidade entre uma e outro. Não basta que o agente haja procedido contra o direito, isto é, não se define a responsabilidade pelo fato de cometer um 'erro de conduta'; não basta que a vítima sofra um 'dano', que é o elemento objetivo do dever de indenizar, pois se não houver um prejuízo a conduta antijurídica não gera obrigação ressarcitória. (Responsabilidade Civil, Rio de Janeiro: Forense 1ª ed., 1989. P. 83).

Demonstrada a prática de ato ilícito, resta a verificação da existência de efetivo dano moral decorrente da conduta da parte demandada.

Deste modo, a não conclusão e posterior entrega da obra, frustrou as expectativas da demandante, que adquiriu o imóvel possuindo "o sonho da casa própria", nele depositando todas as suas economias.

O sentimento suportado, frente a expectativa de residir em residência própria, mas ao tentar realizar seu sonho, foi ludibriada pela demandada que cancelou a construção do imóvel comprado pela demandante imotivadamente, dada a magnitude da injustiça, demonstra a lesão daquilo que de mais importante possui a pessoa humana: o seu patrimônio moral; e este foi irremediavelmente ferido pela conduta reprovável do demandado, visto que apesar de terem efetuado uma venda, não cumpriram com suas obrigações.

Ao dissertar sobre a configuração do dano moral, Aguiar Dias assim se manifesta: "O dano moral deve ser compreendido em relação ao seu conteúdo, que não é o dinheiro, mas a dor, o espanto, a emoção, a vergonha, a injúria física e moral, em geral uma dolorosa sensação experimentada pela pessoa, atribuída à palavra dor o mais largo significado".

Conforme o caso em tela, a demandante sofreu extrema sensação dolorosa ao planejar seu maior sonho de aquisição e ter a demandada, por descaso, descumprindo aquilo que lhe é mais valioso, a entrega do imóvel.

Neste sentido, decide o TJ/RS em casos análogos, conforme julgado que segue:

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO INDENIZATÓRIA. MULTA CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. Considera-se como data da entrega do imóvel, a data em que passível de regular habitabilidade. A entrega das chaves, sem que o imóvel apresentasse a estrutura necessária para moradia, não configura pontualidade. RESSARCIMENTO DO VALOR PAGO A TÍTULO DE ALUGUERES. Comprovado nos autos que a autora Sônia teve que arcar com três meses de aluguel em outro imóvel, em decorrência do atraso na entrega do bem, correta a condenação ao ressarcimento do montante despendido pela demandante. LUCROS CESSANTES. Prova testemunhal uníssona no sentido de confirmar que a demandante Sônia exerce atividade de doceira, e restou impedida de trabalhar por quase três meses, até que procedida à instalação de gás no imóvel adquirido. Indenização devida. DANOS MORAIS. PREJUÍZO EXCEPCIONAL A CARACTERIZAR DANO MORAL. A frustração da legítima expectativa de bem usufruir da residência após a conclusão da obra, somada à afetação nos sentimentos, decorrentes da falta de condições de habitabilidade e dificuldade na solução dos problemas, são hábeis a configurar dano moral indenizável. Quantum indenizatório confirmado. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. ADEQUAÇÃO. Diante do decaimento parcial de ambos os litigantes, cabível o arbitramento de honorários proporcionalmente ao perdimento de cada um deles. Mantida a verba honorária a que foi condenada a ré e reduzida a das autoras, em observância aos parâmetros do art. 20, §§ 3º e 4º, do CPC. Sentença reformada, tão somente no tocante aos honorários. NEGARAM PROVIMENTO À APELAÇÃO DA PARTE RÉ E DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ADESIVO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70048616890, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Nelson José Gonzaga, Julgado em 14/06/2012) (grifo meu)

Com efeito, o caso particular distancia-se da regra na medida em que os efeitos decorrentes do descumprimento do contrato não apenas atingiram a esfera patrimonial da demandante, mas também na sua dignidade, diante da situação experimentada, haja vista estava com seu casamento marcado, vindo a ter que cancelar seus planos, por não ter uma casa própria para residir.

Desse modo, presentes o dano e a conduta negligente da demandada, comprovado o nexo causal, restam configurada obrigação de reparar o dano moral causado.

Há, portanto, relativamente ao ato praticado pela demandada, dano a ser indenizado, compensando-se, assim, a dor sofrida pela demandante, pelo tempo em que teve que esperar para moradia regular no imóvel, e, igualmente, pela patente frustração.

Não se pode olvidar, que à satisfação compensatória, soma-se o sentimento punitivo e pedagógico da indenização, de maneira que assumem especial relevo, na fixação do valor indenizatório, as condições socioeconômicas das partes.

Assim, tem relevância não apenas a análise da intensidade do sofrimento causado para se estimar o valor da indenização, mas também, a capacidade financeira do infrator, para que se arbitre um valor suficientemente capaz de prevenir ocorrência de nova conduta idêntica.

Então, em outras palavras, em relação ao valor indenizável, pesa certificar que há de ser fixado em consonância com o poderio econômico da demandada, para que não perca o seu caráter de sanção, vez que a pena deve sempre trazer uma desvantagem maior que a vantagem auferida pelo ato ilícito, para que exerça a prevenção sobre o ato danoso (Teoria da Prevenção).

Portanto, se é certo que o dano é irreparável, é justo que haja ao menos uma compensação em virtude da atitude da demandada, a qual, adequado o caráter punitivo da indenização.

Ademais, além de não receber o imóvel conforme lhe foi prometido, a demandante não consegue se desvencilhar da moradia de aluguel que estava prevista para se encerrar quando a casa lhe fosse entregue pela demandada.

Disso decorre naturalmente a obrigação de reparar. Aliás, a reparação do dano está prevista na lei e consagrada na doutrina e jurisprudência. Se não vejamos:

Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

Ainda no mesmo Código Civil dispõe que:

Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.

Ora, esses dispositivos legais não deixam dúvida de que o dano a que se refere é o “dano gênero”, do qual são “espécies” o dano patrimonial e o

dano moral. Autoriza, evidentemente, a reparação de quaisquer dos tipos de dano. Nada impõe a interpretação restritiva, uma vez que o citado artigo é genérico, não mencionando o tipo de dano que se deve reparar.

Por outro lado, se alguma dúvida persistia sobre admissibilidade da reparação do dano moral, a Constituição Federal de 1988 aí está para dissipá-la, através do art. 5º, incisos V e X, assim redigidos:

Art. 5º [...]

V - é assegurado o direito de resposta, proporcional ao agravo, além da indenização por dano material, moral ou à imagem; (grifo meu)

[...]

X - São invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito a indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação; (grifo meu)

Cumpre destacar que a questão vertente destes autos se refere a uma relação consumerista, da qual se incluem as empresas do ramo edifício.

Portanto, o caso em tela merece análise sob a ótica também do sistema criado pelo Código de Defesa do Consumidor, especialmente sobre o que determina o art. 14 desse diploma legal que, além de estabelecer a responsabilidade objetiva dos prestadores de serviço, distribuiu de maneira própria o ônus da prova:

Art. 14. O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes e inadequadas sobre sua fruição e riscos.

Notório se faz que a demandada falhou na prestação de seu serviço, sendo que o imóvel sequer foi entregue para a demandante.

É neste sentido, conforme restou demonstrado no amparo legal colacionado, bem como na jurisprudência de nossos Tribunais, que a demandante sofreu abalo emocional, por ter a demandada agido de má-fé quanto às promessas de entrega de um imóvel que nunca ficou pronto. É deste modo que se caracteriza o dano moral.

VI- DO QUANTUM INDENIZATÓRIO

Para a fixação do quantum indenizatório entre outros, os seguintes critérios devem nortear o exame do caso concreto: o tempo de duração da

ilicitude; a situação econômica do ofensor e ofendido; a repercussão do fato ilícito na vida do ofendido e a existência ou não de outras circunstâncias em favor ou em desfavor do ofendido.

No caso em tela a demandada é reincidente no ilícito, haja vista que o caso da não entrega do imóvel não ocorreu somente com a demandante, conforme rápida análise no site reclameaqui.com.br.

Em relação ao quantum, cumpre ressaltar que a indenização por danos morais tem função diversa daquela referente à dos danos patrimoniais, não podendo ser aplicado critérios iguais para sua quantificação, uma vez que a reparação de tal espécie de dano procura oferecer compensação ao lesado para atenuar o sofrimento havido e, quanto ao causador do dano, objetiva impingir-lhe sanção, a fim de que não volte a praticar atos lesivos à personalidade de outrem.

Nesse mesmo sentido, é o entendimento esclarecedor do jurista Yussef Said Cahali:

Parece mais razoável, assim, caracterizar o dano moral pelos seus próprios elementos; portanto, “como a privação ou diminuição daqueles bens que têm um valor precípuo na vida do homem e que são a paz, a tranquilidade de espírito, a liberdade individual, a integridade individual, a integridade física, a honra e os demais sagrados afetos”; classificando-se, desse modo, em dano que afeta a “parte social do patrimônio moral” (honra, reputação, etc.) e dano que molesta a “parte afetiva do patrimônio moral” (dor, tristeza, saudade, etc.); dano moral que provoca direta ou indiretamente dano patrimonial (cicatriz deformante etc.) e dano moral puro (dor, tristeza etc.)

Na fixação do quantum indenizatório por dano moral, deve-se buscar atender à duplicidade de fins a que a indenização se presta, atentando para a capacidade do agente causador do dano, amoldando-se à condenação, de modo que as finalidades de reparar a vítima e punir o infrator (caráter pedagógico) sejam atingidas.

No caso em tela a indenização por dano moral deve ser aplicada para coibir a demandada de continuar a se comprometer a entregar imóveis para os consumidores, sem que cumpram com o prometido, causando danos e frustrações, assim como causou para a demandante.

Assim, tendo em conta as circunstâncias fáticas, o caráter ante social da conduta lesiva, a responsabilidade objetiva da demandada, o princípio da proporcionalidade e os parâmetros da Jurisprudência em casos semelhantes, requer-se a condenação da demandada em TANTOS, NÚMERO POR EX-

TENSO, salários mínimos nacionais vigentes a época da condenação, sendo esta quantia é mínima para o poderio econômico da demandada, mas suficiente para reparar a frustração da Demandante sem enriquecê-la.

Conforme jurisprudência, o valor requerido para indenização cumpre os parâmetros da proporcionalidade, senão vejamos:

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. PERDAS E DANOS. CLÁUSULA PENAL. PREQUESTIONAMENTO. IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO: [...]O atraso injustificado na entrega do imóvel causa nítida frustração na pretensão da autora. Dano moral configurado. Todavia, é de se reduzir o montante indenizatório fixado em 30 salários mínimos, uma vez que desproporcional ao fato e critérios usualmente adotados pela jurisprudência deste Colegiado e do Tribunal de Justiça. HONORÁRIOS: Mantidos. PREQUESTIONAMENTO: Não se negou vigência a qualquer dispositivo constitucional ou infraconstitucional. DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO APELO. (Apelação Cível Nº 70052415940, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Eduardo João Lima Costa, Julgado em 07/02/2013) (grifo meu)

Considerando o caso relatado, a indenização deve representar não só uma medida didática, mas também punitiva, pois não se pode ignorar o patrimônio moral, bem como a hipossuficiência da Demandante frente ao ocorrido.

VII- DA GRATUIDADE DA JUSTIÇA

Consoante o disposto nas Leis 1.060/50 e 7.115/83, o Promovente declara para os devidos fins e sob as penas da lei, ser pobre na forma da lei, não tendo como arcar com o pagamento de custas e demais despesas processuais, sem prejuízo do próprio sustento e de sua família.

Por tais razões, pleiteiam-se os benefícios da Justiça Gratuita, assegurados pela Constituição Federal, artigo 5º, LXXIV e pela Lei 13.105/2015 (NCPC), artigo 98 e seguintes.

VIII- DOS PEDIDOS

a) a concessão da Justiça Gratuita, nos termos da Lei nº 1.060/50, assegurados pela Constituição Federal, artigo 5º, LXXIV e pela Lei 13.105/2015 (NCPC), artigo 98 e seguintes;

b) a citação da demandada, no endereço constante, para querendo, contestar a presente ação, sob pena de revelia;

c) havendo ou não contestação, requer seja a presente ação julgada procedente para;

d) declarar rescindido o contrato de prestação de serviços firmado entre as partes, no valor de R\$ _____, tendo em vista o descumprimento do mesmo, conforme restou demonstrado, com a respectiva devolução do dinheiro dado de entrada, no caso a quantia de R\$ _____, com juros e correção monetária desde a data em que foi dado o sinal;

e) condenar a demandada, a título de danos morais, a indenizar a demandante no valor correspondente a _____ salários mínimos devidamente corrigidos;

f) a condenação da demandada ao ressarcimento de todos os aluguéis pagos pela demandante em função da não entrega da casa, que totalizam R\$ _____

g) protesta pela produção de todas as provas admitidas em direito, tais como a testemunhal, pericial e documental - além daquela já produzida nesta inicial - bem como, o depoimento pessoal do representante legal da demandada sob pena de confesso;

h) a condenação da demandada em custas judiciais e honorários advocatícios, sendo estes, em _____ sobre o valor da condenação;

Dá-se à causa o valor de R\$ _____

Nestes termos.

Pede deferimento.

Cidade, UF, data.

Advogado - OAB/UF n.º

13 ANEXO AM – MODELO DE AÇÃO ORDINÁRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C PEDIDOS DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO, PERDAS, DANOS E DE TUTELA DE URGÊNCIA

MM. JUÍZO DA VARA ____ DA COMARCA DE _____.

[Nome e qualificação do autor/consumidor], por seu advogado infra-assinado, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência para, com fulcro nos princípios, artigos de lei e jurisprudência abaixo apresentados, propor:

Ação ordinária de rescisão contratual c.c. pedidos de inexigibilidade de débito, perdas e danos e de tutela de urgência

Em desfavor de **[Nome e qualificação do requerido/fornecedor]**, o que faz na forma e com os argumentos abaixo apresentados:

I- DOS FATOS

O autor, que é um condomínio edilício, na forma da legislação vigente, em _____, firmou três contratos, simultaneamente, para locação de equipamentos de portaria remota, locação de gerador de energia e de seguro, com a requerida.

Em relação aos equipamentos locados, após instalados, seriam operados pela empresa _____.

Desta forma, os equipamentos locados foram instalados pela requerida e a empresa contratada (nome da empresa) iniciou a prestação dos serviços de gerenciamento de portaria, contudo, em _____ de _____, conforme comprovam os documentos ora anexados, o autor obteve a informação da requerida, que essa empresa havia paralisado suas atividades e que a portaria de acesso dos moradores do Condomínio autor estava sem qualquer tipo de controle de acesso remoto.

Uma informação importante que demonstra a motivação na rescisão dos contratos, é que tanto a requerida, como a empresa _____, reduziram seus preços em relação ao mercado, para que o valor da contratação ficasse globalmente menor, a fim de que fosse possível a celebração de ambos os contratos de prestação de serviços. Com a paralisação das atividades da empresa _____, não foi possível obter no mercado, empresa que operasse a portaria pelo preço anterior, o que acabou por fugir das condições financeiras do autor.

Por tais razões e devido ao fato que os contratos estariam onerando por demais o Condomínio autor, uma vez que o contrato de locação do Kit de portaria inteligente teve o valor total de R\$ _____ dividido em _____ parcelas de R\$ _____ e o contrato de locação do gerador teve o valor total de R\$ _____, dividido em _____ parcelas de R\$ _____, além do contrato de seguro, foi deliberado que esses contratos seriam rescindidos, haja vista que outros serviços semelhantes são prestados no mercado por valores muito inferiores.

Assim, no início de _____ de _____, o Condomínio autor entrou em contato via fone com a requerida, informando que não pretendia mais manter vigente os contratos, desejando rescindi-los, contudo como não houve manifestação sobre o assunto, em _____ foi remetida uma mensagem eletrônica (e-mail) solicitando uma reunião para revisão ou o cancelamento dos contratos. (Doc.j.)

Em resposta, a requerida solicitou que o autor detalhasse os questionamentos que tinha a fazer (Doc.j.), o que foi feito em _____, contudo a requerida, em resposta totalmente evasiva, assim se manifestou:

[Resposta da requerida]

O que se verifica na resposta ofertada pela requerida, é que esta não quis rever ou cancelar os contratos, mas apresenta uma alternativa para a continuação da execução dos contratos, nos mesmos moldes, o que não era o desejo do autor e se configura uma atitude de má-fé.

Em contato posterior com a requerida, foi tentada novamente a rescisão dos contratos, o que não foi respondido, ficando a requerida inerte quanto a enfrentar a questão, mesmo sabendo que seus equipamentos não estavam sendo utilizados e que o autor estava arcando com um prejuízo em vista da paralisação da prestação dos serviços da operadora dos equipamentos locados, pois estava pagando por locações de bens que não pode usufruir, o que tornou os contratos de locação, lesivos.

Por tais razões, o autor cessou com os pagamentos para que a requerida lhe atendesse, contudo o que recebeu foi só cobranças extrajudiciais como se não tivesse solicitado qualquer coisa, o que já ocorreu e está ocorrendo por diversas vezes, conforme demonstram as mensagens de e-mail recebidas e ora apresentadas.

Mediante essa postura, impedindo que se rescindisse os contratos, o autor resolveu notificar a requerida, rescindindo os contratos desde a

data do início das conversas, o que ocorreu aos 00/00/2.018, conforme demonstra sua cópia e o Aviso de recebimento dos Correios recebido pela requerida, ora anexado, mas isso também não foi o suficiente para que a requerida se manifestasse.

Analizando os contratos de locação ora discutidos, além de uma redação confusa e que dificulta a leitura, por letras minúsculas e por um excesso de regras minuciosas, percebeu-se várias situações abusivas, além da inércia da requerida quanto à intenção do autor de rescindir os contratos, manifestada desde fevereiro de 2.018, principalmente no que se refere à cobrança integral do valor que resta pagar dos contratos, como condição para suas rescisões.

Verificando precedentes judiciais contra a requerida, encontrou o autor, situações idênticas, que já foram veiculadas em juízo (Docs.js.) ficando claro que sua inércia, em conjunto com um texto contratual confuso, difícil de ler e leonino é um *modus operandi* para evitar que seja rescindido e para se locupletar de maneira ilícita.

Por essas razões, o autor busca o socorro da tutela jurisdicional do Estado, para que sejam garantidos os seus direitos de consumidor, bem como à rescisão dos contratos, conforme as razões abaixo expostas.

II- Do direito

II.I- Da aplicabilidade do Código de defesa do consumidor na hipótese

O caso dos autos retrata uma típica relação de consumo onde o autor é consumidor de serviços prestados pela requerida.

O autor utiliza os bens móveis locados nos contratos ora apresentados, como destinatário final dos serviços de locação, razão pela qual, pagando um preço por tal serviço, é considerado como consumidor, nos moldes do artigo 2º do Código de defesa do consumidor, abaixo transcrito:

“Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

Parágrafo único. Equipara-se a consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo.” (Grifo de destaque).

A requerida, por sua vez, como pessoa jurídica nacional que presta serviços, se enquadra como fornecedora, nos moldes do *caput* do artigo 3º do Código de defesa do consumidor, vejamos:

“Art. 3º **Fornecedor** é toda **pessoa física ou jurídica**, pública ou **privada, nacional** ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou **prestação de serviços**.” (grifos ausentes no original)

Enquadradas as partes como atores de uma relação de consumo, o que acaba por afastar qualquer interpretação diversa, é a definição de serviço, o que, definitivamente, atrai a legislação consumerista para o caso, o que vemos no parágrafo 2º, do artigo 3º do Código de defesa do consumidor, abaixo copiado:

“§ 2º **Serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo**, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista.” (Grifo nosso).

Essas razões são suficientes para afastar qualquer dizer, documento ou interpretação que o caso não se enquadra no direito do consumidor, haja vista que não só a legislação, mas a doutrina e jurisprudência já analisaram o tema e, como um dos resultados óbvios da aplicação da legislação acima invocada, temos os julgados abaixo transcritos:

“AGRAVO INTERNO - AGRAVO - INDENIZAÇÃO - ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL - ARTIGOS 165, 458 E 535, DO CPC - PREQUESTIONAMENTO - REEXAME DE PROVAS - **APLICAÇÃO DO CÓDIGO DO CONSUMIDOR - TEORIA FINALISTA MITIGADA**. 1.- Tendo o Tribunal de origem fundamentado o posicionamento adotado com elementos suficientes à resolução da lide, não há que se falar em ofensa aos artigos 165, 458 e 535, do CPC. 2.- Não examinada a matéria objeto do Recurso Especial pela instância a quo, mesmo com a oposição dos Embargos de Declaração, incide o enunciado 211 da Súmula do Superior Tribunal de Justiça. 3.- A convicção a que chegou o Acórdão decorreu da análise do conjunto fático-probatório, e o acolhimento da pretensão recursal demandaria o reexame do mencionado suporte, obstando a admissibilidade do Especial os enunciados 5 e 7 da Súmula desta Corte Superior. 4.- **A jurisprudência desta Corte tem mitigado a teoria finalista para autorizar a incidência do Código de Defesa do Consumidor nas hipóteses em que a parte (pessoa física ou jurídica), embora não seja tecnicamente a destinatária final do produto ou serviço, se apresenta em situação de vulnerabilidade. Precedentes**. 5.- Agravo Regimental improvido. (STJ -

AgRg no AREsp: 402817 RJ 2013/0330208-2, Relator: Ministro SIDNEI BENETI, Data de Julgamento: 17/12/2013, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 04/02/2014).”

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO MONOCRÁTICA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE INEXIGIBILIDADE DE DÉBITO. CONTRATO INTEREMPRESARIAL. RELAÇÃO DE CONSUMO CARACTERIZADA. **TEORIA FINALISTA MITIGADA (PESSOA JURÍDICA PODE SER CONSUMIDORA QUANDO ADQUIRIR O PRODUTO OU SERVIÇO COMO DESTINATÁRIA FINAL). PRECEDENTES STJ.** PEDIDO DE INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. POSSIBILIDADE NO CASO CONCRETO. COM FUNDAMENTO NO ART. 932 DO CPC/15, RECURSO PROVIDO. (Agravado de Instrumento Nº 70069415966, Décima Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Otávio Augusto de Freitas Barcellos, Julgado em 26/08/2016). (TJ-RS - AI: 70069415966 RS, Relator: Otávio Augusto de Freitas Barcellos, Data de Julgamento: 26/08/2016, Décima Quinta Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 29/08/2016).”

O Condomínio autor é de x (quantidade por extenso) apartamentos e não possui administração profissional, o que o coloca em condições de vulnerabilidade, permitindo a aplicação do Código de defesa do consumidor, já que são seus próprios moradores que o administram.

Também temos o fato que o texto dos contratos ora discutidos é de adesão, modalidade amplamente utilizada nas relações de consumo e o fato que os contratos não permitirem a rescisão antecipada sem que se pague por todo o período, bem como a falta de meios para rescindir o contrato demonstram como a vulnerabilidade do autor se mostra na prática.

Por tais motivos e razões, o presente caso deve ser interpretado o caso à luz do direito do consumidor, seus princípios e regras e para que a situação jurídica entre as partes seja reequilibrada.

II.II- Do direito à rescisão contratual e da abusividade e nulidade das Cláusulas que impedem a rescisão do contrato

Conforme depreende-se dos contratos de locação e seguro ora discutidos e anexados, bem como nas outras provas que ora são apresentadas, seus mecanismos impedem que haja uma rescisão contratual juridicamente justa.

Nos contratos de locação, cujos dizeres são idênticos, alguns mecanismos permitem sua rescisão por parte do autor, nas hipóteses de inuti-

lização ou furto do bem e, nas hipóteses de “por impossibilidade de prestação dos serviços pela requerida e “com aviso prévio”.

A modalidade de rescisão “sem aviso prévio” modalidade que só é permitida à requerida, face ao caráter abusivo dos contratos.

No caso dos autos, o autor deseja ver rescindidos os contratos, pois não lhe mais interessa arcar com um valor elevado de locação, em vista da existência de outras soluções economicamente mais viáveis, contudo o contrato prevê que a rescisão (com aviso prévio de 3 (três) meses só pode ser utilizada pelo autor, somente “**no final do prazo inicialmente contratado.**”, em ambos os contratos, razão que o obriga a se socorrer da tutela jurisdicional. O texto copiado de um dos contratos, ilustra melhor a explanação:

[texto da cláusula contratual abusiva]

Primeiramente vemos que o prazo para rescisão é abusivo, pois inicialmente obriga o autor a uma notificação prévia com o prazo de 3 (três) meses, o que não é nem um pouco proporcional para o desfazimento de uma relação de consumo, situação em que o autor teria que ficar preso ao contrato por um prazo exagerado e desproporcional de 3 (três) meses.

Além disso, o estratagema jurídico dos contratos obriga o autor à sua prorrogação artificial, pois se para a rescisão, em ambos, deve-se obedecer o prazo de 3 (três) meses de antecedência para notificação escrita, no caso da rescisão ao final do contrato e a notificação ocorra nessa época, os contratos se prorrogariam mais três meses e incidiria na prorrogação dos contratos prevista em cláusula própria que se dá pelo prazo de 6 (seis) meses, o que poderia se configurar uma verdadeira armadilha.

Mas o núcleo da má-fé reside na regra que o contrato permite sua rescisão, **apenas “no final do prazo inicialmente contratado”**, o que fere frontalmente o inciso V, do artigo 39 do Código de defesa do consumidor, pois prender o autor aos contratos por todo o prazo de execução para, só após ter o direito de rescisão é desproporcional e abusivo, sendo também uma vantagem para a requerida que é manifestamente excessiva, vejamos a norma infringida:

“Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas:

[...]

V - Exigir do consumidor vantagem manifestamente excessiva;"

Para que fique claro, o § 18 dos contratos de locação e com cláusulas idênticas, ora discutidos, principalmente seu item 1 (um), é de clara nulidade, por diversos motivos, pois ao final, na verdade, **não permite a rescisão!**

O citado parágrafo, presente nos dois contratos, **(i)** não permite a rescisão antes de 3 (três) meses; **(ii)** não permite a rescisão antes de seu término e **(iii)** dá a entender que ocorrerá a cobrança do valor integral do período contratado, em vista da proibição de rescisão, vejamos a ilustração abaixo:

[texto da cláusula contratual]

No caso em tela, a obrigação de pagar por todo o período restante dos dois contratos seria de R\$ ____, para o contrato de locação do kit de portaria remota, pois estamos falando em 24 (vinte e quatro) meses faltantes para a resolução desse contrato pela execução de seu objeto e de R\$ ____, levando em conta que faltam ____ meses para a resolução desse contrato, levando em conta, em ambos os contratos, o termo a quo da contagem em ____ de ____, sendo que o valor discutido totaliza o valor de R\$ ____ (valor por extenso) e esse seria o que o autor teria que pagar para rescindir os contratos.

A desproporção que o valor acima representa, tem relação com o fato que a rescisão dos contratos faria com que ocorresse a devolução do equipamento locado à requerida, o que não representaria nenhum prejuízo.

Temos ainda, para reforçar a nulidade, no preâmbulo do contrato, em texto não articulado, um absurdo jurídico, que é a impossibilidade de rescisão de do contrato, contudo é o que vemos abaixo e tal texto deve ser considerado nulo, vejamos:

[Texto do contrato]

Não restam dúvidas que os parágrafos contratuais acima copiados, que fazem as vezes de cláusulas contratuais, são abusivos, pois ofendem a boa-fé objetiva, pois conforme a regra do artigo 472 do Código civil aplicado de forma subsidiária, vemos a regra da forma para o distrato ou a rescisão do contrato, vejamos:

"Art. 472. O distrato faz-se pela mesma forma exigida para o contrato."

Diante dessa regra legal, na ruptura de um contrato pode ocorrer por força da vontade de uma das partes, face à aplicação da Teoria da auto-

nomia da vontade privada, em qualquer contrato, rescisão ou distrato. Assim sendo, é a vontade das partes que mantém ou não um contrato vigente.

Logicamente, em certas situações, a ruptura de um contrato antes de sua resolução pela execução de seu objeto gera o dever de arcar com as sanções que o contrato impuser.

No caso dos autos, vemos que inexistia previsão de multa por rescisão antecipada, em vista que são contratos onde não se permite a rescisão, pois de qualquer forma que se pretenda rescindi-los antecipadamente, se pagaria todo o restante do período contratual, mediante interpretação que se extrai da leitura do próprio texto contratual.

Desta forma, fica claro que o autor detém o direito de rescindir os contratos e requerer a interpretação judicial, como abusivos, dos dizeres ou interpretações neles contidos, no sentido que não há possibilidade de rescisão contratual antes do período avençado (____); que a rescisão antes do período total contratado obriga o pagamento de todo o período restante da locação e que se faz necessário o exagerado período de 3 (três) meses de antecedência para se poder rescindir o contrato.

Nos autos do processo nº _____, em trâmite pela _____ Vara Cível da Comarca de _____ (Doc.j.), houve **discussão idêntica contra a requerida**, sobre o mesmo tipo de contrato ora questionado e, conforme constou da r. Sentença daquele processo, a mesma cláusula que impedia a rescisão e que considerava o dever de pagar por todo o contrato ao rescindir-se voluntariamente antes de seu término, foi considerada abusiva, vejamos o teor da declaração judicial:

“Observe-se, todavia, que a parte não pode permanecer presa ao contrato, caso não lhe interesse mais a avença ou, ainda, ser compelida, a encontrar terceira pessoa, para sub-rogar-se em seus direitos e, somente assim, poder liberar-se do encargo.

Tal cláusula contratual é abusiva, por gerar obrigação desmedida em desfavor de uma das partes, no caso o Locatário das máquinas em detrimento do Locador e merece ser assim reconhecida como tal, em caráter incidental nesta oportunidade e por esta via processual.

Ora, a parte tem direito a desobrigar-se voluntariamente da avença, quando não mais lhe interessar o contrato.

Nestes casos, não haveria como se considerar de boa-fé impingir obrigação ao Autor do pagamento de todas as parcelas que compõem o contrato, em sua integralidade, porquanto clara é sua abusividade.”

Existe também, **situação idêntica** discutida nos autos do processo nº _____, que tramita perante a _____ Vara Cível da Comarca de _____, onde a requerida ofereceu a mesma resistência para a rescisão do contrato e cobrou por todo ao contrato, vejamos um trecho da petição inicial:

“Conforme podemos constatar, a REQUERIDA condiciona a rescisão contratual solicitada pela REQUERENTE ao pagamento dos alugueres vencidos, assim como com o pagamento das PARCELAS VINCENDAS até o final do contrato. Na prática, o contrato de locação objeto desta demanda não pode ser rescindido, cabendo a REQUERENTE, mesmo após solicitar a rescisão do contrato de locação objeto, realizar pelo pagamento das parcelas vincendas, antecipadamente, o que não se pode aceitar. Por esta razão, a REQUERENTE submete seu pleito à apreciação deste Douto Juízo.”

Outro processo com o mesmo assunto dos autos envolvendo a requerida, demonstra, que age de maneira ilegal, reiteradamente. Vejamos:

Sentença do processo nº _____ – _____ Vara Cível de _____:

“No mérito, o pedido da autora é parcialmente procedente. Partindo do princípio de que ninguém é obrigado manter relação contratual que deseje, possível a rescisão contratual. Afora isso, o contrato de locação dos equipamentos é abusivo porque não prevê a possibilidade de rescisão da parte autora, impõe a autora o dever de pagar todo o contrato se desejar a rescisão, e ainda pior, impõe a autora o dever de sub-rogar seus direitos para que possa haver a rescisão contratual. Os equipamentos são dos réus, que o cedem em locação. Se a autora não deseja mais o equipamento, seja qual for o motivo, tem direito à rescisão da locação, ainda que arque com multa contratual.”

Esses e outros processos demonstram que a requerida age costumeiramente de má-fé, não só devido ao fato que impede a rescisão contratual, mas também porque está lesando consumidores permanentemente, pois as mesmas cláusulas que são nulas nos contratos ora discutidos, estão sendo utilizadas no contrato de adesão que está sendo celebrado com consumidores, todos os dias.

As regras contratuais ora guerreadas encontram óbice na proibição e nulidade, que decorrem da aplicação dos dispositivos legais dos artigos 39, inciso V e 51, inciso IV, todos do Código de defesa do consumidor, como podemos ver no próprio teor das normas citadas, abaixo transcritas:

“Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas:

[...]

V - Exigir do consumidor vantagem manifestamente excessiva;”

“Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

[...]

IV - Estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;

[...]

XV - Estejam em desacordo com o sistema de proteção ao consumidor;

O parágrafo primeiro do artigo 51 do Código de defesa do consumidor traz o conceito de exagero, para fins de ser considerado o abuso, como vemos a seguir:

“Art. 51. [...] § 1º Presume-se exagerada, entre outros casos, a vantagem que:

I - Ofende os princípios fundamentais do sistema jurídico a que pertence;

II - Restringe direitos ou obrigações fundamentais inerentes à natureza do contrato, de tal modo a ameaçar seu objeto ou equilíbrio contratual;

III - se mostra excessivamente onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza e conteúdo do contrato, o interesse das partes e outras circunstâncias peculiares ao caso.”

A impossibilidade de rescisão contratual demonstra que a situação ora narrada e discutida ofende os direitos mais basilares dos consumidores, pois conforme regra o artigo 6º, inciso IV, do Código de defesa do consumidor, um direito básico do autor enquanto consumidor foi transgredido, vejamos:

“Art. 6º São direitos **básicos** do consumidor:

[...]

IV - A proteção contra a publicidade enganosa e abusiva, **métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como contra práticas e cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços;**

Além de ser exagerada pela utilização de cláusulas abusivas, a restrição à autonomia da vontade do autor em não poder rescindir o contrato, configura exagerada por definição do inciso II, do parágrafo 1º do Art. 51 do Código de defesa do consumidor e o pagamento de todo o período restante de contrato pelo autor, para poder rescindir os contratos se mostra excessivamente oneroso para o autor, um motivo a mais para que a situação seja interpretada como duplamente ilegal, nos termos das definições legais acima apresentadas.

Pelo exposto neste tópico, cujo requerimento se apresenta ao final, a ação ora interposta deve ser julgada totalmente procedente, para reconhecer a nulidade dos parágrafos (cláusulas) que impedem a rescisão dos contratos, e que apresentam obrigação exagerada para tanto, permitindo-se a rescisão contratual por vontade do autor, sem que tenha que arcar com qualquer sanção, das existentes nos contratos, principalmente a de ter que pagar por todo o período restante para o término do período previsto nos contratos.

II. III- Da inexigibilidade de débitos posteriores à tentativa de rescisão dos contratos

Conforme foi defendido no tópico anterior não pode prevalecer, pois abusiva, a regra contratual do pagamento de todo o valor faltante para a conclusão do contrato em caso de rescisão antecipada, o que se pode interpretar pelas regras contratuais que não permitem a rescisão.

Os documentos juntados aos autos dão conta que a rescisão contratual, em ambos os contratos, começou a ser tentada de forma amigável no mês de fevereiro, mês que deve ser considerado para a rescisão de ambos, tendo em vista a falta de previsão contratual da possibilidade de rescindir-se o contrato pela via extrajudicial, face aos impeditivos contidos em seu texto.

A omissão e as evasivas demonstradas nas mensagens eletrônicas trocadas entre as partes denotam a má intenção da requerida em não permitir que os contratos fossem rescindidos, utilizando subterfúgios para não

dialogar sobre a rescisão e tal situação não pode ser homenageada, pois ofende direito básico do consumidor, como vemos na transcrição abaixo:

“Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

[...]

IV - A proteção contra a publicidade enganosa e abusiva, métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como contra práticas e cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços;

O comportamento da requerida foi desleal ao não querer escutar o autor e prolongar a situação indevidamente, pois isso não é um comportamento adequado na prestação de serviços e o consumidor tem que ser escutado em suas solicitações e a negativa para tais solicitações é atitude abusiva.

Por tais motivos, também é pretensão do autor, que as prestações dos contratos tenham sua inexigibilidade declaradas a partir do mês de fevereiro de 2.018, pois foi o primeiro momento em que se tentou rescindir os contratos que ora pretende se rescindir.

II. IV- Da ilegalidade da multa contratual de 10%

Mesmo tendo o autor adimplido os contratos até ____ de ____, para que esta nulidade não passe despercebida e não atacada, caso venha a ser condenada ao pagamento de qualquer das parcelas, requer-se que eventual multa moratória, não seja aplicada, pois eventual demora para a rescisão ocorreu mediante atitude da requerida.

Caso esse não seja o entendimento de Vossa Excelência e o autor tenha que ser obrigado ao pagamento de qualquer das parcelas, o que se admite apenas para permitir o debate, que seja declarada nulo parágrafo ____, abaixo apresentado:

[Texto do contrato]

Com efeito, caso o autor venha a ser compelido a pagar qualquer prestação do contrato, que seja isento de multa, juros e correção monetária, pois o atraso na rescisão dos contratos está sendo ocasionado pela própria requerida, que não pode valer-se de sua própria torpeza.

Caso assim não entenda Vossa Excelência, que a nulidade do § ____ do contrato, atraia a aplicação da regra legal insculpida no parágrafo primeiro do artigo 52 do Código de defesa do consumidor, aplicando-se multa moratória de 2% (dois por cento)[1].

II. V- Da impossibilidade da imposição de qualquer sanção contratual em desfavor do autor

Os contratos de adesão ora discutidos não obedeceram os ditames dos artigos 46 e 54 do Código de defesa do consumidor, que ditam as regras que esse tipo de contrato deve obedecer, o que vemos na transcrição dos artigos ora citados:

“Art. 46. Os contratos que regulam as relações de consumo **não obrigam os consumidores**, se não lhes for dada a oportunidade de tomar conhecimento prévio de seu conteúdo, **ou se os respectivos instrumentos forem redigidos de modo a dificultar a compreensão de seu sentido e alcance.**”

“Art. 54. **Contrato de adesão** é aquele cujas cláusulas tenham sido aprovadas pela autoridade competente ou **estabelecidas unilateralmente pelo fornecedor** de produtos ou serviços, sem que o consumidor possa discutir ou modificar substancialmente seu conteúdo.

[...]

§ 3º Os **contratos de adesão escritos serão redigidos em termos claros e com caracteres ostensivos e legíveis, cujo tamanho da fonte não será inferior ao corpo doze**, de modo a facilitar sua compreensão pelo consumidor.

§ 4º **As cláusulas que implicarem limitação de direito do consumidor deverão ser redigidas com destaque, permitindo sua imediata e fácil compreensão.**”

Pelo que se verifica dos contratos de adesão ora discutidos, sua redação foi escrita em fonte menor do que o corpo doze, dificultando a legibilidade e a compreensão, além do que as cláusulas limitantes dos direitos do autor não foram grafadas com redação em destaque.

Veja Excelência, que para ler o contrato é necessário ampliar o tamanho do arquivo, mas na prática, o vendedor da requerida, que apresentou seu teor de forma física (em papel), dificultou a leitura e a compreensão de todas as cláusulas, razão pela qual não pode incidir qualquer sanção contratual, pois seus termos não obedeceram a forma imposta pela lei, na redação do contrato.

Destaca-se ainda, que o vendedor da requerida ainda induziu à assinatura sem a leitura, dizendo que era um contrato simples, padrão, de locação, contudo o que se vê é que se trata de um instrumento contra-

tual complexo e com uma redação minimalista, confusa, enfim, próprio para lesar.

Nesta situação fica prejudicado o princípio da informação, implícito nas relações de consumo e que nesta situação ficou muito comprometido, o que deve ser considerado, declarado e reequilibrado, para que nenhuma sanção contratual recaia sobre o autor.

II. VI- Da necessidade da concessão de decisão em sede de tutela de urgência

Por culpa exclusiva da requerida, que não considera nem mesmo a rescisão contratual ocorrida por meio de notificação, o autor está sofrendo insistentes cobranças como se estivesse em débito e, além desse aborrecimento, pode sofrer os efeitos nefastos da inscrição indevida de seu nome nos cadastros restritivos de crédito do Serasa e/ou do Scpc.

Essa situação ocorreu não porque o autor não se preocupou em pagar o que devia para o autor, mas porque tenta rescindir o contrato há meses e com as atitudes abusivas da requerida, em não aceitar de qualquer forma a rescisão contratual, está correndo risco iminente de ter seu crédito prejudicado e teme ser prejudicado em compras futuras.

Com a presente ação, já que o réu não aceitou rescindir o contrato de forma amigável, o autor pretende ao final ter declarada a inexistência de qualquer valor a pagar, em vista que entende estar em dia com as obrigações que lhe cabiam contratualmente, até tentar rescindir o contrato em ____ de ____.

Em vista da possibilidade e da ilegalidade da conduta da requerida em levar o nome do autor para os cadastros de maus pagadores do SERASA, deve ser, até a prolatação de sentença definitiva de mérito, impedida, a fim de que o autor não saia prejudicado por uma dívida ilegal.

Essa cobrança está ocorrendo em vista da atitude ilícita e desleal da ré e não pode perdurar, pois se trata de uma dívida inexigível, pelos motivos que já foram expostos.

Diante dos fatos narrados, é evidente que o autor está correndo risco iminente da negatificação de seu nome, até porque já recebeu diversas cobranças da ré.

Aguardar o resultado final do processo, certamente colocará o autor em uma situação de risco de seu nome ser inscrito nos cadastros restritivos de crédito e as compras necessárias para manutenção do condomínio

podem ser prejudicadas, razão pela qual se faz necessário a concessão de uma decisão em caráter liminar, a fim de impedir a ré de levar o nome do autor aos cadastros restritivos de crédito, até que a ação tenha um desfecho.

Os elementos do caso, expostos nesta petição inicial, evidenciam a probabilidade do direito e o perigo do dano, caso a situação permaneça como está.

A concessão da tutela de urgência em caráter antecipado e liminar, além de garantir uma discussão processual tranquila para o autor, permitirá que da relação de consumo que teve com a ré, não prevaleçam, a qualquer tempo, fatos injustos e ilícitos.

Além disso, a concessão da tutela de urgência em caráter liminar não gerará qualquer dano ou situação irreversível à ré, pois **a pretensão antecipatória da tutela restringe-se à não divulgação do nome e do número de CPF do autor, para qualquer órgão ou cadastro de maus pagadores, até o fim do processo.**

O artigo 300 do Código de Processo Civil autoriza a concessão da tutela de urgência nessas condições, senão vejamos:

“Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.”

A situação também, de per si, demonstra o abuso de direito por parte da ré, o que também justifica a antecipação da tutela em caráter emergencial e liminar, conforme se requer ao final.

II. VII- Da necessidade da inversão do ônus da prova

O artigo 6º, inciso VIII do CDC[2] prevê a possibilidade da inversão do *ônus probandi* quando for verossímil a alegação ou quando o autor for hipossuficiente.

Na primeira hipótese, ou seja, sobre a verossimilhança das alegações, partimos do pressuposto que não haveria como o autor inventar uma versão tão crível, a ponto de indicar tantos detalhes e provas, o que por si só demonstra inquestionavelmente a presença desse requisito para que a inversão do ônus seja possível.

Em relação à hipossuficiência, tal condição para a inversão do ônus da prova também está presente, em vista que o autor é um simples condômino edilício de ____ apartamentos, que não possui administração

especializada e verificou-se que está em situação vulnerável, tanto que não consegue rescindir o contrato.

Não só isso Exa., mas toda a prova encontra-se sob o poder da requerida, pois é uma empresa e está sempre preparada para documentar todos os negócios jurídicos realizados com seus clientes, razão pela qual não poderia ser diferente em relação ao autor.

Em razão desses motivos, é de rigor que o ônus da prova seja invertido desde o início do processo, já no despacho saneador, em vista da segurança que a situação impõe na interpretação do referido instituto de direito que no caso em tela deve ser deferido.

II. VIII- Da necessidade da expedição de ofícios

Ante a conduta contratual praticada pela requerida, em tese, infringe as normas de direito do consumidor, especificamente os artigos 39, inciso V; 51, incisos IV e XV; 46 e 54, parágrafos 3º e 4º, todos do Código de defesa do consumidor.

Pela modalidade do contrato (adesão), ou seja, pelo fato que um número indeterminado de pessoas pode ser lesado por meio das nulidades contratuais ora apontadas, legítima, nos termos do parágrafo único do Artigo 56 do Código de defesa do consumidor[3], a apuração da conduta da requerida frente aos consumidores e, conforme o *caput* do referido artigo, pelo Procon e/ou pelo Ministério Público do Consumidor.

Assim, deverão ser oficiados tais órgãos, para que avaliem a forma de prestação de serviços da requerida, especialmente seu contrato de adesão, o que se requer ao final.

II. IX Das perdas e danos com honorários advocatícios

Conforme se depreende da narrativa lançada nesta petição inicial, foi a requerida que não permitiu a rescisão dos contratos de forma extrajudicial, fato que deu causa à presente ação.

Por tais razões deve indenizar o autor, dos gastos com advogado, com base no princípio do ressarcimento integral, vigente no sistema jurídico pátrio, que é representado nos artigos 389, 395 e 404 do Código civil.

O Superior Tribunal de Justiça já considerou que os honorários convencionais (contratuais) devem integrar o valor devido a título de perdas e danos, vejamos:

“RECURSO ESPECIAL Nº 1.027.797 - MG (2008/0025078-1) RELATORA: MINISTRA NANCY ANDRIGHI RECORRENTE: CONSTRUTEL TEC-

NOLOGIA E SERVIÇOS S/A ADVOGADO : LUIZ GUILHERME TAVARES TORRES E OUTRO (S) RECORRIDO : PAULO GONÇALVES DE ASSIS ADVOGADOS : REGINA MÁRCIA VIEGAS PEIXOTO CABRAL GONDIM MÁRCIA IZABEL VIEGAS PEIXOTO ONOFRE E OUTRO (S) ABELARDO FLORES CARLOS ALBERTO VIÉGAS PEIXOTO ABELARDO DE OLIVEIRA FLORES ADRIANA MARIA VIEGAS MEIRELES EMENTA DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. VIOLAÇÃO DA COISA JULGADA. RECLAMAÇÃO TRABALHISTA. HONORÁRIOS CONVENCIONAIS. PERDAS E DANOS. PRINCÍPIO DA RESTITUIÇÃO INTEGRAL. APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA DO CÓDIGO CIVIL. 1. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a interposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial. 2. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas. 3. A quitação em instrumentos de transação tem de ser interpretada restritivamente. 4. **Os honorários convencionais integram o valor devido a título de perdas e danos, nos termos dos arts. 389, 395 e 404 do CC/02.** 5. **O pagamento dos honorários extrajudiciais como parcela integrante das perdas e danos também é devido pelo inadimplemento de obrigações trabalhistas, diante da incidência dos princípios do acesso à justiça e da restituição integral dos danos e dos arts. 389, 395 e 404 do CC/02, que podem ser aplicados subsidiariamente no âmbito dos contratos trabalhistas, nos termos do art. 8º, parágrafo único, da CLT.** 6. Recurso especial ao qual se nega provido.”

Os honorários sucumbenciais possuem caráter processual, enquanto os convencionais têm sua previsão de ressarcimento no direito material, conforme os artigos de lei supracitados. Estes sim são pagos pelo contratante diretamente ao seu advogado, o que significa que, se não forem ressarcidos ao final da demanda, não haverá o ressarcimento integral do dano daquele que teve que se socorrer do Judiciário, que é a base da responsabilidade civil.

Não se mostra nenhum pouco justo, negar o ressarcimento do valor dispendido com a contratação de advogado, se nenhum serviço público é colocado à disposição para o autor neste sentido (de ter um advogado do Estado) e a ação não é um ato de vontade, se trata de um ato forçado pela conduta da requerida, daí fazendo com que haja a incidência do princípio

da causalidade, da legislação ora invocada e mais, pagar honorários de advogado sem que houvesse uma escolha para o autor, é injusto e ilegal, razão que deve motivar sentença favorável no sentido do ressarcimento.

Por tais razões e na luta pelo que é mais justo, requer-se que a requerida seja condenada a ressarcir o autor, dos gastos que suportou com a contratação de advogado, no valor de R\$ _____, devido ao fato que foi o autor foi obrigado a interpor a presente ação.

III- Considerações finais

Após colocadas as razões que embasam a presente ação, fica claro que a requerida agiu deslealmente, impingindo um contrato de adesão com cláusulas abusivas e nulas, conforme já exposto.

Não deve ser negado ao autor, o direito de rescindir os contratos celebrados com a requerida, nos moldes da legislação vigente, sem que tenha que arcar com obrigações abusivas e também lhe deve ser concedido o direito à rescisão dos contratos desde quando tentou os contatos para tanto, em _____ de _____, devendo serem declarados inexigíveis quaisquer débitos lançados em desfavor do autor após essa data, em qualquer dos contratos.

A aplicação das normas de direito do consumidor no caso é medida que se impõe pela proteção necessária no caso e pelo hipossuficiência do autor frente a requerida, que é expert no que faz, ao contrário do autor, que não possui técnicos para a aferição da situação de forma mais profunda.

Como abaixo se requer, a presente ação deverá ser julgada totalmente procedente para rescindir os contratos, sem qualquer sanção para o autor, bem como para declarar-se inexigíveis quaisquer débitos apontado em nome do autor, em qualquer dos contratos, após _____ de _____, dentre outros pedidos correlatos, adiante apresentados.

IV- Dos pedidos

Ante ao exposto requer-se:

a) a concessão de decisão liminar em sede de tutela de urgência para determinar à requerida para que se abstenha de qualquer cobrança junto ao autor, bem como se abstenha de apontar o nome do autor perante qualquer cadastro restritivo de crédito, até que seja prolatada sentença definitiva de mérito, sob pena de multa diária a ser estipulada por Vossa Excelência;

b) a citação da requerida, no endereço fornecido no preâmbulo, para que responda à ação, oferecendo defesa, no prazo legal, sob pena de sofrer os efeitos da revelia;

c) a inversão do ônus da prova, com fulcro no inciso VIII do Art.. 6º do Código de defesa do consumidor;

d) A total procedência da ação para: **(i)** que seja declarada a nulidade de qualquer regra dos contratos que não permita suas rescisões; **(ii)** que seja declarada abusiva e nula a regra contratual que a rescisão somente possa se dar após decorrido todo o período contratual, em ambos os contratos; **(iii)** que seja declarada nula qualquer sanção contratual que possa recair sobre o autor, em vista do forma pela qual os contratos estão redigidos e **(iv)** que sejam declarados inexigíveis, quaisquer débitos apontados contra o autor, após ____ de ____, tendo em vista que desde essa data tenta rescindir os contratos e, **(v)** que sejam declarados rescindidos os contratos de locação do gerador e o de locação do kit de portaria inteligente, bem como o de seguro;

e) que sejam remetidos Ofícios para a Fundação Procon e para o Ministério Público do Estado de São Paulo, a fim de apurar se cabem sanções devido às cláusulas abusivas e a forma de redação do contrato de adesão que a requerida utiliza regularmente;

f) a condenação da requerida, no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, na forma da Lei;

g) O autor tem interesse na audiência de conciliação, caso Vossa Excelência entender que deve ser designada;

h) O autor pretende provar o alegado, principalmente pelos documentos que já se encontram anexados à petição inicial, contudo não abre mão de outras provas que se fizerem necessárias e pertinentes ao longo do processo, a fim de que possa exercer seu direito à ampla defesa.

Dá-se à causa, o valor de R\$ ____, para os fins de direito.

Nestes termos.

Pede deferimento.

Cidade, UF, data.

Advogado - OAB/UF n.º

14 ANEXO AN – MODELO DE AÇÃO DE RESSARCIMENTO DE DANOS MATERIAIS CONTRA FORNECEDORA ELÉTRICA

MM. JUÍZO DA VARA ____ DA COMARCA DE _____.

_____, condomínio edilício, inscrito no CNPJ nº _____, com endereço à _____, CEP _____, neste ato representado por seu síndico _____, qualificação completa, por intermédio de seu procurador signatário, mandato incluso, com endereço do advogado, onde recebe intimações e notificações, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, propor a hábil e competente:

AÇÃO DE RESSARCIMENTO DE DANOS MATERIAIS

em face de _____, qualificação completa, consoante as razões de fato e de direito a seguir expostas.

I- DOS FATOS

O Condomínio Requerente é cliente da prestadora de serviços elétricos Requerida, cujo número da unidade consumidora é, conforme Conta de Energia Elétrica emitida pela Requerida, doc. 02.

Atualmente o Condomínio Requerente possui uma apólice, de seguro com a empresa, _____ nº _____, doc. 03, que cobre valores com danos aos elevadores a partir de R\$ _____, ou _____ do valor total.

No dia _____ de _____ de _____, por volta das _____ ocorreu uma oscilação de energia elétrica na localidade do Condomínio Requerente, ocasionando danos aos componentes Contator _____ e _____ do elevador do condomínio, que resultou na troca dos equipamentos, conforme se denota do LAUDO TÉCNICO doc. 04, elaborado pela empresa ELEVADORES, que assim informou:

“Através da Solicitação de atendimento de chamado do dia 25 de fevereiro de 2019, foi constatado dano no inversor de frequência. Com o computador inserido ao sistema do elevador foram verificadas as falhas geradas pelo sistema onde ocorreram VEL. TRACKING, 304vac Drive in limit, VAC Under, VAC Brown-out e VAC Over que identificam que o problema ocorreu devido a oscilação de energia elétrica.”

Diante disso, para que o elevador voltasse ao funcionamento normal, a parte autora procedeu a substituição dos componentes Contator 24VDC 2P/2R (W), BL Aux. Front. 4NO BFCA-40 e Conversor Elet. 630kg 380V, o que resultou o dispêndio de R____, consoante ordem de reparo, doc. 05 e Nota Fiscal nº. _____, doc. 06.

Conforme informado o Condomínio Requerente possui seguro que cobre os danos ao elevador, entretanto teve que dispendir o valor de R\$ _____, consoante com os docs. 07 e 08, como franquia do seguro aos danos causados ao elevador, pois a Seguradora cobriu o valor de R\$ _____ sendo o restante de responsabilidade do Condomínio Requerente, consoante com a pág. 03 da Apólice de Seguro, doc. 03.

Diante do prejuízo elencado acima, o síndico se direcionou a Requerida para solicitar o ressarcimento dos valores dispendidos, deduzidos os valores recebidos da Seguradora, doc. 09, recebendo após alguns dias a resposta negativa da Requerida, doc. 10, e informando que não houve oscilações ou quedas de energia na localidade do Condomínio Requerente, nem _____ horas antes, ou _____ horas após a data informada.

“De acordo com as pesquisas dos técnicos no sistema que registra a ocorrência de eventos na rede elétrica da _____, referente ao FU que alimenta a UC em questão, “não há registro de ocorrência na data, hora e local informamos pelo cliente, nem nos doze horas anteriores e nem nos doze horas posteriores ao reclamado”.

II- DA APLICAÇÃO CÓDIGO DEFESA DO CONSUMIDOR

Para concretização da aplicação do Código de Defesa do Consumidor, mister se faz a existência de um “consumidor” (art. 2º do CDC), que é quem adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final, e um “fornecedor” (art. 3º do CDC), que é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final. (Grifo nosso).

Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção,

transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços. (Grifo nosso).

Pois bem, o Condomínio Requerente se enquadra objetivamente na posição de consumidor, vez que utilizou dos serviços prestados pela empresa, na qualidade de destinatário final.

A empresa Requerida, por sua vez, encaixa legitimamente na qualidade de fornecedor, vez que presta serviços de energia elétrica. Desta forma, límpida é a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor no presente caso, vez que se trata da matéria, em virtude tanto do enquadramento das partes, quanto à demanda avençada.

III- DA INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA

Diante da hipossuficiência do consumidor (Lei nº 8.078/1990), ao elaborar o texto do código consumerista, o legislador antecipou, no art. 6º, inciso VIII, a facilitação ao acesso da justiça, garantido, dentre outros direitos, a inversão do ônus da prova.

Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

[...];

VIII - a facilitação da defesa de seus direitos, inclusive com a inversão do ônus da prova, a seu favor, no processo civil, quando, a critério do juiz, for verossímil a alegação ou quando for ele hipossuficiente, segundo as regras ordinárias de experiências;

Segundo voto do Des. Ronaldo Moritz da Silva, entende-se que a hipossuficiência de que cuida o mencionado dispositivo não é de ordem econômica, referindo-se às condições ou aos meios disponíveis para a obtenção de determinada prova[1].

Assim, é aplicável, na espécie, a disposição do Código de Defesa do Consumidor relativa à inversão do ônus da prova (art. 6º, VIII), pela qual, requer, desde já, seja deferida de plano por Vossa Excelência.

IV- DA RESPONSABILIDADE CIVIL E DOS DANOS MATERIAIS

A empresa Requerida, concessionária de serviços de energia elétrica, cujo fornecimento se dá perante todo Estado de Santa Catarina, é responsável pelos danos causados aos seus consumidores em decorrência da má prestação de seus serviços, a teor dos art. 37, § 6º, da Constituição Federal, e art. 14 do Código de Defesa do Consumidor, *in verbis*:

Constituição de República Federativa do Brasil de 1988

Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte: (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 19 de 1998).

[...];

§ 6º As pessoas jurídicas de direito público e as de direito privado prestadoras de serviços públicos **responderão pelos danos que seus agentes, nessa qualidade, causarem a terceiros**, assegurado o direito de regresso contra o responsável nos casos de dolo ou culpa. (Grifo nosso).

Código de Defesa do Consumidor – Lei Federal 8.078/90

Art. 14. O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua fruição e riscos. (Grifo nosso).

§ 1º **O serviço é defeituoso quando não fornece a segurança que o consumidor dele pode esperar**, levando-se em consideração as circunstâncias relevantes, entre as quais: (Grifo nosso).

I - O modo de seu fornecimento;

II - o resultado e os riscos que razoavelmente dele se esperam;

III - na época em que foi fornecido.

Assim, repita-se a concessionária de serviço público, responde objetivamente, a teor dos arts. 37, § 6º, da Constituição Federal, e 14 do Código de Defesa do Consumidor, pelos prejuízos a que houver dado causa, bastando ao consumidor lesado a comprovação do evento e do dano, bem como do nexo entre este e a conduta da concessionária.

O Laudo Técnico elaborado pela empresa que efetua a manutenção do elevador danificado foi claro em atestar que ele parou de funcionar devido a oscilação de energia elétrica em todo sistema, tendo então de ser feita a substituição dos componentes Contator 24VDC 2P/2R (W), BL Aux. Front. 4NO BFCA-40 e Conversor Elet. 630kg 380V.

A aquisição desse novo componente do elevador restou num prejuízo material ao condomínio demandante no importe de R\$ _____, já que a seguradora reembolsou o valor de R\$ _____

Reclamada a reparação do abalo material junto à parte ré, esta negou a fazê-lo, justificando que não houve oscilações ou quedas de energia na localidade do Condomínio Requerente, nem _____ horas antes, ou _____ horas após a data informada.

Ora, a oscilação no fornecimento de energia elétrica foi responsável pelo sobrecarga de energia elétrica no aparelho, ficando clara a inadequação do serviço prestado.

Assim, a própria Constituição Federal e a jurisprudência pátria garantem o direito do ofendido de ser ressarcido pelos danos provocados pelos prestadores de serviços públicos, como é o caso em tela.

Quanto ao dever de indenizar, prevê o art. 186 do Código Civil que aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito, sendo que, consoante art. 927 do mesmo diploma legal, Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.

Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.

Além do mais, o Código de Defesa do Consumidor prevê a responsabilidade objetiva e o direito do ressarcimento do consumidor, conforme o art. 6º, inciso VI

Art. 6º São direitos básicos do consumidor:

[...]

VI – A efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos. Ou seja, **é direito básico do consumidor a efetiva reparação dos danos patrimoniais e morais sofridos.** (Grifo nosso).

Na forma prevista no Parágrafo único do art. 22 do Código de Defesa do Consumidor, a Pessoa Jurídica que fornece serviço essencial e contínuo, que é o caso da Requerida, será compelida a reparar os danos causados no caso de descumprimento total ou parcial.

Art. 22. Os órgãos públicos, por si ou suas empresas, concessionárias, permissionárias ou sob qualquer outra forma de empreendimento, são obrigados a fornecer serviços adequados, eficientes, seguros e, quanto aos essenciais, contínuos.

Parágrafo único. Nos casos de descumprimento, total ou parcial, das obrigações referidas neste artigo, **serão as pessoas jurídicas compelidas a cumpri-las e a reparar os danos causados**, na forma prevista neste código.

Nesse sentido, colhe-se da jurisprudência da Corte de Justiça Catarinense:

APELAÇÃO CÍVEL. REPARAÇÃO DE DANOS. CELESC. FALHA NO FORNECIMENTO DE ENERGIA ELÉTRICA. INDENIZATÓRIA. VARIAÇÃO PROLONGADA DE TENSÃO QUE RESULTOU NA QUEIMA DO ESTATOR DO MOTOR DE ELEVADOR. RESPONSABILIDADE CIVIL OBJETIVA. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. RECURSO DESPROVIDO.[...].[2]

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO INDENIZATÓRIA - CONCESSIONÁRIA PRESTADORA DE SERVIÇO DE PÚBLICO - DESCARGA DE ENERGIA ELÉTRICA - OSCILAÇÃO DA REDE - QUEIMA DE EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA - CULPA EXCLUSIVA DA VÍTIMA INEXISTENTE - EVENTO INSERIDO NO RISCO DA ATIVIDADE DESEMPENHADA PELA CELESC - APLICABILIDADE DO ART. 37, § 6º, DA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA - RESPONSABILIDADE OBJETIVA - VERBA DEVIDA [...].[3]

Desta forma, amplamente demonstrado o prejuízo material experimentado pelo Condomínio Requerente em virtude do ato ilícito praticado pela Requerida, e também constatada na espécie a responsabilidade civil deste, deve ressarcir ao consumidor o dano causado no importe de R\$ _____, devidamente corrigido e com juros legais.

V- DOS PEDIDOS

Ante ao exposto, pleiteia o Requerente o recebimento do presente petitório inicial, assim como a documentação que o instruí, para requerer:

a) a aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao presente caso, com a consequente inversão do ônus da prova em face da demandada, com fulcro no art. 6º, VIII, do mesmo Diploma Legal;

b) a citação da Requerida no endereço constante do preâmbulo deste instrumento, para que, querendo, apresente resposta no prazo legal, sob pena de sujeitar-se aos efeitos da revelia;

c) a procedência do pedido, condenando-se a Requerida a ressarcir ao Condomínio Requerente o dano material causado, no valor de R\$ _____, devidamente corrigido e com juros legais a partir do evento danoso;

d) seja também condenada a parte ré aos pagamentos dos ônus processuais e honorários advocatícios em favor do patrono da parte autora, no tanto de _____ sobre o valor da causa, na forma do art. 85, § 2º, do CPC.

Provará o que for necessário usando de todos os meios de prova em Direito admitidos, em especial pela juntada de documentos, depoimento pessoal do representante legal da empresa Requerida, oitiva de testemunhas, cujo rol oportunamente será apresentado, e outras mais que se fizerem necessárias e que desde já ficam promovidas.

Dá-se à causa o valor de R\$ _____

Nestes termos.

Pede deferimento.

Cidade, UF, data.

Advogado - OAB/UF n.º

15 ANEXO AO – MODELO DE AÇÃO MANDADO DE SEGURANÇA CONTRA COBRANÇA DE ICMS- CONDOMÍNIO

MM. JUÍZO DA VARA __ DA COMARCA DE _____.

_____, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº _____, com sede na _____, Bairro _____, CEP: ____-____, cidade de _____ – UF, por intermédio de seu procurador infra-assinado, com fulcro no artigo 5º, LXIX, da Constituição da República Federativa do Brasil e na Lei 12.016 de 2009 vem muito respeitosamente impetrar

MANDADO DE SEGURANÇA COM PEDIDO LIMINAR

Contra ato ilegal do SECRETÁRIO ADJUNTO DA RECEITA PÚBLICA, DA SECRETARIA ESTADUAL DA FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE _____, inscrito no CNPJ sob o nº _____, com endereço na Avenida _____, nº _____, Bairro _____, CEP: _____, cidade de _____ – UF, pelas razões de fato e de direito a seguir expostas:

I) DOS FATOS

O Impetrante é consumidor de energia elétrica fornecida pela CEMAT/ENERGIZA, sob a unidade consumidora nº 0000000 conforme fatura em anexo.

Como pode ser verificado, na referida fatura, há a discriminação da despesa mensal de energia elétrica consumida pelo Impetrante, e ainda, a incidência dos impostos COFINS, ICMS e PIS.

E conforme pode ser verificado no caso, a cobrança do ICMS vem sendo cobrado do total da fatura do débito, o que se trata de claro evento de bitributação.

Veja, a fatura da energia total consumida advém de duas tarifas, quais sejam, TE – Tarifa de Energia, e da TUSD (Tarifa de Uso do Sistema de Distribuição), logo, deduz-se com clareza que o ICMS cobrado incide sobre a TUD e a TUSD.

Salienta-se que a tarifa TUSD trata-se de uma tarifa de uso dos sistemas elétricos de distribuição, é um encargo legal, e incide sobre consumidores conectados a redes elétricas das concessionárias de distribuição,

enquanto que a TE, segundo a Resolução Homologatória n.º 1.506/2013, da Aneel, “resto fixada as tarifas de uso do sistema de distribuição – TUSD, e a tarifa de energia – TE, e dentre outras providências, ficou consignado que a cobrança final da energia é composta pela união dos tributos TE e TUSD”.

Logo, na fatura apresentada e devidamente paga pelo Impetrante, há a cobrança de ICMS do valor TUSD e da TE, ou seja, cobra-se da energia consumida, e da distribuição, não considerando-se o fato de o ICMS tem como fato gerador o consumo da energia, e não o serviço de transporte e distribuição de energia elétrica.

Tendo em vista, que a cobrança de ICMS da fatura apresentada incide indiscriminadamente e ilegalmente sob o consumo de energia, já que possui incidência sob a TE e TUSD, não há outro meio senão a impetração do presente mandado de segurança para, em conjunto com a lei e a jurisprudência majoritária, obstar a cobrança abusiva de ICMS sobre a TUSD.

II – PRELIMINARMENTE

II – A) DO CABIMENTO DO MANDADO DE SEGURANÇA E DA COMPETÊNCIA PARA JULGÁ-LO

Conforme o Artigo 5º, LXIX, da Constituição da República Federativa do Brasil, conceder-se-á mandado de segurança para proteger direito líquido e certo, não amparado por “habeas-corpus” ou “habeas-data”, quando o responsável pela ilegalidade ou abuso de poder for autoridade pública ou agente de pessoa jurídica no exercício de atribuições do Poder Público.

Nesse mesmo sentido é a redação do artigo 1º da Lei 12.096 de 2009 ao assegurar que conceder-se-á mandado de segurança para proteger direito líquido e certo, não amparado por *habeas corpus* ou *habeas data*, sempre que, ilegalmente ou com abuso de poder, qualquer pessoa física ou jurídica sofrer violação ou houver justo receio de sofrê-la por parte de autoridade, seja de que categoria for e sejam quais forem as funções que exerça.

Registre-se que, para fins de Mandado de Segurança, equiparam-se às autoridades os representantes ou órgãos de partidos políticos e os administradores de entidades autárquicas, bem como os dirigentes de pessoas jurídicas ou as pessoas naturais no exercício de atribuições do poder público, somente no que disser respeito a essas atribuições.

Logo, considerando os fatos elencados, e dada a ilegalidade do ato sofrido pelo Impetrante, o único meio para satisfação de seu direito em não sofrer as consequências de tais atos se dá por meio do Mandado de Segurança neste ato Impetrado, com pedido liminar dado os danos que vem sofrendo.

II – B) DA CONCESSÃO DE LIMINAR IMPEDITIVA DA COBRANÇA DE ICMS SOBRE A TUSD

APLICAÇÃO DO ARTIGO 7º, III DA LEI 12.016/09

Conforme o art. 7º, III da Lei 12.016/09, ao despachar a inicial, o juiz ordenará que se suspenda o ato que deu motivo ao pedido, quando houver fundamento relevante e do ato impugnado puder resultar a ineficácia da medida, caso seja finalmente deferida. Diante do exposto, vê-se que o fundamento da presente impetração é relevante e que encontra amparo no texto da Constituição e na jurisprudência consolidada do STF, sinal de bom direito.

De igual modo, há risco na demora da prestação jurisdicional. Observa-se que do ato impugnado pode resultar a ineficácia da medida, caso seja deferida somente ao final, pois, se não for deferida a medida liminar, o Impetrante será privado de participar do concurso pretendido.

No caso em tela, verifica-se com clareza a necessidade de obstamento imediato, ou seja, via liminar da cobrança de ICMS sobre o TUSD, pois, além de tratar-se de uma cobrança totalmente ilegal, o Impetrante vem pagando, mês a mês o valor cobrado ilegalmente.

Excelência, o Impetrante desde que iniciou o abastecimento de energia elétrica por parte da Cemat, hoje, Energiza, o mesmo vem pagando mensalmente uma cobrança indevida, o que não pode ser tolerado, haja vista, que já paga devidamente inúmeros impostos legalmente estipulados, e neste momento, encontra-se pagando ainda, valores ilegais sem sequer previsão legal!!

Ainda, nos termos da legislação vigente, presente *fumus boni iuris* e *periculum in mora* a concessão de liminar é a medida que se impõem, dado os danos que vem sofrendo o Impetrante, mês a mês.

Nestes termos, segue abaixo o posicionamento atual das cortes superiores:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. MANDADO DE SEGURANÇA. LIMINAR. ISSQN. COMPETÊNCIA TRIBUTÁRIA. ALERTA FISCAL. PRESENÇA DO FU-

MUS BONI IURIS E DO PERICULUM IN MORA. POSSIBILIDADE. A concessão de liminar, no mandado de segurança, é condicionada (art. 7º, III, da Lei 12.016/2009). Não possui caráter de tutela de urgência, mas objetiva viabilizar direito líquido e certo que, de outro modo, tornar-se-ia inviável. Assim, para que a liminar seja deferida, é imprescindível a comprovação da relevância dos fundamentos do pedido e a possibilidade de ineficácia final da sentença. Presentes os requisitos é de ser deferida a liminar. (TJ-MG - AI: 10024133348847001 MG, Relator: Wander Marotta, Data de Julgamento: 25/02/2014, Câmaras Cíveis / 7ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 28/02/2014)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. MANDADO DE SEGURANÇA. ADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. CONCESSÃO DE LIMINAR. POSSIBILIDADE. PRESENTES OS REQUISITOS DO FUMUS BONI IURIS E DO PERICULUM IN MORA. AUTORIZAÇÃO PARA IMPRESSÃO DE TALONÁRIO DE PRODUTOR RURAL CONDICIONADA AO PAGAMENTO DE TRIBUTOS. IMPOSSIBILIDADE. MANUTENÇÃO DA LIMINAR CONCEDIDA NO MANDAMUS. I) Para a concessão de liminar, necessária a presença de dois requisitos: fumus boni iuris e periculum in mora, o que ocorre no caso dos autos. II) É inconstitucional (por violar o art. 5º, inc. XIII, da CF) o ato de condicionar a autorização de impressão de documentos fiscais ao pagamento de dívida tributária ou prestação de garantia. Seria inócua a garantia constitucional do exercício de qualquer trabalho, caso a lei infraconstitucional pudesse burlá-la impedindo as atividades da autora, mediante a negativa da autorização de impressão de notas fiscais. A falta de talonário de produtor rural interfere, obviamente, nas atividades do impetrante, porque não lhe é lícito operar clandestinamente de modo a ensejar, inclusive, sonegação fiscal. Precedentes jurisprudenciais. AGRAVO DESPROVIDO. UNÂNIME. (Agravado de Instrumento Nº 70056027808, Vigésima Primeira Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Francisco José Moesch, Julgado em 11/12/2013). (TJ-RS - AI: 70056027808 RS, Relator: Francisco José Moesch, Data de Julgamento: 11/12/2013, Vigésima Primeira Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 20/01/2014)

É como leciona o Prof. ALFREDO BUZAID: «O pedido da liminar é apreciado pelo juiz initio litis, verificando se concorrem os seus dois pressupostos legais: a) a relevância do fundamento (fumus boni iuris); e b) o perigo de um prejuízo, se do ato impugnado puder resultar a ine-

ficácia da medida caso seja deferida a segurança (*periculum in mora*). Concorrendo estes dois requisitos, o juiz, em decisão fundamentada, concederá a liminar, suspendendo o ato que deu motivo à impetração da segurança. (in *Do Mandado de Segurança* - vol. I, São Paulo: Ed. Saraiva, 1989, p. 213/214).

No caso em tela, resta evidente a presença de *fumus boni iuris* e *periculum in mora*, pois, além de tratar-se de um valor totalmente ilegal cobrado e o Impetrante o vem pagando mensalmente. E frisa-se, a cobrança de ICMS sobre a Tarifa de Uso do Sistema de Distribuição é absolutamente indevida, imprevista e lei específica e sem legalidade alguma!

Logo, a concessão de liminar para obstamento de cobrança de ICMS sobre TUSD, é a medida que impõem, pois, traduz-se como a real medida da justiça!

II – C) DA PRESENÇA DE FUMUS BONI IURIS E PERICULUM IN MORA – CLARA LESÃO DE DIREITO E PRESENÇA DE DANOS IRREPARÁVEIS

Argui-se preliminar de mérito quanto a urgência na retirada da cobrança de ICMS sobre TUSD na conta de energia elétrica do Impetrante, tendo em vista que tal cobrança é totalmente ilegal, sem previsão legal alguma!

Veja, não existe previsão legal alguma para a incidência de ICMS sobre o serviço de distribuição de energia elétrica, a chamada TUSD (Taxa de Uso do Sistema de Energia), não justificando a cobrança que vem pagando mensalmente!

Há evidente *fumus iuris* e *periculum in mora* ao caso, pois, além de não haver sequer previsão legal para a cobrança do mesmo, o Impetrante já vem pagando tal imposto mês a mês, desde que iniciou o fornecimento de energia, e dada o valor pago na conta de energia elétrica, conforme verifica-se no caso, o Impetrante vem desembolsando um valor demasiadamente alto para pagar um imposto ilegal, o que compromete sua renda de forma direta.

Dada a clara necessidade de obstamento de cobrança de ICMS sobre TUSD, o Impetrante requer a concessão de liminar para suspensão da cobrança de tal imposto, até o encerramento da lide.

Assim, presentes os requisitos, pede a V. Exa. que, **LIMINARMENTE, IMPEÇA E ABSTENHA A COBRANÇA DE ICMS DAS FATURAS DE ENERGIA ELÉTRICA DO IMPETRANTE.**

III – DO MÉRITO

III – A) DA AUSÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL PARA INCIDÊNCIA DE ICMS SOBRE TUSD

No caso em tela, a ilegalidade da cobrança efetuada fica evidente quando verifica-se a luz do Código Tributário Nacional e demais resoluções que não há previsão legal para incidência de ICMS sobre Tarifa dos Uso dos Sistemas de Distribuição – TUSD.

Assim tem sido o entendimento das cortes superiores, segue abaixo posicionamento do Ilustre Ministro Relator Herman Benjamin: “o ICMS sobre energia elétrica tem como fato gerador a circulação da mercadoria, e não do serviço de transporte de transmissão e distribuição de energia elétrica, incidindo, in casu, a Súmula 166/STJ.”

Dentre os precedentes mais recentes: AgRg nos EDcl no Resp. 1267162/MG, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe 24/08/2012.

Ademais, verifica-se que a cobrança sobre TUSD é totalmente incoerente quanto a utilização da energia elétrica quando se verifica que a distribuição representa o meio necessário para utilização da TE – Tarifa de Energia.

Assim posiciona-se sabiamente Ministro Relator Luiz Fux em AgRg no Resp. 797.826/MT, em trâmite na 1ª Turma, julgado em 03/05/2007: “(...) não se cogita acerca da tributação das operações anteriores, quais sejam, as de produção e distribuição da energia, porquanto, estas representam meios necessários a prestação deste serviço.”

Ademais, tomando como referência o conceito de legalidade para situações de direito, podemos dizer que quanto a matéria tributária, ninguém será obrigado a cumprir um dever instrumental tributário que não tenha sido criado por meio de lei, pela pessoa política competente. Ou seja, por meio de ato do legislativo, cria-se a lei (reserva formal), e tal lei descreve o tipo tributário (reserva material), que segundo Carrazza este, há de ser um conceito fechado, seguro, exato, rígido e reforçador da segurança jurídica.

Observando os elementos que permitem a identificação do fato imponível (hipótese de incidência, sujeito ativo e passivo), fica vedado o emprego de analogia (pelo judiciário), e da discricionariedade (pela administração pública). (Carrazza, 2005)

Diante do exposto, pode-se dizer que a legalidade para o direito tributário, é a exigência de lei para criar ou majorar tributos, sendo ainda que a lei deve trazer o tipo tributário, a este a doutrina chama de legalidade estrita. “Sem prejuízo de outras garantias asseguradas ao contribuinte, é vedado à União, aos Estados e aos Municípios: I) Exigir ou aumentar tributo sem lei que o estabeleça.” Art. 150 CF”.

Assim se posiciona a jurisprudência atual:

PROCESSO CIVIL - TRIBUTÁRIO - AGRAVO REGIMENTAL EM RECURSO ESPECIAL - COBRANÇA DE ICMS COM INCLUSÃO EM SUA BASE DE CÁLCULO DA TARIFA DE USO DO SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA - TUSD - INCLUSÃO NA BASE DE CÁLCULO DO ICMS - IMPOSSIBILIDADE - PRECEDENTES. 1. É firme a Jurisprudência desta Corte de Justiça no sentido de que não incide ICMS sobre as tarifas de uso do sistema de distribuição de energia elétrica, já que o fato gerador do imposto é a saída da mercadoria, ou seja, no momento em que a energia elétrica é efetivamente consumida pelo contribuinte, circunstância não consolidada na fase de distribuição e transmissão. Incidência da Súmula 166 do STJ. Precedentes jurisprudenciais. 2. Agravo regimental não provido. (STJ - AgRg no Resp.: 1075223 MG 2008/0161184-5, Relator: Ministra ELIANA CALMON, Data de Julgamento: 04/06/2013, T2 - SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 11/06/2013)

TRIBUTÁRIO. ICMS. DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA. “SERVIÇO DE TRANSPORTE DE MERCADORIA”. INEXISTÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL. CIRCULAÇÃO DE MERCADORIA NA TRANSMISSÃO DA ENERGIA ELÉTRICA. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA 166/STJ - PRECEDENTES - SÚMULA 83/STJ. 1. Inexiste previsão legal para a incidência de ICMS sobre o serviço de “transporte de energia elétrica”, denominado no Estado de Minas Gerais de TUST (Taxa de Uso do Sistema de Transmissão de Energia Elétrica) e TUSD (Taxa de Uso do Sistema de Distribuição de Energia Elétrica). 2. “Embora equiparadas às operações mercantis, as operações de consumo de energia elétrica têm suas peculiaridades, razão pela qual o fato gerador do ICMS ocorre apenas no momento em que a energia elétrica sai do estabelecimento do fornecedor, sendo efetivamente consumida. Não se cogita acerca de tributação das operações anteriores, quais sejam, as de produção e distribuição da energia, porquanto estas representam meios necessários à prestação desse serviço público.” (AgRg no Resp. 797.826/MT, Rel. Min. Luiz Fux, Primeira Turma, julgado em 3.5.2007, DJ

21.6.2007, p. 283). 3. O ICMS sobre energia elétrica tem como fato gerador a circulação da “mercadoria”, e não do “serviço de transporte” de transmissão e distribuição de energia elétrica. Assim sendo, no “transporte de energia elétrica” incide a Súmula 166/STJ, que determina não constituir “fato gerador do ICMS o simples deslocamento de mercadoria de um para outro estabelecimento do mesmo contribuinte”. Agravo regimental improvido. (AgRg no Resp. 1135984/MG, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 08/02/2011, DJe 04/03/2011)

TRIBUTÁRIO - ICMS - ATIVIDADES DE DISPONIBILIZAÇÃO DO USO DAS REDES DE TRANSMISSÃO E DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA - TUST E TUSD - NÃO INCIDÊNCIA - ALEGADA ILEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM DO CONSUMIDOR FINAL - DISTRIBUIDORA - MERA RESPONSÁVEL PELO RECOLHIMENTO DO TRIBUTO - POSIÇÃO DE NEUTRALIDADE - RESTRIÇÕES PREVISTAS NO ART. 166 DO CTN - INAPLICABILIDADE 1 As atividades de disponibilização do uso das redes de transmissão e distribuição de energia elétrica, remuneradas pela TUST e TUSD, não se subsomem à hipótese de incidência do ICMS por não implicarem circulação da mercadoria. Esses serviços tão e simplesmente permitem (atividade-meio) que a energia elétrica esteja ao alcance do usuário. 2 A distribuidora de energia elétrica, por não realizar qualquer operação mercantil, não guarda relação direta e pessoal com o fato gerador do tributo, motivo pelo qual não se enquadra na concepção de contribuinte (de direito/direto), estatuída pelo art. 121, I, do Código Tributário Nacional. Certo é, portanto, que o Legislador Constituinte escolheu a distribuidora como responsável pelo recolhimento do tributo (ADCT, art. 34, § 9º), por pura questão de política fiscal (de facilidade de arrecadação do tributo), obrigação que deveria, a rigor, ser suportada pelas produtoras de energia elétrica ou mesmo pelo próprio consumidor final. Nessa perspectiva, motivos não há para impedir-se o consumidor final - que, em último plano, é quem suporta, por certo, o tributo - em figurar no polo passivo da ação na qual se discute a higidez da exação (ou mesmo sua repetição) tão e simplesmente diante do contido no art. 166 do Código Tributário Nacional. Até mesmo porque, nesse caminhar, chegar-se-ia a absurda situação de total inviabilidade de discutir-se em juízo a questão, justamente em face do absoluto papel de neutralidade da distribuidora na cadeia de propagação do tributo. (TJ-SC - AC: 173809 SC 2010.017380-9, Relator: Luiz César Medeiros, Data de Julgamento: 11/01/2012, Terceira Câmara de Direito Público, Data de Publicação: Apelação Cível n., de Blumenau)

TRIBUTÁRIO - ICMS - ENERGIA ELÉTRICA - DEMANDA DE POTÊNCIA - SÚMULA 21 - ATIVIDADES DE DISPONIBILIZAÇÃO DO USO DAS REDES DE TRANSMISSÃO E DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA - TUST E TUSD - NÃO INCIDÊNCIA - ALEGADA ILEGITIMIDADE ATIVA AD CAUSAM DO CONSUMIDOR FINAL - DISTRIBUIDORA - MERA RESPONSÁVEL PELO RECOLHIMENTO DO TRIBUTO - POSIÇÃO DE NEUTRALIDADE - RESTRIÇÕES PREVISTAS NO ART. 166 DO CTN - INAPLICABILIDADE 1 A teor da Súmula n. 21 deste Pretório, “incide ICMS tão-somente sobre os valores referentes à energia elétrica consumida (kWh) e à demanda de potência efetivamente utilizada (kW), aferidas nos respectivos medidores, independentemente do quantitativo contratado”. 2 As atividades de disponibilização do uso das redes de transmissão e distribuição de energia elétrica, remuneradas pela TUST e TUSD, não se subsomem à hipótese de incidência do ICMS por não implicarem circulação de mercadoria. Esses serviços tão e simplesmente permitem (atividade-meio) que a energia elétrica esteja ao alcance do usuário. 3 A distribuidora de energia elétrica, por não realizar qualquer operação mercantil, não guarda relação direta e pessoal com o fato gerador do tributo, motivo pelo qual não se enquadra na concepção de contribuinte (de direito/direto), estatuída pelo art. 121, I, do Código Tributário Nacional. Certo é, portanto, que o Legislador Constituinte escolheu a distribuidora como responsável pelo recolhimento do tributo (ADCT, art. 34, § 9º), por pura questão de política fiscal (de facilidade de arrecadação do tributo), obrigação que deveria, a rigor, ser suportada pelas produtoras de energia elétrica ou mesmo pelo próprio consumidor final. Nessa perspectiva, motivos não há para impedir-se o consumidor final - que, em último plano, é quem suporta, por certo, o tributo - em figurar no polo passivo da ação na qual se discute a higidez da exação (ou mesmo sua repetição) tão e simplesmente diante do contido no art. 166 do Código Tributário Nacional. Até mesmo porque, nesse caminhar, chegar-se-ia a absurda situação de total inviabilidade de discutir-se em juízo a questão, justamente em face do absoluto papel de neutralidade da distribuidora na cadeia de propagação do tributo. (TJ-SC - MS: 317088 SC 2011.031708-8, Relator: Luiz César Medeiros, Data de Julgamento: 11/01/2012, Terceira Câmara de Direito Público, Data de Publicação: Apelação Cível em Mandado de Segurança n., de Canoinhas)

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. ICMS. TRANSMISSÃO E DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA. SÚMULA 166/STJ. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. MAJORAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. 1. O ICMS

sobre energia elétrica tem como fato gerador a circulação da mercadoria, e não do serviço de transporte de transmissão e distribuição de energia elétrica. Desse modo, incide a Súmula 166/STJ. 2. Ademais, o STJ possui entendimento no sentido de que a Taxa de Uso do Sistema de Transmissão de Energia Elétrica - TUST e a Taxa de Uso do Sistema de Distribuição de Energia Elétrica - TUSD não fazem parte da base de cálculo do ICMS. 3. A discussão sobre o montante arbitrado a título de verba honorária está, em regra, indissociável do contexto fático-probatório dos autos, o que obsta o revolvimento do quantum adotado nas instâncias ordinárias pelo STJ, por força do disposto em sua Súmula 7. (...) 7. Agravos Regimentais do Estado de Minas Gerais e da empresa não providos. (AgRg nos EDcl no Resp. 1267162/MG, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 16/08/2012, DJe 24/08/2012)

A jurisprudência das cortes superior firmara entendimento de que o ICMS não incide sobre as tarifas de uso do sistema de distribuição, já que o fato gerador do imposto é à saída da mercadoria, ou seja, a energia elétrica efetivamente consumida pelo contribuinte.

E ainda, as seguintes decisões monocráticas:

REsp1359399, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, Data da Publicação 26/04/2013;

REsp1299526, Rel. Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, Data da Publicação 19/03/2013;

REsp1014552, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, Data da Publicação 18/02/2013.

Logo, diante do fato de que a cobrança de ICMS sobre TUSD não possui previsão legal, a cobrança efetuada é TOTALMENTE ILEGAL, devendo ser suspensão e retirada de fato da conta do Impetrante, pois, o mesmo vem sendo enganado, e continua pagando conta a maior, dado a incidência indevida!

III – B) DA NÃO INCIDÊNCIA DE ICMS SOMENTE SOBRE O TUSD, AUSÊNCIA DE FATO GERADOR DE CONSUMO

INCIDÊNCIA DA SÚMULA 166 DO STJ

Na presente demanda, o que ocorre e é questionado, havendo clara lesão de direito contra o Impetrante é cobrança de ICMS sobre TUSD, porquanto, não há previsão legal para a sua incidência, e tão pouco fato gerador para sua cobrança.

Nestes termos, verifica-se a aplicabilidade da Súmula 166 do Superior Tribunal de Justiça:

“STJ Súmula nº 166 - 14/08/1996 - DJ 23.08.1996

Fato Gerador - ICMS - Deslocamento de Mercadoria - Estabelecimento do Mesmo Contribuinte: Não constitui fato gerador do ICMS o simples deslocamento de mercadoria de um para outro estabelecimento do mesmo contribuinte.”

Veja, inexistir previsão legal para a incidência de ICMS sobre o serviço de “transporte de energia elétrica”, denominado no Estado de Minas Gerais de TUST (Taxa de Uso do Sistema de Transmissão de Energia Elétrica) e TUSD (Taxa de Uso do Sistema de Distribuição de Energia Elétrica).

Assim se posiciona o ilustre ministro Luiz Fux: “Embora equiparadas às operações mercantis, as operações de consumo de energia elétrica têm suas peculiaridades, razão pela qual o fato gerador do ICMS ocorre apenas no momento em que a energia elétrica sai do estabelecimento do fornecedor, sendo efetivamente consumida. Não se cogita acerca de tributação das operações anteriores, quais sejam, as de produção e distribuição da energia, porquanto estas representam meios necessários à prestação desse serviço público.” (AgRg no Resp. 797.826/MT, Rel. Min. Luiz Fux, Primeira Turma, julgado em 3.5.2007, DJ 21.6.2007, p. 283).

Resta pacificado na jurisprudência atual que o ICMS sobre energia elétrica tem como fato gerador a circulação da “mercadoria”, e não do “serviço de transporte” de transmissão e distribuição de energia elétrica. Assim sendo, no “transporte de energia elétrica” incide a Súmula 166/STJ, que determina não constituir “fato gerador do ICMS o simples deslocamento de mercadoria de um para outro estabelecimento do mesmo contribuinte”.

Assim se posiciona as cortes superiores:

TRIBUTÁRIO. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. LEGITIMIDADE ATIVA DO CONTRIBUINTE DE FATO. UTILIZAÇÃO DE LINHA DE TRANSMISSÃO E DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA. ICMS SOBRE TARIFA DE USO DOS SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO (TUSD). IMPOSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE OPERAÇÃO MERCANTIL. 1. O ICMS sobre energia elétrica tem como fato gerador a circulação da mercadoria, e não do serviço de transporte de transmissão e distribuição de energia elétrica, incidindo, in casu, a Súmula 166/STJ. Dentre os precedentes mais recen-

tes: AgRg nos EDcl no Resp. 1267162/MG, Rel. Ministro Herman Benjamin, Segunda Turma, DJe 24/08/2012. 2. A Primeira Seção/STJ, ao apreciar o Resp. 1.299.303/SC, Rel. Min. Cesar Asfor Rocha, DJe de 14.8.2012, na sistemática prevista no art. 543-C do CPC, pacificou entendimento no sentido de que o usuário do serviço de energia elétrica (consumidor em operação interna), na condição de contribuinte de fato, é parte legítima para discutir a incidência do ICMS sobre a demanda contratada de energia elétrica ou para pleitear a repetição do tributo mencionado, não sendo aplicável à hipótese a orientação firmada no julgamento do Resp. 903.394/AL (1ª Seção, Rel. Min. Luiz Fux, DJe de 26.4.2010 - recurso submetido à sistemática prevista no art. 543-C do CPC). 3. No ponto, não há falar em ofensa à cláusula de reserva de plenário (art. 97 da Constituição Federal), tampouco em infringência da Súmula Vinculante nº 10, considerando que o STJ, o apreciar o Resp. 1.299.303/SC, interpretou a legislação ordinária (art. 4º da Lei Complementar nº 87/96). 4. Agravo regimental não provido. (AgRg no Resp. 1278024/MG, Rel. Ministro BENEDITO GONÇALVES, PRIMEIRA TURMA, julgado em 07/02/2013, DJe 14/02/2013)

TRIBUTÁRIO. ICMS. DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA. “SERVIÇO DE TRANSPORTE DE MERCADORIA”. INEXISTÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL. CIRCULAÇÃO DE MERCADORIA NA TRANSMISSÃO DA ENERGIA ELÉTRICA. NÃO OCORRÊNCIA. SÚMULA 166/STJ – PRECEDENTES – SÚMULA 83/STJ. 1. Inexiste previsão legal para a incidência de ICMS sobre o serviço de “transporte de energia elétrica”, denominado no Estado de Minas Gerais de TUST (Taxa de Uso do Sistema de Transmissão de Energia Elétrica) e TUSD (Taxa de Uso do Sistema de Distribuição de Energia Elétrica). 2. “Embora equiparadas às operações mercantis, as operações de consumo de energia elétrica têm suas peculiaridades, razão pela qual o fato gerador do ICMS ocorre apenas no momento em que a energia elétrica sai do estabelecimento do fornecedor, sendo efetivamente consumida. Não se cogita a cerca de tributação das operações anteriores, quais sejam, as de produção e distribuição da energia, porquanto estas representam meios necessários à prestação desse serviço público.” (AgRg no Resp. 797.826/MT, Rel. Min. Luiz Fux, Primeira Turma, julgado em 3.5.2007, DJ 21.6.2007, p. 283). 3. O ICMS sobre energia elétrica tem como fato gerados a circulação da “mercadoria”, e não do “serviço de transporte” de transmissão e distribuição de energia elétrica. Assim sendo, no “transporte de energia elétrica” incide a Súmula 166/STJ, que determina não constituir “fato gerador do ICMS o simples deslocamento de mercadoria

de um para outro estabelecimento do mesmo contribuinte”. Agravo regimental improvido. (AgRg no Resp. 1.135.984/MG, 2ª Turma, Rel. Min. Humberto Martins, DJe de 4.3.2011).

Nestes termos, resta mais que evidente que não há fato gerador que justifique a incidência de ICMS sobre a TUSD - Tarifa de Uso dos Sistemas Elétricos de Distribuição, logo, deve ser barrada tal ilegalidade!

III – C) MATÉRIA DE DIREITO – PROVAS PRÉ-CONSTITUÍDAS NOS AUTOS

Há que se salientar que em anexo consta fatura de energia elétrica a ser paga pelo Impetrante, nela, consta todas as informações necessárias sobre a unidade consumidora e o ICMS ilegalmente cobrado.

Logo, a necessidade de comprovação do alegado encontra-se suprida, pois, o imposto vem nela discriminado, sem bem clara na fatura a sua incidência sobre todo o montante devido, e não a cobrança individual de ICMS somente sobre a TE (Tarifa de Energia).

Segue abaixo colacionada, e também em anexo, fatura do mês 10/2014, onde verifica-se a incidência de ICMS sobre o valor total da fatura (antes da incidência da Contribuição de Iluminação Pública), qual seja, no montante final de R\$ 2.568,64 (dois mil, quinhentos e sessenta e oito reais e sessenta e quatro centavos), ao invés de incidir separadamente na TE – Tarifa de Energia. Conforma conta abaixo colacionada:

Na conta acima, pode ser verificado, A INCIDÊNCIA DE ICMS É SOBRE O VALOR TOTAL DA CONTA DE ENERGIA, E NÃO SOMENTE SOBRE O CONSUMO, ou seja, incide tanto sobre a taxa de consumo como sobre a de distribuição.

Veja, a incidência prevista em lei é sobre o consumo de energia, e não sobre o valor total do débito!! Na conta de energia colacionada, demonstra claramente que é sobre o valor final da conta que incide o ICMS, ou seja, sobre o valor total do débito, e não restrito ao consumo da Tarifa de Energia. Excelência, esta cobrança é totalmente ilegal!!

Ainda, na fatura constam todas as informações do consumidor, como, sua unidade, tensão contratada, localização da Unidade Consumidora, título da unidade e demais informações sobre seu consumo, tanto quanto a TE, que deveria ter somente nesta a incidência de ICMS, bem como o fato evidente que o ICMS tem incidência no valor total da conta de energia, ou seja, incluindo ilegalmente a TUSD!!

III – D) DO ABATIMENTO DE ICMS DOS VALORES PAGOS ILEGALMENTE

Conforme devidamente comprovado, a incidência de ICMS não atinge a TUSD, logo, a cobrança é totalmente indevida. E mais grave que isto, é o fato de que o Impetrante vem pagando mensalmente imposto a maior, desde que iniciou o consumo de energia elétrica.

Em razão da aplicabilidade do Princípio da Celeridade Processual, nos termos do artigo 5º, inciso LXXVIII da Constituição Federal, determina que os processos devem desenvolver-se em tempo razoável, de modo a garantir a utilidade do resultado alcançado ao final da demanda.

Logo, nada mais pertinente que diante da cobrança de ICMS a maior, o seu abatimento da proporção de sua cobrança, não havendo a cumulatividade de pagamento a mais.

Assim leciona os artigos 165, I e 166 do CTN. Abaixo segue:

Art. 165 - O sujeito passivo tem direito, independentemente de prévio protesto, à restituição total ou parcial do tributo, seja qual for a modalidade do seu pagamento, ressalvado o disposto no § 4 do artigo 162, nos seguintes casos:

I - Cobrança ou pagamento espontâneo de tributo indevido ou maior que o devido em face da legislação tributária aplicável, ou da natureza ou circunstâncias materiais do fato gerador efetivamente ocorrido;

(...)

Art. 166 - A restituição de tributos que comportem, por sua natureza, transferência do respectivo encargo financeiro somente será feita a quem prove haver assumido referido encargo, ou, no caso de tê-lo transferido a terceiro, estar por este expressamente autorizado a recebê-la.

Verifica-se nos termos do artigo supracitado, que diante do pagamento a maior de tributo, a medida mais viável a ser imposta é a compensação em pagamentos futuros, tendo em vista que diante da ilegalidade em sua cobrança, tais valores foram pagos mensalmente.

No caso em tela, desde que o Impetrante iniciou o consumo de energia elétrica o mesmo vem pagando, mês a mês valor a mais em sua conta de luz, tendo em vista a cobrança indevida de ICMS, este que, não possui previsão legal e encontra-se em total dissonância com a Lei Tributária vigente!

Ocorre que, tal cobrança é ilegal, pois não tem previsão legal, bem como o fato gerador de ICMS sobre TE – Tarifa de Energia não se esten-

de a TUSD - Taxa de Uso do Sistema de Transmissão de Energia Elétrica, logo, durante meses o Impetrante pagou ICMS a mais que o devido.

Logo, nada mais justo que o abatimento de ICMS nos próximos meses, na proporção daquilo que fora pago ilegalmente, ou seja, nas próximas faturas de energia seja abatido o ICMS pago a maior. É o que desde já requer.

III - E) DA REPETIÇÃO DE INDÉBITO DOS VALORES PAGOS INDEVIDAMENTE

INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 165 E 166 DO CTN

O Código Tributário Nacional prevê o instituto da repetição de indébito que nada mais é do que aquilo que o sujeito passivo (contribuinte) recolheu ao sujeito ativo (União, Estado, Município), de maneira indevida ou além do que deveria ter recolhido.

No caso em tela, o que é questionado é o pagamento de ICMS sobre a TUSD (Taxa de Uso do Sistema de Distribuição de energia elétrica), o que se assevera que, fora cobrada indevidamente, tendo em vista que não possui previsão legal, dado o fato de que Taxa de Distribuição não se confunde com o consumo de energia de fato. Temos, portanto, um caso de cobrança indevida!

O artigo 165 do CTN firma o direito à repetição do tributo indevido, estatuinto que o sujeito passivo tem direito, independente de prévio protesto, à restituição total ou parcial do tributo seja qual for a modalidade do seu pagamento, ressalvado o disposto no parágrafo 4º do artigo 162. Assim leciona o Artigo 165 e 166 do CTN:

Art. 165 - O sujeito passivo tem direito, independentemente de prévio protesto, à restituição total ou parcial do tributo, seja qual for a modalidade do seu pagamento, ressalvado o disposto no § 4º do artigo 162, nos seguintes casos:

I - Cobrança ou pagamento espontâneo de tributo indevido ou maior que o devido em face da legislação tributária aplicável, ou da natureza ou circunstâncias materiais do fato gerador efetivamente ocorrido;

(...)

Art. 166 - A restituição de tributos que comportem, por sua natureza, transferência do respectivo encargo financeiro somente será feita a quem prove haver assumido referido encargo, ou, no caso de tê-lo transferido a terceiro, estar por este expressamente autorizado a recebê-la.

Excelência, é evidente que o imposto fora pago. Até porque a conta de luz do Impetrante não gera a possibilidade de pagamento parcial, ou seja, desde o início do consumo, há o pagamento indevido de ICMS sobre a TUSD.

Quando ocorre o pagamento indevido, dá-se o enriquecimento sem causa. Sim, pois quem recebe pagamento a que não tinha direito está, evidentemente, a locupletar-se de forma injusta. Seja porque a dívida em si mesma considerada inexistia (pagamento objetivamente indevido), seja porque quem pagou não era sujeito passivo da obrigação (pagamento subjetivamente indevido), o fato é que aquele que recebeu quantia imerecida enriqueceu às custas de outrem. E quem enriquecesse dessa maneira está a enriquecer sem causa idônea a legitimar o locupletamento.

Aqui é preciso sublinhar que o Direito Civil brasileiro não admite o enriquecimento sem causa. Inspirado pelo princípio da socialidade, segundo o qual o exercício de um direito subjetivo legitima-se à medida que atende aos interesses da comunidade (função social), o ordenamento jurídico não se harmoniza com a conduta daquele que obtém vantagem não correspondente a uma obrigação.

Como afirma Silvio Rodrigues: é fácil conceber que o ordenamento jurídico não se compadeça com a ideia de legitimar um pagamento que não seja devido. Se é em virtude de uma obrigação que o pagamento conduz a uma alteração patrimonial entre as partes, não se justifica que prevaleça, mesmo sem uma causa adequada. (RODRIGUES, 2004, p. 412).

Assim prevê o Artigo 876 do Código de Processo Civil:

Art. 876. Todo aquele que recebeu o que lhe não era devido fica obrigado a restituir; obrigação que incumbe àquele que recebe dívida condicional antes de cumprida a condição.

Na redação do dispositivo acima, nota-se que o legislador não apenas veda o pagamento indevido, como ainda asseguram expressamente o direito subjetivo ao ressarcimento daquele que pagou o que não devia. A esse direito de cobrança que assiste àquele que pagou equivocadamente, dá-se o nome técnico de repetição do indébito. Portanto, quem pagou a quem não merecia receber o pagamento tem direito à repetição do indébito, isto é, a pedir de volta o pagamento indevido.

Mas não se deve supor que a ideia que censura o pagamento não devido limita-se ao Direito Civil. Pelo contrário, ela se encontra espraiada por

todo o ordenamento, nos mais diversos subsistemas jurídicos, principalmente no Direito Tributário, por exemplo, quando o sujeito passivo (contribuinte) paga tributo indevido, dá-se o enriquecimento sem causa da Fazenda Pública, o que impõe ao Estado o dever de ressarcir aquele que teve seu patrimônio invadido ilegítimamente pelo Fisco. É daí que advém o direito de repetição do indébito tributário, previsto no art. 165 do CTN, acima citado.

Assim se posiciona as cortes superiores:

APELAÇÃO. AÇÃO DE REPETIÇÃO DE INDÉBITO. CONTRIBUIÇÃO. CUSTEIO SAÚDE. ARTIGO 85, §§ 1º E 2º, DA LEI COMPLEMENTAR ESTADUAL Nº 64, DE 2002. DECLARAÇÃO DE INCONSTITUCIONALIDADE PELO STF. RESTITUIÇÃO DOS VALORES DESCONTADOS. POSSIBILIDADE. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL. OBSERVÂNCIA. LIMITAÇÃO TEMPORAL. ARTIGO 165 DO CTN. PRECEDENTES DO STJ. RECURSO PROVIDO. I. O reconhecimento da inconstitucionalidade do artigo 85 da Lei Complementar estadual nº 64, de 2002, que amparava a cobrança da contribuição para custeio-saúde, permite, em atenção ao disposto no artigo 165 do CTN, a restituição imediata dos valores descontados dos vencimentos/proventos dos servidores públicos do Estado de Minas Gerais, limitando-se à prescrição quinquenal e ao marco temporal definido pela própria parte autora, anterior à Portaria no. 22, de 2010, do IPSEMG. II. Para fins de repetição do indébito é irrelevante ter os servidores públicos usufruído ou não do serviço de saúde prestado pelo Estado de Minas Gerais, pois tal circunstância não retira a natureza indevida da exação cobrada, conforme decisão do STJ, proferida no Resp. n. 1.347.326, sob relatoria do Min. Napoleão Nunes Maia Filho. (TJ-MG - AC: 10024120734405001 MG, Relator: Washington Ferreira, Data de Julgamento: 28/01/2014, Câmaras Cíveis / 7ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 07/02/2014)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO. RECURSO ESPECIAL. CONTRIBUIÇÃO PARA O CUSTEIO DE SERVIÇOS DE SAÚDE. EXAÇÃO DECLARADA INCONSTITUCIONAL PELO STF. REPETIÇÃO DEVIDA. 1. Nos termos do art. 165 do CTN, o sujeito passivo tem direito à restituição do tributo pago indevidamente, sendo que a utilização dos serviços de saúde pelos servidores do Estado, sujeitos passivos de contribuição social declarada inconstitucional, é irrelevante para a existência do direito à repetição de indébito tributário. 2. “Os Estados-membros podem instituir, nos termos do art. 149, § 1º, da Constituição Federal,

apenas contribuição que tenha por finalidade o custeio do regime de previdência de seus servidores, o que não abrange a prestação de serviços médicos, hospitalares, odontológicos e farmacêuticos”. (AgRg no RE 617.415/RS, 1ª Turma, Rel. Min. Luiz Fux, DJe de 19.8.2011). 3. Agravo regimental não provido. (AgRg no AREsp 51.601/RS, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 02/02/2012, DJe 10/02/2012)

Resta evidente, portanto, que há plena aplicabilidade do Artigo 165 e 166 do CTN quanto a determinação de devolução do que fora pago indevidamente pelo contribuinte, o que se aplica ao caso em tela, gerando necessidade do pagamento da repetição do indébito em dobro, dado o fato de que o que fora pago pelo Impetrante sequer possuía previsão legal!

Salienta-se que o pagamento em dobro de tudo que fora pago pelo contribuinte, nos limites da prescrição quinquenal, sendo evidente seu direito tendo em vista a clareza da cobrança indevida, este requer que o valor pago a maior, que deverá ser ressarcido em dobro, deverá ser pago por meio de desconto de ICMS nas contas futuras!!

IV – DOS PEDIDOS

a) Requer que seja aceita as preliminares arguidas, no sentido de que seja concedida ordem liminar para determinar que o Impetrado se abstenha de exigir o pagamento do ICMS que incide sobre TUSD da unidade consumidora do Impetrante “_____”, Unidade Consumidora n.º _____, e que o Impetrado se encarregue de informar, de imediato, esta decisão liminar para a CONCESSIONÁRIA DE ENERGIA sob pena de multa diária de R\$ _____(_____), até decisão final da demanda;

b) Em virtude do Princípio da Celeridade Processual, requer, independente do disposto na alínea A destes pedidos, que seja expedido ofício a Rede Energiza, que é quem confecciona as faturas de energia elétrica, para que cumpra de imediato a decisão liminar de se abster de lançar na Fatura de Energia o valor de ICMS correspondente a TUSD;

c) Requer ainda que ao final da demanda, seja deferido o pedido de abatimento de ICMS pago a maior e ilegalmente das contas de consumo do Impetrante na proporção do valor pago a mais, e que este, seja descontado do ICMS incidente nas próximas faturas de energia elétrica nos termos dos artigos 165 e 166 do CTN;

d) Seja notificado o coator da decisão liminar e conteúdo da petição inicial, enviando-lhe a segunda via apresentada, a fim de que, no prazo de ____ (____) dias preste as informações que reputar pertinente;

e) Seja ouvido o íncrito representante do Ministério Público;

f) Ao final, que confirme-se a liminar anteriormente pleiteada, pela ilegalidade da cobrança de ICMS sobre TUSD dada a ausência de previsão legal, e o fato de que sequer possui fato gerador para sua cobrança, dado o fato que trata-se de mera taxa de distribuição e não mercadoria, nos termos da peculiaridade da distribuição de energia elétrica, determinando que ao Impetrado abstenha-se da cobrança, e que o valor pago a mais seja abatido do ICMS incidente nas próximas faturas de consumo de energia elétrica.

g) Requer ainda que seja condenando o réu ao pagamento dos valores indevidamente recolhidos, os quais serão atualizados pelo INPC desde cada recolhimento até o trânsito em julgado e dali em diante somados apenas da SELIC, nos limites da prescrição quinquenal dos valores que já foram pagos, nos termos dos artigos 165 e 166 do CTN. A ser pago pelo Impetrado na forma de abatimento futuro de ICMS a ser pago pelo Impetrante.

h) Comprova as alegações pelos documentos em anexo, mormente as contas de energia elétrica, os quais o Advogado/Impetrante autentica como idênticos aos originais fotocopiados.

Dá-se a causa o valor de R\$ ____ (____).

Nestes termos.

Pede deferimento.

Cidade, UF, data.

Advogado - OAB/UF n.º

16 ANEXO AP – MODELO DE AÇÃO DE USO DE ÁREA COMUM POR CONDÔMINO INADIMPLENTE- CONFORME NOVO CPC

MM. JUÍZO DA VARA ____ DA COMARCA DE _____.

_____, inscrito no CNPJ sob o nº _____, com sede na _____, por seus legais procuradores que a esta subscrevem, instrumento procuratório anexo (Doc. 01), vêm à ilustre presença de Vossa Excelência, com o devido respeito e acatamento, com fundamento no Art. 166 e seguintes do Código Civil e Art. 300, Art. 497 e seguintes do Código de Processo Civil, propor a justa e necessária.

AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER - VEDAÇÃO DE USO DE ÁREA COMUM EM CONDOMÍNIO – c/c PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA JURISDICIONAL DE URGÊNCIA “*INAUDITA ALTERA PARS*” E “*INITIO LITIS*”.

Em face de _____, nacionalidade, estado civil, profissão, portadora da cédula de identidade RG nº _____ e inscrita no CPF/ sob o nº _____, com endereço _____, proprietária da UNIDADE AUTÔNOMA integrante do “_____” consistente no APARTAMENTO Nº ____ pelas razões de fato e de direito a seguir aduzidas.

DOS FATOS.

A REQUERENTE é residente e domiciliada no imóvel residencial localizado na rua _____, bairro _____, CEP _____, cidade e Estado. conforme faz prova documento anexo.

(RELATAR FATOS)

A REQUERENTE, seguindo os procedimentos e protocolos estabelecidos pelo próprio Condomínio onde mora, solicitou na data de __/__/__, através do aplicativo da administradora a reserva do Espaço Gourmet/ Salão de Festas do Condomínio, para realização de sua festa de aniversário, conforme se observa no comprovante anexo.

Contudo, para sua imensa surpresa e decepção, a reserva solicitada foi negada através do referido aplicativo, comprovante anexo, e foi informado a REQUERENTE de forma pessoal através do zelador, representando a Administradora do Condomínio, que referida reserva do Salão de Festas foi negada devido haver cotas condominiais em atraso, conforme igualmente faz prova o registro da conversa havida entre REQUERENTE e a Síndica do Condomínio por meio de aplicativo tecnológico de smartphone anexo.

Imperioso ressaltar que a REQUERENTE, na ocasião, entrou em tratativas com a Administradora do Condomínio, na intenção de pagar e regularizar suas cotas condominiais que se encontravam em atraso, contudo encontrou dificuldades para sua realização, tendo em vista haver inconsistência nos valores a serem pagos, uma vez que estavam sendo cobradas taxas e valores de forma diversa ao contido na Convenção do Condomínio e do Regimento Interno, conforme se observa no histórico de tratativas realizadas entre REQUERENTE e a Administradora do Condomínio, documento anexo.

DO MÉRITO.

DA DISPONIBILIDADE DO SALÃO DE FESTAS.

Inicialmente cabe ressaltar que, a utilização de Salão de Festas em Condomínios Residenciais no âmbito do Município de Cuiabá/MT, foi autorizada sua utilização nos termos contidos no Art. 1º do Decreto Municipal nº 8.084 de 02 de Setembro de 2020, entrando em vigor na data de sua publicação, conforme cópia do mesmo anexo (Doc. 07).

Assim sendo, fica demonstrado e comprovado documentalmente que na data prevista para as comemorações do aniversário do filho da REQUERENTE, data esta para qual se solicitou a reserva do referido Salão de Festas, leia-se, 24/09/2020, o mesmo estaria liberado e em condições de receber o evento.

DA ILICITUDE DA PROIBIÇÃO DO USO DO SALÃO DE FESTAS.

Em atenção a negativa de reserva do Salão de Festas a REQUERENTE sob a justificativa de haver cotas condominiais em atraso, a Convenção do Condomínio assim se manifesta quanto ao uso das áreas comuns do Condomínio, conforme se observa no mesmo anexo e abaixo parcialmente transcrito.

ARTIGO QUINTO: Serão partes de propriedade exclusiva de cada condômino as respectivas unidades indicadas pela numeração correspondente, cabendo a cada um, como parte inseparável, uma fração do terreno e coisas comuns, assim discriminadas:

(...)

PARÁGRAFO QUARTO: As partes de propriedade exclusiva de cada condômino serão usados segundo a sua conveniência e oportunidade para fim exclusivamente residencial, bem como poderá cada condômino fruir das partes e coisas comuns respeitados os termos da presente convenção e respectivo regimento interno.

ARTIGO SÉTIMO: Constituem direitos dos condôminos:

(...)

e) Usar da coisa comum conforme sua destinação específica, sobre elas exercendo todos os direitos que lhe confere a lei, a presente convenção, bem como o respectivo regimento interno;

Por sua vez, quanto ao uso das áreas comuns do Condomínio, o Regimento Interno assim dispõe, conforme se observa no mesmo anexo e abaixo parcialmente transcrito.:

ARTIGO 1º: (...)

PARÁGRAFO ÚNICO: São direitos dos Condôminos:

II – Usar e gozar livremente das áreas e coisas comuns, conforme seu destino, de modo a não causar dano ou incomodo aso demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso daquelas por todos.

ARTIGO 3º: Das proibições:

XIV – Não impedir ou dificultar o uso das partes comuns e das áreas de lazer pelos demais condôminos.

CAPÍTULO VII – DIREITO AO USO DO SALÃO DE FESTAS INFANTIL, ESPAÇO GOURMET E CHURRASQUEIRA.

ARTIGO 23º - O uso do salão de festas infantil, espaço gourmet e churrasqueira deve ser feito exclusivamente para comemorações de aniversários, reuniões em benefício do condomínio e festas dos moradores, devendo seu reserva ser requisitada somente por moradores do condomínio, mencionando obrigatoriamente a data da realização do evento, sujeitando-se às seguintes formalidades:

Como pode-se observar no todo contido na Convenção do Condomínio e no Regimento Interno, não há qualquer menção sobre restringir qualquer condômino de usar qualquer parte comum, em especial o Salão de festas, sobre o argumento e/ou justificativa de haver cotas condominiais em atraso.

Ressalta-se a inexistência de referida menção sobre restringir qualquer condômino de usar qualquer parte comum, sobre o argumento e/ou justificativa de haver cotas condominiais em atraso exatamente porque tal restrição é ilegítima e ilegal.

O Código Civil pátrio estabeleceu como característica a mescla da propriedade individual com a copropriedade sobre as partes comuns, perfazendo uma unidade orgânica e indissolúvel.

Destaca-se a regra do Art. 1.335, II do Código Civil, sendo esta clara na garantia do uso das áreas comuns como um direito do condômino, “*in verbis*”.

Art. 1.335. São direitos do condômino:

II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e tanto que não exclua a utilização dos demais possuidores;

O condomínio não pode impor sanções que não estejam previstas em lei para constranger o devedor ao pagamento do débito. Mesmo considerando que a inadimplência do condômino venha a trazer e gerar prejuízos ao condomínio, o próprio Código Civil estabeleceu meios legais, específicos e rígidos para a cobrança de dívidas, sem qualquer forma de constrangimento à dignidade do condômino e demais moradores.

Outrossim o Código Civil em seu Art. 1.336, § 1º, é claro quanto às penalidades a que está sujeito o condômino inadimplente, e entre elas não está a proibição de utilização das áreas comuns, “*in verbis*”.

Art. 1.336. São deveres do condômino:

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

O Código Civil, ao dispor sobre direitos dos condôminos, ao restringir ou condicionar algum desses direitos em razão da falta de pagamento o fez de forma expressa, considerando que “E como é sabido, por uma questão de hermenêutica jurídica: as normas que restringem direitos devem ser interpretadas restritivamente, não comportando exegese ampliativa.”

Em consonância com a ilicitude da restringir qualquer condômino de usar qualquer parte comum, em especial o Salão de festas, sobre o argumento e/ou justificativa de haver cotas condominiais em atraso, os tribunais superiores de nossa Nação são uníssonos neste entendimento, conforme se observa nos julgados abaixo colacionados.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. **AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS C/C PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA.** DECISÃO AGRAVADA QUE INDEFERIU O PEDIDO LIMINAR PARA QUE OS AGRAVANTES PUDESSEM UTILIZAR DO SALÃO DE FESTAS DO CONDOMÍNIO. CONDÔMINOS INADIMPLENTES. **VEDAÇÃO DE USO DE ÁREAS COMUNS. IMPOSSIBILIDADE. ABUSIVIDADE.** EXISTÊNCIA DE OUTROS MEIOS COERCITIVOS. ÓBICE QUE FERE O DIREITO DE PROPRIEDADE DOS AGRAVANTES. **AGRAVADO QUE DEVE SE ABSTER DE PROIBIR OS AGRAVANTES DE UTILIZAR O SALÃO DE FESTAS DO CONDOMÍNIO, ATÉ O JULGAMENTO FINAL DO PROCESSO.** RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (TJPR - 9ª C. Cível - 0050717-34.2019.8.16.0000 - Campina Grande do Sul - Rel.: Juiz Guilherme Frederico Hernandez Denz - J. 09.03.2020) (TJ-PR - AI: 00507173420198160000 PR 0050717-34.2019.8.16.0000 (Acórdão), Relator: Juiz Guilherme Frederico Hernandez Denz, Data de Julgamento: 09/03/2020, 9ª Câmara Cível, Data de Publicação: 10/03/2020).

Sob este mesmo prisma.

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. REGULAMENTO INTERNO. **PROIBIÇÃO DE USO DE ÁREA COMUM, DESTINADA AO LAZER, POR CONDÔMINO INADIMPLENTE E SEUS FAMILIARES. IMPOSSIBILIDADE.** SANÇÕES PECUNIÁRIAS TAXATIVAMENTE PREVISTAS NO CÓDIGO CIVIL. 1. No condomínio edifício, o titular da unidade autônoma, cotitular das partes comuns, exerce todos os poderes ineren-

tes ao domínio, mas, em contrapartida, sujeita-se à regulamentação do exercício destes mesmos direitos, em razão das necessidades impostas pela convivência em coletividade 2. O Código Civil, ao estabelecer um regramento mínimo sobre o condomínio edilício (arts. 1.332 e 1.334), determinou que a convenção deverá definir, entre outras cláusulas, “as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores” (art. 1.334, IV, do CC), tendo como contraponto, para tal mister, os deveres destes. 3. Segundo a norma, é direito do condômino “usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores” (CC, art. 1.335, II). Portanto, além do direito a usufruir e gozar de sua unidade autônoma, **têm os condôminos o direito de usar e gozar das partes comuns, já que a propriedade da unidade imobiliária abrange a correspondente fração ideal de todas as partes de uso comum.** 4. **É ilícita a prática de privar o condômino inadimplente do uso de áreas comuns do edifício, incorrendo em abuso de direito à disposição condominial que proíbe a utilização como medida coercitiva para obrigar o adimplemento das taxas condominiais.** Em verdade, o próprio Código Civil estabeleceu meios legais específicos e rígidos para se alcançar tal desiderato, sem qualquer forma de constrangimento à dignidade do condômino e dos demais moradores. 5. O legislador, quando quis restringir ou condicionar o direito do condômino, em razão da ausência de pagamento, o fez expressamente (CC, art. 1.335). Ademais, por questão de hermenêutica jurídica, as normas que restringem direitos devem ser interpretadas restritivamente, não comportando exegese ampliativa. 6. O Código Civil estabeleceu meios legais específicos e rígidos para se alcançar tal desiderato, sem qualquer forma de constrangimento à dignidade do condômino inadimplente: a) ficará automaticamente sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, ao de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito (§ 1º, art. 1.336); b) o direito de participação e voto nas decisões referentes aos interesses condominiais poderá ser restringido (art. 1.335, III); c) é possível incidir a sanção do art. 1.337, *caput*, do CC, sendo obrigado a pagar multa em até o quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade da falta e a sua reiteração; d) poderá haver a perda do imóvel, por ser exceção expressa à impenhorabilidade do bem de família (Lei nº 8.009/90, art. 3º, IV). 7. Recurso especial provido. (STJ - REsp: 1699022 SP 2017/0186823-3, Relator: Ministro

LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 28/05/2019, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 01/07/2019).

Assim sendo Excelência, razão assiste a REQUERENTE, uma vez o entendimento de restringir qualquer condômino de usar qualquer parte comum, em especial o Salão de festas, sobre o argumento e/ou justificativa de haver cotas condominiais em atraso é ilegítimo, ilegal e abusivo.

DA TUTELA DE URGÊNCIA.

Conforme o teor do Artigo 300 do Código de Processo Civil, as tutelas de urgência são autorizadas nos casos em que houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano, conforme redação do dispositivo transcrito:

Art. 300. A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade de direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

§ 2º A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia.

Sob mesmo prisma, o mesmo diploma legal traz em seus artigos 294 e seguintes, “*in verbis*”:

“Art. 294. A tutela provisória pode fundamentar-se em urgência ou evidência.

Encontram-se reunidos todos os requisitos exigidos pela Lei processual, para o deferimento da Tutela Antecipada pleiteada.

Não há o que se questionar sobre a efetiva realidade dos fatos, pois são incontroversos, como demonstram os documentos juntados à inicial, que comprovam e evidenciam que os REQUERIDOS agiram de forma ilegal e abusiva, desrespeitaram a legislação civil pátria.

Quanto o fundado receio de dano “*periculum in mora*” é notório e fica devidamente evidenciado a probabilidade de direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo a REQUERENTE, tendo em vista que este, como todo qualquer outro cidadão pátrio tem o direito à serem observados e cumpridos seus direitos civis, direitos estes consagrados constitucionalmente e demais legislação pátria em vigor.

Diante de todo o exposto, justifica-se a Antecipação da Tutela pleiteada, “inaudita altera pars”, e “initio litis” no presente caso, para preservar os direitos da REQUERENTE e respeitar sua condição de ser humano e cidadão desta república e condômina do referido condomínio residencial, pois, caso contrário, corre-se o risco de se obter provimento jurisdicional absolutamente inútil, por simples negligência dos REQUERIDOS e de fatos e atos reconhecidamente ilegítimos, ilegais e abusivos, cujos direitos constitucionais dependem do provimento imediato do feito.

DA RESPONSABILIDADE CIVIL.

O Código Civil Brasileiro normatiza a reparabilidade de quaisquer danos, quer morais, quer materiais, causados por ato ilícito, Art. 186, VI, que trata da reparação do dano causado por ação, omissão, imprudência ou negligência do agente, assim, apresenta a base da Responsabilidade Civil no Direito Pátrio, porquanto demonstra as linhas gerais do instituto.

Todavia, a fim de se imputar a alguém o dever de reparar um dano experimentado, há que restarem comprovadas a presença dos pressupostos da responsabilidade civil, quais sejam:

“à ação do agente ofensor, o dano em si, bem assim o nexo de causalidade entre ambos e a culpa em sentido lato, ou seja, por negligência, imprudência, imperícia ou dolo.”

E não seria pela falta de comprovação dos pressupostos que a REQUERENTE quedar-se-ia sem alicerces para embasar sua pretensão, se não vejamos:

1. A **Atuação Ilícita** dos REQUERIDOS verifica-se em sua atitude em não cumprirem com a legislação pátria em vigor, não observando os direitos da REQUERENTE quando da negativa de reserva do Salão de Festas a REQUERENTE sob a justificativa de haver cotas condominiais em atraso, e na gravidade decorrente deste ato, agindo assim com total inobservância aos direitos da REQUERENTE.

2. O **Nexo Causal** entre a conduta, o ato ilegítimo, ilegal, ilícito e abusivo dos REQUERIDOS e o dano experimentado pela REQUERENTE, também resta comprovado pela análise dos documentos acostados que registram a angústia e a irrisignação da mesma por ter sido e estar exposta a tamanho constrangimento.

3. A **Culpa** se denota pela ilegalidade e abusividade dos REQUERIDOS quando negaram a reserva do Salão de Festas à REQUERENTE sob a justificativa de haver cotas condominiais em atraso.

Excelência entende-se que os REQUERIDOS deveriam ter o mínimo de cautela para evitar que estes problemas ocorressem, cautela esta que se traduz em adotar os procedimentos administrativos adequados com a legislação pátria, mas não, preferiram agir de forma ilegal, ilícita e abusiva e correrem o risco e gerar todo o transtorno relatado, o qual deve ser reparado com sua devida e justa condenação aos Danos Morais que a REQUERENTE sofreu e vem sofrendo diuturnamente.

DO DEVER DE INDENIZAR.

Cumpra ressaltar que o direito que embasa a presente ação tem previsão legal no nosso Código Civil que define o ato ilícito em seu art. 186 que assim dispõe:

“Art. 186 – Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.”

“Art. 927 – Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.”

A discussão acerca da possibilidade ou não de reparação de dano moral, é algo que não se restringe ao tempo de nosso Código Civil atual, estando presente em nosso ordenamento de forma mais vívida desde a Constituição Federal de 1988, vejamos:

“Art. 5º- (...);

V - é assegurado o direito de resposta, proporcional ao agravo, além da indenização por dano material, moral ou à imagem; (...)

X - são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito a indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação”;

XXXII - o Estado promoverá, na forma da lei, a defesa do consumidor.”

Insta argumentar, que os danos **imateriais sofridos**, são visivelmente constatados pelo estresse e irrisignação que a REQUERENTE sofreu na ocasião e vem sofrendo diuturnamente face aos fatos narrados acima, por

isso houve uma **violação moral** que se reflete exclusivamente em **danos psíquicos**.

O **Ato Ilícito** é aquele praticado em desacordo com a norma jurídica destinada a proteger interesses alheios, **violando direito subjetivo individual, causando prejuízo a outrem** e criando o dever de reparar tal lesão.

O doutrinador **“Yussef Cahali”**, por exemplo, ao tratar do tema, afirma dever ser o dano moral caracterizado por elementos seus:

“a privação ou diminuição daqueles bens que têm um valor precípuo na vida do homem e que são a paz, a tranquilidade de espírito, a liberdade individual, a integridade física, a honra e os demais sagrados afetos”.

“Sílvio Venosa”, por sua vez, aproximando-se um pouco de Cahali, vê o Dano Moral como o prejuízo que afeta o ânimo psíquico, moral e intelectual da vítima:

“abrangendo também os direitos da personalidade, direito à imagem, ao nome, à privacidade etc.”

Ainda no mesmo pensamento o doutrinador **“Aguiar Dias”**, ao deparar-se com a dificuldade em delimitar um conceito para o dano moral constatou que:

“com os danos não patrimoniais, todas as dificuldades se acumulam, dada a diversidade dos prejuízos que envolvem e que de comum só têm a característica negativa de não serem patrimoniais”.

Salutar ainda registrar o entendimento que registra uma das melhores interpretações sobre os danos morais, da nobre doutrinadora **“Maria Helena Diniz”**, que assim conceitua:

“Dano moral é a lesão a um interesse que visa à satisfação ou gozo de um bem jurídico extrapatrimonial contido nos direitos da personalidade (...) ou nos atributos da pessoa”.

Ora, uma vez que constataremos ser o dano imaterial incomensurável, sendo insusceptível de avaliação pecuniária, poderemos chegar ao mesmo raciocínio de Sílvio Rodrigues, compartilhado também por Cavalieri Filho, quando diz este ser a condenação em dinheiro por conta de dano moral:

“mero lenitivo para a dor, sendo mais uma satisfação do que uma reparação.”

Sobre dano moral a Egrégia Corte do Superior Tribunal de Justiça entende que:

“Ementa: Dano moral puro. Caracterização. Sobrevindo em razão de ato ilícito, perturbação nas relações psíquicas, na tranquilidade, nos entendimentos e nos afetos de uma pessoa, configura-se o dano moral, passível de indenização. (STJ, Min. Barros Monteiro, T. 04, Resp 0008768, decisão 18/02/92, DJ 06/04/1998, p. 04499)”.

Assim, pelo evidente Dano Moral que os REQUERIDOS provocaram e vêm provocando diuturnamente, é de impor-se a devida e necessária condenação, com arbitramento de indenização a REQUERENTE, que amarga diariamente irreparáveis prejuízos, prejuízos estes que não provocou, e que por culpa exclusiva dos REQUERIDOS, lhe causa danos, como bem define CLAYTON REIS (Avaliação do Dano Moral, 1998, ed. Forense), que assim dispõe:

“lesão que atinge valores físicos e espirituais, a honra, nossas ideologias, a paz íntima, a vida nos seus múltiplos aspectos, a personalidade da pessoa, enfim, aquela que afeta de forma profunda não os bens patrimoniais, mas que causa fissuras no âmago do ser, perturbando-lhe a paz de que todos nós necessitamos para nos conduzir de forma equilibrada nos tortuosos caminhos da existência”.

Corroborando a lição do Prof. Sílvio Venosa:

“O dano moral abrange também os direitos da personalidade, direito a imagem, ao nome, a privacidade, ao próprio corpo etc. (...). Será moral o dano que ocasiona um distúrbio anormal na vida do indivíduo, uma inconveniência de comportamento a ser examinado em cada caso. Ao se analisar o dano moral, o Juiz deve voltar-se para a sintomatologia do sofrimento, a qual não se pode ser valorada por terceiro, deve, no caso, ser quantificada economicamente. (Direito Civil – Responsabilidade Civil. Ed. Atlas, 2002, pág. 31/32)”.

No caso em tela, trata-se de hipótese de dano moral *“in re ipsa”*, que dispensa a comprovação da extensão dos danos, sendo estes evidenciados pelas circunstâncias do fato.

Há de se ressaltar ainda o Entendimento Jurisprudencial abaixo transcrito:

“O dano moral tem por característica fundamental a subjetividade e está engastado, por assim dizer, na própria natureza do fato, e nessa condição é que será aferido. E o fato de que se trata deverá ser impregnado de carga ofensiva bastante para ofender a honra, a boa fama, a dignidade, a imagem, o conceito social e o bom nome de que desfruta a pessoa ofendida. Assim, será tido por danoso

sempre que encerre força bastante para ocasionar desconforto moral, desassossego ou constrangimento pessoal, sentimento aos quais se podem somar a tristeza, a mágoa, a amargura e a depressão em muitos graus.” (Apelação Cível n. 2005.011355-3, de Itajaí, Des. Rel. Luiz Carlos Freyesleben, j. 04/05/06).

Em outros termos, a força probante do ato ilícito gera presunção “juris tantum” da ocorrência de danos morais.

Conforme entendimento jurisprudencial:

“Dano moral. Prova da efetiva ocorrência do dano. Desnecessidade. Presunção ‘juris tantum’. Precedentes jurisprudenciais (TJSP, Ap. Cível 52.076-4-SP, 7ª Câmara de Direito Privado, rel. Rebouças de Carvalho, j. 29.07.99)”.

Ademais já é pacífico na jurisprudência que o Dano Moral não depende de prova, bastando à comprovação do fato que o causou, pois o dano é presumido, uma vez que é impossível adentrar na objetividade do outro indivíduo para aferir os transtornos causados a REQUERENTE.

Como visto, os prejuízos suportados pela REQUERENTE independem de prova material para emergir o direito à reparação moral, bastando à comprovação da prática antijurídica perpetrada pelo ofensor, no caso os REQUERIDOS.

A proposição ventilada recebe a chancela do excelso Superior Tribunal de Justiça, consoante denotam os julgados transcritos abaixo:

“Estando comprovado o fato não é preciso à prova do dano moral. (STJ, AGA 250722/SP, j. 19/11/1999, 3ª Turma, r. Carlos Alberto Menezes Direito, DJ 07/02/2000, p. 163)”.

“A prova do fato que gerou lesão à reputação da pessoa jurídica é suficiente para a indenização do dano moral. (STJ, REsp. 169030/RJ, j. 22/10/2001, 3ª Turma, r. Ari Pargendler, DJ 04/02/2002, p. 344)”.

O Código Civil Brasileiro dispõe com muita clareza o tema da Responsabilidade Civil, quando alguém causar dano a outrem, senão vejamos:

“Art. 927 - Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.

Parágrafo único. “Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem”.

Dessa forma, é previsto como ato ilícito aquele que cause Danos, ainda que exclusivamente Morais. Cumpre ressaltar ser o dano moral algo mais que a dor, angústia, desgosto, aflição espiritual, humilhação ou complexo que sofre a vítima do evento danoso, pois estes constituiriam o conteúdo, a consequência do dano.

O dano moral seria então constituído apenas pela dor advinda da privação de um bem jurídico sobre o qual a vítima teria interesse reconhecido juridicamente, no caso o bem jurídico violado é a moral da REQUERENTE.

DOS DANOS MORAIS.

Segundo preleciona o artigo 186 do Código Civil, todo aquele que através de sua conduta causa dano a outrem, comete ato ilícito, senão vejamos:

Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

Na mesma legislação, encontramos ainda que, todo aquele que comete ato ilícito, **fica obrigado a repará-lo**, conforme pode ser verificado no artigo 927, *in verbis*:

927. Aquele que, por ato ilícito, causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo).

Assim, pelo evidente Dano Moral provocado pelos REQUERIDOS, é de impor-se a devida e necessária condenação de indenização, a estes, pelos fatos ora narrados e caracterizadores de Dano Moral a REQUERENTE, sem causa, sem motivo, de forma injusta e ilegal.

Trata-se de uma **“lesão que atinge valores físicos e espirituais, a honra, nossas ideologias, a paz íntima, a vida nos seus múltiplos aspectos, a personalidade da pessoa, enfim, aquela que afeta de forma profunda não os bens patrimoniais, mas que causa fissuras no âmago do ser, perturbando-lhe a paz de que todos nós necessitamos para nos conduzir de forma equilibrada nos tortuosos caminhos da existência”**, como bem define Clayton Reis (Avaliação do Dano Moral, 1998, ed. Forense).

Vê-se, desde logo, que a própria lei já prevê a possibilidade de reparação de Danos Morais decorrentes do sofrimento, do constrangimento,

da situação vexatória, do desconforto e do risco ao qual se encontra a REQUERENTE, sendo ainda, o mesmo entendimento doutrinário, conforme podemos constatar no entendimento do Nobre doutrinador Carlos Alberto Bittar, *in verbis*:

“Na verdade, prevalece o entendimento de que o dano moral dispensa prova em concreto, tratando-se de presunção absoluta, não sendo, outrossim, necessária a prova do dano patrimonial” (CARLOS ALBERTO BITTAR, *Reparação Civil por Danos Morais*, ed. RT, 1993, pág. 204).

Sendo assim, fica claramente demonstrada a obrigação dos REQUERIDOS em reparar os danos experimentados pela REQUERENTE, uma vez que, por imprudência e/ou negligência daqueles, esta vem sofrendo danos incalculáveis.

Diante dos fatos acima relatados, mostra-se patente a configuração dos “Danos Morais” sofridos pela REQUERENTE.

A moral é reconhecida como bem jurídico, recebendo dos mais diversos diplomas legais a devida proteção, inclusive amparada pelo art. 5º, inc. V E XXXV da Carta Magna/1988:

“V – é assegurado o direito de resposta, proporcional ao agravo, além da indenização por dano material, moral ou à imagem;”

“XXXV – a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito;”

Podemos observar pela matéria acima colacionada, que é procedente uma ação proposta para reparar Danos Morais sofridos, haja vista que a REQUERENTE tentou resolver a situação, tudo isso para não precisar da intervenção judicial para ver o problema resolvido, mas infelizmente Excelência os REQUERIDOS preferiram ficar inertes, a resolver esta situação, o que justifica a propositura da presente demanda judicial.

Assim, com base nos fatos narrados e na legislação vigente, podemos constatar que os REQUERIDOS cometem um ato ilícito e devem ser responsabilizados, pois este é o entendimento que se revela a partir da análise dos institutos anteriormente elencados.

Os romanos, diziam que a honesta fama é outro patrimônio *“honesta fama est alterium patrimonium”*; realmente, a boa reputação não deixa de ser um patrimônio. A honra é uma prerrogativa motivada pela probidade da vida e dos bons costumes, *“est praerogativa quaedam ex vitae morumque probitate causada”*, e o patrimônio moral da REQUERENTE foi violado.

As pessoas possuem bens patrimoniais e extrapatrimoniais, dentro dos bens patrimoniais, nem todos são corpóreos, há também os bens patrimoniais incorpóreos, a exemplo a honra e a moral de cada indivíduo.

No próprio ordenamento constitucional podemos observar que o Dano Moral às pessoas é perfeitamente cabível, pois os incisos V e X, do artigo 5º da Constituição Federal prescrevem que:

“V - é assegurado o direito de resposta, proporcional ao agravo, além de indenização por dano material, moral ou à imagem;

X - são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito a indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação”;

Excelência, negar esses princípios seria deixar as pessoas à mercê de toda espécie de abusos e violações aos seus direitos que nem sempre são de ordem patrimonial.

A REQUERENTE está sendo vítima de um dano em sua honra subjetiva, e esse dano quase sempre se transforma num dano de natureza patrimonial.

Os valores que após a condenação e procedência da presente demanda, forem pagas pelos REQUERIDOS, se assim for o entendimento judicial, deve ser considerado como uma penalidade com função retributiva, pedagógica e exemplar, para melhor eficiência nos serviços prestados à sociedade.

Nossa doutrina e jurisprudência caminham juntas, abrindo caminho dia a dia referente ao tema, para fortalecer a indenização por dano moral e assim, não permitir que seja letra morta o princípio consagrado *“honeste vivere, neminem laedere”* (viver honestamente e não lesar a ninguém), pois resta-se comprovado pelos documentos anexos a exordial, a REQUERENTE é uma vítima que foi e vem sendo lesado e merece o respaldo da Justiça.

Nessa linha de raciocínio o jurista Flávio Tartuce, ensina:

“A melhor corrente categoria é aquela que conceitua os danos morais como lesão a direitos de personalidade, sendo essa a visão que prevalece na doutrina brasileira. Alerta-se que para a sua reparação não se quer a determinação de um preço para a dor ou o sofrimento, mas sim um meio para atenuar, em parte, as consequências do prejuízo imaterial, o que traz o conceito de lenitivo, derivativo ou sucedâneo”. (Tartuce, Flávio. Manual de Direito Civil: Volume Único. Rio de Janeiro: Forense. P. 453)

No que tange ao dano moral, Flávio Tartuce leciona:

“A indenização por dano moral está revestida de um caráter principal reparatório e de um caráter pedagógico ou disciplinar acessório, visando a coibir novas condutas. Mas esse caráter acessório somente existirá acompanhado do principal. Essa tese tem prevalecido na jurisprudência nacional.

O que se busca no pedido de Dano Moral não é uma indenização propriamente dita é tão somente uma reparação, ressarcimento pelo dano, porque a dor, a tristeza, a angústia alheiam não pode ser mensurada monetariamente. Noutras palavras, se visa tão somente uma reparação com caráter pedagógico, disciplinar que consiga coibir à continuação dessas práticas ilegais pelos REQUERIDOS, portanto além de reparar o Dano Moral, tal ressarcimento visa também coibir essa cultura de desrespeito e de violações aos direitos das pessoas, cultura esta altamente disseminada no Brasil.

DO “QUANTUM” INDENIZATÓRIO.

Uma vez reconhecida à existência do Dano Moral, e o conseqüente direito à indenização dele decorrente, necessário se faz analisar o aspecto do “quantum” pecuniário a ser considerado e fixado, não só para efeitos de reparação do prejuízo, mas também sob o cunho de caráter punitivo e sancionatório, preventivo, repressor.

E essa indenização que se pretende em decorrência dos Danos Morais, há de ser arbitrada, mediante estimativa, que possa em parte, compensar o presente Dano Moral sofrido pelo REQUERENTE.

Portanto, diante da hodierna legislação e jurisprudência existente na legislação brasileira que ampara a REQUERENTE, na melhor forma de direito, e como ponderação, sua pretensão a fim de que sejam os REQUERIDOS condenados a lhe pagarem, a título de indenização por Danos Morais, no importe pecuniário de em **R\$_____**.

Ressalte-se que a respectiva reparação moral deve satisfazer a dor da vítima, além de impor ao ofensor **uma sanção para desestimular e inibir a prática de atos lesivos à personalidade de outrem, notadamente no que tange à prática de abuso de direito.**

DOS PEDIDOS.

Pelo todo exposto e comprovado nesta exordial, pelos motivos fáticos e documentais a ela acostados, serve a presente Ação, para **REQUERER**, com a devida e justa **URGÊNCIA**, a Vossa Excelência que se digne:

1- Seja concedida a **Tutela Provisória de Urgência Antecipada**, com a finalidade de que:

Sejam os REQUERIDOS compelidos a não restringir e não negarem o uso, por parte da REQUERENTE e sua família, de qualquer área e instalações comuns do condomínio onde residem, sob qualquer fundamento e/ou justificativas;

Em caso de descumprimento da Decisão Liminar, a cominação de multa diária aos REQUERIDOS, em valor a ser arbitrado por este Douto Juízo;

2- Citação dos REQUERIDOS a fim de querendo responder a presente ação, no prazo legal, sob pena de confissão e revelia;

3- No julgamento do mérito da presente demanda, seja julgada **TOTALMENTE PROCEDENTE**, confirmando a TUTELA DEFERIDA, condenando os REQUERIDOS:

Pagamento de indenização, de cunho compensatório e punitivo, pelos Danos Morais causados a REQUERENTE, conforme os documentos acostados a esta exordial, bem como devidamente fundamentado nas narrativas fáticas e de direito, em valor pecuniário justo e condizente com o caso apresentado em tela, no importe de R\$ _____.

Sejam condenados os REQUERIDOS ao pagamento de todas as custas, taxas e demais despesas processuais da presente demanda, assim como também aos honorários advocatícios a ordem de 20% (vinte por cento), conforme preceitua o art. 85 do CPC;

4- A REQUERENTE protesta pela produção de todos os meios de prova admissíveis em Direito, bem como juntada de novos documentos, para todos os efeitos legais.

Atribui-se a causa o valor de R\$ _____

Nestes termos.

Pede deferimento.

Cidade, UF, data.

Advogado - OAB/UF n.º

17 ANEXO AQ – MODELO DE QUEIXA-CRIME - INJÚRIA

MM. JUÍZO DA VARA __ DA COMARCA DE _____.

(espaço destinado aos carimbos)

_____, nacionalidade, estado civil, profissão, portador da cédula de identidade R.G. nº _____ e inscrito no CPF nº _____, por intermédio de seu advogado e bastante procurador que esta subscreve, procuração anexa (Doc.), vem à presença de Vossa Excelência, com fulcro no artigo 30 do Código de Processo Penal, propor a presente

QUEIXA-CRIME

Em face de _____, pelos motivos que a seguir passa a expor:

I- DOS FATOS

O querelante, na data de _____, por volta das _____ horas, encontrava-se nas proximidades da _____, na altura do número _____, no bairro de _____, nesta Cidade, onde estacionava seu veículo.

Ao sair do carro, o ora querelado tentou repelir o querelante, não justificando sua atitude e sem motivo aparente o agrediu verbalmente.

O querelante indagou ao querelado o porquê de sua atitude, e o mesmo o ofendeu pronunciando palavras injuriosas, ofendendo sua honra subjetiva e denegrindo sua dignidade.

Os insultos continuaram, situação que atraiu à presença de inúmeros moradores da redondeza e uma das viaturas da Polícia Militar que fazia a ronda extensiva na região.

O querelante juntamente com sua esposa e alguns dos vizinhos que presenciaram o ocorrido, foram levados a _____º Distrito Policial, pelos policiais militares, onde deram depoimento, conforme consta no Boletim de Ocorrência nº _____, em anexo a esta (Doc.).

II- DO DIREITO

O artigo 140 do Código Penal diz que:

“Art. 140. Injuriar alguém ofendendo-lhe a dignidade ou o decoro:
Pena - detenção, de um a seis meses, ou multa.”

A doutrina ensinada pelo professor (Nome), diz que:

Bem como a jurisprudência diz que:

Por todo o exposto, requer a Vossa Excelência, que se digne receber a presente QUEIXA-CRIME, procedendo-se a citação do querelado, para que venha perante esse respeitável Juízo responder aos termos da presente AÇÃO PENAL, e ao final, condenado ao nos termos do artigo 140 do Código Penal, bem como pagar honorários de advogado, custas e despesas processuais.

Protesta provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidas, especialmente pela oitiva de testemunhas, que abaixo indica, devendo as mesmas serem intimadas nos endereços informados e na forma da lei, juntada de novos documentos.

Nestes termos.

Pede deferimento.

Cidade, UF, data.

Advogado - OAB/UF n.º

Rol de Testemunhas

(qualificação e endereço)

A **representação criminal** é o meio cabível, para que seja instaurado o devido inquérito policial ou denúncia pelo Ministério Público, nos casos de crimes de ação **penal** pública condicionada à **representação**.

18 ANEXO AR – MODELO DE ABERTURA DE INQUÉRITO POLICIAL – ESTELIONATO E APROPRIAÇÃO INDÉBITA COMETIDA POR SÍNDICO EM CONDOMÍNIO

ILUSTRÍSSIMO SENHOR DOUTOR DELEGADO DE POLÍCIA DO ____ DISTRITO POLICIAL DESTA COMARCA DE ____.

_____, qualificação completa, residente e domiciliado nesta cidade, com endereço à Rua _____, por intermédio de seu procurador judicial e advogado, infra-assinado, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil, seção _____, sob no _____, com escritório à Rua _____, no _____, nesta cidade, (Doc. 00), REQUERER A **INSTAURAÇÃO DE INQUÉRITO POLICIAL** contra

_____, qualificação completa, residentes e domiciliados também nesta cidade, com endereços a Rua _____, no _____ e Rua _____, no _____, como incursos nos artigos 171 (ESTELIONATO) e art. 168 (APROPRIAÇÃO INDÉBITA), todos do Código Penal brasileiro, razão pela qual expõe, para no final requerer o seguinte.

I- DOS FATOS

O denunciado, ora ex-síndico do condomínio _____, aproveitando-se da sua função como síndico no ano de _____, praticou o crime de estelionato previsto no art. 171 do Código Penal, falsificando e adulterando notas fiscais referentes a serviços contratados pelo condomínio. Devida a posição que ocupava o denunciante era responsável pelos pagamentos de tais serviços prestados dentro do condomínio, alterava as notas para que constassem valores superiores aos efetivamente pagos. Além disso, chegou a criar notas frias simulando pagamentos de despesas não existentes.

O denunciante além de cometer estelionato também praticou o crime de apropriação indébita previsto no art. 168 do Código Penal, onde exercendo sua função como síndico no ano de _____, acabou apropriando-se de uma parcela da que seria destinada ao fundo de reserva do condomínio, no valor de 10.000,00 reais, tal fato só acabou por ser descoberto quando foi necessário usar o fundo de reserva para a quitação de uma dívida, porém, havia uma determinada quantia faltando, quantia esta que o síndico do condomínio na época desviou do condomínio para sua conta pessoal.

II- DO DIREITO

Dispõe o estatuto repressivo:

“Art. 171: Obter, para si ou para outrem, vantagem ilícita, em prejuízo alheio, induzindo ou mantendo alguém em erro mediante artifício, ardil ou qualquer outro meio fraudulento:

Pena: reclusão de 01 a 05 anos e multa.”

Por outro lado, ainda:

Art. 168: Apropriar-se alguém de coisa alheia vindo a seu poder por erro, caso fortuito ou força da natureza.

E, isto não se considerando, temos que não é propriamente a fraude que pune, mas a lesão por ela causada, pois, ainda, segundo o preceituado no Código Penal:

“Art. 29: Quem, de qualquer modo, concorre para o crime incide nas penas a este cominadas”

Entendimento doutrinário sobre estelionato:

Caio de Luca define o crime de estelionato da seguinte maneira: O crime de estelionato é composto pelo binômio vantagem ilícita e prejuízo alheio. A conduta do agente, portanto, deve ser dirigida a obter vantagem ilícita em prejuízo alheio. Se a vantagem perseguida pelo agente é lícita, o fato não seria classificado como estelionato, e sim como exercício arbitrário das próprias razões.

Assim segue jurisprudência:

APELAÇÃO CRIMINAL. APROPRIAÇÃO INDÉBITA MAJORADA. CONDENAÇÃO. IRRESIGNAÇÃO DEFENSIVA. Autoria e materialidade devidamente comprovadas nos autos. Réu confesso, que se apropriou de coisa alheia, na qualidade de síndico de condomínio. Condenação mantida. Apelo improvido.

(TJ-RS - APR: 70082365545 RS, Relator: Maria de Lourdes G. Braccini de Gonzalez, Data de Julgamento: 26/05/2020, Quinta Câmara Criminal, Data de Publicação: 01/10/2020).

III- DO REQUERIMENTO

Isto posto requer respeitosamente a instauração de INQUÉRITO POLICIAL com fulcro no art. 5º, II, contra _____ bem assim a indicição de eventuais coautores, segundo o próprio denunciado, os que

os “instruíram”, com a ratificação do suplicante e oitiva das testemunhas ao final arroladas, a fim de serem, os indiciados e quem mais de direito interrogados, e praticados os demais atos e diligências necessários à ulatimação do inquérito policial, visando a apuração do estelionato e da apropriação indébita praticados na forma narrada.

Requer a oitiva das seguintes testemunhas:

a) NOME DA TESTEMUNHA

b) NOME DA TESTEMUNHA

Nestes termos.

Pede deferimento.

Cidade, UF, data.

Advogado - OAB/UF n.º

19 ANEXO AS – MODELO DE AÇÃO DE EXECUÇÃO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS

MM. JUÍZO DA VARA ____ DA COMARCA DE _____.

Nome completo, brasileira, solteira, advogada, portadora da Cédula de Identidade RG nº ____ SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº ____, com endereço profissional na Rua ____, nº, complemento, bairro, cidade, estado, Cep: ____, endereço eletrônico ____, advogando em causa própria, vem respeitosamente a presença de Vossa Excelência propor:

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE CONTRATO DE HONORÁRIOS

Em face de **FULANO DE TAL**, nacionalidade, estado civil, profissão, portador da Cédula de Identidade RG nº ____, inscrito no CPF sob nº ____, residente e domiciliado na Rua ____, nº, complemento, bairro, cidade, estado, Cep ____, pelos fatos e fundamentos a seguir expostos.

DA GRATUIDADE PROCESSUAL

Conforme dispõe os artigos 98 e 99, do Novo Código de Processo Civil, a parte gozará dos benefícios da assistência judiciária, mediante simples afirmação, na própria petição inicial, de que não está em condições de pagar às custas do processo e os honorários de advogado, sem prejuízo próprio ou de sua família.

Desse modo, requer ainda à Vossa Excelência que seja deferido os benefícios da Assistência Judiciária, por não ter condições de arcar com as custas processuais e honorários advocatícios, sem comprometer o seu orçamento familiar.

(Não é necessário realizar o pedido de justiça gratuita quando da distribuição, vez que, no Juizado Especial as custas são recolhidas somente na fase recursal (se houver)).

1. DOS FATOS.

As partes firmaram, em 20 de abril de 2017, contrato de prestação de serviços advocatícios, que teve como objeto a apresentação de defesa nos autos do processo nº ____.

Conforme cláusula ____ do contrato, o Executado deveria pagar a Exequente, a título de honorários profissionais, a quantia total de R\$ ____

em ____ parcelas de R\$ ____ cada, sendo a primeira para do dia ____ de ____ de ____ e a última com vencimento no dia ____ de ____ de ____.

De forma diversa da pactuada em contrato, o Executado deixou de cumprir com o avençado, apesar de toda a assistência jurídica dispensada em seu caso. Além do que, a Exequente por diversas vezes tentou receber o crédito de forma suasória, porém sem êxito, conforme documentos em anexo. Não restando outra alternativa senão propor a presente.

2. DO DIREITO.

Fundamentando a pretensão da Exequente, estabelecem, respectivamente, os artigos 771 e 784 e seguintes do Código de Processo Civil, abaixo transcritos:

Art. 771. Este Livro regula o procedimento da execução fundada em título extrajudicial, e suas disposições aplicam-se, também, no que couber, aos procedimentos especiais de execução, aos atos executivos realizados no procedimento de cumprimento de sentença, bem como aos efeitos de atos ou fatos processuais a que a lei atribuir força executiva.

$$\left(\begin{array}{c} \vdots \end{array} \right)$$

Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:

I - A letra de câmbio, a nota promissória, a duplicata, a debênture e o cheque;

II - A escritura pública ou outro documento público assinado pelo devedor;

III - o documento particular assinado pelo devedor e por 2 (duas) testemunhas;

IV - O instrumento de transação referendado pelo Ministério Público, pela Defensoria Pública, pela Advocacia Pública, pelos advogados dos transatores ou por conciliador ou mediador credenciado por tribunal;

V - O contrato garantido por hipoteca, penhor, anticrese ou outro direito real de garantia e aquele garantido por caução;

VI - O contrato de seguro de vida em caso de morte;

VII - o crédito decorrente de foro e laudêmio;

VIII - o crédito, documentalmente comprovado, decorrente de aluguel de imóvel, bem como de encargos acessórios, tais como taxas e despesas de condomínio;

IX - A certidão de dívida ativa da Fazenda Pública da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, correspondente aos créditos inscritos na forma da lei;

X - O crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas;

XI - a certidão expedida por serventia notarial ou de registro relativa a valores de emolumentos e demais despesas devidas pelos atos por ela praticados, fixados nas tabelas estabelecidas em lei;

XII - todos os demais títulos aos quais, por disposição expressa, a lei atribuir força executiva.

§ 1º A propositura de qualquer ação relativa a débito constante de título executivo não inibe o credor de promover-lhe a execução.

§ 2º Os títulos executivos extrajudiciais oriundos de país estrangeiro não dependem de homologação para serem executados.

§ 3º O título estrangeiro só terá eficácia executiva quando satisfeitos os requisitos de formação exigidos pela lei do lugar de sua celebração e quando o Brasil for indicado como o lugar de cumprimento da obrigação.

Ainda nesse sentido, o artigo 24, e seu § 1º, da Lei n.º 8.906, de 04 de julho de 1.994 – Estatuto da Ordem dos Advogados do Brasil – que estabelecem: Art. 24. A decisão judicial que fixar ou arbitrar honorários e o contrato escrito que os estipular são títulos executivos e constituem crédito privilegiado na falência, concordata, concurso de credores, insolvência civil e liquidação extrajudicial.

§ 1º A execução dos honorários pode ser promovida nos mesmos autos da ação em que tenha atuado o advogado, se assim lhe convier.

(...)

Por fim, sobre o tema em análise, importante destacar, ainda, o conteúdo do § 14, do art. 85, do Código de Processo Civil:

Art. 85. CPC. (...)

§ 14 Os honorários constituem direito do advogado e têm natureza alimentar, com os mesmos privilégios dos créditos oriundos da legislação do trabalho, sendo vedada a compensação em caso de sucumbência parcial.

(...)

Por todas as disposições legais alhures invocadas, é que vem a Exequente

pleitear a EXECUÇÃO DO CONTRATO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS FIRMADO ENTRE AS PARTES, em desfavor do Executado, a fim de cumprir a lei, o direito e a justiça, e ver-se paga pelo trabalho desenvolvido com perfeição.

Isto posto, requer:

a) A expedição do Mandado de Citação e Penhora, no endereço acima fornecido, para que, no prazo de 03 (três) dias, pague o valor devido, na forma do art. 829 do Código de Processo Civil, apresente Embargos à Execução, ou, ainda, parcele a dívida na forma prevista no art. 916 do Código de Processo Civil; Proceda a execução com fulcro no artigo 784, III, do CPC;

b) Bem como, que, no Mandado de Citação a ser expedido, conste também ORDEM DE PENHORA E AVALIAÇÃO, a ser cumprida, tão logo verificado o não pagamento da dívida no prazo assinalado, consoante determinação do art. 829, § 1º do CPC.

c) Caso o Executado não seja encontrado, ou em caso de TENTATIVA DE FRUSTRAR A EXECUÇÃO, requer O ARRESTO DE BENS SUFICIENTES PARA GARANTIR A EXECUÇÃO, consoante art. 830 do CPC, respeitando-se, todavia, as restrições contidas na Constituição Federal, referentes aos direitos e garantias individuais do Executado, dando-se ciência a Exequente, do arresto realizado;

d) A Exequente, consoante lhe é facultado pelo art. 798, II, c c/c art. 829, § 2º, art. 835, I e art. 854, todos do Código de Processo Civil, INDICA À PENHORA OS ATIVOS FINANCEIROS CONSTANTES NA CONTA CORRENTE DO EXECUTADO, a qual desde já requer seja realizada, por esse juízo, através do convênio BACENJUD, determinando-se o bloqueio de valores suficientes para o pagamento da obrigação, em qualquer agência do País.

e) Seja concedida a assistência judiciária gratuita, nos termos dos artigos 98 e 99 do CPC.

Protesta provar o alegado por todas as provas em direito admitidas, especialmente pela documentação que acompanha a presente peça.

Dá-se a causa o valor de R\$ ____.

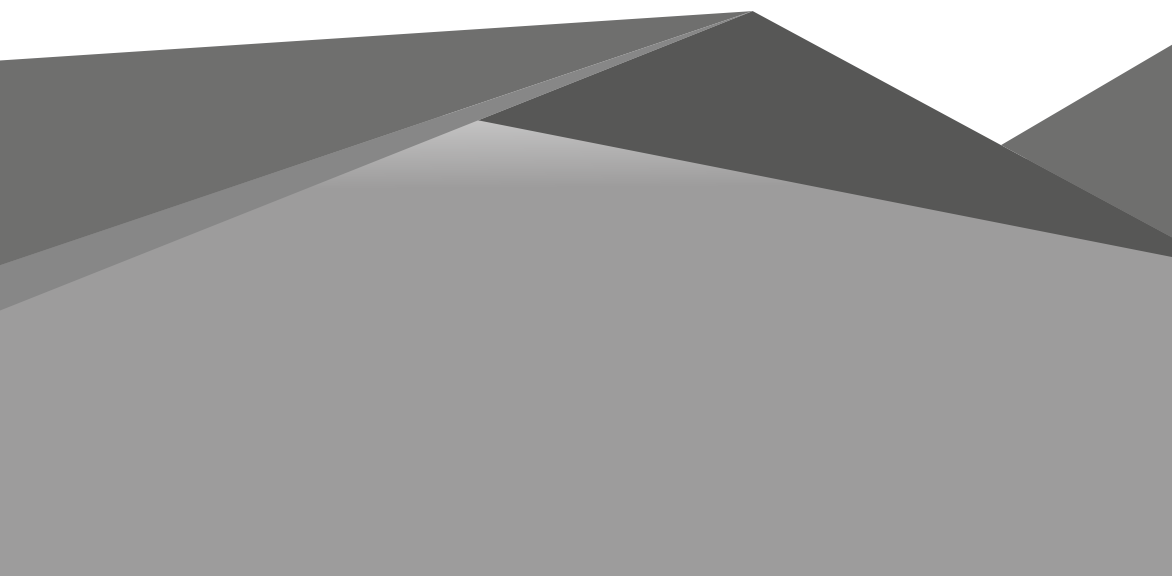
Nestes termos.

Pede deferimento.

Cidade, UF, data.

Advogado - OAB/UF n.º

COMPÊNDIO DE LEIS CONDOMINIAIS



1 ANEXO BA – COMPÊNDIO DE LEIS CONDOMINIAIS

O Condomínio Especial em Edifícios era instituto jurídico disciplinado externamente pela Lei nº 4.591/64, tendo por objeto as edificações de um ou mais pavimentos, construídos sob forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, entre as últimas se incluem as destinadas a escritórios, garagens, mercados, estações rodoviárias, shopping centers e, por extensão, vilas residenciais, loteamentos fechados e até cemitérios particulares com jazigos individuais e coletivos.

Na primeira parte, que interessa aos direitos reais, a Lei nº 4.591/64 trouxe disposições sobre o condomínio de unidades autônomas (arts. 1º a 8º); convenção de condomínio (arts. 9º a 11); despesas de condomínio (art. 12); seguro, incêndio, demolição e reconstrução obrigatória do prédio (arts. 13 a 18); utilização da edificação ou do conjunto de edificações (arts. 19 a 21); administração do condomínio (arts. 22 e 23); assembleia geral (arts. 24 a 27). Os arts. 28 e seguintes cuidam das incorporações, também com subtítulos.

Agora, o Condomínio em Edificações é enfrentado pelo Código Civil de 2002, nos arts. 1.331 a 1.358-A, sob o título de *Condomínio Edifício*. Derroga-se, assim, o disposto nos arts. 1º a 27 da Lei nº 4.591/64, eis que a lei posterior regulou inteiramente a matéria versada na lei anterior.

Neste ponto, importante esclarecer que é possível a aplicação subsidiária das normas anteriores naquilo que o Código Civil for omissos e que não conflite com a principiologia vigente.

Conforme ensina o doutrinador Arnaldo Rizzardo, seguem abaixo alguns exemplos das inovações trazidas pelo Código Civil e que, portanto, não haviam sido contempladas pela Lei n. 4.591/1964:

Quanto ao terraço, o § 5º do artigo 1.331 reza que integrará a área comum, a menos que conste disposição em contrário na escritura de constituição do condomínio:

Sobre a realização de obras de acréscimo em áreas comuns, o artigo 1.342 autoriza a sua realização, a fim de facilitar ou aumentar a utilização, desde que se obtenha a aprovação por dois terços dos votos dos condôminos, mas vedada a construção nas partes comuns suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias ou comuns;

O descumprimento reiterado dos deveres pelo condômino ou ocupante acarreta a aplicação de penalidade, cujo artigo 1.337 autoriza o montante de multa em até o quádruplo do valor da quota condominial;

No caso de comportamento antissocial de condôminos ou ocupantes, gerando incompatibilidade de convivência com as demais pessoas do prédio, o parágrafo único do artigo 1.337 sujeita o infrator à multa equivalente a dez vezes o valor da quota condominial;

A alienação da parte acessória, que faz parte da unidade autônoma, a outro condômino, ou a terceiro se constar a previsão no ato constitutivo do condomínio, passou a ser admitida pelo § 2º do artigo 1.339;

Sobre a construção de novas unidades, em outro pavimento, ou de mais um edifício, é autorizada pelo artigo 1.343 desde que concorde a unanimidade dos condôminos;

As despesas de conservação do terraço de cobertura, pelo artigo 1.340 ficam a cargo de quem tiver o uso exclusivo, ou, diante do artigo 1.344, ao seu proprietário, se evidentemente por ele utilizado;

Fica autorizada, pelo artigo 1.348, §§ 1º e 2º, a delegação das funções do síndico, tanto as administrativas como as de representação. Mais especificamente, a assembleia está autorizada a investir outra pessoa nas funções de representação, enquanto ao síndico se permite transferir, total ou parcialmente, mediante a aprovação da assembleia, os poderes de representação e as funções administrativas;

Os promitentes compradores, os cessionários e os possuidores de unidades ficam sujeitos às normas da convenção, por expressa imposição dos artigos 1.333 e 1.334, § 2º, e às sanções estabelecidas, conforme o artigo 1.334, inciso IV;

O síndico e qualquer condômino, se se omitir ou estiver impedido o primeiro, ficam autorizados a realizar obras urgentes ou necessárias, não se carecendo da prévia autorização da assembleia, de acordo com os §§ 1º e 2º do artigo 1.341, devendo, se, além de urgentes as obras, importarem em despesas excessivas, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa de sua realização convocar de imediato a assembleia e dar-lhe ciência;

Fica o condômino que realizar obras ou reparos necessários garantido do reembolso das despesas efetuadas, segundo o § 4º do artigo 1.341. Igual direito não resultará se não necessárias as obras, embora de interesse comum;

A validade da assembleia dependerá da convocação da unanimidade dos condôminos, por exigência do artigo 1.354;

A possibilidade de instituir condomínio sobre lote, nos termos do artigo 1.358-A, de conformidade com a Lei n. 13.465/2017.

Assim, o Código Civil de 2002 passou a disciplinar o condomínio edilício, o que é tido como uma feliz inovação, eis que o fenômeno real muito interessa à contemporaneidade, merecendo um tratamento específico na codificação privada.

2 ANEXO BB – LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I**DO CONDOMÍNIO**

Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

§ 1º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária

Art. 2º Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive (VETADO) edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.

§ 1º O direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjuntos de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculada à unidade habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno.

§ 2º O direito de que trata o § 1º deste artigo poderá ser transferido a outro condômino, independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio.

§ 3º Nos edifícios-garagem, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas.

Art. 3º O terreno em que se levantam a edificação ou o conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas,

o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade. Serão, também, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino (VETADO).

Art. 4º A alienação de cada unidade, a transferência de direitos pertinentes à sua aquisição e a constituição de direitos reais sobre ela dependerão do consentimento dos condôminos, (VETADO).

Parágrafo único - A alienação ou transferência de direitos de que trata este artigo dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio.

Art. 5º O condomínio por meação de parede, soalhos, e tetos das unidades isoladas, regular-se-á pelo disposto no Código Civil, no que lhe for aplicável.

Art. 6º Sem prejuízo do disposto nesta Lei, regular-se-á pelas disposições de direito comum o condomínio por quota ideal de mais de uma pessoa sobre a mesma unidade autônoma.

Art. 7º O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel, dele constando; a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.

Art. 8º Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;

b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada

pela edificação, aquela que eventualmente fôr reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;

c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sôbre os vários tipos de unidades autônomas;

d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.

CAPÍTULO II

Da Convenção de Condomínio

Art. 9º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembléia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

§ 1º Far-se-á o registro da Convenção no Registro de Imóveis, bem como a averbação das suas eventuais alterações.

§ 2º Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio.

§ 3º Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a Convenção deverá conter:

- a) a discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas;
- b) o destino das diferentes partes;
- c) o modo de usar as coisas e serviços comuns;
- d) encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias;
- e) o modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo;

- f) as atribuições do síndico, além das legais;
- g) a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;
- h) o modo e o prazo de convocação das assembléias gerais dos condôminos;
- i) o quorum para os diversos tipos de votações;
- j) a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;
- l) a forma e o quórum para as alterações de convenção;
- m) a forma e o quórum para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção.

§ 4º No caso de conjunto de edificações, a que se refere o art. 8º, a convenção de condomínio fixará os direitos e as relações de propriedade entre os condôminos das várias edificações, podendo estipular formas pelas quais se possam desmembrar e alienar porções do terreno, inclusive as edificadas.

Art. 10. É defeso a qualquer condômino:

- I - Alterar a forma externa da fachada;
- II - decorar as partes e esquadriais externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação;
- III - destinar a unidade a utilização diversa de finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos;
- IV - Embaraçar o uso das partes comuns.

§ 1º O transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa prevista na convenção ou no regulamento do condomínio, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo, ao síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la, à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe fôr estipulado.

§ 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. 11. Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos.

CAPÍTULO III

Das Despesas do Condomínio

Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

§ 1º Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

§ 2º Cabe ao síndico arrecadar as contribuições competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas.

§ 3º O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na Convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 20% sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a Convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso da mora por período igual ou superior a seis meses.

§ 4º As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações, ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em assembléia-geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembléia.

§ 5º A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

CAPÍTULO IV

Do Seguro, do Incêndio, da Demolição e da Reconstrução Obrigatória

Art. 13. Proceder-se-á ao seguro da edificação ou do conjunto de edificações, neste caso, discriminadamente, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio.

Parágrafo único. O seguro de que trata este artigo será obrigatoriamente feito dentro de 120 dias, contados da data da concessão do “habite-se”, sob pena de ficar o condomínio sujeito à multa mensal equivalente a 1/12 do imposto predial, cobrável executivamente pela Municipalidade.

Art. 14. Na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de dois terços de uma edificação, seus condôminos reunir-se-ão em assembléia especial, e deliberarão sobre a sua reconstrução ou venda do terreno e materiais, por quorum mínimo de votos que representem metade, mais uma das frações ideais do respectivo terreno.

§ 1º Rejeitada a proposta de reconstrução, a mesma assembléia, ou outra para este fim convocada, decidirá, pelo mesmo quorum, do destino a ser dado ao terreno, e aprovará a partilha do valor do seguro entre os condôminos, sem prejuízo do que receber cada um pelo seguro facultativo de sua unidade.

§ 2º Aprovada, a reconstrução será feita, guardados, obrigatoriamente, o mesmo destino, a mesma forma externa e a mesma disposição interna.

§ 3º Na hipótese do parágrafo anterior, a minoria não poderá ser obrigada a contribuir para a reedificação, caso em que a maioria poderá adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, feita em vistoria.

Art. 15. Na hipótese de que trata o § 3º do artigo antecedente, à maioria poderão ser adjudicadas, por sentença, as frações ideais da minoria.

§ 1º Como condição para o exercício da ação prevista neste artigo, com a inicial, a maioria oferecerá e depositará, à disposição do Juízo, as importâncias arbitradas na vistoria para avaliação, prevalecendo as de eventual desempatador.

§ 2º Feito o depósito de que trata o parágrafo anterior, o Juiz, liminarmente, poderá autorizar a adjudicação à maioria, e a minoria poderá levantar as importâncias depositadas; o Oficial de Registro de Imóveis, nestes casos, fará constar do registro que a adjudicação foi resultante de medida liminar.

§ 3º Feito o depósito, será expedido o mandado de citação, com o prazo de dez dias para a contestação, VETADO.

§ 4º Se não contestado, o Juiz, imediatamente, julgará o pedido.

§ 5º Se contestado o pedido, seguirá o processo o rito ordinário.

§ 6º Se a sentença fixar valor superior ao da avaliação feita na vistoria, o condomínio em execução restituirá à minoria a respectiva diferença, acrescida de juros de mora à prazo de 1% ao mês, desde a data da concessão de eventual liminar, ou pagará o total devido, com os juros da mora a conter da citação.

§ 7º Transitada em julgado a sentença, servirá ela de título definitivo para a maioria, que deverá registrá-la no Registro de Imóveis.

§ 8º A maioria poderá pagar e cobrar da minoria, em execução de sentença, encargos fiscais necessários à adjudicação definitiva a cujo pagamento se recusar a minoria.

Art. 16. Em caso de sinistro que destrua menos de dois terços da edificação, o síndico promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos nas partes danificadas.

Art. 17. Os condôminos que representem, pelo menos 2/3 (dois terços) do total de unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% (oitenta por cento) do terreno e coisas comuns poderão decidir sobre a demolição e reconstrução do prédio, ou sua alienação, por motivos urbanísticos ou arquitetônicos, ou, ainda, no caso de condenação do edifício pela autoridade pública, em razão de sua insegurança ou insalubridade.

§ 1º A minoria não fica obrigada a contribuir para as obras, mas assegura-se à maioria o direito de adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, aplicando-se o processo previsto no art. 15.

§ 2º Ocorrendo desgaste, pela ação do tempo, das unidades habitacionais de uma edificação, que deprecie seu valor unitário em relação ao valor global do terreno onde se acha construída, os condôminos, pelo quorum mínimo de votos que representem 2/3 (dois terços) das unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% (oitenta por cento) do terreno e coisas comuns, poderão decidir por sua alienação total, procedendo-se em relação à minoria na forma estabelecida no art. 15, e seus parágrafos, desta Lei.

§ 3º Decidida por maioria a alienação do prédio, o valor atribuído à quota dos condôminos vencidos será correspondente ao preço efetivo, e, no mínimo, à avaliação prevista no § 2º ou, a critério desses, a imóvel localizado em área próxima ou adjacente com a mesma área útil de construção.

Art. 18. A aquisição parcial de uma edificação, ou de um conjunto de edificações, ainda que por força de desapropriação, importará no ingresso do adquirente no condomínio, ficando sujeito às disposições desta lei, bem assim às da convenção do condomínio e do regulamento interno.

CAPÍTULO V

Utilização da Edificação ou do Conjunto de Edificações

Art. 19. Cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar danos ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.

Parágrafo único. (VETADO).

Art. 20. Aplicam-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, tôdas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino da unidade.

Art. 21. A violação de qualquer dos deveres estipulados na Convenção sujeitará o infrator à multa fixada na própria Convenção ou no Regimento Interno, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que, no caso, couber.

Parágrafo único. Compete ao síndico a iniciativa do processo e a cobrança da multa, por via executiva, em benefício do condomínio, e, em caso de omitir-se êle, a qualquer condômino.

CAPÍTULO VI

Da Administração do Condomínio

Art. 22. Será eleito, na forma prevista pela Convenção, um síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

§ 1º Compete ao síndico:

a) representar ativa e passivamente, o condomínio, em juízo ou fora dêle, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas por esta Lei ou pela Convenção;

b) exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigência, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores;

c) praticar os atos que lhe atribuírem as leis a Convenção e o Regimento Interno;

d) impor as multas estabelecidas na Lei, na Convenção ou no Regimento Interno;

e) cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regimento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da assembléia;

f) prestar contas à assembléia dos condôminos.

g) manter guardada durante o prazo de cinco anos para eventuais necessidade de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio.

§ 2º As funções administrativas podem ser delegadas a pessoas de confiança do síndico, e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembléia geral dos condôminos.

§ 3º A Convenção poderá estipular que dos atos do síndico caiba recurso para a assembléia, convocada pelo interessado.

§ 4º Ao síndico, que poderá ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, será fixada a remuneração pela mesma assembléia que o eleger, salvo se a Convenção dispuser diferentemente.

§ 5º O síndico poderá ser destituído, pela forma e sob as condições previstas na Convenção, ou, no silêncio desta pelo voto de dois terços dos condôminos, presentes, em assembléia-geral especialmente convocada.

§ 6º A Convenção poderá prever a eleição de subsíndicos, definindo-lhes atribuições e fixando-lhes o mandato, que não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

Art. 23. Será eleito, na forma prevista na Convenção, um Conselho Consultivo, constituído de três condôminos, com mandatos que não poderão exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

Parágrafo único. Funcionará o Conselho como órgão consultivo do síndico, para assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo a Convenção definir suas atribuições específicas.

CAPÍTULO VII

Da Assembléia Geral

Art. 24. Haverá, anualmente, uma assembléia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na Convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas.

§ 1º As decisões da assembléia, tomadas, em cada caso, pelo quorum que a Convenção fixar, obrigam todos os condôminos.

§ 2º O síndico, nos oito dias subsequentes à assembléia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, o rateio das despesas, e promoverá a arrecadação, tudo na forma que a Convenção prever.

§ 3º Nas assembléias gerais, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns, pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da Convenção.

§ 4º Nas decisões da Assembléia que não envolvam despesas extraordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça.

Art. 25. Ressalvado o disposto no § 3º do art. 22, poderá haver assembléias gerais extraordinárias, convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem um quarto, no mínimo do condomínio, sempre que o exigirem os interesses gerais.

Parágrafo único. Salvo estipulação diversa da Convenção, esta só poderá ser modificada em assembléia geral extraordinária, pelo voto mínimo de condôminos que representem 2/3 do total das frações ideais.

Art. 26. (VETADO).

Art. 27. Se a assembléia não se reunir para exercer qualquer dos poderes que lhe competem, 15 dias após o pedido de convocação, o Juiz decidirá a respeito, mediante requerimento dos interessados.

Título II

DAS INCORPORAÇÕES

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Art. 28. As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente Lei.

Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas, (VETADO).

Art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, (VETADO) em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

Parágrafo único. Presume-se a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, se, ao ser contratada a venda, ou promessa de venda ou de cessão das frações de terreno, já houver sido aprovado e estiver em vigor, ou pender de aprovação de autoridade administrativa, o respectivo projeto de construção, respondendo o alienante como incorporador.

Art. 30. Estende-se a condição de incorporador aos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem a constituição em condomínio, sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras.

a) o ente da Federação imitido na posse a partir de decisão proferida em processo judicial de desapropriação em curso ou o cessionário deste, conforme comprovado mediante registro no registro de imóveis competente.

§ 1º No caso da alínea b, o incorporador será investido, pelo proprietário de terreno, o promitente comprador e cessionário deste ou o promitente cessionário, de mandato outorgado por instrumento público, onde se faça menção expressa desta Lei e se transcreva o disposto no § 4º, do art. 35, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, mas se obrigará pessoalmente pelos atos que praticar na qualidade de incorporador.

§ 2º Nenhuma incorporação poderá ser proposta à venda sem a indicação expressa do incorporador, devendo também seu nome permanecer indicado ostensivamente no local da construção.

§ 3º Toda e qualquer incorporação, independentemente da forma por que seja constituída, terá um ou mais incorporadores solidariamente responsáveis, ainda que em fase subordinada a período de carência, referido no art. 34.

CAPÍTULO I-A. DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO

Art. 31-A. A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

§ 1º O patrimônio de afetação não se comunica com os demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou de outros patrimônios de afetação por ele constituídos e só responde por dívidas e obrigações vinculadas à incorporação respectiva.

§ 2º O incorporador responde pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação.

§ 3º Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação somente poderão ser objeto de garantia real em operação de crédito cujo produto seja integralmente destinado à consecução da edificação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

§ 4º No caso de cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades imobiliárias componentes da incorporação, o produto da cessão também passará a integrar o patrimônio de afetação, observado o disposto no § 6º.

§ 5º As quotas de construção correspondentes a acessões vinculadas a frações ideais serão pagas pelo incorporador até que a responsabilidade pela sua construção tenha sido assumida por terceiros, nos termos da parte final do § 1º do art. 35.

§ 6º Os recursos financeiros integrantes do patrimônio de afetação serão utilizados para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação.

§ 7º O reembolso do preço de aquisição do terreno somente poderá ser feito quando da alienação das unidades autônomas, na proporção das respectivas frações ideais, considerando-se tão-somente os valores efetivamente recebidos pela alienação.

§ 8º Excluem-se do patrimônio de afetação:

I - os recursos financeiros que excederem a importância necessária à conclusão da obra (art. 44), considerando-se os valores a receber até sua

conclusão e, bem assim, os recursos necessários à quitação de financiamento para a construção, se houver; e

II - o valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, no caso de incorporação em que a construção seja contratada sob o regime por empreitada (art. 55) ou por administração (art. 58).

§ 9º No caso de conjuntos de edificações de que trata o art. 8º, poderão ser constituídos patrimônios de afetação separados, tantos quantos forem os:

I - subconjuntos de casas para as quais esteja prevista a mesma data de conclusão (art. 8º, alínea “a”); e

II - edifícios de dois ou mais pavimentos (art. 8º, alínea “b”).

§ 10 A constituição de patrimônios de afetação separados de que trata o § 9º deverá estar declarada no memorial de incorporação.

§ 11 Nas incorporações objeto de financiamento, a comercialização das unidades deverá contar com a anuência da instituição financiadora ou deverá ser a ela cientificada, conforme vier a ser estabelecido no contrato de financiamento.

§ 12 A contratação de financiamento e constituição de garantias, inclusive mediante transmissão, para o credor, da propriedade fiduciária sobre as unidades imobiliárias integrantes da incorporação, bem como a cessão, plena ou fiduciária, de direitos creditórios decorrentes da comercialização dessas unidades, não implicam a transferência para o credor de nenhuma das obrigações ou responsabilidades do cedente, do incorporador ou do construtor, permanecendo estes como únicos responsáveis pelas obrigações e pelos deveres que lhes são imputáveis.

Art. 31-B. Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno.

Parágrafo único. A averbação não será obstada pela existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto da incorporação para garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de construir o empreendimento.

Art. 31-C. A Comissão de Representantes e a instituição financiadora da construção poderão nomear, às suas expensas, pessoa física ou jurídica para fiscalizar e acompanhar o patrimônio de afetação.

§ 1º A nomeação a que se refere o *caput* não transfere para o nomeante qualquer responsabilidade pela qualidade da obra, pelo prazo de entrega do imóvel ou por qualquer outra obrigação decorrente da responsabilidade do incorporador ou do construtor, seja legal ou a oriunda dos contratos de alienação das unidades imobiliárias, de construção e de outros contratos eventualmente vinculados à incorporação.

§ 2º A pessoa que, em decorrência do exercício da fiscalização de que trata o *caput* deste artigo, obtiver acesso às informações comerciais, tributárias e de qualquer outra natureza referentes ao patrimônio afetado responderá pela falta de zelo, dedicação e sigilo destas informações.

§ 3º A pessoa nomeada pela instituição financiadora deverá fornecer cópia de seu relatório ou parecer à Comissão de Representantes, a requerimento desta, não constituindo esse fornecimento quebra de sigilo de que trata o § 2º deste artigo.

Art. 31-D. Incumbe ao incorporador:

I - promover todos os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação, inclusive mediante adoção de medidas judiciais;

II - manter apartados os bens e direitos objeto de cada incorporação;

III - diligenciar a captação dos recursos necessários à incorporação e aplicá-los na forma prevista nesta Lei, cuidando de preservar os recursos necessários à conclusão da obra;

IV - entregar à Comissão de Representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo do estado da obra e de sua correspondência com o prazo pactuado ou com os recursos financeiros que integrem o patrimônio de afetação recebidos no período, firmados por profissionais habilitados, ressalvadas eventuais modificações sugeridas pelo incorporador e aprovadas pela Comissão de Representantes;

V - manter e movimentar os recursos financeiros do patrimônio de afetação em conta de depósito aberta especificamente para tal fim;

VI - entregar à Comissão de Representantes balancetes coincidentes com o trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação;

VII - assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 31-C o livre acesso à obra, bem como aos livros, contratos, movimentação da conta de depósito exclusiva referida no inciso V deste artigo e quaisquer outros documentos relativos ao patrimônio de afetação; e

VIII - manter escrituração contábil completa, ainda que esteja desobrigado pela legislação tributária.

Art. 31-E. O patrimônio de afetação extinguir-se-á pela:

I - averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, quando for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento;

II - revogação em razão de denúncia da incorporação, depois de restituídas aos adquirentes as quantias por eles pagas (art. 36), ou de outras hipóteses previstas em lei; e

III - liquidação deliberada pela assembléia geral nos termos do art. 31-F, § 1º.

Art. 31-F. Os efeitos da decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador não atingem os patrimônios de afetação constituídos, não integrando a massa concursal o terreno, as acessões e demais bens, direitos creditórios, obrigações e encargos objeto da incorporação.

§ 1º Nos sessenta dias que se seguirem à decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador, o condomínio dos adquirentes, por convocação da sua Comissão de Representantes ou, na sua falta, de um sexto dos titulares de frações ideais, ou, ainda, por determinação do juiz prolator da decisão, realizará assembléia geral, na qual, por maioria simples, ratificará o mandato da Comissão de Representantes ou elegerá novos membros, e, em primeira convocação, por dois terços dos votos dos adquirentes ou, em segunda convocação, pela maioria absoluta desses votos, instituirá o condomínio da construção, por instrumento público ou particular, e deliberará sobre os termos da continuação da obra ou da liquidação do patrimônio de afetação (art. 43, inciso III); havendo financiamento para construção, a convocação poderá ser feita pela instituição financiadora.

§ 2º O disposto no § 1º aplica-se também à hipótese de paralisação das obras prevista no art. 43, inciso VI.

§ 3º Na hipótese de que tratam os §§ 1º e 2º, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável para firmar com os adquirentes das unidades autônomas o contrato definitivo a que estiverem obrigados o incorporador, o titular do domínio e o titular dos direitos aquisitivos do imóvel objeto da incorporação em decorrência de contratos preliminares.

§ 4º O mandato a que se refere o § 3º será válido mesmo depois de concluída a obra.

§ 5º O mandato outorgado à Comissão de Representantes confere poderes para transmitir domínio, direito, posse e ação, manifestar a responsabilidade do alienante pela evicção e imitar os adquirentes na posse das unidades respectivas.

§ 6º Os contratos definitivos serão celebrados mesmo com os adquirentes que tenham obrigações a cumprir perante o incorporador ou a instituição financiadora, desde que comprovadamente adimplentes, situação em que a outorga do contrato fica condicionada à constituição de garantia real sobre o imóvel, para assegurar o pagamento do débito remanescente.

§ 7º Ainda na hipótese dos §§ 1º e 2º, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável para, em nome dos adquirentes, e em cumprimento da decisão da assembléia geral que deliberar pela liquidação do patrimônio de afetação, efetivar a alienação do terreno e das acessões, transmitindo posse, direito, domínio e ação, manifestar a responsabilidade pela evicção, imitar os futuros adquirentes na posse do terreno e das acessões.

§ 8º Na hipótese do § 7º, será firmado o respectivo contrato de venda, promessa de venda ou outra modalidade de contrato compatível com os direitos objeto da transmissão.

§ 9º A Comissão de Representantes cumprirá o mandato nos termos e nos limites estabelecidos pela deliberação da assembléia geral e prestará contas aos adquirentes, entregando-lhes o produto líquido da alienação, no prazo de cinco dias da data em que tiver recebido o preço ou cada parcela do preço.

§ 10 Os valores pertencentes aos adquirentes não localizados deverão ser depositados em Juízo pela Comissão de Representantes.

§ 11 Caso decidam pela continuação da obra, os adquirentes ficarão automaticamente sub-rogados nos direitos, nas obrigações e nos encargos relativos à incorporação, inclusive aqueles relativos ao contrato de financiamento da obra, se houver.

§ 12 Para os efeitos do § 11 deste artigo, cada adquirente responderá individualmente pelo saldo porventura existente entre as receitas do empreendimento e o custo da conclusão da incorporação na proporção dos coeficientes de construção atribuíveis às respectivas unidades, se outro

critério de rateio não for deliberado em assembléia geral por dois terços dos votos dos adquirentes, observado o seguinte:

I - os saldos dos preços das frações ideais e acessões integrantes da incorporação que não tenham sido pagos ao incorporador até a data da decretação da falência ou da insolvência civil passarão a ser pagos à Comissão de Representantes, permanecendo o somatório desses recursos submetido à afetação, nos termos do art. 31-A, até o limite necessário à conclusão da incorporação;

II - para cumprimento do seu encargo de administradora da incorporação, a Comissão de Representantes fica investida de mandato legal, em caráter irrevogável, para, em nome do incorporador ou do condomínio de construção, conforme o caso, receber as parcelas do saldo do preço e dar quitação, bem como promover as medidas extrajudiciais ou judiciais necessárias a esse recebimento, praticando todos os atos relativos ao leilão de que trata o art. 63 ou os atos relativos à consolidação da propriedade e ao leilão de que tratam os arts. 26 e 27 da Lei no 9.514, de 20 de novembro de 1997, devendo realizar a garantia e aplicar na incorporação todo o produto do recebimento do saldo do preço e do leilão;

III - consideram-se receitas do empreendimento os valores das parcelas a receber, vincendas e vencidas e ainda não pagas, de cada adquirente, correspondentes ao preço de aquisição das respectivas unidades ou do preço de custeio de construção, bem como os recursos disponíveis afetados; e

IV - compreendem-se no custo de conclusão da incorporação todo o custeio da construção do edifício e a averbação da construção das edificações para efeito de individualização e discriminação das unidades, nos termos do art. 44.

§ 13 Havendo saldo positivo entre as receitas da incorporação e o custo da conclusão da incorporação, o valor correspondente a esse saldo deverá ser entregue à massa falida pela Comissão de Representantes.

§ 14 Para assegurar as medidas necessárias ao prosseguimento das obras ou à liquidação do patrimônio de afetação, a Comissão de Representantes, no prazo de sessenta dias, a contar da data de realização da assembléia geral de que trata o § 1º, promoverá, em leilão público, com observância dos critérios estabelecidos pelo art. 63, a venda das frações ideais e respectivas acessões que, até a data da decretação da falência ou insolvência não tiverem sido alienadas pelo incorporador.

§ 15 Na hipótese de que trata o § 14 o arrematante ficará sub-rogado, na proporção atribuível à fração e acessões adquiridas, nos direitos e nas obrigações relativas ao empreendimento, inclusive nas obrigações de eventual financiamento, e, em se tratando da hipótese do art. 39 desta Lei, nas obrigações perante o proprietário do terreno.

§ 16 Dos documentos para anúncio da venda de que trata o § 14 e, bem assim, o inciso III do art. 43, constarão o valor das acessões não pagas pelo incorporador (art. 35, § 6º) e o preço da fração ideal do terreno e das acessões (arts. 40 e 41).

§ 17 No processo de venda de que trata o § 14 serão asseguradas, sucessivamente, em igualdade de condições com terceiros:

I - ao proprietário do terreno, nas hipóteses em que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador, a preferência para aquisição das acessões vinculadas à fração objeto da venda, a ser exercida nas vinte e quatro horas seguintes à data designada para a venda; e

II - ao condomínio, caso não exercida a preferência de que trata o inciso I, ou caso não haja licitantes, a preferência para aquisição da fração ideal e acessões, desde que deliberada em assembléia geral, pelo voto da maioria simples dos adquirentes presentes, e exercida no prazo de quarenta e oito horas a contar da data designada para a venda.

§ 18 Realizada a venda prevista no § 14 incumbirá à Comissão de Representantes, sucessivamente, nos cinco dias que se seguirem ao recebimento do preço:

I - pagar as obrigações trabalhistas, previdenciárias e tributárias, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, observada a ordem de preferência prevista na legislação, em especial o disposto no art. 186 do Código Tributário Nacional;

II - reembolsar aos adquirentes as quantias que tenham adiantado, com recursos próprios, para pagamento das obrigações referidas no inciso I;

III - reembolsar à instituição financiadora a quantia que esta tiver entregue para a construção, salvo se outra forma for convencionada entre as partes interessadas;

IV - entregar ao condomínio o valor que este tiver desembolsado para construção das acessões de responsabilidade do incorporador (§ 6º do art. 35 e § 5º do art. 31-A), na proporção do valor obtido na venda;

V - entregar ao proprietário do terreno, nas hipóteses em que este seja pessoa distinta da pessoa do incorporador, o valor apurado na venda, em proporção ao valor atribuído à fração ideal; e

VI - entregar à massa falida o saldo que porventura remanescer.

§ 19 O incorporador deve assegurar à pessoa nomeada nos termos do art. 31-C, o acesso a todas as informações necessárias à verificação do montante das obrigações referidas no § 12, inciso I, do art. 31-F vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação.

§ 20 Ficam excluídas da responsabilidade dos adquirentes as obrigações relativas, de maneira direta ou indireta, ao imposto de renda e à contribuição social sobre o lucro, devidas pela pessoa jurídica do incorporador, inclusive por equiparação, bem como as obrigações oriundas de outras atividades do incorporador não relacionadas diretamente com as incorporações objeto de afetação.

CAPÍTULO II

Das Obrigações e Direitos do Incorporador

Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:

a) título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e ir-retratável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado;

b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativamente ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;

c) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;

d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;

e) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída;

f) certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;

g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei;

h) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do art. 53 com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;

i) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão;

j) minuta da futura Convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações;

l) declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39;

m) certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1º do artigo 31;

n) declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34);

o) atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de cinco anos.

p) declaração, acompanhada de plantas elucidativas, sobre o número de veículos que a comporta e os locais destinados à guarda dos mesmos.

§ 1º A documentação referida neste artigo, após o exame do Oficial de Registro de Imóveis, será arquivada em cartório, fazendo-se o competente registro.

§ 2º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas são irretratáveis e, uma vez registrados, conferem direito real oponível a terceiros, atribuindo direito a adjudicação compulsória perante o incorporador ou a quem o suceder, inclusive na hipótese de insolvência posterior ao término da obra.

§ 3º O número do registro referido no § 1º bem como a indicação do cartório competente, constará, obrigatoriamente, dos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos, preliminares ou definitivos, referentes à incorporação, salvo dos anúncios «classificados».

§ 4º O Registro de Imóveis dará certidão ou fornecerá, a quem o solicitar, cópia fotostática, heliográfica, termofax, microfilmagem ou outra equivalente, dos documentos especificados neste artigo, ou autenticará cópia apresentada pela parte interessada.

§ 5º A existência de ônus fiscais ou reais, salvo os impeditivos de alienação, não impedem o registro, que será feito com as devidas ressalvas, mencionando-se, em todos os documentos, extraídos do registro, a existência e a extensão dos ônus.

§ 6º Os Oficiais de Registro de Imóveis terão 15 dias para apresentar, por escrito, tôdas as exigências que julgarem necessárias ao arquivamento, e, satisfeitas as referidas exigências, terão o prazo de 15 dias para fornecer certidão, relacionando a documentação apresentada, e devolver, autenticadas, as segundas vias da mencionada documentação, com exceção dos documentos públicos. Em casos de divergência, o Oficial levantará a dúvida segundo as normas processuais aplicáveis.

§ 7º O Oficial de Registro de Imóveis responde, civil e criminalmente, se efetuar o arquivamento de documentação contraveniente à lei ou der certidão ... (VETADO) ... sem o arquivamento de todos os documentos exigidos.

§ 8º O Oficial do Registro de Imóveis, que não observar os prazos previstos no § 6º ficará sujeito a penalidade imposta pela autoridade judiciária competente em montante igual ao dos emolumentos devidos pelo registro de que trata êste artigo, aplicável por quinzena ou fração de quinzena de superação de cada um daqueles prazos.

§ 9º Oficial do Registro de Imóveis não responde pela exatidão dos documentos que lhe forem apresentados para arquivamento em obediência ao disposto nas alíneas e, g, h, l, e p dêste artigo, desde que assinados pelo profissional responsável pela obra.

§ 10 As plantas do projeto aprovado (alínea d dêste artigo) poderão ser apresentadas em cópia autenticada pelo profissional responsável pela obra, acompanhada de cópia da licença de construção.

§ 11 Até 30 de junho de 1966 se, dentro de 15 (quinze) dias de entrega ao Cartório do Registro de Imóveis da documentação completa prevista neste artigo, feita por carta enviada pelo Ofício de Títulos e Documentos, não tiver o Cartório de Imóveis entregue a certidão de arquivamento e registro, nem formulado, por escrito, as exigências previstas no § 6º, considerar-se-á de pleno direito completado o registro provisório.

§ 12 O registro provisório previsto no parágrafo anterior autoriza o incorporador a negociar as unidades da incorporação, indicando na sua publicação o número do Registro de Títulos e Documentos referente à remessa dos documentos ao Cartório de Imóveis, sem prejuízo, todavia, da sua responsabilidade perante o adquirente da unidade e da obrigação de satisfazer as exigências posteriormente formuladas pelo Cartório, bem como, de completar o registro definitivo.

§ 13 Na incorporação sobre imóvel objeto de imissão na posse registrada conforme item 36 do inciso I do art. 167 da Lei no 6.015, de 31 de dezembro de 1973, fica dispensada a apresentação, relativamente ao ente público, dos documentos mencionados nas alíneas *a, b, c, f e o* deste artigo, devendo o incorporador celebrar contrato de cessão de posse com os adquirentes das unidades autônomas, aplicando-se a regra prevista nos §§ 4º, 5º e 6º do art. 26 da Lei no 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 33. O registro da incorporação será válido pelo prazo de 120 dias, findo o qual, se ela ainda não se houver concretizado, o incorporador só poderá negociar unidades depois de atualizar a documentação a que se refere o artigo anterior, revalidando o registro por igual prazo.

Art. 34. O incorporador poderá fixar, para efetivação da incorporação, prazo de carência, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento.

§ 1º A fixação do prazo de carência será feita pela declaração a que se refere a alínea «n», do art. 32 onde se fixem as condições que autorizarão o incorporador a desistir do empreendimento.

§ 2º Em caso algum poderá o prazo de carência ultrapassar o termo final do prazo da validade do registro ou, se fôr o caso, de sua revalidação.

§ 3º Os documentos preliminares de ajuste, se houver, mencionarão, obrigatoriamente, o prazo de carência, inclusive para efeitos do art. 45.

§ 4º A desistência da incorporação será denunciada, por escrito, ao Registro de Imóveis ... (VETADO) ... e comunicada, por escrito, a cada um dos adquirentes ou candidatos à aquisição, sob pena de responsabilidade civil e criminal do incorporador.

§ 5º Será averbada no registro da incorporação a desistência de que trata o parágrafo anterior arquivando-se em cartório o respectivo documento.

§ 6º O prazo de carência é improrrogável.

Art. 35. O incorporador terá o prazo máximo de 45 dias, a contar do termo final do prazo de carência, se houver, para promover a celebração

do competente contrato relativo à fração ideal de terreno, e, bem assim, do contrato de construção e da Convenção do condomínio, de acordo com discriminação constante da alínea “i”, do art. 32.

§ 1º No caso de não haver prazo de carência, o prazo acima se contará da data de qualquer documento de ajuste preliminar.

§ 2º Quando houver prazo de carência, a obrigação somente deixará de existir se o incorporador tiver denunciado, dentro do mesmo prazo e nas condições previamente estabelecidas, por escrito, ao Registro de Imóveis, a não concretização do empreendimento.

§ 3º Se, dentro do prazo de carência, o incorporador não denunciar a incorporação, embora não se tenham reunido as condições a que se refere o § 1º o outorgante do mandato de que trata o § 1º, do art. 31, poderá fazê-lo nos cinco dias subsequentes ao prazo de carência, e nesse caso ficará solidariamente responsável com o incorporador pela devolução das quantias que os adquirentes ou candidatos à aquisição houverem entregue ao incorporador, resguardado o direito de regresso sobre eles, dispensando-se, então, do cumprimento da obrigação fixada no *caput* deste artigo.

§ 4º Descumprida pelo incorporador e pelo mandante de que trata o § 1º do art. 31 a obrigação da outorga dos contratos referidos no *caput* deste artigo, nos prazos ora fixados, a carta-proposta ou o documento de ajuste preliminar poderão ser averbados no Registro de Imóveis, averbação que conferirá direito real oponível a terceiros, com o consequente direito à obtenção compulsória do contrato correspondente.

§ 5º Na hipótese do parágrafo anterior, o incorporador incorrerá também na multa de 50% sobre a quantia que efetivamente tiver recebido, cobrável por via executiva, em favor do adquirente ou candidato à aquisição.

§ 6º Ressalvado o disposto no artigo 43, do contrato de construção deverá constar expressamente a menção dos responsáveis pelo pagamento da construção de cada uma das unidades. O incorporador responde, em igualdade de condições, com os demais contratantes, pelo pagamento da construção das unidades que não tenham tido a responsabilidade pela sua construção assumida por terceiros e até que o tenham.

Art. 35-A. Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária serão iniciados por quadro-resumo, que deverá conter:

I - o preço total a ser pago pelo imóvel;

II - o valor da parcela do preço a ser tratada como entrada, a sua forma de pagamento, com destaque para o valor pago à vista, e os seus percentuais sobre o valor total do contrato;

III - o valor referente à corretagem, suas condições de pagamento e a identificação precisa de seu beneficiário;

IV - a forma de pagamento do preço, com indicação clara dos valores e vencimentos das parcelas;

V - os índices de correção monetária aplicáveis ao contrato e, quando houver pluralidade de índices, o período de aplicação de cada um;

VI - as consequências do desfazimento do contrato, seja por meio de distrato, seja por meio de resolução contratual motivada por inadimplemento de obrigação do adquirente ou do incorporador, com destaque negrito para as penalidades aplicáveis e para os prazos para devolução de valores ao adquirente;

VII - as taxas de juros eventualmente aplicadas, se mensais ou anuais, se nominais ou efetivas, o seu período de incidência e o sistema de amortização;

VIII - as informações acerca da possibilidade do exercício, por parte do adquirente do imóvel, do direito de arrependimento previsto no art. 49 da Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), em todos os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador ou do estabelecimento comercial;

IX - o prazo para quitação das obrigações pelo adquirente após a obtenção do auto de conclusão da obra pelo incorporador;

X - as informações acerca dos ônus que recaiam sobre o imóvel, em especial quando o vinculem como garantia real do financiamento destinado à construção do investimento;

XI - o número do registro do memorial de incorporação, a matrícula do imóvel e a identificação do cartório de registro de imóveis competente;

XII - o termo final para obtenção do auto de conclusão da obra (habite-se) e os efeitos contratuais da intempestividade prevista no art. 43-A desta Lei.

§ 1º Identificada a ausência de quaisquer das informações previstas no **caput** deste artigo, será concedido prazo de 30 (trinta) dias para aditamento do contrato e saneamento da omissão, findo o qual, essa omis-

são, se não sanada, caracterizará justa causa para rescisão contratual por parte do adquirente.

§ 2º A efetivação das consequências do desfazimento do contrato, referidas no inciso VI do **caput** deste artigo, dependerá de anuência prévia e específica do adquirente a seu respeito, mediante assinatura junto a essas cláusulas, que deverão ser redigidas conforme o disposto no § 4º do art. 54 da Lei nº 8.078/11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor).

Art. 36. No caso de denúncia de incorporação, nos termos do art. 34, se o incorporador, até 30 dias a contar da denúncia, não restituir aos adquirentes as importâncias pagas, estes poderão cobrá-la por via executiva, reajustado o seu valor a contar da data do recebimento, em função do índice geral de preços mensalmente publicado pelo Conselho Nacional de Economia, que reflita as variações no poder aquisitivo da moeda nacional, e acrescido de juros de 6% ao ano, sobre o total corrigido.

Art. 37. Se o imóvel estiver gravado de ônus real ou fiscal ou se contra os alienantes houver ação que possa comprometê-lo, o fato será obrigatoriamente mencionado em todos os documentos de ajuste, com a indicação de sua natureza e das condições de liberação.

Art. 38. Também constará, obrigatoriamente, dos documentos de ajuste, se for o caso, o fato de encontrar-se ocupado o imóvel, esclarecendo-se a que título se deve esta ocupação e quais as condições de desocupação.

Art. 39. Nas incorporações em que a aquisição do terreno se der com pagamento total ou parcial em unidades a serem construídas, deverão ser discriminadas em todos os documentos de ajuste:

I - a parcela que, se houver, será paga em dinheiro;

II - a quota-parte da área das unidades a serem entregues em pagamento do terreno que corresponderá a cada uma das unidades, a qual deverá ser expressa em metros quadrados.

Parágrafo único. Deverá constar, também, de todos os documentos de ajuste, se o alienante do terreno ficou ou não sujeito a qualquer prestação ou encargo.

Art. 40. No caso de rescisão de contrato de alienação do terreno ou de fração ideal, ficarão rescindidas as cessões ou promessas de cessão de direitos correspondentes à aquisição do terreno.

§ 1º Nesta hipótese, consolidar-se-á, no alienante em cujo favor se opera a resolução, o direito sobre a construção porventura existente.

§ 2º No caso do parágrafo anterior, cada um dos ex-titulares de direito à aquisição de unidades autônomas haverá do mencionado alienante o valor da parcela de construção que haja adicionado à unidade, salvo se a rescisão houver sido causada pelo ex-titular.

§ 3º Na hipótese dos parágrafos anteriores, sob pena de nulidade, não poderá o alienante em cujo favor se operou a resolução voltar a negociar seus direitos sobre a unidade autônoma, sem a prévia indenização aos titulares, de que trata o § 2º.

§ 4º No caso do parágrafo anterior, se os ex-titulares tiverem de recorrer à cobrança judicial do que lhes fôr devido, somente poderão garantir o seu pagamento a unidade e respectiva fração de terreno objeto do presente artigo.

Art. 41. Quando as unidades imobiliárias forem contratadas pelo incorporador por preço global compreendendo quota de terreno e construção, inclusive com parte de pagamento após a entrega da unidade, discriminar-se-ão, no contrato, o preço da quota de terreno e o da construção.

§ 1º Poder-se-á estipular que, na hipótese de o adquirente atrasar o pagamento de parcela relativa a construção, os efeitos da mora recairão não apenas sobre a aquisição da parte construída, mas, também, sobre a fração ideal de terreno, ainda que esta tenha sido totalmente paga.

§ 2º Poder-se-á também estipular que, na hipótese de o adquirente atrasar o pagamento da parcela relativa à fração ideal de terreno, os efeitos da mora recairão não apenas sobre a aquisição da fração ideal, mas, também, sobre a parte construída, ainda que totalmente paga.

Art. 42. No caso de rescisão do contrato relativo à fração ideal de terreno e partes comuns, a pessoa em cujo favor se tenha operado a resolução sub-rogar-se-á nos direitos e obrigações contratualmente atribuídos ao inadimplente, com relação a construção.

Art. 43. Quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, mesmo quando pessoa física, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas:

I - informar obrigatoriamente aos adquirentes, por escrito, no mínimo de seis em seis meses, o estado da obra;

II - responder civilmente pela execução da incorporação, devendo indenizar os adquirentes ou compromissários, dos prejuízos que a estes

advierem do fato de não se concluir a edificação ou de se retardar injustificadamente a conclusão das obras, cabendo-lhe ação regressiva contra o construtor, se fôr o caso e se a êste couber a culpa;

III - em caso de falência do incorporador, pessoa física ou jurídica, e não ser possível à maioria prosseguir na construção das edificações, os subscritores ou candidatos à aquisição de unidades serão credores privilegiados pelas quantias que houverem pago ao incorporador, respondendo subsidiariamente os bens pessoais dêste;

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;

V - não poderá modificar as condições de pagamento nem reajustar o preço das unidades, ainda no caso de elevação dos preços dos materiais e da mão de obra, salvo se tiver sido expressamente ajustada a faculdade de reajustamento, procedendo-se, então, nas condições estipuladas;

VI - se o incorporador, sem justa causa devidamente comprovada, paralisar as obras por mais de 30 dias, ou retardar-lhes excessivamente o andamento, poderá o Juiz notificá-lo para que no prazo mínimo de 30 dias as reinicie ou torne a dar-lhes o andamento normal. Desatendida a notificação, poderá o incorporador ser destituído pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, sem prejuízo da responsabilidade civil ou penal que couber, sujeito à cobrança executiva das importâncias comprovadamente devidas, facultando-se aos interessados prosseguir na obra (VETADO).

VII - em caso de insolvência do incorporador que tiver optado pelo regime da afetação e não sendo possível à maioria prosseguir na construção, a assembléia geral poderá, pelo voto de 2/3 (dois terços) dos adquirentes, deliberar pela venda do terreno, das acessões e demais bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação, mediante leilão ou outra forma que estabelecer, distribuindo entre si, na proporção dos recursos que comprovadamente tiverem aportado, o resultado líquido da venda, depois de pagas as dívidas do patrimônio de afetação e deduzido e entregue ao proprietário do terreno a quantia que lhe couber, nos termos do art. 40; não se obtendo, na venda, a reposição dos aportes efetivados pelos adquirentes, reajustada na forma da lei e de acordo com os critérios do contrato celebrado com o incorporador, os adquirentes serão credores

privilegiados pelos valores da diferença não reembolsada, respondendo subsidiariamente os bens pessoais do incorporador.

Art. 43-A. A entrega do imóvel em até 180 (cento e oitenta) dias corridos da data estipulada contratualmente como data prevista para conclusão do empreendimento, desde que expressamente pactuado, de forma clara e destacada, não dará causa à resolução do contrato por parte do adquirente nem ensejará o pagamento de qualquer penalidade pelo incorporador.

§ 1º Se a entrega do imóvel ultrapassar o prazo estabelecido no **caput** deste artigo, desde que o adquirente não tenha dado causa ao atraso, poderá ser promovida por este a resolução do contrato, sem prejuízo da devolução da integralidade de todos os valores pagos e da multa estabelecida, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da resolução, corrigidos nos termos do § 8º do art. 67-A desta Lei.

§ 2º Na hipótese de a entrega do imóvel estender-se por prazo superior àquele previsto no **caput** deste artigo, e não se tratar de resolução do contrato, será devida ao adquirente adimplente, por ocasião da entrega da unidade, indenização de 1% (um por cento) do valor efetivamente pago à incorporadora, para cada mês de atraso, **pro rata die**, corrigido monetariamente conforme índice estipulado em contrato.

§ 3º A multa prevista no § 2º deste artigo, referente a mora no cumprimento da obrigação, em hipótese alguma poderá ser cumulada com a multa estabelecida no § 1º deste artigo, que trata da inexecução total da obrigação.

Art. 44. Após a concessão do “habite-se” pela autoridade administrativa, o incorporador deverá requerer, (VETADO) a averbação da construção das edificações, para efeito de individualização e discriminação das unidades, respondendo perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultem da demora no cumprimento dessa obrigação.

§ 1º Se o incorporador não requerer a averbação (VETADO) o construtor requerê-la-á (VETADO) sob pena de ficar solidariamente responsável com o incorporador perante os adquirentes.

§ 2º Na omissão do incorporador e do construtor, a averbação poderá ser requerida por qualquer dos adquirentes de unidade.

Art. 45. É lícito ao incorporador recolher o imposto do sêlo devido, mediante apresentação dos contratos preliminares, até 10 dias a contar

do vencimento do prazo de carência a que se refere o art. 34, extinta a obrigação se, dentro deste prazo, fôr denunciada a incorporação.

Art. 46. Quando o pagamento do imposto sôbre lucro imobiliário e respectivos acréscimos e adicionais fôr de responsabilidade do vendedor do terreno, será lícito ao adquirente reter o pagamento das últimas prestações anteriores à data-limite em que é lícito pagar, sem reajuste, o referido imposto e os adicionais, caso o vendedor não apresente a quitação até 10 dias antes do vencimento das prestações cujo pagamento torne inferior ao débito fiscal a parte do preço a ser ainda paga até a referida data-limite.

Parágrafo único. No caso de retenção pelo adquirente, êsse ficará responsável para todos os efeitos perante o Fisco, pelo recolhimento do tributo, adicionais e acréscimos, inclusive pelos reajustamentos que vier a sofrer o débito fiscal, (VETADO).

Art. 47. Quando se fixar no contrato que a obrigação do pagamento do imposto sôbre lucro imobiliário acréscimos e adicionais devidos pelo alienante e transferida ao adquirente, dever-se-á explicitar o montante que tal obrigação atingiria, se sua satisfação se desse na data da escritura.

§ 1º Neste caso, o adquirente será tido, para todos os efeitos, como responsável perante o Fisco.

§ 2º Havendo parcela restituível, a restituição será feita ao adquirente e, se fôr o caso em nome dêste serão emitidas as obrigações do Tesouro Nacional a que se refere o art. 4º da Lei nº 4.357 de 16.7.64.

§ 3º Para efeitos fiscais, não importará em aumento do preço de aquisição a circunstância de obrigar-se o adquirente ao pagamento do imposto sôbre lucro mobiliário, seus acréscimos e adicionais.

CAPÍTULO III

Da Construção de Edificação em Condomínio

Seção I

Da Construção em Geral

Art. 48. A construção de imóveis, objeto de incorporação nos moldes previstos nesta Lei poderá ser contratada sob o regime de empreitada ou de administração conforme adiante definidos e poderá estar incluída no contrato com o incorporador (VETADO), ou ser contratada diretamente entre os adquirentes e o construtor.

§ 1º O Projeto e o memorial descritivo das edificações farão parte integrante e complementar do contrato;

§ 2º Do contrato deverá constar a prazo da entrega das obras e as condições e formas de sua eventual prorrogação.

Art. 49. Os contratantes da construção, inclusive no caso do art. 43, para tratar de seus interesses, com relação a ela, poderão reunir-se em assembléia, cujas deliberações, desde que aprovadas por maioria simples dos votos presentes, serão válidas e obrigatórias para todos êles salvo no que afetar ao direito de propriedade previsto na legislação.

§ 1º As assembléias serão convocadas, pelo menos, por 1/3 (um terço) dos votos dos contratantes pelo incorporador ou pelo construtor, com menção expressa do assunto a tratar, sendo admitido comparecimento de procurador bastante.

§ 2º A convocação da assembléia será feita por carta registrada ou protocolo, com antecedência mínima de 5 dias para a primeira convocação, e mais 3 dias para a segunda, podendo ambas as convocações ser feitas no mesmo aviso.

§ 3º A assembléia instalar-se-á, no mínimo, com metade dos contratantes, em primeira convocação, e com qualquer número, em segunda, sendo, porém, obrigatória a presença, em qualquer caso do incorporador ou do construtor, quando convocantes, e pelo menos, com metade dos contratantes que a tenham convocado, se fôr o caso.

§ 4º Na assembléia, os votos dos contratantes serão proporcionais às respectivas frações ideais de terreno.

Art. 50. Será designada no contrato de construção ou eleita em assembléia geral uma Comissão de Representantes composta de três membros, pelo menos, escolhidos entre os adquirentes, para representá-los perante o construtor ou, no caso do art. 43, ao incorporador, em tudo o que interessar ao bom andamento da incorporação, e, em especial, perante terceiros, para praticar os atos resultantes da aplicação dos arts. 31-A a 31-F.

§ 1º Uma vez eleita a Comissão, cuja constituição se comprovará com a ata da assembléia, devidamente inscrita no Registro de Títulos e Documentos, esta ficará de pleno direito investida dos poderes necessários para exercer tôdas as atribuições e praticar todos os atos que esta Lei e o contrato de construção lhe deferirem, sem necessidade de instrumento

especial outorgado pelos contratantes ou se fôr caso, pelos que se sub-ro-garem nos direitos e obrigações dêstes.

§ 2º A assembléia geral poderá, pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, alterar a composição da Comissão de Representantes e re-vogar qualquer de suas decisões, ressalvados os direitos de terceiros quanto aos efeitos já produzidos.

§ 3º Respeitados os limites constantes desta Lei, o contrato poderá discriminar as atribuições da Comissão e deverá dispor sôbre os man-datos de seus membros, sua destituição e a forma de preenchimento das vagas eventuais, sendo lícita a estipulação de que o mandato conferido a qualquer membro, no caso de sub-rogação de seu contrato a terceiros, se tenha por transferido, de pleno direito, ao sub-rogatário, salvo se êste não o aceitar.

§ 4º Nas incorporações em que o número de contratantes de unida-des fôr igual ou inferior a 3, a totalidade dêles exercer, em conjunto as atribuições que esta Lei confere à Comissão, aplicando-se, no que couber, o disposto nos parágrafos anteriores.

Art. 51. Nos contratos de construção, seja qual fôr seu regime deverá constar expressamente a quem caberão as despesas com ligações de ser-viços públicos, devidas ao Poder Público, bem como as despesas indis-pensáveis à instalação, funcionamento e regulamentação do condomínio.

Parágrafo único. Quando o serviço público fôr explorado mediante concessão, os contratos de construção deverão também especificar a quem caberão as despesas com as ligações que incumbam às concessio-nárias no caso de não estarem elas obrigadas a fazê-las, ou, em o estando, se a isto se recusarem ou alegarem impossibilidade.

Art. 52. Cada contratante da construção só será imitado na posse de sua unidade se estiver em dia com as obrigações assumidas, inclusive as relativas à construção exercendo o construtor e o condomínio até então, o direito de retenção sôbre a respectiva unidade; no caso do art. 43, êste direito será exercido pelo incorporador.

Art. 53. O Poder Executivo, através do Banco Nacional da Habitação, promoverá a celebração de contratos com a Associação Brasileira de Nor-mas Técnicas (A.B.N.T.), no sentido de que esta, tendo em vista o disposto na Lei nº 4.150, de novembro de 1962, prepare, no prazo máximo de 120 dias, normas que estabeleçam, para cada tipo de prédio que padronizar:

I - critérios e normas para cálculo de custos unitários de construção, para uso dos sindicatos, na forma do art. 54;

II - critérios e normas para execução de orçamentos de custo de construção, para fins de disposto no artigo 59;

III - critérios e normas para a avaliação de custo global de obra, para fins da alínea h, do art. 32;

IV - modelo de memorial descritivo dos acabamentos de edificação, para fins do disposto no art. 32;

V - critério para entrosamento entre o cronograma das obras e o pagamento das prestações, que poderá ser introduzido nos contratos de incorporação inclusive para o efeito de aplicação do disposto no § 2º do art. 48.

§ 1º O número de tipos padronizados deverá ser reduzido e na fixação se atenderá primordialmente:

a) o número de pavimentos e a existência de pavimentos especiais (subsolo, pilotis etc.);

b) o padrão da construção (baixo, normal, alto), tendo em conta as condições de acabamento, a qualidade dos materiais empregados, os equipamentos, o número de elevadores e as inovações de conforto;

c) as áreas de construção.

§ 2º Para custear o serviço a ser feito pela A.B.N.T., definido neste artigo, fica autorizado o Poder Executivo a abrir um crédito especial no valor de Cr\$10.000.000,00 (dez milhões de cruzeiros), em favor do Banco Nacional de Habitação, vinculado a este fim, podendo o Banco adiantar a importância à A.B.N.T., se necessário.

§ 3º No contrato a ser celebrado com a A.B.N.T., estipular-se-á a atualização periódica das normas previstas neste artigo, mediante remuneração razoável.

Art. 54 Os sindicatos estaduais da indústria da construção civil ficam obrigados a divulgar mensalmente, até o dia 5 de cada mês, os custos unitários de construção a serem adotados nas respectivas regiões jurisdicionais, calculados com observância dos critérios e normas a que se refere o inciso I, do artigo anterior.

§ 1º O sindicato estadual que deixar de cumprir a obrigação prevista neste artigo deixará de receber dos cofres públicos, enquanto perdurar a omissão, qualquer subvenção ou auxílio que pleiteie ou a que tenha direito.

§ 2º Na ocorrência de omissão de sindicato estadual, o construtor usará os índices fixados por outro sindicato estadual, em cuja região os custos de construção mais lhe pareçam aproximados dos da sua.

§ 3º Os orçamentos ou estimativas baseados nos custos unitários a que se refere este artigo só poderão ser considerados atualizados, em certo mês, para os efeitos desta Lei, se baseados em custos unitários relativos ao próprio mês ou a um dos dois meses anteriores.

Seção II

Da Construção por Empreitada

Art. 55. Nas incorporações em que a construção seja feita pelo regime de empreitada, esta poderá ser a preço fixo, ou a preço reajustável por índices previamente determinados.

§ 1º Na empreitada a preço fixo, o preço da construção será irrealizável, independentemente das variações que sofrer o custo efetivo das obras e qualquer que sejam suas causas.

§ 2º Na empreitada a preço reajustável, o preço fixado no contrato será reajustado na forma e nas épocas nêle expressamente previstas, em função da variação dos índices adotados, também previstos obrigatoriamente no contrato.

§ 3º Nos contratos de construção por empreitada, a Comissão de Representantes fiscalizará o andamento da obra e a obediência ao Projeto e às especificações exercendo as demais obrigações inerentes à sua função representativa dos contratantes e fiscalizadora da construção.

§ 4º Nos contratos de construção fixados sob regime de empreitada, reajustável, a Comissão de Representantes fiscalizará, também, o cálculo do reajustamento.

§ 5º No Contrato deverá ser mencionado o montante do orçamento atualizado da obra, calculado de acordo com as normas do inciso III, do art. 53, com base nos custos unitários referidos no art. 54, quando o preço estipulado for inferior ao mesmo.

§ 6º Na forma de expressa referência, os contratos de empreitada entendem-se como sendo a preço fixo.

Art. 56. Em toda a publicidade ou propaganda escrita, destinada a promover a venda de incorporação com construção pelo regime de empreitada reajustável, em que conste preço, serão discriminados expli-

tamente o preço da fração ideal do terreno e o preço da construção, com indicação expressa da reajustabilidade.

§ 1º As mesmas indicações deverão constar em todos os papéis utilizados para a realização da incorporação, tais como cartas, propostas, escrituras, contratos e documentos semelhantes.

§ 2º Esta exigência será dispensada nos anúncios «classificados» dos jornais.

Art. 57. Ao construtor que contratar, por empreitada a preço fixo, uma obra de incorporação, aplicar-se-á, no que couber o disposto nos itens II, III, IV, (Vetado) e VI, do art. 43.

Seção III

Da Construção por Administração

Art. 58. Nas incorporações em que a construção fôr contratada pelo regime de administração, também chamado “a preço de custo”, será de responsabilidade dos proprietários ou adquirentes o pagamento do custo integral de obra, observadas as seguintes disposições:

I - tôdas as faturas, duplicatas, recibos e quaisquer documentos referentes às transações ou aquisições para construção, serão emitidos em nome do condomínio dos contratantes da construção;

II - tôdas as contribuições dos condôminos para qualquer fim relacionado com a construção serão depositadas em contas abertas em nome do condomínio dos contratantes em estabelecimentos bancários, as quais, serão movimentadas pela forma que fôr fixada no contrato.

Art. 59. No regime de construção por administração, será obrigatório constar do respectivo contrato o montante do orçamento do custo da obra, elaborado com estrita observância dos critérios e normas referidos no inciso II, do art. 53 e a data em que se iniciará efetivamente a obra.

§ 1º Nos contratos lavrados até o término das fundações, êste montante não poderá ser inferior ao da estimativa atualizada, a que se refere o § 3º do art. 54.

§ 2º Nos contratos celebrados após o término das fundações, êste montante não poderá ser inferior à última revisão efetivada na forma do artigo seguinte.

§ 3º As transferências e sub-rogações do contrato, em qualquer fase da obra, aplicar-se-á o disposto neste artigo.

Art. 60. As revisões da estimativa de custo da obra serão efetuadas, pelo menos semestralmente, em comum entre a Comissão de Representantes e o construtor. O contrato poderá estipular que, em função das necessidades da obra sejam alteráveis os esquemas de contribuições quanto ao total, ao número, ao valor e à distribuição no tempo das prestações.

Parágrafo único. Em caso de majoração de prestações, o novo esquema deverá ser comunicado aos contratantes, com antecedência mínima de 45 dias da data em que deverão ser efetuados os depósitos das primeiras prestações alteradas.

Art. 61. A Comissão de Representantes terá poderes para, em nome de todos os contratantes e na forma prevista no contrato:

a) examinar os balancetes organizados pelos construtores, dos recebimentos e despesas do condomínio dos contratantes, aprová-los ou impugná-los, examinando a documentação respectiva;

b) fiscalizar concorrências relativas às compras dos materiais necessários à obra ou aos serviços a ela pertinentes;

c) contratar, em nome do condomínio, com qualquer condômino, modificações por ele solicitadas em sua respectiva unidade, a serem administradas pelo construtor, desde que não prejudiquem unidade de outro condômino e não estejam em desacôrdo com o parecer técnico do construtor;

d) fiscalizar a arrecadação das contribuições destinadas à construção;

e) exercer as demais obrigações inerentes a sua função representativa dos contratantes e fiscalizadora da construção e praticar todos os atos necessários ao funcionamento regular do condomínio.

Art. 62. Em toda publicidade ou propaganda escrita destinada a promover a venda de incorporação com construção pelo regime de administração em que conste preço, serão discriminados explicitamente o preço da fração ideal de terreno e o montante do orçamento atualizado do custo da construção, na forma dos artigos 59 e 60, com a indicação do mês a que se refere o dito orçamento e do tipo padronizado a que se vincule o mesmo.

§ 1º As mesmas indicações deverão constar em todos os papéis utilizados para a realização da incorporação, tais como cartas, propostas, escrituras, contratos e documentos semelhantes.

§ 2º Esta exigência será dispensada nos anúncios «classificados» dos jornais.

CAPÍTULO IV

Das Infrações

Art. 63. É lícito estipular no contrato, sem prejuízo de outras sanções, que a falta de pagamento, por parte do adquirente ou contratante, de 3 prestações do preço da construção, quer estabelecidas inicialmente, quer alteradas ou criadas posteriormente, quando fôr o caso, depois de prévia notificação com o prazo de 10 dias para purgação da mora, implique na rescisão do contrato, conforme nêle se fixar, ou que, na falta de pagamento, pelo débito respondem os direitos à respectiva fração ideal de terreno e à parte construída adicionada, na forma abaixo estabelecida, se outra forma não fixar o contrato.

§ 1º Se o débito não fôr liquidado no prazo de 10 dias, após solicitação da Comissão de Representantes, esta ficará, desde logo, de pleno direito, autorizada a efetuar, no prazo que fixar, em público leilão anunciado pela forma que o contrato prever, a venda, promessa de venda ou de cessão, ou a cessão da quota de terreno e correspondente parte construída e direitos, bem como a sub-rogação do contrato de construção.

§ 2º Se o maior lanço obtido fôr inferior ao desembolso efetuado pelo inadimplente, para a quota do terreno e a construção, despesas acarretadas e as percentagens expressas no parágrafo seguinte será realizada nova praça no prazo estipulado no contrato. Nesta segunda praça, será aceito o maior lanço apurado, ainda que inferior àquele total, (VETADO).

§ 3º No prazo de 24 horas após a realização do leilão final, o condomínio, por decisão unânime de Assembléia-Geral em condições de igualdade com terceiros, terá preferência na aquisição dos bens, caso em que serão adjudicados ao condomínio.

§ 4º Do preço que fôr apurado no leilão, serão deduzidas as quantias em débito, tôdas as despesas ocorridas, inclusive honorário de advogado e anúncios, e mais 5% a título de comissão e 10% de multa compensatória, que reverterão em benefício do condomínio de todos os contratantes, com exceção do faltoso, ao qual será entregue o saldo, se houver.

§ 5º Para os fins das medidas estipuladas neste artigo, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável, isento do imposto do sêlo, na vigência do contrato geral de construção da obra, com poderes necessários para, em nome do condômino inadimplente, efetuar as citadas transações, podendo para êste fim fixar preços, ajustar condi-

ções, sub-rogar o arrematante nos direitos e obrigações decorrentes do contrato de construção e da quota de terreno e construção; outorgar as competentes escrituras e contratos, receber preços, dar quitações; imitar o arrematante na posse do imóvel; transmitir domínio, direito e ação; responder pela evicção; receber citação, propor e variar de ações; e também dos poderes ad iudicia, a serem substabelecidos a advogado lealmente habilitado;

§ 6º A morte, falência ou concordata do condomínio ou sua dissolução, se se tratar de sociedade, não revogará o mandato de que trata o parágrafo anterior, o qual poderá ser exercido pela Comissão de Representantes até a conclusão dos pagamentos devidos, ainda que a unidade pertença a menor de idade.

§ 7º Os eventuais débitos fiscais ou para com a Previdência Social, não impedirão a alienação por leilão público. Neste caso, ao condômino somente será entregue o saldo, se houver, desde que prove estar quite com o Fisco e a Previdência Social, devendo a Comissão de Representantes, em caso contrário, consignar judicialmente a importância equivalente aos débitos existentes dando ciência do fato à entidade credora.

§ 8º Independentemente das disposições deste artigo e seus parágrafos, e como penalidades preliminares, poderá o contrato de construção estabelecer a incidência de multas e juros de mora em caso de atraso no depósito de contribuições sem prejuízo do disposto no parágrafo seguinte.

§ 9º O contrato poderá dispor que o valor das prestações pagas com atraso, seja corrigível em função da variação do índice geral de preços mensalmente publicado pelo Conselho Nacional de Economia, que reflita as oscilações do poder aquisitivo da moeda nacional.

§ 10 O membro da Comissão de Representantes que incorrer na falta prevista neste artigo, estará sujeito à perda automática do mandato e deverá ser substituído segundo dispuser o contrato.

Art. 64. Os órgãos de informação e publicidade que divulgarem publicamente sem os requisitos exigidos pelo § 3º do artigo 32 e pelos artigos 56 e 62, desta Lei, sujeitar-se-ão à multa em importância correspondente ao dobro do preço pago pelo anunciante, a qual reverterá em favor da respectiva Municipalidade.

Art. 65. É crime contra a economia popular promover incorporação, fazendo, em proposta, contratos, prospectos ou comunicação ao público

ou aos interessados, afirmação falsa sobre a construção do condomínio, alienação das frações ideais do terreno ou sobre a construção das edificações.

PENA - reclusão de um a quatro anos e multa de cinco a cinquenta vezes o maior salário-mínimo legal vigente no País.

§ 1º Incorrem na mesma pena:

I - o incorporador, o corretor e o construtor, individuais bem como os diretores ou gerentes de empresa coletiva incorporadora, corretora ou construtora que, em proposta, contrato, publicidade, prospecto, relatório, parecer, balanço ou comunicação ao público ou aos condôminos, candidatos ou subscritores de unidades, fizerem afirmação falsa sobre a constituição do condomínio, alienação das frações ideais ou sobre a construção das edificações;

II - o incorporador, o corretor e o construtor individuais, bem como os diretores ou gerentes de empresa coletiva, incorporadora, corretora ou construtora que usar, ainda que a título de empréstimo, em proveito próprio ou de terceiros, bens ou haveres destinados a incorporação contratada por administração, sem prévia autorização dos interessados.

§ 2º O julgamento destes crimes será de competência de Juízo singular, aplicando-se os artigos 5º, 6º e 7º da Lei nº 1.521, de 26 de dezembro de 1951.

§ 3º Em qualquer fase do procedimento criminal objeto deste artigo, a prisão do indicado dependerá sempre de mandado do Juízo referido no § 2º.

Art. 66. São contravenções relativas à economia popular, puníveis na forma do artigo 10 da Lei nº 1.521, de 26 de dezembro de 1951:

I - negociar o incorporador frações ideais de terreno, sem previamente satisfazer às exigências constantes desta Lei;

II - omitir o incorporador, em qualquer documento de ajuste, as indicações a que se referem os artigos 37 e 38, desta Lei;

III - deixar o incorporador, sem justa causa, no prazo do artigo 35 e ressalvada a hipótese de seus §§ 2º e 3º, de promover a celebração do contrato relativo à fração ideal de terreno, do contrato de construção ou da Convenção do condomínio;

IV - (VETADO).

V - omitir o incorporador, no contrato, a indicação a que se refere o § 5º do artigo 55, desta Lei;

VI - paralisar o incorporador a obra, por mais de 30 dias, ou retardar-lhe excessivamente o andamento sem justa causa.

PENA - Multa de 5 a 20 vezes o maior salário-mínimo legal vigente no País.

Parágrafo único. No caso de contratos relativos a incorporações, de que não participe o incorporador, responderão solidariamente pelas faltas capituladas neste artigo o construtor, o corretor, o proprietário ou titular de direitos aquisitivos do terreno, desde que figurem no contrato, com direito regressivo sobre o incorporador, se as faltas cometidas lhe forem imputáveis.

CAPÍTULO V

Das Disposições Finais e Transitórias

Art. 67. Os contrato poderão consignar exclusivamente às cláusulas, termo ou condições variáveis ou específicas.

§ 1º As cláusulas comuns a todos os adquirentes não precisarão figurar expressamente nos respectivos contratos.

§ 2º Os contratos no entanto, consignarão obrigatoriamente que as partes contratantes, adotem e se comprometam a cumprir as cláusulas, termos e condições contratuais a que se refere o parágrafo anterior, sempre transcritas, verbo ad verbum no respectivo cartório ou ofício, mencionando, inclusive, o número do livro e das folhas do competente registro.

§ 3º Aos adquirentes, ao receberem os respectivos instrumentos, será obrigatoriamente entregue cópia impressa ou mimeografada, autenticada, do contrato-padrão, contendo as cláusulas, termos e condições referidas no § 1º deste artigo.

§ 4º Os cartórios de Registro de Imóveis, para os devidos efeitos, receberão dos incorporadores, autenticadamente, o instrumento a que se refere o parágrafo anterior.

Art. 67-A. Em caso de desfazimento do contrato celebrado exclusivamente com o incorporador, mediante distrato ou resolução por inadimplemento absoluto de obrigação do adquirente, este fará jus à restituição das quantias que houver pago diretamente ao incorporador, atualizadas

com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, delas deduzidas, cumulativamente:

I - a integralidade da comissão de corretagem;

II - a pena convencional, que não poderá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) da quantia paga.

§ 1º Para exigir a pena convencional, não é necessário que o incorporador alegue prejuízo.

§ 2º Em função do período em que teve disponibilizada a unidade imobiliária, responde ainda o adquirente, em caso de resolução ou de distrato, sem prejuízo do disposto no **caput** e no § 1º deste artigo, pelos seguintes valores:

I - quantias correspondentes aos impostos reais incidentes sobre o imóvel;

II - cotas de condomínio e contribuições devidas a associações de moradores;

III - valor correspondente à fruição do imóvel, equivalente à 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor atualizado do contrato, **pro rata die**;

IV - demais encargos incidentes sobre o imóvel e despesas previstas no contrato.

§ 3º Os débitos do adquirente correspondentes às deduções de que trata o § 2º deste artigo poderão ser pagos mediante compensação com a quantia a ser restituída.

§ 4º Os descontos e as retenções de que trata este artigo, após o desfazimento do contrato, estão limitados aos valores efetivamente pagos pelo adquirente, salvo em relação às quantias relativas à fruição do imóvel.

§ 5º Quando a incorporação estiver submetida ao regime do patrimônio de afetação, de que tratam os arts. 31-A a 31-F desta Lei, o incorporador restituirá os valores pagos pelo adquirente, deduzidos os valores descritos neste artigo e atualizados com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o habite-se ou documento equivalente expedido pelo órgão público municipal competente, admitindose, nessa hipótese, que a pena referida no inciso II do **caput** deste artigo seja estabelecida até o limite de 50% (cinquenta por cento) da quantia paga.

§ 6º Caso a incorporação não esteja submetida ao regime do patrimônio de afetação de que trata a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, e após as deduções a que se referem os parágrafos anteriores, se houver remanescente a ser ressarcido ao adquirente, o pagamento será realizado em parcela única, após o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data do desfazimento do contrato.

§ 7º Caso ocorra a revenda da unidade antes de transcorrido o prazo a que se referem os §§ 5º ou 6º deste artigo, o valor remanescente devido ao adquirente será pago em até 30 (trinta) dias da revenda.

§ 8º O valor remanescente a ser pago ao adquirente nos termos do § 7º deste artigo deve ser atualizado com base no índice contratualmente estabelecido para a correção monetária das parcelas do preço do imóvel.

§ 9º Não incidirá a cláusula penal contratualmente prevista na hipótese de o adquirente que der causa ao desfazimento do contrato encontrar comprador substituto que o sub-rogue nos direitos e obrigações originalmente assumidos, desde que haja a devida anuência do incorporador e a aprovação dos cadastros e da capacidade financeira e econômica do comprador substituto.

§ 10 Os contratos firmados em estandes de vendas e fora da sede do incorporador permitem ao adquirente o exercício do direito de arrependimento, durante o prazo improrrogável de 7 (sete) dias, com a devolução de todos os valores eventualmente antecipados, inclusive a comissão de corretagem.

§ 11 Caberá ao adquirente demonstrar o exercício tempestivo do direito de arrependimento por meio de carta registrada, com aviso de recebimento, considerada a data da postagem como data inicial da contagem do prazo a que se refere o § 10 deste artigo.

§ 12 Transcorrido o prazo de 7 (sete) dias a que se refere o § 10 deste artigo sem que tenha sido exercido o direito de arrependimento, será observada a irretratabilidade do contrato de incorporação imobiliária, conforme disposto no § 2º do art. 32 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

§ 13 Poderão as partes, em comum acordo, por meio de instrumento específico de distrato, definir condições diferenciadas das previstas nesta Lei.

§ 14 Nas hipóteses de leilão de imóvel objeto de contrato de compra e venda com pagamento parcelado, com ou sem garantia real, de promessa

de compra e venda ou de cessão e de compra e venda com pacto adjecto de alienação fiduciária em garantia, realizado o leilão no contexto de execução judicial ou de procedimento extrajudicial de execução ou de resolução, a restituição far-se-á de acordo com os critérios estabelecidos na respectiva lei especial ou com as normas aplicáveis à execução em geral.

Art. 68. Os proprietários ou titulares de direito aquisitivo, sobre as terras rurais ou os terrenos onde pretendam constituir ou mandar construir habitações isoladas para aliená-las antes de concluídas, mediante pagamento do preço a prazo, deverão, previamente, satisfazer às exigências constantes no art. 32, ficando sujeitos ao regime instituído nesta Lei para os incorporadores, no que lhes fôr aplicável.

Art. 69. O Poder Executivo baixará, no prazo de 90 dias, regulamento sobre o registro no Registro de Imóveis (VETADO).

Art. 70. A presente lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogados o Decreto nº 5.481, de 25 de junho de 1928 e quaisquer disposições em contrário.

Brasília, 16 de dezembro de 1964; 143º da Independência e 76º da República.

H. CASTELLO BRANCO

Milton Soares Campos

Este texto não substitui o publicado no DOU de 21.12.1964 e retificado em 1.2.1965

3 ANEXO BC – LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002

CAPÍTULO VII Do Condomínio Edilício**Seção I Disposições Gerais**

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.

§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

§ 4º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

§ 5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - A discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - A determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - A quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II - Sua forma de administração;

III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações;

IV - As sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V - O regimento interno.

§ 1º A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

§ 2º São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

Art. 1.335. São direitos do condômino:

I - Usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;

II - Usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;

III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - Contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;

II - Não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV - Dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

Art. 1.338. Resolvendo o condômino alugar área no abrigo para veículos, preferir-se-á, em condições iguais, qualquer dos condôminos a estranhos, e, entre todos, os possuidores.

Art. 1.339. Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes às unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias.

§ 1º Nos casos deste artigo é proibido alienar ou gravar os bens em separado.

§ 2º É permitido ao condômino alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, só podendo fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser a respectiva assembleia geral.

Art. 1.340. As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.

Art. 1.341. A realização de obras no condomínio depende:

I - Se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos;

II - Se úteis, de voto da maioria dos condôminos.

§ 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.

§ 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.

§ 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.

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.

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. 1.344. Ao proprietário do terraço de cobertura incumbem as despesas da sua conservação, de modo que não haja danos às unidades imobiliárias inferiores.

Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

Art. 1.346. É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial.

Seção II Da Administração do Condomínio

Art. 1.347. A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.

Art. 1.348. Compete ao síndico:

I - Convocar a assembleia dos condôminos;

II - Representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

III - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

IV - Cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;

V - Diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;

VI - Elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;

VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;

VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;

IX - Realizar o seguro da edificação.

§ 1º Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

§ 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.

Art. 1.349. A assembleia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger e o substituto e alterar o regimento interno.

§ 1º Se o síndico não convocar a assembleia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

§ 2º Se a assembleia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino.

Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifí-

cio, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade 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.

Art. 1.354. A assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.

Art. 1.355. Assembleias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos.

Art. 1.356. Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico.

Seção III Da Extinção do Condomínio

Art. 1.357. Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos deliberarão em assembleia sobre a reconstrução, ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais.

§ 1º Deliberada a reconstrução, poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial.

§ 2º Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, será repartido o apurado entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias.

Art. 1.358. Se ocorrer desapropriação, a indenização será repartida na proporção a que se refere o § 2º do artigo antecedente.

Seção IV Do Condomínio de Lotes

Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística.

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

4 ANEXO BD – LEI Nº 13.777, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2018

CAPÍTULO VII-A

DO CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE

Seção I Disposições Gerais

Art. 1.358-B. A multipropriedade reger-se-á pelo disposto neste Capítulo e, de forma supletiva e subsidiária, pelas demais disposições deste Código e pelas disposições das Leis nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor).

Art. 1.358-C. Multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.

Parágrafo único. A multipropriedade não se extinguirá automaticamente se todas as frações de tempo forem do mesmo multiproprietário.

Art. 1.358-D. O imóvel objeto da multipropriedade:

I - é indivisível, não se sujeitando a ação de divisão ou de extinção de condomínio;

II - Inclui as instalações, os equipamentos e o mobiliário destinados a seu uso e gozo.

Art. 1.358-E. Cada fração de tempo é indivisível.

§ 1º O período correspondente a cada fração de tempo será de, no mínimo, 7 (sete) dias, seguidos ou intercalados, e poderá ser:

I - Fixo e determinado, no mesmo período de cada ano;

II - Flutuante, caso em que a determinação do período será realizada de forma periódica, mediante procedimento objetivo que respeite, em relação a todos os multiproprietários, o princípio da isonomia, devendo ser previamente divulgado; ou

III - misto, combinando os sistemas fixo e flutuante.

§ 2º Todos os multiproprietários terão direito a uma mesma quantidade mínima de dias seguidos durante o ano, podendo haver a aquisição de frações maiores que a mínima, com o correspondente direito ao uso por períodos também maiores.

Seção II

Da Instituição da Multipropriedade

Art. 1.358-F. Institui-se a multipropriedade por ato entre vivos ou testamento, registrado no competente cartório de registro de imóveis, devendo constar daquele ato a duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo.

Art. 1.358-G. Além das cláusulas que os multiproprietários decidirem estipular, a convenção de condomínio em multipropriedade determinará:

I - Os poderes e deveres dos multiproprietários, especialmente em matéria de instalações, equipamentos e mobiliário do imóvel, de manutenção ordinária e extraordinária, de conservação e limpeza e de pagamento da contribuição condominial;

II - O número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período correspondente a cada fração de tempo;

III - as regras de acesso do administrador condominial ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza;

IV - A criação de fundo de reserva para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário

V - O regime aplicável em caso de perda ou destruição parcial ou total do imóvel, inclusive para efeitos de participação no risco ou no valor do seguro, da indenização ou da parte restante;

VI - As multas aplicáveis ao multiproprietário nas hipóteses de descumprimento de deveres.

Art. 1.358-H. O instrumento de instituição da multipropriedade ou a convenção de condomínio em multipropriedade poderá estabelecer o limite máximo de frações de tempo no mesmo imóvel que poderão ser detidas pela mesma pessoa natural ou jurídica.

Parágrafo único. Em caso de instituição da multipropriedade para posterior venda das frações de tempo a terceiros, o atendimento a eventual limite de frações de tempo por titular estabelecido no instrumento de instituição será obrigatório somente após a venda das frações.

Seção III

Dos Direitos e das Obrigações do Multiproprietário

Art. 1.358-I. São direitos do multiproprietário, além daqueles previstos no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade:

I - Usar e gozar, durante o período correspondente à sua fração de tempo, do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário;

II - Ceder a fração de tempo em locação ou comodato;

III - alienar a fração de tempo, por ato entre vivos ou por causa de morte, a título oneroso ou gratuito, ou onerá-la, devendo a alienação e a qualificação do sucessor, ou a oneração, ser informadas ao administrador;

IV - Participar e votar, pessoalmente ou por intermédio de representante ou procurador, desde que esteja quite com as obrigações condominiais, em:

a) assembleia geral do condomínio em multipropriedade, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo no imóvel;

b) assembleia geral do condomínio edifício, quando for o caso, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo em relação à quota de poder político atribuído à unidade autônoma na respectiva convenção de condomínio edifício.

Art. 1.358-J. São obrigações do multiproprietário, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade:

I - Pagar a contribuição condominial do condomínio em multipropriedade e, quando for o caso, do condomínio edifício, ainda que renuncie ao uso e gozo, total ou parcial, do imóvel, das áreas comuns ou das respectivas instalações, equipamentos e mobiliário;

II - Responder por danos causados ao imóvel, às instalações, aos equipamentos e ao mobiliário por si, por qualquer de seus acompanhantes, convidados ou prepostos ou por pessoas por ele autorizadas;

III - comunicar imediatamente ao administrador os defeitos, avarias e vícios no imóvel dos quais tiver ciência durante a utilização;

IV - Não modificar, alterar ou substituir o mobiliário, os equipamentos e as instalações do imóvel;

V - Manter o imóvel em estado de conservação e limpeza condizente com os fins a que se destina e com a natureza da respectiva construção;

VI - Usar o imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, conforme seu destino e natureza;

VII - usar o imóvel exclusivamente durante o período correspondente à sua fração de tempo;

VIII - desocupar o imóvel, impreterivelmente, até o dia e hora fixados no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, sob pena de multa diária, conforme convencionado no instrumento pertinente;

IX - Permitir a realização de obras ou reparos urgentes.

§ 1º Conforme previsão que deverá constar da respectiva convenção de condomínio em multipropriedade, o multiproprietário estará sujeito a:

I - Multa, no caso de descumprimento de qualquer de seus deveres;

II - Multa progressiva e perda temporária do direito de utilização do imóvel no período correspondente à sua fração de tempo, no caso de descumprimento reiterado de deveres.

§ 2º A responsabilidade pelas despesas referentes a reparos no imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, será:

I - De todos os multiproprietários, quando decorrentes do uso normal e do desgaste natural do imóvel:

II - Exclusivamente do multiproprietário responsável pelo uso anormal, sem prejuízo de multa, quando decorrentes de uso anormal do imóvel.

§ 3º (VETADO).

§ 4º (VETADO).

§ 5º (VETADO).

Art. 1.358-K. Para os efeitos do disposto nesta Seção, são equiparados aos multiproprietários os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos a cada fração de tempo.

Seção IV

Da Transferência da Multipropriedade

Art. 1.358-L. A transferência do direito de multipropriedade e a sua produção de efeitos perante terceiros dar-se-ão na forma da lei civil e não dependerão da anuência ou cientificação dos demais multiproprietários.

§ 1º Não haverá direito de preferência na alienação de fração de tempo, salvo se estabelecido no instrumento de instituição ou na convenção do condomínio em multipropriedade em favor dos demais multiproprietários ou do instituidor do condomínio em multipropriedade.

§ 2º O adquirente será solidariamente responsável com o alienante pelas obrigações de que trata o § 5º do art. 1.358-J deste Código caso não obtenha a declaração de inexistência de débitos referente à fração de tempo no momento de sua aquisição.

Seção V

Da Administração da Multipropriedade

Art. 1.358-M. A administração do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário será de responsabilidade da pessoa indicada no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, ou, na falta de indicação, de pessoa escolhida em assembleia geral dos condôminos.

§ 1º O administrador exercerá, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade, as seguintes atribuições:

I - Coordenação da utilização do imóvel pelos multiproprietários durante o período correspondente a suas respectivas frações de tempo;

II - Determinação, no caso dos sistemas flutuante ou misto, dos períodos concretos de uso e gozo exclusivos de cada multiproprietário em cada ano;

III - manutenção, conservação e limpeza do imóvel;

IV - Troca ou substituição de instalações, equipamentos ou mobiliário, inclusive:

- a) determinar a necessidade da troca ou substituição;
- b) providenciar os orçamentos necessários para a troca ou substituição;
- c) submeter os orçamentos à aprovação pela maioria simples dos condôminos em assembleia;

V - Elaboração do orçamento anual, com previsão das receitas e despesas;

VI - Cobrança das quotas de custeio de responsabilidade dos multiproprietários;

VII - pagamento, por conta do condomínio edilício ou voluntário, com os fundos comuns arrecadados, de todas as despesas comuns.

§ 2º A convenção de condomínio em multipropriedade poderá regradar de forma diversa a atribuição prevista no inciso IV do § 1º deste artigo.

Art. 1.358-N. O instrumento de instituição poderá prever fração de tempo destinada à realização, no imóvel e em suas instalações, em seus equipamentos e em seu mobiliário, de reparos indispensáveis ao exercício normal do direito de multipropriedade.

§ 1º A fração de tempo de que trata o **caput** deste artigo poderá ser atribuída:

I - Ao instituidor da multipropriedade; ou

II - Aos multiproprietários, proporcionalmente às respectivas frações.

§ 2º Em caso de emergência, os reparos de que trata o **caput** deste artigo poderão ser feitos durante o período correspondente à fração de tempo de um dos multiproprietários.

Seção VI

Disposições Específicas Relativas às Unidades Autônomas de Condomínios Edifícios

Art. 1.358-O. O condomínio edilício poderá adotar o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas, mediante:

I - Previsão no instrumento de instituição; ou

II - Deliberação da maioria absoluta dos condôminos.

Parágrafo único. No caso previsto no inciso I do **caput** deste artigo, a iniciativa e a responsabilidade para a instituição do regime da multipropriedade serão atribuídas às mesmas pessoas e observarão os mesmos requisitos indicados nas alíneas a, b e c e no § 1º do art. 31 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 1.358-P. Na hipótese do art. 1.358-O, a convenção de condomínio edilício deve prever, além das matérias elencadas nos arts. 1.332, 1.334 e, se for o caso, 1.358-G deste Código:

I - a identificação das unidades sujeitas ao regime da multipropriedade, no caso de empreendimentos mistos;

II - a indicação da duração das frações de tempo de cada unidade autônoma sujeita ao regime da multipropriedade;

III - a forma de rateio, entre os multiproprietários de uma mesma unidade autônoma, das contribuições condominiais relativas à unidade, que, salvo se disciplinada de forma diversa no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, será proporcional à fração de tempo de cada multiproprietário;

IV - A especificação das despesas ordinárias, cujo custeio será obrigatório, independentemente do uso e gozo do imóvel e das áreas comuns;

V - Os órgãos de administração da multipropriedade;

VI - a indicação, se for o caso, de que o empreendimento conta com sistema de administração de intercâmbio, na forma prevista no § 2º do art. 23 da Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, seja do período de fruição da fração de tempo, seja do local de fruição, caso em que a responsabilidade e as obrigações da companhia de intercâmbio limitam-se ao contido na documentação de sua contratação;

VII - a competência para a imposição de sanções e o respectivo procedimento, especialmente nos casos de mora no cumprimento das obrigações de custeio e nos casos de descumprimento da obrigação de desocupar o imóvel até o dia e hora previstos;

VIII - o quórum exigido para a deliberação de adjudicação da fração de tempo na hipótese de inadimplemento do respectivo multiproprietário;

IX - O quórum exigido para a deliberação de alienação, pelo condomínio edilício, da fração de tempo adjudicada em virtude do inadimplemento do respectivo multiproprietário.

Art. 1.358-Q. Na hipótese do art. 1.358-O deste Código, o regimento interno do condomínio edilício deve prever:

I - os direitos dos multiproprietários sobre as partes comuns do condomínio edilício;

II - Os direitos e obrigações do administrador, inclusive quanto ao acesso ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza;

III - as condições e regras para uso das áreas comuns;

IV - Os procedimentos a serem observados para uso e gozo dos imóveis e das instalações, equipamentos e mobiliário destinados ao regime da multipropriedade;

V - O número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período correspondente a cada fração de tempo;

VI - As regras de convivência entre os multiproprietários e os ocupantes de unidades autônomas não sujeitas ao regime da multipropriedade, quando se tratar de empreendimentos mistos;

VII - a forma de contribuição, destinação e gestão do fundo de reserva específico para cada imóvel, para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário, sem prejuízo do fundo de reserva do condomínio edilício;

VIII - a possibilidade de realização de assembleias não presenciais, inclusive por meio eletrônico;

IX - Os mecanismos de participação e representação dos titulares;

X - O funcionamento do sistema de reserva, os meios de confirmação e os requisitos a serem cumpridos pelo multiproprietário quando não exercer diretamente sua faculdade de uso;

XI - a descrição dos serviços adicionais, se existentes, e as regras para seu uso e custeio.

Parágrafo único. O regimento interno poderá ser instituído por escritura pública ou por instrumento particular.

Art. 1.358-R. O condomínio edilício em que tenha sido instituído o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas terá necessariamente um administrador profissional.

§ 1º O prazo de duração do contrato de administração será livremente convencionado.

§ 2º O administrador do condomínio referido no **caput** deste artigo será também o administrador de todos os condomínios em multipropriedade de suas unidades autônomas.

§ 3º O administrador será mandatário legal de todos os multiproprietários, exclusivamente para a realização dos atos de gestão ordinária da multipropriedade, incluindo manutenção, conservação e limpeza do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário.

§ 4º O administrador poderá modificar o regimento interno quanto aos aspectos estritamente operacionais da gestão da multipropriedade no condomínio edilício.

§ 5º O administrador pode ser ou não um prestador de serviços de hospedagem.

Art. 1.358-S. Na hipótese de inadimplemento, por parte do multiproprietário, da obrigação de custeio das despesas ordinárias ou extraordinárias, é cabível, na forma da lei processual civil, a adjudicação ao condomínio edilício da fração de tempo correspondente.

Parágrafo único. Na hipótese de o imóvel objeto da multipropriedade ser parte integrante de empreendimento em que haja sistema de locação das frações de tempo no qual os titulares possam ou sejam obrigados a locar suas frações de tempo exclusivamente por meio de uma administração única, repartindo entre si as receitas das locações independentemente da efetiva ocupação de cada unidade autônoma, poderá a convenção do condomínio edilício reger que em caso de inadimplência:

I - O inadimplente fique proibido de utilizar o imóvel até a integral quitação da dívida;

II - A fração de tempo do inadimplente passe a integrar o **pool** da administradora;

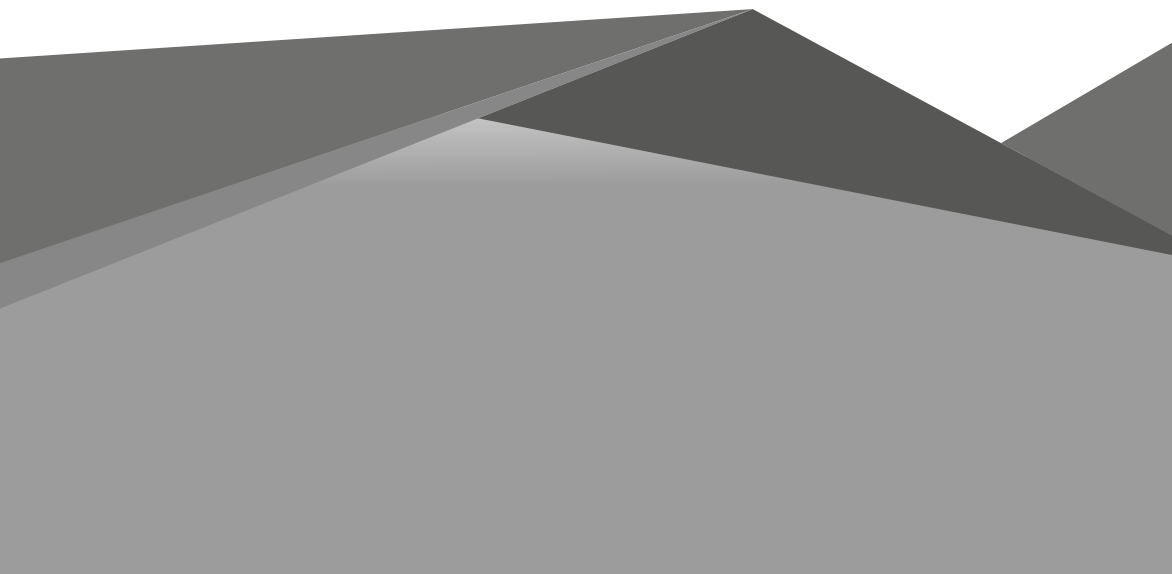
III - a administradora do sistema de locação fique automaticamente munida de poderes e obrigada a, por conta e ordem do inadimplente, utilizar a integralidade dos valores líquidos a que o inadimplente tiver direito para amortizar suas dívidas condominiais, seja do condomínio edilício, seja do condomínio em multipropriedade, até sua integral quitação, devendo eventual saldo ser imediatamente repassado ao multiproprietário.

Art. 1.358-T. O multiproprietário somente poderá renunciar de forma translativa a seu direito de multipropriedade em favor do condomínio edilício.

Parágrafo único. A renúncia de que trata o **caput** deste artigo só é admitida se o multiproprietário estiver em dia com as contribuições condominiais, com os tributos imobiliários e, se houver, com o foro ou a taxa de ocupação.

Art. 1.358-U. As convenções dos condomínios edilícios, os memoriais de loteamentos e os instrumentos de venda dos lotes em loteamentos urbanos poderão limitar ou impedir a instituição da multipropriedade nos respectivos imóveis, vedação que somente poderá ser alterada no mínimo pela maioria absoluta dos condôminos.

DAS JURISPRUDÊNCIAS
CONDOMINIAIS EM
TESES DO STJ



1 ANEXO CA – DAS JURISPRUDÊNCIAS CONDOMINIAIS EM TESES DO STJ

É possível a penhora do bem de família para assegurar o pagamento de dívidas oriundas de despesas condominiais do próprio bem.

Precedentes: AgRg no AgRg no AREsp 198372/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 19/11/2013, DJe 18/12/2013; REsp 1401815/ES, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/12/2013, DJe 13/12/2013; AgRg no REsp 1196942/MG, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/11/2013, DJe 21/11/2013; EDcl no Ag 1384275/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/03/2012, DJe 20/03/2012; AgRg no Ag 1041751/DF, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 06/04/2010, DJe 19/04/2010; AgRg no Ag 1164999/ SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/10/2009, DJe 16/10/2009. (VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 510) (VIDE JURISPRUDÊNCIA EM TESES N. 44).

Na execução de crédito relativo a cotas condominiais, este tem preferência sobre o hipotecário. (Súmula 478/STJ).

Precedentes: AgRg no REsp 1479319/GO, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/06/2015, DJe 06/08/2015; AgRg no AREsp 305214/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/11/2014, DJe 28/11/2014; AgRg no Ag 1382719/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 18/08/2011, DJe 29/08/2011; REsp 511003/SP, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 18/05/2010, DJe 28/05/2010; AgRg no AgRg no Ag 1115989/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 17/12/2009, DJe 08/02/2010; AgRg no Ag 1085775/RS, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/05/2009, DJe 29/05/2009. (VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 435) (VIDE SÚMULAS ANOTADAS).

As cotas condominiais possuem natureza *propter rem*, razão pela qual os compradores de imóveis respondem pelos débitos anteriores à aquisição.

Precedentes: AgRg no AREsp 215906/RO, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/03/2016, DJe 28/03/2016; AgRg no Ag 1375488/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 01/03/2016, DJe 07/03/2016; AgRg no REsp 1370088/

DF, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/06/2015, DJe 26/06/2015; REsp 1440780/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/03/2015, DJe 27/03/2015; AgRg no REsp 1370016/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 09/09/2014, DJe 16/09/2014; REsp 1366894/RS, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/04/2014, DJe 02/06/2014. (VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 464).

Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto. (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/73 - Tema 886).

Precedentes: AgInt no AREsp 733185/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/05/2016, DJe 01/06/2016; AgRg no REsp 1565550/PR, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 23/02/2016, DJe 01/03/2016; AgRg no AREsp 804332/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 17/12/2015, DJe 01/02/2016; AgRg no AREsp 729405/DF, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 24/11/2015, DJe 30/11/2015; AgRg no REsp 1542365/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/10/2015, DJe 29/10/2015; REsp 1345331/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 08/04/2015, DJe 20/04/2015 (Recurso Repetitivo). (VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 560).

O arrematante só responde pelo saldo remanescente do débito condominial se constar no edital da hasta pública a informação referente ao ônus incidente sobre o imóvel.

Precedentes: AgInt no REsp 1582933/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/06/2016, DJe 20/06/2016; AgRg nos EDcl no REsp 1410008/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 04/02/2016, DJe 17/02/2016; AgRg no REsp 1098223/RS, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 20/10/2015, DJe 19/11/2015; AgRg no AREsp 745772/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/11/2015, DJe 17/11/2015; AgRg no AREsp 610546 / RJ, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/09/2015, DJe 08/09/2015; AgRg no AREsp 227546/DF, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 18/08/2015, DJe 27/08/2015. (VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 479).

É indevida a inclusão do arrematante de bem imóvel no cumprimento de sentença proferida em ação de cobrança de cota condominial, tendo em vista que não participou da fase processual em que constituído o título executivo.

Precedentes: AgRg nos EDcl no AgRg OF no AREsp 373066/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 08/03/2016, DJe 15/03/2016; AgRg no Ag 1375488/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 01/03/2016, DJe 07/03/2016; AgRg nos EREsp 835221/RS, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 23/02/2011, DJe 10/03/2011; CC 81450/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 25/06/2008, DJe 01/08/2008; REsp 894556/RS, Rel. Ministro ANTÔNIO DE PÁDUA RIBEIRO, QUARTA TURMA, julgado em 06/09/2007, DJ 24/09/2007. (VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 479).

O prazo prescricional aplicável à pretensão de cobrança de taxas condominiais é de cinco anos, de acordo com art. 206, § 5º, I, do Código Civil.

Precedentes: AgInt no AREsp 883973/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/06/2016, DJe 20/06/2016; AgRg no AREsp 813752/PR, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 04/02/2016, DJe 17/02/2016; AgRg no AgRg no AREsp 359259/DF, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 02/02/2016, DJe 16/02/2016; AgRg no REsp 1524380/RS, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/12/2015, DJe 14/12/2015; AgRg nos EDcl no AREsp 745276/MG, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 22/09/2015, DJe 01/10/2015; AgRg no REsp 1490550/PR, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/09/2015, DJe 08/09/2015. (VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 579).

A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos. (Súmula 260/STJ).

Precedentes: REsp 1231171/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 09/12/2014, DJe 10/02/2015; AgRg no Ag 648781/SP, Rel. Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/08/2007, DJ 22/10/2007; REsp 493723/DF, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, Rel. p/ Acórdão Ministro JORGE SCARTEZZINI, QUARTA TURMA, julgado em 22/08/2006, DJ 19/03/2007;

REsp 363554/DF, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, julgado em 03/02/2005, DJ 28/03/2005; REsp 503768/ RJ, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 05/06/2003, DJ 01/09/2003; AgRg no Ag 348604/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/12/2001, DJ 18/02/2002. (VIDE SÚMULAS ANOTADAS).

A convenção do condomínio pode fixar o rateio das contribuições condominiais de maneira diversa da regra da fração ideal pertencente a cada unidade.

Precedentes: REsp 1213551/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 17/09/2015, DJe 20/10/2015; AgRg no AREsp 583848/MG, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/06/2015, DJe 06/08/2015; REsp 784940/MG, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 20/03/2014, DJe 16/06/2014; REsp 493723/DF, Rel. Ministro CESAR ASFOR ROCHA, Rel. p/ Acórdão Ministro JORGE SCARTEZZINI, QUARTA TURMA, julgado em 22/08/2006, DJ 19/03/2007. (VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 294).

Nas relações jurídicas estabelecidas entre condomínio e condôminos não incide o Código de Defesa do Consumidor – CDC.

Precedentes: AgRg no REsp 1096723/PR, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 07/04/2015, DJe 14/04/2015; AgRg no AREsp 506687/DF, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 05/02/2015, DJe 20/02/2015; REsp 860064/PR, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 27/03/2012, DJe 02/08/2012; AgRg no Ag 1122191/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 22/06/2010, DJe 01/07/2010; RMS 17605/GO, Rel. Ministro ELIANA CALMON, SEGUNDA TURMA, julgado em 15/06/2010, DJe 24/06/2010. (VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 297).

O condomínio não é responsável pelo pagamento do IPTU incidente sobre as áreas comuns e de terceiros, pois não é sua a titularidade do domínio útil, tampouco exerce posse com *animus domini*.

Precedentes: AgRg no REsp 1361631/DF, Rel. Ministra ASSUSETE MAGALHÃES, SEGUNDA TURMA, julgado em 21/06/2016, DJe 28/06/2016; AgRg no AREsp 486092/DF, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 03/06/2014, DJe 24/06/2014;

REsp 1327539/DF, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 14/08/2012, DJe 20/08/2012; REsp 1285122/DF (decisão monocrática), Rel. Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, julgado em 05/03/2015, DJe 11/03/2015.

As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram. (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/73 - Tema 882).

Precedentes: REsp 1356251/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 02/06/2016, DJe 01/07/2016; AgRg no AREsp 809394/RJ, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 07/06/2016, DJe 13/06/2016; AR 4859/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 13/04/2016, DJe 20/04/2016; AgRg no REsp 1522083/SP, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/03/2016, DJe 28/03/2016; AgRg nos EDcl no REsp 1540381/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/12/2015, DJe 03/02/2016; REsp 1439163/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 11/03/2015, DJe 22/05/2015 (Recurso Repetitivo). (VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 562) (VIDE REPERCUSSÃO GERAL NO STF - TEMA 492).

Não é lícita a cobrança de tarifa de água no valor do consumo mínimo multiplicado pelo número de unidades autônomas existentes no condomínio quando houver único hidrômetro no local. (Tese julgada sob o rito do art. 543-C do CPC/73 - Tema 414).

Precedentes: AgRg no AREsp 208243/RJ, Rel. Ministra DIVA MALERBI (DESEMBARGADORA CONVOCADA TRF 3ª REGIÃO), SEGUNDA TURMA, julgado em 10/03/2016, DJe 21/03/2016; AgRg no AREsp 808538/SC, Rel. Ministra REGINA HELENA COSTA PRIMEIRA TURMA, julgado em 23/02/2016, DJe 01/03/2016; AgRg no AREsp 793708/RJ, Rel. Ministro SÉRGIO KUKINA, PRIMEIRA TURMA, julgado em 01/12/2015, DJe 17/12/2015; AgRg no AgRg no Ag 1286328/RJ, Rel. Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, PRIMEIRA TURMA, julgado em 28/04/2015, DJe 19/05/2015; AgRg no AREsp 666333/RJ, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 28/04/2015, DJe 06/05/2015; REsp 1166561/RJ, Rel. Ministro HAMILTON CARVALHIDO, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 25/08/2010, DJe 05/10/2010 (Recurso Repetitivo). (VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 414).

A legitimidade passiva na ação cautelar de exibição de documentos é do síndico e não do condomínio.

Precedentes: AgRg no AREsp 430735/MG, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/06/2016, DJe 24/06/2016; REsp 827326/MG, Rel. Ministro JOSÉ DELGADO, PRIMEIRA TURMA, julgado em 18/05/2006, DJe 08/06/2006; REsp 557379/DF, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, julgado em 05/02/2004, DJ 03/05/2004; REsp 224429/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/05/2001, DJ 11/06/2001; AREsp 49560 /MG (decisão monocrática), Rel. Ministro SIDNEI BENETI, julgado em 29/09/2011, DJe 05/10/2011. (VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 197).

O condomínio tem legitimidade ativa para ajuizar ação objetivando o cumprimento de obrigações e/ou o reconhecimento de vícios de construção nas partes comuns e em unidades autônomas.

Precedentes: AgRg no AREsp 109156/PR, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, julgado em 09/06/2015, DJe 12/06/2015; AgRg no AREsp 245586/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 19/08/2014, DJe 16/09/2014; AgRg no AREsp 93530/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/03/2013, DJe 02/04/2013; REsp 1177862/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/05/2011, DJe 01/08/2011; REsp 950522/PR, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 18/08/2009, DJe 08/02/2010.

É possível a reforma ou a utilização exclusiva de área comum de condomínio desde que exista autorização da assembleia geral.

Precedentes: AgRg no AREsp 467865/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/10/2015, DJe 08/10/2015; REsp 1035778 /SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 05/12/2013, DJe 03/03/2015; AgRg no REsp 1197014/MG, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 11/12/2012, DJe 01/02/2013; REsp 281290 / RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 02/10/2008, DJe 13/10/2008; REsp 325870 / RJ, Rel. Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/06/2004, DJ 20/09/2004; REsp 356821 / RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/04/2002, DJ 05/08/2002.

A loja térrea, com acesso próprio à via pública, não concorre com gastos relacionados a serviços que não lhe sejam úteis, salvo disposição condominial em contrário.

Precedentes: AgRg no AREsp 495526 / RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/12/2015, DJe 02/02/2016; REsp 784940 / MG, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, Rel. p/ Acórdão Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 20/03/2014, DJe 16/06/2014; AgRg no Ag 1028411 / PR, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/11/2008, DJe 16/12/2008; REsp 537116 / RS, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, julgado em 04/08/2005, DJ 05/12/2005; REsp 646406 / RS, Rel. Ministro JORGE SCARTEZZINI, QUARTA TURMA, julgado em 01/03/2005, DJ 21/03/2005. (VIDE INFORMATIVO DE JURISPRUDÊNCIA N. 254)

ANIMAL EM CASA

Em maio de 2019, a 3ª Turma decidiu que a convenção de condomínio residencial não pode proibir de forma genérica a criação e a guarda de animais de qualquer espécie nas unidades autônomas quando o animal não apresentar risco à segurança, à higiene, à saúde e ao sossego dos demais moradores e dos frequentadores ocasionais do local.

REsp nº 1.783.076 - DF (2018/0229935-9) EMENTA: RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. ANIMAIS. CONVENÇÃO. REGIMENTO INTERNO. PROIBIÇÃO. FLEXIBILIZAÇÃO. POSSIBILIDADE. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos n.º 2 e 3/STJ). 2. Cinge-se a controvérsia a definir se a convenção condominial pode impedir a criação de animais de qualquer espécie em unidades autônomas do condomínio. 3. Se a convenção não regular a matéria, o condômino pode criar animais em sua unidade autônoma, desde que não viole os deveres previstos nos arts. 1.336, IV, do CC/2002 e 19 da Lei nº 4.591/1964. 4. Se a convenção veda apenas a permanência de animais causadores de incômodos aos demais moradores, a norma condominial não apresenta, de plano, nenhuma ilegalidade. 5. Se a convenção proíbe a criação e a guarda de animais de quaisquer espécies, a restrição pode se revelar desarrazoada, haja vista determinados animais não apresentarem risco à incolumidade e à tranquilidade dos demais moradores e dos frequentadores ocasionais do condomínio. 6. Na hipótese, a restrição imposta ao condômino não se mostra legítima, visto que condomínio não demonstrou nenhum fato concreto apto a comprovar que o animal (gato) provoque prejuízos à segurança, à higiene, à saúde e ao sossego dos demais moradores. 7. Recurso especial provido. (grifei).

Uso da aérea comum pelo condômino inadimplente

No julgamento do REsp 1.699.022, o colegiado definiu que o condomínio não pode impor sanções que não estejam previstas em lei — como a proibição de usar piscinas e outras áreas comuns — para forçar o pagamento da dívida de morador que esteja com as mensalidades em atraso.

EMENTA: RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. NOVEL LEI N. 13.786/2018. CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES ANTERIORMENTE À SUA VIGÊNCIA. NÃO INCIDÊNCIA. CONTRATO DE ADESÃO. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. NATUREZA MERAMENTE INDENIZATÓRIA, PREFIXANDO O VALOR DAS PERDAS E DANOS. PREFIXAÇÃO RAZOÁVEL, TOMANDO-SE EM CONTA O PERÍODO DE INADIMPLÊNCIA. CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. INVIABILIDADE. 1. A tese a ser firmada, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, é a seguinte: A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes. 2. No caso concreto, recurso especial não provido.

Mudança na fachada

O condomínio pode estabelecer regras para possibilitar ou não mudanças na fachada e em áreas comuns do edifício. Com esse entendimento, a 3ª Turma deu provimento ao REsp 1.483.733, interposto por um condomínio, para determinar que um dos condôminos restaurasse as esquadrias da fachada do seu apartamento conforme o padrão original do prédio.

EMENTA: RECURSO ESPECIAL. CIVIL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. ALTERAÇÃO DE FACHADA. ESQUADRIAS EXTERNAS. COR DIVERSA DA ORIGINAL. ART. 1.336, III, DO CÓDIGO CIVIL. ART. 10 DA LEI Nº 4.591/1964. VIOLAÇÃO CARACTERIZADA. ANUÊNCIA DA INTEGRALIDADE DOS CONDÔMINOS.

REFERÊNCIAS



1 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABELHA, André. **A nova lei 13.465/2017 (Parte I): o condomínio de lotes e o reconhecimento de um filho bastardo.** 2017. Disponível em: <http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI263420,81042-A+no-va+lei+134652017+Parte+I+o+condominio+de+lotes+e+o+reconhecimento>. Acesso em: 16 jul. 2018.

ABELHA, André. **A nova lei 13.465/2017 (Parte V): O condomínio urbano simples (mente absurdo).** Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI263359,81042-Nova+lei+1346517+Parte+V+O+condominio+urbano+simplesmente+absurdo> Acesso em: 7 nov. 2018.

AGHIARIAN, Hércules. **Curso de Direito Imobiliário.** 9. edição, rev. ampl. atual. Rio de Janeiro: Ed. Lumen Juris, 2010. p. 10.

ARAÚJO JUNIOR, Gediel Claudino de. **Prática no processo civil:** cabimento, ações diversas, competência, procedimentos, petições, modelos. 7. ed. São Paulo: Atlas. 2004.

ASSIS, Olney Queiroz; KUMPEL, Vitor Frederico; PERES, Iehuda Henrique. **Manual de Direito Condominial:** Uma abordagem Interdisciplinar. São Paulo: Y K Editora, 2016.

AVVAD, Pedro Elias. **Condomínio em edificações.** 3. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

BARROS, Ayrton. **Bombas em um condomínio, cuidados no uso e operação.** Disponível em: <https://www.condominioemordem.com.br/bomba/>. Acesso em: 14 nov. 2018.

BELO, Emília; ACCIOLY, Rafael. **Lei 13.465/2017 inova e possibilita criação de condomínio de lotes.** 2017. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2017-ago-02/opiniao-lei-134652017-possibilita-criacao-condominio-lotes> Acesso em: 16 jul. 2018.

BEVILÁQUA, Clóvis. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil comentado.** 11. ed. Rio de Janeiro: Paulo de Azevedo, v. III, 1958. p. 969-970.

BITENCOURT, Cezar Roberto. **Tratado de direito penal – parte especial.** v. 3. 6. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Saraiva, 2010a.

BITENCOURT, Cezar Roberto. **Tratado de direito penal 2 - parte especial.** Dos crimes contra a pessoa. 10. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Saraiva, 2010b.

BITENCOURT, Cezar Roberto. **Tratado de Direito Penal 1 - Parte Geral.** São Paulo: Saraiva. 2012. p. 345-351.

BITTAR FILHO, Carlos Alberto. Do dano moral coletivo no atual contexto jurídico brasileiro. **Revista Jus Navigandi**, Teresina, ano 10, n. 559, 17 jan. 2005. ISSN 1518-4862. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/6183>. Acesso em: 7 nov. 2018.

BUENO, Cassio Scarpinella. Novo Código de Processo Civil Anotado. p. 483. In: FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: Direitos Reais**. v. 5. 15. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Ed. JusPodivm, 2017.

CABRAL, Carlos Alexandre. **Manual de direito do trabalho para condomínios**. 3. ed. São Paulo: LTr, 2018.

CALCINI, Fábio Pallaretti. **O Princípio da Razoabilidade**: um limite à discrecionariedade administrativa. Campinas: Millennium. 2003. p. 146.

CÂMARA, Hamilton Quirino. **Condomínio Edilício**: Manual prático com perguntas e respostas. Rio de Janeiro: Ed. Lumen Juris. 2004. p. 231.

CÂMARA, Hamilton Quirino. **Condomínio Edilício**: Manual prático com perguntas e respostas. 4. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2017. p. 265.

CAPEZ, Fernando. **Curso de processo penal**. 9. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva. 2003.

CHALHUB, Melhim Namem. **Incorporação imobiliária**. 4. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo, 2017.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito comercial**. Volume 2: direito de empresa. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

COELHO, José Fernando Lutz. **Condomínio Edilício, teoria e prática**. 1. ed. 2006.

CONDÔMINO. In: DICIO, Dicionário Online de Português. Porto: 7 Graus, 2021. Disponível em: <https://www.dicio.com.br/condomino/>. Acesso em: 5 out. 2021.

DELGADO, Mauricio Godinho. **Curso de direito do trabalho**. 16. ed. rev. e ampl. São Paulo: LTr, 2017.

DIDIER JR., Fredie. **Curso de direito processual civil**: introdução ao direito processual civil, parte geral e processo de conhecimento. 19. ed. Salvador: Ed. Jus Podivm, 2017.

DIDIER JUNIOR, Fredie. **Direito processual civil**: Teoria geral do processo e processo de conhecimento. 6. ed. Salvador: JusPODVM. 2006.

DINIZ, Maria Helena. **Código Civil Anotado**. São Paulo: Saraiva, 2003. p. 113.

DINIZ, Maria Helena. **Código Civil Anotado**. 15. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 33-34. Comentário ao art. 1º do CC.

DINIZ, Maria Helena. Código Civil Anotado. 15. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva. 2010. p. 894. Comentário ao art. 1.277 do CC. *In*: DAIBERT. **Direito das Coisas**. p. 212.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. Direito das Coisas. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

DINIZ, Maria Helena. **Manual de Direito Civil**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

DONIZETTI, Elpídio. **Curso didático de direito processual civil**. 19. ed. rev., atual. e reformulada conforme o Novo CPC – Lei 13.105, de 16 de março de 2015. São Paulo: Atlas, 2016.

DUSEK, Val. **Filosofia da Tecnologia**. 1. ed. Edições Loyola, 2009.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil – Direito Reais**. 10. ed. 2014. v 5. p. 645.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**. Salvador, Juspodivm. 2015. p. 743.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: Direitos Reais** (v. 5). 15. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Ed. JusPodivm, 2017a.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: parte geral e LINDB**. 15. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Ed. JusPodivm, 2017b.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson; NETTO, Peixoto Braga. **Curso de direito civil: responsabilidade civil**. v. 3. 4. ed. rev. e atual. Salvador: Ed. JusPodivm, 2017.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direito civil: teoria geral**. 6. ed. Rio de Janeiro: Editora Lúmen Júris, 2007.

FILHO, R. C. **Condomínio Edifício**. Aspectos de Direito material e Processual. São Paulo: Atlas, 2015. p. 295-314.

FILHO, Rubens Carmo Elias. 2012. Disponível em: <https://tede2.pucsp.br/handle/handle/6003>; Acesso em: 31 out. 2019.

GOMES, Fábio Barletta; GOMES, Daniele Barletta. **Gestão condominial eficiente: um guia completo para que o síndico possa administrar o condomínio de forma eficaz – aspectos legais e práticos**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2018.

GOMES, José Jairo. **Direito eleitoral**. 12. ed. São Paulo: Atlas, 2016. p. 217.

GOMES, Luiz Roldão de Freitas. Do Uso Anormal da Propriedade no Novo Código Civil. **Revista da EMERJ**, v. 6, n. 21, 2003.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**. Direito das Coisas. v. V São Paulo: Saraiva, p. 391.

GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. **Novo curso de direito processual civil**. V. 1, 2 e 3. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

GONZAGA, Alfredo José de Oliveira. **Manual prático de direito penal e processo penal**. Cuiabá: Janina, 2006.

GOVERNANÇA. *In*: DICIO, Dicionário Online de Português. Porto: 7 Graus, 2021. Disponível em: <https://www.dicio.com.br/governanca/>. Acesso em: 5 out. 2021.

HADDAD, Emmanuel Gustavo. **O Costume como parâmetro da aplicação e da criação da Lei**. 2007.

HANADA, Fábio. **A Lei do Inquilinato sob a ótica da doutrina e da jurisprudência**. São Paulo: Leud, 2019.

HANADA, Fábio. **Condomínio edilício**: questões relevantes a (difícil) convivência condominial. 1. ed. São Paulo: Leud, 2014.

IBGC. Instituto Brasileiro de Governança Corporativa. **Códigos e Referências**. 5. ed. 2015. p. 20.

INQUILINO. *In*: DICIO, Dicionário Online de Português. Porto: 7 Graus, 2021. Disponível em: <https://www.dicio.com.br/inquilino/>. Acesso em: 5 out. 2021.

JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito Imobiliário**. Teoria e Prática. Rio de Janeiro: Gen. Forense, 2019. p. 1018.

KONDER, Carlo Nelson; BANDEIRA, Paulo Greco; TEREPIÑO, Gustavo. **Fundamentos do direito civil**: contratos. v 3. 1. ed. [2 reimpr.] Rio de Janeiro: Forense, 2020.

LOFRANO, Larissa. **Prevenção e combate de incêndios no condomínio**. Disponível em: <http://blog.townsq.com.br/prevencao-e-combate-de-incendios-no-condominio/>. Acesso em: 7 nov. 2018.

LOPES, J. B. **Natureza Jurídica da Convenção de Condomínio**. Aspectos controvertidos do novo código civil. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2003. p. 384.

LUZ, Orandyr Teixeira. **O condomínio e você**: práticas de gestão condominial. Curitiba: Juruá, 2018. p 161.

MARTINS, Leonardo. Comentário ao artigo 5º, inciso XIII. *In*: CANOTILHO, J. J. Gomes; MENDES, Gilmar F.; SARLET, Ingo W.; STRECK, Lenio L. (coords.). **Comentários à Constituição do Brasil**. São Paulo: Saraiva/Almedina, 2013.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de Construir**. 9. ed. Editora Malheiros, 2005.

MELLO, Cleyson de Moraes. **Direito civil: direito das coisas**. Rio de Janeiro: Maria Augusta Delgado, 2017.

MENDES, Gilmar Ferreira; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. **Curso de direito constitucional**. 12. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2017.

MENDES, Gilmar Ferreira; BRANCO, Paulo Gustavo. **Curso de Direito Constitucional**. São Paulo: Saraiva Jur. 2018. p. 331-332.

NEGRÃO, Theotonio; GOUVÊA, José Roberto Ferreira. **Código de processo civil e legislação em vigor**. 39. ed. atual. até 16 de janeiro de 2007. São Paulo: Saraiva. 2007.

NETO, José Adriano Marrey. **Morador pode exercer profissão em condomínio**. 2011. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2011-mar-24/exercicio-atividade-profissional-nao-proibido-condominio> Acesso em: 14 nov. 2018.

NEVES, Daniel Amorim Assumpção. **Novo Código de Processo Civil Comentado**. 2. ed. rev. e atual. Salvador: Ed. Jus Podivm, 2017.

NUCCI, Guilherme Souza. **Código de processo penal comentado**. 10. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2011.

NUNES, Luiz Antônio Rizzato. **Curso de direito do consumidor**. São Paulo: Saraiva 2005. p. 480.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Novidades da Lei nº 13.465/2017: o condomínio de lotes, o condomínio urbano simples e o loteamento de acesso controlado**. 2017. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/478658357/novidades-da-lei-n-13465-2017-o-condominio-de-lotes-o-condominio-urbano-simples-e-o-loteamento-de-acesso-controlado> Acesso em: 16 jul. 2018.

OLIVEIRA, Ronaldo Sá. **Elevadores demandam cuidados e atenção as manutenções**. Disponível em: <https://www.condominioemordem.com.br/elevadores/>. Acesso em: 14 nov. 2018.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense: 2002. p. 123.

PEREIRA Caio Mario da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009. p. 161.

PEREIRA, C. M. **Condomínio e Incorporações**. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 91.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 11. ed. rev., atual. e ampli. segundo a legislação vigente. Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 148.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 12. ed., rev. e atualizada por Sylvio Capanema de Souza, Melhim Namem Chalhub. 2016. Imprensa. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 163.

PEREIRA, Caio Mario. **Instituições de direito civil**. 2. ed. De acordo com o Código Civil de 2002, revista e atualizada por Guilherme Calmon Nogueira da Gama. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 161.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Introduções de Direito Civil**. 19. ed. rev., atual. e. Rio de Janeiro: Forense, 2015. p. 93.

PRADO, Luiz Régis. **Curso de Direito Penal Brasileiro**. V. II. 11. ed. Revista dos Tribunais, 2012.

RACCIATTI, H. **Propriedad horizontal por pisos o por departamentos**. 2. ed. Buenos Aires. p. 174.

RIZZARDO, A. **Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária**. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 28.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 6. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 133.

ROLIM, Luiz Antonio. **Instituições de direito romano**. 3. ed. rev. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2008.

ROSENVALD, Cristiano Chaves. **Curso de Direito Civil**. Salvador: Jus Podivm, 2014.

RUGGIERO, Biasi. **Questões Imobiliárias**. Saraiva: São Paulo, 1997. p. 65-66.

SANTOS, Lourdes Helena Rocha dos; CASTRO, Fabio Caprio Leite de. A evolução histórica e os novos horizontes da incorporação imobiliária e do condomínio edilício no direito brasileiro. **Revista Síntese Direito Imobiliário**, n. 29, p. 73-102, set./out. 2015. Disponível em: <https://sindicolegal.com/a-evolucao-historica-e-os-novos-horizontes-da-incorporacao-imobiliaria-e-do-condominio-edificio-no-direito-brasileiro/> Acesso em: 7 nov. 2018.

SARLET, Ingo Wolfgang. **Eficácia dos direitos fundamentais: uma teoria geral dos direitos fundamentais na perspectiva constitucional**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2009.

SARTORELLI, Renato Sandreschi. A exclusão do condômino nocivo perante a legislação de condomínio. In: CASCONI, Franscisco Antonio; AMORIM, José Roberto Neves (org.). **Condomínio Edilício: Aspectos Relevantes**. Aplicação do Novo Código Civil. São Paulo: Método, 2006. p. 228. MORAN, Maria Regina Pagetti. **Exclusão do condômino nocivo nos condomínios em edifícios: teoria, prática e jurisprudência**. Leme: LED Editora de Direito, 1996.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. 1966. **Manual de arbitragem**. 5. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

SCHREIBER, Anderson. **Manual de Direito Civil Contemporâneo**. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

SCHREIBER, Anderson. **Multipropriedade Imobiliária e a Lei 13.777/18**. Carta Forense. 2018. Disponível em: <http://www.cartaforense.com.br/conteudo/colunas/multipropriedade-imobiliaria-e-a-lei-1377718/18333>. Acesso em: 13 jun. 2019.

SCHWAB, Klaus. **A Quarta Revolução Industrial**. Edipro. 2016.

SCHWARTZ, Rosely Benevides. **Como organizar o trabalho de sua equipe de colaboradores em seu condomínio**. Disponível em: <http://www.direcionalcondominios.com.br/sindicatos/materias/item/1567-como-organizar-o-trabalho-de-sua-equipe-de-colaboradores-em-seu-condominio.html>. Acesso em: 7 nov. 2018.

SIDOU, José Maria Othon. **Dicionário Jurídico**. 11. ed. Disponível em: Minha Biblioteca, Grupo GEN, 2016. p. 448.

SOUZA, Mírian dos Reis Ferraz de. **O princípio da proporcionalidade**. Conteúdo Jurídico. Brasília-DF: 15 abr. 2015. Disponível em: <http://www.conteudojuridico.com.br/?artigos&ver=2.53218&seo=1>. Acesso em: 14 nov. 2018.

STOCO, Rui. **Tratado de responsabilidade civil: doutrina e jurisprudência**. 10. ed. rev., atual. e reform. com acréscimos de acórdãos do STF e STJ. São Paulo: Editora Revistas dos Tribunais, 2014.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil: volume único**. 7. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2017.

TARTUCE, Flávio. **Manual de responsabilidade civil: volume único**. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2018.

TEIXEIRA, Maria Helena. **Compliance na gestão de condomínios**. 2017. Disponível em: <https://www.direcionalcondominios.com.br/sindicatos/maria-helena-teixeira/item/2898-compliance-na-gestao-de-condominios.html>. Acesso em: 16 jul. 2019.

TEPEDINO, Gustavo. A multipropriedade e a retomada do mercado imobiliário. **Consultor Jurídico – CONJUR**. ISSN 1809-2829. 2019. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2019-jan-30/tepedino-multipropriedade-retomada-mercado-imobiliario>. Acesso em: 13 jun. 2019.

TOMASEVICIUS FILHO. Multipropriedade imobiliária no Brasil: antes nunca do que tarde? **Consultor Jurídico – CONJUR**. 2019. ISSN 1809-2829. Disponível em <https://www.conjur.com.br/2019-jan-28/direito-civil-atual-multipropriedade-imobiliaria-brasil-antes-nunca-tarde>. Acesso em: 16 jul. 2019.

TOURINHO, Fernando da Costa Filho. **Prática de processo penal**. 30. ed. rev e atual. São Paulo: Saraiva, 2009.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: reais. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2017. (Coleção Direito Civil; 4). p. 445.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **O Condomínio Edilício no Novo Código Civil**. 2003. Disponível em: <http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI912,101048-O+condominio+edilicio+no+novo+Codigo+Civil>. Acesso em: 16 jul. 2019.

2 SITES

<https://www.câmara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=426013>

<https://sindicolegal.com/>

<https://sindicolegal.com/código-de-processo-civil/>

<https://sindicolegal.com/código-civil-de-2002>

www.sindicolegal.com

www.sindiconet.com.br

www.migalhas.com.br

3 LINKS DE RODAPÉ – INDICAÇÃO DE PÁGINA

<https://www.diariodasleis.com.br/2331-lei-aprovada-facilita-a-regularizacao-de-imoveis-irregulares-em-todo-o-brasil.html> - Acesso em 19/11/2019 – p. 632

<http://www.abrassp.com.br/2017/09/perfil-dos-sindicos-no-brasil.html>. Acesso em 20 de abril de 2018 – p. 35

<https://extra.globo.com/casos-de-policia/funcionarios-de-condominio-contam-que-doutor-bumbum-costumava-receber-muitas-pessoas-noite-22895084.html#:~:text=%E2%80%94%20Quando%20estava%20aqui%2C%20ele%20s%C3%B3,que%20se%20tratavam%20de%20pacientes>. – Acesso em 17 de julho de 2018 – p. 115

<https://sindicolegal.com/abnt-nbr-16259-2014-envidracamento-de-sacadas/> - Palmiro Soares - Acesso em 12 de julho de 2018 – p. 130

<https://sindicolegal.com/e-social-a-nova-exigencia-para-os-condominios/> - Esther Manso – Acesso em 14 de Julho de 2018 – p. 85

<https://www.gov.br/agricultura/pt-br/assuntos/camaras-setoriais-tematicas/documentos/camaras-tematicas/insumos-agropecuarios/anos-anteriores/ibge-populacao-de-animais-de-estimacao-no-brasil-2013-a-binpet-79.pdf> - Acesso em 15 de janeiro de 2019.



MIGUEL ZAIM

Advogado Imobiliário, Condominial e Professor, Articulista e Docente, nas seguintes Instituições: Faap/SP, Santa Tereza/PI, Unepos/DF. Cbejur/RJ. Doutor e Mestrando em Direito.

Especialista em Direito Imobiliário, Direito e Processo Penal, Direito e Processo Civil, Direito Constitucional, Direito Tributário e Direito Ambiental.

Autor dos Livros: Síntese do Direito Condominial Contemporâneo, Manual Prático da Advocacia Condominial e Reflexões sobre Direito Condominial e Cartilha do Síndico.

Membro do IAMAT- Instituto dos Advogados Mato-Grossenses, membro da ABA, Associação Brasileira de Advogados, membro da Comissão de Direito Condominial no Conselho Federal da OAB.

Presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB/MT, Diretor do IBRADIM/MT.

Currículo *Lattes*:

<http://lattes.cnpq.br/8362636529540609>

Este livro tem por objetivo oferecer ao leitor noções básicas acerca do Direito e Processo Condominial, focado em situações práticas enfrentadas pela Advocacia condominial e por esse profissional no seu dia a dia em especial na assessoria de Construtoras, Administradoras, Condomínios e Condôminos, nas suas demandas e gestão dos mais variados conflitos nos seus atos mais corriqueiros.

O Direito é dinâmico e está em constante transformação, de acordo com as dinâmicas sociais, e o Direito Condominial, como um ramo do Direito Civil e Imobiliário, se insere nesse contexto, e, em especial quando grande parte da população tem buscado esse tipo de habitação, surge uma demanda por profissionais capacitados para atuar nesse ramo.

ISBN: 978-85-93760-08-2

CDL



9 788593 760082