

REFLEXÕES

SOBRE

DIREITO CONDOMINIAL



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



 MIGUEL ZAIM

REFLEXÕES

SOBRE

DIREITO CONDOMINIAL

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
Reflexões sobre direito condominial / Miguel
Zaim. -- Cuiabá, MT : Ligraf Gráfica e Painési, 2021.

ISBN 978-85-93760-10-5

1. Condomínios (Imóveis) - Administração
2. Condomínios (Imóveis) - Jurisprudência - Brasil
3. Condomínios (Imóveis) - Leis e legislação
4. Direito civil 5. Direito imobiliário - Leis e legislação - Brasil I. Título.

21-90541

CDU-347.238.3(81)

Índices para catálogo sistemático:

1. Brasil : Condomínios de imóveis : Síndicos :
Direito civil 347.238.3(81)

Aline Grazielle Benitez - Bibliotecária - CRB-1/3129

Capa: L. Davi Matos

Projeto gráfico: Rommel Kunze

Revisão Textual e Normalização: Doralice Jacomazi

Impressão: Ligraf

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

Dedicatória

Ao mestre Sylvio Capanema de Souza, o grande
palafreheiro 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

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, Wilson Antonio Nascimento e Matheus Nunes Belufi.

SUMÁRIO

PREFÁCIO	17
1 AFINAL, QUAL A LEGISLAÇÃO QUE SE APLICA NOS CONDOMÍNIOS?	21
2 CONDÔMINO ANTISSOCIAL - DA PENA DE MULTA À EXCLUSÃO DO CONDOMÍNIO	23
3 SÍNDICO, DA ELEIÇÃO À DESTITUIÇÃO.....	25
4 VOCÊ SABE QUAIS AS DIFERENÇAS ENTRE A ASSEMBLEIA ORDINÁRIA E A ASSEMBLEIA EXTRAORDINÁRIA?	27
5 OS DEVERES DO INQUILINO NOS CONDOMÍNIOS	30
6 O MOMENTO DO DIREITO CONDOMINIAL.....	33
7 PRÉDIO COM VÁRIAS UNIDADES E UM SÓ DONO CONSTITUI CONDOMÍNIO?	35
8 O SEU CONDOMÍNIO ESTÁ REGULAR QUANTO À PREVENÇÃO DE INCÊNDIOS?	40
9 POR QUE CONTRATAR UM ADVOGADO PARA O SEU CONDOMÍNIO?	44
10 ATOS DO PODER JUDICIÁRIO EM CONDOMÍNIO. COMO PROCEDER?.....	47
11 COBRANÇA DE INADIMPLENTES SOB A ÓTICA DO NOVO CPC. O QUE MUDOU?	51
12 SÍNDICO PROFISSIONAL SERÁ REGULAMENTADO OU NÃO?.....	53
13 A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE NO ÂMBITO CONDOMINIAL.....	57
14 PROIBIÇÃO PARA MENOR DE IDADE DIRIGIR EM CONDOMÍNIO INDEPENDENTEMENTE DE REGIMENTO INTERNO.....	61
15 A LOCAÇÃO POR TEMPORADA ATRAVÉS DA UTILIZAÇÃO DO AIRBNB PODE SER PROIBIDA PELO CONDOMÍNIO?	64
16 QUAL O PRAZO PARA IMPUGNAR AS DELIBERAÇÕES DA ASSEMBLEIA?	68
17 SÍNDICOS E CONDÔMINOS: ATENÇÃO AO E-SOCIAL	79
18 A POSSIBILIDADE DE EXPULSÃO DO DEVEDOR CONTUMAZ DO CONDOMÍNIO	87
19 A PESSOA COM DEFICIÊNCIA PODE SER SÍNDICO(A)?	92
20 A APLICAÇÃO DA LEI DA FICHA LIMPA AOS CONDOMÍNIOS.....	96

21	A REALIZAÇÃO DE BENFEITORIAS NO CONDOMÍNIO.....	101
22	A PRÁTICA DE ATIVIDADE MERCANTILISTA PELO DR. BUMBUM NO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PODE RESPONSABILIZAR O SÍNDICO?.....	112
23	O USO DE NARGUILÉ NAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO É PERMITIDO?.....	116
24	OS LIMITES DOS PODERES DO LOCATÁRIO NA ASSEMBLEIA.....	120
25	PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA CONDOMINIAL.....	124
26	A POLÊMICA EM TORNO DO ENVIDRAÇAMENTO DE VARANDA.....	127
27	LEGALIDADE DOS JUROS MORATÓRIOS ESTIPULADOS NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL.....	138
28	O DEVER DO SÍNDICO/ADMINISTRADOR DE PRESTAR CONTAS AO CONDOMÍNIO.....	145
29	ACESSIBILIDADE NOS CONDOMÍNIOS.....	155
30	O INQUILINO E O CONDOMÍNIO.....	164
31	A EXPOSIÇÃO DE DEVEDORES NO HALL DO CONDOMÍNIO.....	175
32	É LEGAL A VENDA DE CRÉDITO CONDOMINIAL?.....	184
33	APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE TRÂNSITO BRASILEIRO NOS CONDOMÍNIOS.....	190
34	A IMPORTÂNCIA DE OS CONDOMÍNIOS OBSERVAREM AS REGRAS TRABALHISTAS.....	196
35	OBRAS E REPAROS NECESSÁRIOS NOS CONDOMÍNIOS.....	204
36	PRAZO PRESCRICIONAL DOS CRÉDITOS CONDOMINIAIS.....	208
37	OBRAS EM ACRÉSCIMO ÀS PARTES COMUNS DOS CONDOMÍNIOS.....	214
38	PROPAGANDA ELEITORAL NOS CONDOMÍNIOS.....	220
39	É LEGAL O DESCONTO DE PONTUALIDADE NA TAXA DE CONDOMÍNIO?.....	223
40	ATOS INTOLERÁVEIS EM ASSEMBLEIA DE CONDOMÍNIO.....	229
41	SISTEMAS DE RESOLUÇÕES DE CONFLITOS NOS CONDOMÍNIOS.....	234
42	OBRAS QUE AFETAM A ESTRUTURA DO CONDOMÍNIO.....	240
43	A NECESSIDADE DE MANTER A CONVENÇÃO CONDOMINIAL ATUALIZADA PARA TER SEGURANÇA JURÍDICA.....	245
44	INSTITUIÇÃO E REGISTRO DOS CONDOMÍNIOS.....	250
45	VIZINHOS INSUPORTÁVEIS, COMO COMPROVAR OS INCÔMODOS.....	254
46	AGRESSÃO ENTRE CONDÔMINOS NA ÁREA COMUM. QUAL A RESPONSABILIDADE DO SÍNDICO?.....	258
47	TELA DE PROTEÇÃO, SEGURANÇA OU ALTERAÇÃO DE FACHADA?.....	262

48	CONDOMÍNIOS DEVEM LIBERAR OS FUNCIONÁRIOS PARA VOTAÇÃO	270
49	DIREITO À INTIMIDADE E VIDA PRIVADA.....	272
50	ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA POR FALTA DE CONVOCAÇÃO DE UM CONDÔMINO	277
51	DESRESPEITO AOS FUNCIONÁRIOS PODE TRAZER PREJUÍZOS AO CONDOMÍNIO	281
52	CONFLITOS INTERNOS QUE AS PLATAFORMAS VIRTUAIS DE HOSPEDAGEM PODERÃO TRAZER	288
53	OS ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO COMO ENTE FAMILIAR	295
54	UMA ASSEMBLEIA MAL PRESIDIDA PODE GERAR NULIDADE?	302
55	MULTIPROPRIEDADE, UMA NOVA MODALIDADE DE CONDOMÍNIO	306
56	GRUPOS DE WHATSAPP NOS CONDOMÍNIOS E OS CUIDADOS A SEREM TOMADOS	312
57	DA COBRANÇA EXTRAJUDICIAL À EXECUÇÃO DAS COTAS CONDOMINIAIS	318
58	COMO ANDA A PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA DO SEU CONDOMÍNIO?	328
59	O SÍNDICO PODE UTILIZAR O FUNDO DE RESERVA SEM AUTORIZAÇÃO DOS CONDÔMINOS?	333
60	ASSEMBLEIA PERMANENTE, CONTÍNUA OU EM ABERTO É PERMITIDA?	338
61	É PERMITIDO ENFEITES DE NATAL NA VARANDA DO APARTAMENTO?	344
62	REQUISITOS PARA CONSTAR NO EDITAL DE CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLEIA	348
63	CUIDADOS NECESSÁRIOS AO ADQUIRIR PRODUTOS E SERVIÇOS OFERECIDOS	356
64	ANIMAIS EM CONDOMÍNIO. PODE A CONVENÇÃO OU REGIMENTO INTERNO PROIBIR?	361
65	A CORRUPÇÃO NOS CONDOMÍNIOS E O <i>COMPLIANCE</i>	367
66	POSSIBILIDADE DE ANULAR CLÁUSULAS DA CONVENÇÃO POR NÃO CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS FORMAIS.....	371
67	FUNDO DE RESERVA, O QUE É?	377
68	VESTIÁRIO E REFEITÓRIO EM CONDOMÍNIO. SÃO OBRIGATÓRIOS?	381
69	O AIRBNB E SUAS IMPLICÂNCIAS NA CONVIVÊNCIA ENTRE MORADORES...	385
70	CARROS ABANDONADOS EM VAGA DE GARAGEM DE USO COMUM. O QUE FAZER?	391
71	OFENSAS DIRIGIDAS AO SÍNDICO EM ASSEMBLEIA PODEM GERAR DANOS MORAIS?	395

72	ARBITRAGEM PODE SER UTILIZADA PARA A SOLUÇÃO DOS CONFLITOS SURTIDOS EM CONDOMÍNIO?.....	399
73	SUBSÍNDICO. É LEGAL E OBRIGATÓRIA A CRIAÇÃO DO CARGO?.....	404
74	É LEGAL O CORTE NO FORNECIMENTO DE ÁGUA E GÁS DOS CONDÔMINOS INADIMPLENTES?	407
75	É POSSÍVEL PROIBIR O CONDÔMINO INADIMPLENTE DE UTILIZAR AS ÁREAS COMUNS?	415
76	O CONDÔMINO INADIMPLENTE PODE IMPUGNAR JUDICIALMENTE UMA ASSEMBLEIA DE CONDOMÍNIO?.....	418
77	QUAIS OS EFEITOS DO REGISTRO OU NÃO DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL?	421
78	O SEU CONDOMÍNIO ESTÁ REALMENTE SEGURO!?.....	425
79	FURTO NO INTERIOR DO CONDOMÍNIO. QUEM PAGA?	432
80	A HIERARQUIA E A COMPETÊNCIA DAS NORMAS INTERNAS CONDOMINIAIS	436
81	A FRAÇÃO IDEAL É IDEAL PARA QUEM?.....	447
82	VÍCIOS NA CONSTRUÇÃO E FALTA DE MANUTENÇÃO PREDIAL POR PARTE DO SÍNDICO	455
83	QUAL É A FORÇA NORMATIVA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL?	466
84	O CONDOMÍNIO COMO CONSUMIDOR E A QUOTA CONDOMINIAL	475
85	COMO FICAM AS REGRAS INTERNAS CONDOMINIAIS APÓS DECISÃO DO STJ SOBRE A PERMANÊNCIA DOS ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO EM CONDOMÍNIOS?	481
86	MULTIPROPRIEDADE - UMA NOVA MODALIDADE DE CONDOMÍNIO	489
87	DA RESPONSABILIDADE CIVIL E CRIMINAL DO SÍNDICO	499
88	PROCESSO CONDOMINIAL - O QUE HÁ DE NOVO?.....	512
89	O DIREITO CONDOMINIAL COMO MAIS UM ELEMENTO DA QUARTA REVOLUÇÃO INDUSTRIAL.....	522
90	O DIREITO DO IDOSO E A ACESSIBILIDADE NOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS.....	534
91	LEI DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS. O QUE MUDA PARA O GESTOR CONDOMINIAL?	541
92	A EXIGÊNCIA LEGAL DO VISTO DO ADVOGADO NAS CONVENÇÕES E REGIMENTOS INTERNOS CONDOMINIAIS.....	553
93	A GOVERNANÇA COMO PRINCÍPIO NORTEADOR DA GESTÃO CONDOMINIAL.....	565
94	O INQUILINO NO CONDOMÍNIO - DIREITOS E DEVERES	572

95	A RAZOABILIDADE E A PROPORCIONALIDADE DEVEM SER APLICADAS NA QUOTA CONDOMINIAL	584
96	AFINAL, É NECESSÁRIO JUDICIALIZAR TODOS OS CONFLITOS GERADOS NOS CONDOMÍNIOS?	595
97	CONVENÇÃO, DE MINUTA A ATO CONSTITUTIVO DO CONDOMÍNIO	606
98	NULIDADES E ATOS FORMAIS NO DIREITO CONDOMINIAL	623
99	OS BENEFÍCIOS DA REURB AOS CONDOMÍNIOS DE LOTE E LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO	636
100	O DIREITO POSTO E AS NOVAS TECNOLOGIAS	646
101	O LIMITE AO USO DE PROCURAÇÕES NAS ASSEMBLEIAS INTERFERIRÁ NO DIREITO DE PROPRIEDADE?	656
102	SÍNDICO, COMO ESTÁ A COMUNICAÇÃO NO SEU CONDOMÍNIO?.....	663
103	DA RESPONSABILIDADE CRIMINAL DO SÍNDICO	672
104	MITOS E VERDADES - ANTECIPADORAS DE RECEITAS, GARANTIDORAS E ASSESSORIAS DE COBRANÇA EM CONDOMÍNIO E SUAS IMPLICAÇÕES	687
	REFERÊNCIAS.....	693

PREFÁCIO

Inicialmente, registramos aqui nossa felicidade pela oportunidade de prefaciar o livro deste que tem sido o grande baluarte desse ramo do Direito, Dr. Miguel Zaim. Responsável por inaugurar a Comissão de Direito Condominial da OAB/MT, que foi a segunda comissão temática do Direito dos Condomínios a ser criada no País.

Aguerrido defensor desse mercado, marcado por sua atuação competente nas assembleias de condomínios e nos pretórios, certamente um grande operador do Direito que muito tem a compartilhar com todos os juristas, em especial que atuam no Direito Imobiliário e Condominial.

Podemos dizer que é um dos grandes responsáveis pela criação do Projeto de Lei 1513/2021, que está em tramitação na Câmara Federal, que torna obrigatório o visto do advogado nas normas condominiais, o que, evidentemente, fomenta ainda mais a valorização do profissional de Direito, além de criar novas oportunidades de serviço para o advogado.

Além de ser autor do livro *Síntese do Direito Condominial Contemporâneo*, que trouxe com clareza solar esse nicho de mercado pouco antes explorado, e estimulou advogados a ingressar no ramo do Direito das edificações.

É certo que a vida em sociedade exige regulamentações, em homenagem à paz social. As ciências jurídicas tem por fardo antever os melhores caminhos para se evitarem os conflitos e, nas contendas, dar as melhores soluções para resolver as questões.

O homem, desde os primórdios da humanidade, escolheu viver em coletividade, no início dos tempos, era com o intuito de ajudar no sustento de suas famílias e proteção de animais. Com o passar das eras, e

das civilizações, com o refinamento das relações humanas, foi necessária a positivação das normas que deveriam nortear tais interações.

As populações foram crescendo, as demandas de espaço foram aumentando e, com elas, mais uma vez o clamor por viver em espaços compartilhados, nascendo os condomínios edilícios, os “condomínios fechados” (de lotes e controle de acesso), além da democratização do uso de bens voluptuários através do *time-sharing*, *co-working*, tudo em prol dos famosos três “s”, saúde, sossego e segurança, prestigiando a finalidade social da coisa.

Em verdade, o livro *Reflexões sobre o Direito Condominial* é o compartilhamento da caminhada, par e passo, dos anos de estudo do autor, uma demonstração de sua experiência profissional de 30 anos de advocacia, que vivenciou várias incidências de leis distintas desse grandioso sub-ramo do Direito Imobiliário.

Certamente que será um instrumento poderoso para fomentar o conhecimento do cientista jurídico, tratando de temas atuais do Direito Condominial, bem como um instrumento para entendimento histórico de diferentes tempos desse ramo do Direito.

De leitura fácil, sem perder o teor informativo e o cunho científico, acreditamos ser uma excelente aquisição para o acervo dos profissionais de Direito, em especial aqueles que são desejos no ingresso da maravilhosa seara do mundo dos condomínios.

Marcus Cardoso
Advogado Condominialista



“Todos os artigos a seguir refletem diferentes momentos do Direito Condominial ao longo de três anos.”

1 AFINAL, QUAL A LEGISLAÇÃO QUE SE APLICA NOS CONDOMÍNIOS?

Publicado
03/02/2018

A vida em sociedade é um fenômeno gerador de muitos conflitos, e em condomínios não é diferente, tanto que mais e mais leis surgem a cada dia com o objetivo de tentar regular e prever os mais diferentes comportamentos, buscando assim um tratamento equânime.

Em condomínios, há uma verdadeira reprodução desse comportamento social que muitas vezes gera conflitos e divergências, aí surgem as leis aplicáveis que regem aquela sociedade condominial. Dentro de uma pirâmide podemos dizer que a princípio temos o direito fundamental à propriedade privada que vem insculpido no artigo 5º da Constituição Federal, entretanto, esse direito à propriedade de usar, gozar e dispor livremente encontra um limitador legal.

Especificamente a lei que regulamenta a vida em condomínios é a Lei 4.591, de 1964. Além dessa parte específica, essa lei trata também das incorporações imobiliárias.

A partir de 2003 entrou em vigência o novo Código Civil brasileiro, que conta com 27 artigos regulamentando a vida em condomínio. Assim podemos afirmar que do artigo 1º ao 27 da lei de 1964 foram derogados, ou seja, substituídos pelas normas do referido código.

Além das normas supracitadas, um condomínio ainda conta com a **convenção** condominial, que é um documento que tem o caractere predominantemente estatutário ou institucional, que traça **normas de utilização** nas áreas privativas e de uso comum. Essa Convenção nos

condomínios edilícios geralmente é confeccionada no ato da incorporação imobiliária, que deve ser sobrescrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais.

Outra peça importante é o **regimento interno**, que tem por objeto estabelecer normas de direito e deveres complementando as lacunas deixadas pela convenção.

O **regimento interno** é elaborado de acordo com a vontade dos condomínios através de uma assembleia extraordinária. É importante lembrar que todos esses documentos, tanto a convenção quanto o regimento interno, devem ser registrados no cartório de registro de imóveis competente.

As **decisões de assembleia**, desde que revestidas da legalidade (quóruns específicos), e atas devidamente registradas, passam a ter também força legal dentro do condomínio.

Lembrando ainda que tanto o síndico, ou o gestor condominial, bem como os condomínios, estão obrigados também a cumprir as normas estaduais e a legislação municipal, no que se refere aos condomínios.

Dentro do princípio da hierarquia das leis, é importante salientar que nenhuma lei interna do condomínio pode se sobrepor à nenhuma lei federal, estadual ou municipal.

Em síntese, podemos dizer que as legislações aplicadas aos condomínios são: a Constituição Federal, Código Civil brasileiro, Lei 4.591, de 1964, convenção condominial, regimento interno, decisões de assembleia, leis estaduais e municipais.

2 CONDÔMINO ANTISOCIAL - DA PENA DE MULTA À EXCLUSÃO DO CONDOMÍNIO

Publicado
03/02/2018

A *Lei 4.591, de 1964*, não tratava do condômino **antissocial**. Esta figura foi criada com o novo Código Civil brasileiro, mais especificamente no **artigo 1.337**. Conceitualmente configura-se “conduta antissocial, todo aquele condômino que **“reiteradamente”** se comporta de forma antissocial, que execute todo ato que é contrário à sociedade que transgride as normas de determinado lugar ou tempo, no caso, as normas internas do condomínio, criadas pela convenção, regimento interno ou assembleia, gerando incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores”.

O infrator, nesse caso, poderá ser apenado, por deliberação de *três quartos* dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até *cinco vezes* o valor da taxa do condomínio, conforme a gravidade e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Caso reiteradamente o condômino novamente apresente o comportamento antissocial, gerando incompatibilidade de convivência com os demais, poderá ser obrigado a pagar uma multa correspondente a *dez vezes* o valor da taxa condominial, até ulterior de liberação de assembleia.

Para a aplicação da referida pena é necessário que o síndico/gestor, marque uma assembleia extraordinária, constando no edital de publicação como item específico, convocando todos os condôminos e que seja observado o quórum específico para aplicação da pena, bem como garantir ao infrator o sagrado direito de defesa.

Essa é a previsão legal de pena para o condômino antissocial.

Entretanto a *jurisprudência* de diversos tribunais pátrios vem admitindo a **Exclusão** do condômino ou ocupante antissocial, que seja devidamente comprovado nocivo à coletividade. Em recente decisão a juíza de Direito Inah de Lemos e Silva Machado, da 19ª Vara Cível de SP, determinou a retirada do morador antissocial do condomínio no prazo de 60 dias, sob pena de remoção forçada.

De acordo com o relatório a aplicação de multas já atingiu o limite de dez vezes o valor da contribuição e não foi suficiente para inibir o comportamento. Segundo os relatos o condômino nocivo promovia festas de madrugada com gritarias, música alta e algazaras, intimidando moradores e funcionários do prédio, ameaçando-os de agressão física e de morte, proferindo palavras de baixo calão, e ainda fazendo mau uso das áreas de lazer do edifício com excesso de convidados.

Na referida decisão foi mantido o direito de propriedade do réu, mas retirando-lhe o direito de ele próprio usar a coisa.

A possibilidade de exclusão do condômino gera muita celeuma entre as pessoas leigas que vivem em condomínio, naqueles que o administram e em alguns operadores do Direito, tendo em vista que a previsão legal para o infrator é tão somente a aplicação de multa. Porém, conforme supramencionado, a justiça vem admitindo a exclusão.

Assim podemos concluir e afirmar que, apesar de o condômino arguir que tem o direito de propriedade conferido no artigo 5º da Constituição Federal, ele pode sim ser excluído do condomínio, tendo em vista que neste caso o uso de propriedade sofre restrição, sendo obrigado o proprietário condômino a cumprir as regras impostas pelo condomínio.

3 SÍNDICO, DA ELEIÇÃO À DESTITUIÇÃO

Publicado
23/02/2018

A eleição do síndico é um dos momentos mais importantes na vida condominial, que nem sempre é observado pelos condomínios, o que pode levar toda aquela sociedade a dissabores, por colocar no corpo diretivo pessoas sem experiência em gestão administrativa e muitas vezes desconhecendo por total a legislação aplicada aos condomínios.

O síndico pode ser condômino, inquilino, funcionário, pessoa física ou jurídica, exceto se a convenção do condomínio vedar algumas dessas situações.

No edital da convocação da assembleia, deve constar a eleição como um assunto específico. Instalada a assembleia o presidente da mesa convoca os prováveis candidatos a se apresentarem, logo após começa o processo eletivo, vence aquele com maior número de votos.

O síndico eleito tem como dever legal, entre outros, convocar a assembleia do condomínio, representar, ativar passivamente o condomínio, praticando em juízo ou fora dele os atos necessários à defesa dos interesses, dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo de interesse do condomínio, cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia, diligenciar a convenção e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores, elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano, cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas, prestar contas à assembleia anualmente e quando exigidas, e realizar seguro das edificações.

Entretanto, o síndico eleito pelo voto dos condôminos democraticamente pode ser destituído. Antes da vigência do novo Código Civil, destituir um síndico era missão quase impossível, exigia-se o quórum de dois terços dos proprietários em assembleia, hoje o impeachment do síndico, tecnicamente chamado de destituição, pode ocorrer de maneira mais simples. Um quarto dos proprietários poderá assinar um requerimento solicitando uma assembleia extraordinária, para discussão da saída do síndico. Na assembleia convocada para esse fim, basta o voto da maioria dos presentes para imediata destituição, podendo ainda ser eleito um novo síndico para completar um mandato.

4 VOCÊ SABE QUAIS AS DIFERENÇAS ENTRE A ASSEMBLEIA ORDINÁRIA E A ASSEMBLEIA EXTRAORDINÁRIA?

Publicado
13/04/2018

Por ser um ambiente de natureza coletiva, o condomínio deve pautar suas deliberações a partir de um consenso entre os condôminos, a fim de que se contribua para um ambiente mais harmonioso, o que muitas vezes não é observado nas assembleias gerais realizadas.

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. Esse instituto subdivide-se em assembleia geral ordinária e assembleia geral extraordinária.

A **assembleia ordinária** ocorre anualmente, na época prevista pela convenção condominial, e delibera acerca da matéria assinalada no art. 1.350 do Código Civil:

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 destituir o substituto e alterar o regimento interno.

Como se vê, a finalidade dessa assembleia é orçar as despesas ordinárias e autorizar as extraordinárias, eleger e destituir o síndico, decidir

sobre a utilização das coisas comuns, dentre outras disposições acerca da jurisdição superior do condomínio. A sua convocação é atribuição do síndico, porém, 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, do CC.).

Já a **assembleia 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). Essa assembleia poderá ser convocada pelo síndico ou por um quarto dos condôminos, na forma prevista na convenção de condomínio (art. 1.355 do CC.).

Neste ponto, importante ressaltar que o Código Civil prevê no art. 1.353 a necessidade de quóruns especiais para se deliberar a respeito de determinados temas, nos casos em que não se torna viável a deliberação pela maioria dos presentes, senão vejamos:

“Art. 1.353. Em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quórum especial”.

Com isso, o site Migalhas.com.br reuniu as diversas bases quantitativas distintas para votação de determinadas matérias, elencando-as da seguinte forma]:

1. $\frac{2}{3}$ das frações ideais dos condôminos;
2. $\frac{2}{3}$ dos condôminos;
3. a maioria dos condôminos;
4. unanimidade dos condôminos;
5. maioria absoluta dos membros da assembleia;
6. $\frac{1}{4}$ dos condôminos; e
7. maioria de votos dos presentes.

A partir disso, o Portal Síndico Legal elaborou uma tabela de especificação de quórum para fins didáticos, enumerando as diversas situações previstas no Código Civil e relacionando-as com os respectivos quóruns necessários:

Na contagem de votos nas assembleias, não se computa o voto por cabeça, mas proporcionalmente às frações ideais de cada condômino, áreas privativas ou outro critério estabelecido na convenção. O voto é proporcional, portanto, ao conteúdo e extensão do Direito Condominial.

Por fim, insta salientar que várias das deliberações da assembleia podem ser tomadas de maneira a que algumas minorias possam submeter outras minorias à sua vontade. Nas votações, o critério adotado é o da “maioria dos presentes”, não se levando em consideração a opinião dos ausentes. À minoria dissidente cabe discutir a legalidade das decisões tomadas na assembleia, mas, enquanto não anulada a deliberação, deve submeter-se a elas.

5 OS DEVERES DO INQUILINO NOS CONDOMÍNIOS

Publicado
18/04/2018

Muito se discute acerca dos principais direitos e deveres dos condôminos, que, por força do art. 1.334, § 2º do Código Civil, são os **proprietários** ou todos aqueles que, apesar de tecnicamente não serem proprietários, forem **titulares de direitos de aquisição** sobre a propriedade imobiliária, como os **promitentes compradores, cessionários, promitentes cessionários**.

Entretanto, outra figura que se distancia do conceito de condômino mas que por muitas vezes está presente no condomínio é o **inquilino**, também chamado de **locatário**, que é regido pela Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), a qual dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a ela pertinentes.

Inicialmente, insta salientar que o inquilino **não é considerado condômino**, uma vez que, para figurar nesta posição, é necessária a condição de proprietário, ou ao menos de titular de direito de aquisição, conforme já foi exposto. Com isso, o inquilino é considerado mero **possuidor** do imóvel, que deve respeitar as regras do condomínio.

A obrigatoriedade de respeito às normas do condomínio por parte do inquilino está prevista no art. 23, inciso X, da Lei do Inquilinato, a qual estabelece que o locatário é obrigado a “*cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos*”. Dentre as demais obrigações constantes do artigo citado, destacam-se:

- a. **pagar pontualmente** o aluguel e os encargos da locação;

- b. utilizar-se do imóvel de acordo com a sua **destinação**, tratando-o com o mesmo cuidado como se seu fosse;
- c. finda a locação, **devolver o imóvel no mesmo estado em que o recebeu**, salvo nos casos de deterioração decorrente do uso normal;
- d. realizar a **reparação imediata** dos danos verificados no imóvel, provocados pelo próprio locatário ou pelos demais indivíduos relacionados a este;
- e. não modificar a forma interna ou externa do imóvel **sem o consentimento prévio e por escrito** do locador;
- f. pagar as **despesas ordinárias** de condomínio; entre outros. (Grifo nosso).

Com relação ao último item, o próprio parágrafo §1º do art. 23 prevê que as despesas ordinárias que devem ser honradas pelos inquilinos dizem respeito à manutenção e ao dia a dia do condomínio, tais como: **salários e encargos trabalhistas** dos funcionários do condomínio; despesas de **água, luz, gás e esgoto; limpeza, conservação e pintura** das instalações e dependências de uso comum; **manutenção e conservação** dos jardins e dos equipamentos tanto hidráulicos/elétricos/mecânicos quanto de uso comum para o lazer, como elevadores, bombas hidráulicas, interfones, piscinas, salas de ginásticas; entre outras despesas.

Destaque-se, ainda, o entendimento jurisprudencial do TJ-DF, considerado majoritário, acerca da cobrança de taxa condominial, caracterizando-a como obrigação *propter rem* e atribuindo a responsabilidade do pagamento desta à figura do locatário/possuidor/inquilino:

As obrigações condominiais têm natureza **propter rem**, e, portanto, aderem à coisa, e não à pessoa, bastando a demonstração de que o devedor é proprietário **ou possuidor** da unidade integrante do condomínio **para o reconhecimento de seu dever de pagar a quota condominial**. (Acórdão 901070, 2ª Turma Cível do TJ-DF).

A cobrança de taxa condominial deve ser direcionada ao possuidor da unidade integrante

do condomínio, a teor do art. 1.345 do Código Civil, que estabelece que a responsabilidade pelo pagamento das quotas de despesas de condomínio, em virtude de se consubstanciarem em obrigações **propter rem**, recai **tanto sobre o proprietário do imóvel** - titular do domínio - **quanto sobre o ocupante da unidade a qualquer título** (compromissário comprador, locatário ou comodatário, etc.), podendo a ação de cobrança ser ajuizada contra um ou outro, individualmente, ou contra ambos em litisconsórcio passivo facultativo. (Acórdão 860974, 1ª Turma Cível do TJ-DF). (Grifo nosso).

Como se vê, é extenso o rol de deveres a que o inquilino se sujeita, tornando-se recomendável o estudo da legislação específica (tanto o Código de Processo Civil quanto a Lei do Inquilinato) atinente à matéria, para que não haja surpresa diante de determinada cobrança ou mesmo para coibir práticas abusivas tanto do síndico, como de condôminos e demais funcionários integrantes do ambiente condominial.

6 O MOMENTO DO DIREITO CONDOMINIAL

Publicado
20/04/2018

É público e notório que, nos últimos anos, o mercado imobiliário brasileiro revelou-se inconstante e passou por duas fases distintas: a primeira, com a economia do país em alta, experimentou forte crescimento e um período de prosperidade; já a segunda, com a desaceleração da economia brasileira nos anos mais recentes, apresentou um declínio significativo no ramo.

Ainda assim, os terrenos, vilas e casas estão dando lugar a deslumbrantes condomínios, vez que o número de pessoas morando nesses empreendimentos cresce em ritmo alucinante, criando um fabuloso, complexo e milionário mercado de administração condominial.

Segundo dados de 2017 da Associação Brasileira de Síndicos e Síndicos Profissionais (ABRASSP)¹, 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 165 bilhões de reais por ano.

Ademais, conforme expôs o mesmo estudo, existiam no ano passado aproximadamente 8.374 condomínios somente no estado de Mato Grosso, os quais eram administrados por pouco mais de 200 síndicos profissionais.

Com isso, é certo que as operações e negociações envolvendo condomínios tornam-se cada vez mais complexas e intrincadas, justamente por ser um ambiente de natureza coletiva, o que exige de todos aqueles en-

1 <http://www.abrassp.com.br/2017/09/perfil-dos-sindicos-no-brasil.html>. Acesso em 20 de abril de 2018. – p. 35

volvidos (síndicos, condôminos, funcionários, advogados, administradoras, entre outros) que estejam preparados para as mais diversas situações.

Diante de um cenário tão promissor, é certo que o advogado também deverá preparar-se adequadamente, desenvolvendo suas habilidades de negociação, aprimorando suas redes de relacionamentos e procurando especializar-se nas áreas imobiliária e condominial, já que o sucesso dos empreendimentos depende de uma ampla assessoria jurídica, desde a aquisição do terreno até a efetiva entrega das unidades.

Entretanto, o mercado imobiliário não se apresenta promissor somente para os advogados, como também para os próprios síndicos que buscam sua profissionalização. Prova disso é o Projeto de Lei nº 9.869/2018, apresentado em 27 de março deste ano pelo deputado Pompeo de Mattos, que visa regulamentar o exercício da profissão de síndico administrador de condomínios.

O projeto de lei propõe a criação de oito artigos dispondo sobre quem poderá ser síndico (condômino, empregado ou profissional autônomo), os requisitos para o exercício da profissão, suas atividades e atribuições, dentre outras disposições.

Como se vê, o Direito Condominial tornou-se um verdadeiro nicho de mercado, com oportunidades abertas a todos aqueles que se comprometerem a participar do universo condominial, desde que com a devida qualificação e o propósito de tornar os condomínios ambientes mais harmoniosos para todos que neles convivem.

7 PRÉDIO COM VÁRIAS UNIDADES E UM SÓ DONO CONSTITUI CONDOMÍNIO?

Publicado
25/04/2018

O artigo 1.331 do Código Civil, que apresenta a conceituação de condomínio edilício, dispõe que “pode haver, em edificações, partes que são **propriedade exclusiva**, e partes que são **propriedade comum** dos condôminos”. Assim, o condomínio edilício refere-se exclusivamente aos imóveis onde coexistem partes comuns e partes exclusivas.

Encontram-se abarcados neste conceito tanto os **condomínios residenciais** (onde o apartamento é propriedade exclusiva e partes como elevadores, piscinas, portaria, entre outros, são partes comuns), quanto os **empreendimentos comerciais** (shopping centers, galerias comerciais, entre outros) e os condomínios de **loteamentos**, que foram inseridos na legislação civil pela Lei nº 13.465/2017.

Cada condômino é titular, com exclusividade, da unidade autônoma (apartamento, escritório, sala, loja, sobreloja, garagem) e titular de partes ideais das áreas comuns (terreno, estrutura, do prédio, telhado, rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, calefação e refrigeração centrais, corredores de acesso às unidades autônomas e ao logradouro público, etc.).

Com isso em mente, faz-se necessário um estudo acerca das hipóteses de extinção do condomínio previstas nos artigos 1.357 e 1.358, por serem de interesse do tema:

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. (Grifo nosso).

Como se vê, o Código Civil prevê três situações possíveis de extinção do condomínio: a) por **destruição total ou parcial**, hipótese em que os condôminos podem deliberar acerca da reconstrução ou da venda do edifício; b) por **ameaça de ruína**, quando os condôminos também podem deliberar acerca da reparação ou da venda; e c) por **desapropriação** (ocasião em que a indenização será repartida entre os condôminos).

Entretanto, a hipótese de extinção do condomínio não explicitamente consagrada pela legislação civil, mas reconhecida tanto pela doutrina quanto pela jurisprudência trata dos casos em que ocorrer o fenômeno da **confusão**, que, conforme aduzem Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2007), “se dá quando uma pessoa – condômino ou terceiro – **adquire todas as unidades autônomas** e não deseja manter a divisão para eventual alienação futura”.

Corroborando esse entendimento, colhe-se o julgado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro:

CONDOMÍNIO HORIZONTAL. Extinção do processo sem apreciação do mérito. Pretensão de suspensão da execução para cobrança de cotas condominiais. Falta de interesse- adequa-

ção. 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 Assembleia. 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 CAMARA CIVEL, Data de Publicação: 13/11/2009). (Grifo nosso).

Assim sendo, conforme se extrai tanto do julgado supracitado quanto da doutrina mencionada, se ocorre a extinção do condomínio com a **confusão** (aquisição de todas as unidades por condômino/terceiro), por óbvio pode se concluir que os prédios residenciais com várias unidades e somente um único dono não constituem condomínio.

Entretanto, ainda que o prédio de um único dono não constitua condomínio, aqueles que nele residem (moradores/inquilinos), **que não são considerados proprietários**, sujeitam-se à **Lei n.º 8.245/91 (Lei do Inquilinato)** e, como tanto, estão sujeitos a determinadas obrigações, conforme prevê seu art. 23, § 3º: “no edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, **de propriedade da mesma pessoa**, os **locatários** ficam **obrigados ao pagamento das despesas** referidas no § 1º deste artigo, desde que comprovadas”.

As despesas a cujo pagamento os inquilinos estão sujeitos são as **despesas ordinárias**, compreendidas no art. 23, § 1º, da Lei de Inquilinato:

1. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;

2. consumo de água e esgoto, gás, luz das áreas de uso comum;
3. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
4. manutenção e conservação e pintura das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
5. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
6. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
7. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
8. rateios de saldo devedor, salvo se referentes ao período anterior ao início da locação;
9. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes ao período anterior ao início da locação.

Isso porque a responsabilidade pelo pagamento das **despesas extraordinárias** (aquelas não compreendidas nos gastos rotineiros de manutenção do edifício), como obras de reformas, pinturas de fachada, despesas de decoração e paisagismo, constituição de fundo de reserva, entre outras, ficam a cargo do **locador/proprietário** (art. 22, X, Lei do Inquilinato).

Consigne-se, ainda, o entendimento jurisprudencial do TJ-DF, considerado majoritário, acerca da **cobrança de taxa condominial**, caracterizando-a como obrigação **propter rem** (aquela que adere à coisa) e atribuindo a responsabilidade do pagamento desta à figura do **locatário/possuidor/inquilino**:

A **cobrança de taxa condominial deve ser direcionada ao possuidor** da unidade integrante do condomínio, a teor do art. 1.345 do Código Civil, que estabelece que a responsabilidade pelo pagamento das quotas de despesas de con-

domínio, em virtude de se consubstanciarem em obrigações **propter rem**, recai **tanto sobre o proprietário do imóvel** – titular do domínio – **quanto sobre o ocupante da unidade a qualquer título** (compromissário comprador, locatário ou comodatário, etc.), podendo a ação de cobrança ser ajuizada contra um ou outro, individualmente, ou contra ambos em litisconsórcio passivo facultativo. (Acórdão 860974, 1ª Turma Cível do TJ-DF). (Grifo nosso).

Isto posto, é notória a extensão do rol de deveres a que os inquilinos/possuidores estão sujeitos, tornando-se recomendável o estudo da legislação específica (tanto o Código de Processo Civil quanto a Lei do Inquilinato) atinente à matéria, para que não haja surpresa diante de determinada cobrança ou mesmo para coibir práticas abusivas tanto do síndico, quanto de condôminos e demais funcionários integrantes do ambiente condominial.

8 O SEU CONDOMÍNIO ESTÁ REGULAR QUANTO À PREVENÇÃO DE INCÊNDIOS?

Publicado
03/05/2018

Não são poucas as tragédias que já ocorreram e continuam ocorrendo em virtude de incêndios, sejam em casas, restaurantes, prédios, galerias, entre outros. Com a devida observância da legislação no que tange aos cuidados preventivos de incêndios, possivelmente os acontecimentos poderiam ter sido evitados, ou ao menos teriam seus danos minimizados.

Em 2013, a maior tragédia envolvendo fogo no Brasil ocorreu no interior da boate Kiss, no Rio Grande do Sul, onde morreram 242 pessoas devido a um incêndio, bem como em virtude da falta de iluminação de emergência, de ventilação adequada, de extintores e obstrução da rota de saída.

Já no último dia 1º de maio, feriado em que se comemora o Dia Internacional do Trabalhador, um prédio de 24 andares ocupado irregularmente por aproximadamente 146 famílias desabou após incêndio no Largo do Paissandu, no Centro de São Paulo.

O professor Paulo Helene, da Universidade de São Paulo, afirmou à BBC Brasil que “na época em que o prédio foi construído, não existia proteção térmica como existe hoje – e que sabemos que é importante. Era uma estrutura que não estava protegida adequadamente contra incêndios”.

Embora ainda não tenham sido reveladas precisamente as causas que motivaram o incêndio, o trágico acontecimento trouxe à tona uma importante discussão: a necessidade de observância à legislação no que tange aos cuidados contra incêndios.

É na tentativa de evitar ocorrências dessas proporções que alguns estados da Federação exigem um Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) ou documento similar, aptos a demonstrarem que o condomínio está em dia com diversas obrigações de segurança.

Exemplificativamente, a legislação que trata do tema no estado de Mato Grosso é a **Lei nº 10.402/2016**, que dispõe sobre segurança contra incêndio e pânico no estado e dá outras providências. Para tanto, a referida lei faz duas distinções essenciais em seu art. 3º:

Art. 3º Para efeito desta Lei serão adotadas as seguintes definições:

I – Alvará de Segurança Contra Incêndio e Pânico (ASCIP): documento emitido pelo CBM/MT, certificando que a edificação possui as condições de segurança contra incêndio e pânico previstas na legislação;

II – Alvará Provisório de Segurança Contra Incêndio e Pânico (APSCIP): documento emitido pelo CBM/MT, certificando que a edificação possui as condições de segurança contra incêndio e pânico previstas nesta Lei e em normas correlatas, expedido a partir de um procedimento simplificado, para edificações que cumpram as condições previstas em norma técnica e que não possuam risco considerado alto, podendo ser emitido previamente à vistoria técnica.

Como se vê, a legislação faz a distinção entre Alvará e Alvará Provisório: enquanto o primeiro é emitido **após a vistoria** pelo Corpo de Bombeiros, certificando que a edificação possui as condições de segurança, o segundo é emitido **previamente à vistoria** técnica e originário de um procedimento declaratório sob responsabilidade do signatário de que a edificação possui as condições de segurança necessárias.

Para que se consiga determinado alvará, é necessário que seja apresentado ao Corpo de Bombeiros um **Plano de Segurança Contra Incêndio e Pânico (PSCIP)**, que deve ser instruído com a seguinte documentação:

1. Pasta fechada de cor vermelha e transparente;
2. Requerimento padrão previsto na Norma Técnica;
3. Boleto da Taxa de Segurança Pública (TASEG), que é a taxa a ser paga quando o proprietário requer nos Bombeiros a análise de processo ou pedido de vistoria, ou seja, quando ocorre a solicitação de um serviço considerado preventivo;
4. Procuração do proprietário quando este transferir seu poder de signatário;
5. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do responsável técnico pela elaboração do PSCIP;
6. Declaração do Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas com a respectiva ART/RRT (para-raios);
7. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do responsável técnico pela execução do PSCIP, das medidas de segurança contra incêndio e pânico e/ou instalações;
8. Certificado de brigadista;
9. Plantas das medidas de segurança contra incêndio e pânico;
10. Conjunto de plantas arquitetônicas;
11. Documentos complementares, dependendo das características da edificação ou área de risco.

A necessidade de observância da legislação decorre do dispositivo da Lei 10.402/2016, que estabelece que todas as edificações, instalações e locais de risco sujeitos às exigências daquela lei somente poderão ser **habitados** ou **entrar em funcionamento** após a emissão do respectivo Alvará de Segurança Contra Incêndio e Pânico ou Alvará Provisório de Segurança Contra Incêndio e Pânico expedido pelo CBM/MT (art. 11, § 3º).

É extenso o rol de documentos necessários e, apesar de representar um grande investimento, é de extrema importância que os síndicos tenham a consciência da importância de se ter o AVCB em dia.

A principal questão em comento não é financeira, afinal, se o condomínio sofrer um sinistro, como um incêndio, além de colocar em risco todos os moradores, pode ter dificuldades para o recebimento do dinheiro do seguro por não estar com a documentação em dia. Além disso, certo é que o síndico pode responder tanto civil quanto criminalmente caso aconteça alguma morte ou evento trágico.

9 POR QUE CONTRATAR UM ADVOGADO PARA O SEU CONDOMÍNIO?

Publicado
16/05/2018

O 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, 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.

Inicialmente, 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, tornando-se um verdadeiro facilitador no processo de resolução de conflitos.

No ambiente condominial, a advocacia se dá por meio da **assessoria jurídica condominial**, que tem o objetivo de 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. **Participação e assessoramento em assembleias**, desde a convocação até final 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 adstritos 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 adstritos à vida condominial.
5. **Conciliação e mediação** de conflitos entre condôminos, o síndico/subsíndicos e moradores, prestadores de serviços e condomínio, 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 deveres, 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. **Patrocínio integral** e em todas as instâncias das ações judiciais **movidas em desfavor do condomínio**, nos âmbitos cível e trabalhista, seja por condôminos, funcionários, prestadores de serviços, terceiros, etc.
10. **Participação em reuniões da administração** com a equipe diretiva do condomínio, através de convocação prévia e justificada.
11. Assumir o **patrocínio** das demandas judiciais **em trâmite** perante o Poder Judiciário, em que o condomínio figure como parte autora e ré.
12. Orientação e elaboração de **regimento interno, convenções e normas** pertinentes à regularização de procedimentos do condomínio.
13. Elaboração de **recursos administrativos** aos órgãos públicos nas esferas estadual e federal.

Assim sendo, sabendo da importância do advogado no acesso à justiça e como facilitador da resolução de conflitos, é importante que os condomínios 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, a fim de que esteja mais bem assistido e representado na causa em que irá atuar.

10 ATOS DO PODER JUDICIÁRIO EM CONDOMÍNIO. COMO PROCEDER?

Publicado
01/06/2018

Um questionamento muito comum da administração dos condomínios e dos síndicos diz respeito das diligências do Poder Judiciário nos condomínios.

No dia 18 de março de 2016, entrou em vigor, no ordenamento jurídico brasileiro, a Lei Federal n.º 13.015, de 16 de março de 2015, que instituiu o novo Código de Processo Civil (CPC).

É importante considerar que os atos do Poder Judiciário deverão observar, preferencialmente, a ordem do artigo 246, que prevê que a citação será realizada primeiramente pelo **correio**, e posteriormente, ou se houver necessidade, pelo **oficial de justiça**.

O Código de Processo Civil de 1973 era omissivo quanto à possibilidade de entrega da citação pelo correio na pessoa do porteiro. Diante disso, a jurisprudência tinha entendimento firmado pela *impossibilidade* de que isso ocorresse, conforme precedentes do Superior Tribunal de Justiça.

A nova legislação processual, ao contrário, previu essa hipótese expressamente, na qual é válida a citação, quando recebida pelo porteiro do condomínio edilício, ou nos loteamentos com controle de acesso, conforme o art. 248, § 1º:

Art. 248. (...) § 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.

Com relação aos **oficiais de justiça**, é preciso considerar que se trata de **um servidor público**, auxiliar da justiça, **encarregado de dar cumprimento às ordens judiciais exaradas pelos juízes**. Incumbe-lhe promover a execução das ordens determinadas pelo juiz e a realização pessoal das citações, prisões, penhoras, buscas e apreensões, arrestos, avaliações e demais diligências próprias de seu ofício.

Os poderes dos oficiais de justiça estão estabelecidos em lei, e outros que o juiz do caso julgar necessário para o fiel cumprimento da determinação. Vejamos:

Art. 154. Incumbe ao oficial de justiça:

I - Fazer pessoalmente **citações, prisões, penhoras, arrestos e demais diligências próprias do seu ofício**, sempre que possível na presença de 2 (duas) testemunhas, certificando no mandado o ocorrido, com menção ao lugar, ao dia e à hora;

II - Executar as ordens do juiz a que estiver subordinado;

III - entregar o mandado em cartório após seu cumprimento;

IV - Auxiliar o juiz na manutenção da ordem;

V - Efetuar avaliações, quando for o caso;

Havendo a intimação, ato por meio do qual se dá ciência a alguém dos termos do processo, por oficial de justiça, será imprescindível a confecção de certidão, que deverá preencher os requisitos formais do §1º do art. 275 do CPC. Vejamos:

Art. 275. § 1º A certidão de intimação deve conter:

I - A indicação do **lugar** e a descrição da pessoa intimada, mencionando, quando possível, o número de seu documento de identidade e o órgão que o expediu;

II - A declaração de entrega da contrafé;

III - a nota de ciência ou a certidão de que o interessado não a após no mandado.

Ao chegar ao condomínio, o oficial deverá se identificar, por meio de identidade profissional, e apresentar a certidão que deverá preencher os requisitos formais do §1º do art. 275 do CPC.

Verificado a veracidade e a procedência das informações, o condomínio não deverá oferecer qualquer resistência à entrada deste profissional, devendo prestar-lhe todas as informações por ele solicitadas.

O ato do oficial de justiça é revestido de legalidade, e de presunção de veracidade. Constitui crime de desobediência, previsto no art. 330 do Código Penal, deixar de atender, não cumprir, legal de funcionário público, seja fazendo, ou mesmo deixando de fazer alguma coisa que a lei imponha.

Os poderes dos oficiais de justiça, de igual forma, são estabelecidos em lei, conforme o Artigo 154 do CPC, que poderá, no cumprimento

da ordem judicial, realizar citações, prisões, penhoras, arrestos e demais diligências próprias do seu ofício, removendo qualquer obstáculo que o dificulte. O mandado, normalmente, descreve a finalidade e os poderes do oficial de justiça, por isso é importante lê-lo, a fim de evitar maiores transtornos.

Com relação ao horário, a administração deverá ficar atenta à origem da intimação, isto é, qual o tipo de procedimento (causas cíveis, juizado ou criminal) tramita a ação, pois, para cada caso, há lei específica.

Nas **causas cíveis**, além de realizar a citação, o oficial poderá adentrar no condomínio, em dias úteis, das seis às vinte horas, conforme o art. 212. do CPC. As causas que tramitarem nos **juizados especiais**, por primarem pelos princípios da simplicidade e celeridade, ao menos em tese, poderão ser praticadas em horário noturno. Por fim, os mandados de natureza **criminal**, muito embora o art. 797 do Código de Processo Penal estabeleça que poderão ser cumpridos em qualquer horário, inclusive aos domingos e feriados, é preciso ressaltar a inviolabilidade do domicílio, art. 5º, inciso XI da Constituição Federal de 1988, que autoriza o cumprimento de determinação judicial apenas durante o dia.

11 COBRANÇA DE INADIMPLENTES SOB A ÓTICA DO NOVO CPC. O QUE MUDOU?

Publicado
05/06/2018

A mudança é pontual, relativamente ao procedimento judicial adotado para a cobrança, tendo em vista que o débito de cota condominial agora é tido como título executivo extrajudicial.

Outrora, pelo Código de Processo Civil de 1973, o primeiro passo era promover um processo de conhecimento, com o fito de reconhecer tal débito, e com isso ser transformado em título executivo, para então poder entrar com a medida executiva.

Esses procedimentos eram morosos e burocráticos, tendo em vista que eram necessários dois processos para a busca de um único resultado.

Nova regra deixou a cobrança mais rápida

Com o advento do novo Código de Processo Civil, o débito condominial passou a ser título executivo, senão vejamos:

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 documentalmen-
te comprovadas;

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.

O morador pode ainda, caso deixe de arcar com o referido débito, ter o nome protestado e ir para a lista de devedores inadimplentes.

Quais são os requisitos para promover a medida executiva?

Para que o débito tenha força de título executivo extrajudicial é preciso que tenha liquidez, seja certo e exigível, devendo estar na previsão orçamentária, onde deverá constar a cota-parte de cada unidade, levando em conta a fração ideal ou conforme previsto na convenção.

Caso o título não esteja formado, caberá embargos à execução e consequente suspensão da execução.

Para início da execução, na petição inicial será necessário anexar a ata de eleição do síndico, a planilha da dívida que poderá incluir valor principal, juros, multa, correção monetária, a ata de eleição do síndico, a ata contendo a previsão orçamentária com a fração e valor destinado a cada unidade, bem como a segunda via dos boletos em aberto. Não havendo todos os documentos pertinentes, poderá ser iniciada a ação de cobrança de cotas de condomínio e não diretamente a execução.

São informações importantes, que devem impactar diretamente na vida condominial de condôminos inadimplentes.

12 SÍNDICO PROFISSIONAL SERÁ REGULAMENTADO OU NÃO?

Publicado
08/06/2018

A regulamentação da profissão de síndico não é consenso entre os senadores, especialistas e entidades ligadas à área. No ano de 2011, a matéria foi objeto do Projeto de Lei nº 2.225/2011, proposto pelo ex-deputado Eduardo Azeredo (PSDB/MG). Entretanto, a proposição foi arquivada em 2018, após os pareceres dos deputados Irajá Abreu (PSD/TO) e Laércio Oliveira (PR/SE) no sentido de rejeição do projeto.

Com o arquivamento, o PL 2.225 poderia ter sido desarquivado mediante requerimento do autor ou dos autores dentro dos primeiros 365 dias da primeira sessão legislativa ordinária da legislatura subsequente, o que não ocorreu, de modo que o projeto permaneceu arquivado.

Após Algumas tentativas frustradas de se regular a profissão, bem como o transcurso de tempo de mais de três anos, a matéria voltou a ser objeto de apreciação do Poder Legislativo.

O Projeto de Lei nº 9.869/2018

Na data de 27 de março de 2018, o deputado Pompeo de Mattos (PDT/RS) apresentou o Projeto de Lei nº 9.869/2018, que propõe a criação de outros artigos com a finalidade de dispor sobre a **regulamentação do exercício da profissão de síndico** administrador de condomínios.

Na justificção do projeto de lei, o deputado Pompeo de Mattos afirma que a autorização prevista no art. 1.347 do Código Civil para que

o condômino ou não condômino, faz surgir a figura do síndico profissional, que não se confunde com o síndico condômino:

Essa situação exige disciplina legal própria com o objetivo de resguardar o síndico proprietário e o próprio condomínio quanto a responsabilidade pelo exercício das atribuições do síndico, administrador, contratado por deliberação da assembleia, na medida em que o art. 1.348 estabelece apenas as funções do síndico condômino.

Ademais, o deputado ressalta que o objetivo do projeto é regulamentar a profissão que nasce com essa nova realidade, disciplinando suas atribuições e competências, os requisitos e as vedações para seu exercício.

A responsabilidade do síndico e os requisitos para exercício da profissão

Estabelece o art. 3º do Projeto que “são requisitos para o exercício da profissão de síndico administrador de condomínio: I) capacidade civil; II) diploma de curso de ensino médio, obtido em instituição de ensino oficialmente reconhecida pelo poder público”.

Conforme se extrai do artigo supracitado, o projeto de lei estabelece como requisitos para o exercício da profissão de síndico somente a capacidade civil do indivíduo e o diploma de ensino médio válido.

Entretanto, como é sabido, a figura do síndico responde tanto civil quanto criminalmente pelos atos praticados em sua gestão: civilmente quando as atribuições do cargo não são cumpridas adequadamente, ocasionando prejuízos a condôminos ou a terceiros; e criminalmente quando não cumpre suas atribuições, levando-o não apenas a uma omissão, mas a uma prática que pode ser entendida como crime ou contravenção.

A título de exemplificação, para melhor compreensão do instituto, tem-se a responsabilidade civil do síndico que determina a quebra de paredes dos apartamentos para a instalação de hidrômetros sem a autorização dos condôminos. Como os moradores não anuíram com a obra, surge o dever de indenizar.

Já a responsabilização criminal pode se dar de inúmeras formas, sendo as mais conhecidas: a) crimes contra a honra (nos casos de injúria/calúnia/difamação por parte do síndico), para os quais o Código Penal prevê penas de um mês a dois anos de reclusão, além de multa; b) apropriação indébita de fundos do condomínio, cuja pena varia de um a quatro anos de reclusão (podendo ser aumentada de um terço), e multa; e c) apropriação indébita de verbas previdenciárias dos funcionários, com pena de dois a cinco anos e multa.

Dessa forma, é razoável se exigir somente o diploma de Ensino Médio para um cargo com tamanhas atribuições e igualmente ampla responsabilização?

A regulamentação das profissões

Além disso, não bastasse o que já foi exposto logo acima, profissões regulamentadas são aquelas definidas por lei, ou seja, têm regulamentação própria de direitos e garantias, formação técnica, cursos superiores, diplomas específicos para o exercício, dentre outras exigências acadêmicas.

Para que haja efetivamente a regulamentação de uma profissão, é necessário o preenchimento de requisitos, quais sejam:

- a. deve ser feita por meio de lei de iniciativa do Congresso Nacional;
- b. é recomendável que haja o reconhecimento da ocupação pela Classificação Brasileira de Ocupações (CBO);
- c. o exercício da profissão deve ser vinculado ao interesse público;
- d. deve haver condições para fiscalização do exercício profissional.

São exemplos de profissões regulamentadas: advogado (Lei nº 8.906/1994), jornalista (Decreto-Lei nº 972/1969 e Decreto nº 83.284/1979), taxista (Lei nº 12.468/2011), turismólogo (Lei nº 12.591/2012), garimpeiro (Lei nº 11.685/2008), entre diversas outras.

Com isso, mais uma vez o projeto apresentado pelo deputado Pompeo Mattos mostra-se extremamente frágil e eivado de vícios, inapto a normatizar a profissão de síndico administrador de condomínios.

Isso porque, embora a atividade seja de interesse público e sua regulamentação tenha sido proposta pela via correta, não há qualquer menção a

condições de fiscalização do exercício profissional, restringindo-se a proposta somente a estabelecer requisitos, atribuições e vedações ao cargo.

Ademais, em consulta ao sítio eletrônico do Ministério do Trabalho e Emprego (MTE), não há também o reconhecimento da profissão de síndico, seja por lei, decreto-lei, decreto, portaria interministerial ou qualquer outra norma regulamentadora.

Por derradeiro, o projeto faz uma breve alusão à já mencionada proposição apresentada pelo ex-deputado Eduardo Azeredo, a qual foi arquivada, explicitando que a reapresentação da matéria à Câmara se justifica pela importância do tema.

No momento, o Projeto de Lei nº 9.869/2018 encontra-se “Aguardando Parecer do relator na Comissão de trabalho, de Administração e Serviço Público (CTASP)”, momento a partir do qual a proposição deve seguir seu regime de tramitação ordinário.

Embora a sociedade civil esteja passando por um processo de quebra de paradigmas, em que se reconhece a importância do síndico e da regulamentação de sua profissão, nota-se que todos os indícios convergem para o arquivamento do projeto, da mesma forma como o Projeto nº 2.225/2011 teve sua “morte” legislativa.

13 A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE NO ÂMBITO CONDOMINIAL

Publicado
18/06/2018

O crescimento exponencial das metrópoles, a expansão do mercado imobiliário, bem como a busca da população por lugares mais calmos e seguros, fizeram com que aumentasse o número de condomínios, e com isso os conflitos, pela proximidade causada com essa elevação. É importante ressaltar a função social da propriedade, mais especificamente dos condomínios edilícios, tendo em vista que em seu conceito traz como princípio basilar o bem-estar da coletividade.

Expressamente amparada pela Constituição Federal, a propriedade deve cumprir com a função social, mais especificamente em seu artigo 5º, inciso XXIII:

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:

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

Tal tema é novamente abordado mais à frente, no artigo 170, inciso III:

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos exis-

tências dignas, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

III - função social da propriedade;

Primeiramente cumpre ressaltar que a função social da propriedade é uma garantia constitucional, prevalecendo o direito coletivo em prol do individual. Com isso, servindo como uma bússola no correto uso da propriedade e sua utilização condicionada à observação de sua função social.

Dessa forma, vê-se que a função social se baseia em proteger esses quatro pilares da convivência em condomínio:

- Saúde.
- Sossego.
- Segurança.
- Bons Costumes.

Conforme está previsto no Código Civil:

Art. 1.336. São deveres do condômino:

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. (Grifo nosso).

A função social da propriedade deve ser **sempre** levada em consideração, como princípio basilar. Deve ser observada quando surgirem ambiguidades na aplicação da legislação criada no âmbito condominial, tendo em vista que o condomínio nada mais é que uma menor reprodução de um cenário social qualquer.

É certo que a convenção de um condomínio é um instrumento poderoso de legislação interna do bem comum, ainda mais pelo fato de ser regido pelos próprios conviventes em uma propriedade privada. Entretanto, tal instrumento deve respeitar a hierarquia superior, de ordem constitucional, ganhando, com isso, o interesse social.

Diante disso, é de se observar que o legislador propôs limitar o direito do proprietário sobre seu próprio imóvel, devendo, antes, observar a função social da propriedade.

O condômino que se opuser ao convívio social é denominado de **antissocial**, que quer dizer contrário à sociedade, à organização, interesses da sociedade ou costumes.

É necessário frisar que o Código Civil aponta a proibição de atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de **prejudicar outrem** (parágrafo segundo).

A depender da convenção de cada condomínio, o morador que não respeitar a Função Social no âmbito Condominial, é compelido a arcar com multa, e se praticar por reiteradas vezes, é tido como antissocial, o qual poderá ser constrangido a pagar até o décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme disciplina o 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 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.

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).

Caso seja aplicada a multa e **mesmo assim** o infrator continue apresentando reiteradamente o comportamento ofensivo, a doutrina sustenta que **será possível que o condomínio ajuíze ação para expulsar o condômino antissocial.**

Como se vê no Enunciado 508 do Conselho da Justiça Federal:

Verificando-se que a sanção pecuniária se mostrou 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).

Conclusão

A função social é uma prerrogativa constitucional que deve ser respeitada, colocando em primeiro lugar a saúde, o sossego e a segurança da coletividade.

Para que haja uma devida punição do morador infrator, devem ser respeitados os trâmites para um procedimento regular (Devido Processo legal).

No tocante ao condômino antissocial, é conveniente que o administrador condominial estabeleça na convenção quais são os comportamentos antissociais, para assim facilitar a deliberação da assembleia.

14 PROIBIÇÃO PARA MENOR DE IDADE DIRIGIR EM CONDOMÍNIO INDEPENDENTEMENTE DE REGIMENTO INTERNO

Publicado
19/06/2018

Sabemos que o Código de Trânsito Nacional estabelece punição para os responsáveis que autorizam menor a dirigir. Outrossim, muitos condôminos acreditam que tal vedação não alcança os condomínios residenciais, por existirem suas próprias regras.

Entretanto, essa é uma conduta regulada por lei, por ser socialmente reprovável, além de colocar a segurança dos condôminos em risco.

Esse foi o entendimento da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo ao validar a multa aplicada pelo condomínio, o qual flagrou menores dirigindo o veículo dos pais dentro da área comum.

Os pais foram multados em mais de R\$ 5 mil por causa do ocorrido, alegando, em sua defesa, não haver regra interna que proíba menores de dirigir na área comum do condomínio.

Processo Nº 1009485-05.2016.8.26.0565
- Processo Digital. Petições para juntada
devem ser apresentadas exclusivamente por
meio eletrônico, nos termos do artigo 7º
da Res. 551/2011 - Apelação - São Caetano
do Sul - Apelante: Jeferson Velloso Lemos -
Apelante: Elaine Attilio de Ponte Lemos -
Apelado: Alegre Gran Condominium -

Magistrado(a) Cristina Zucchi - POR MAIORIA DE VOTOS, NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO, VENCIDA A RELATORA SORTEADA QUE DAVA PROVIMENTO. REDIGIRÁ O ACÓRDÃO O 3º DESEMBARGADOR. - DESPESAS DE CONDOMÍNIO. **COBRANÇA DE MULTA POR INFRAÇÃO CONDOMINIAL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECURSO INTERPOSTO PELOS RÉUS. APLICAÇÃO DE MULTA POR CONDUTAS IMPOSTAS AOS FILHOS MENORES DOS RÉUS, DECORRENTES DE: 1) DIRIGIR VEÍCULO AUTOMOTOR POR MENOR DE IDADE DENTRO DO EDIFÍCIO. 2) ESTOURAR BOMBINHAS NA ÁREA DA PISCINA. SENTENÇA QUE DEVE SER MANTIDA ANTE A REPROVÁVEL CONDUTA NEGLIGENTE DOS PAIS DAS CRIANÇAS QUE AUTORIZAM FILHOS MENORES DIRIGIREM VEÍCULO EM CONDOMÍNIO COLOCANDO EM RISCO A VIDA DE TODOS QUE LÁ HABITAM.** (Grifo nosso).

O desembargador Costa Wagner, que considerou o episódio comprovado, afirmou que “menor, com a idade dos filhos do réu, não pode dirigir veículo. Não precisa de convenção condominial para se ter a certeza disso. É simples assim”.

Conforme o desembargador, “manter sentença que aplicou multa é dar resposta efetiva do Poder Judiciário à conduta negligente e socialmente reprovável dos pais das crianças que autorizam seus filhos a dirigirem carro dentro das dependências do condomínio, colocando em risco a vida de todos que lá habitam”. O voto foi seguido por maioria.

Por derradeiro, ainda que tal fato não fosse tipificado por lei, como é o caso da infração em tese, os menores, representados por seus pais condôminos, infringiram princípio basilar que rege os condomínios:

Art. 1.336. São deveres do condômino:

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.** (Grifo nosso).

Vê-se que os menores colocaram em risco a segurança dos demais condôminos, devendo, de toda forma, seus representantes serem punidos por tal conduta.

15 A LOCAÇÃO POR TEMPORADA ATRAVÉS DA UTILIZAÇÃO DO AIRBNB PODE SER PROIBIDA PELO CONDOMÍNIO?

Publicado
22/06/2018

A internet está mudando o mundo, chegando até os negócios que, aparentemente, pareciam estar mais afastados do meio digital. Um exemplo prático é o Uber. Entretanto, o ramo imobiliário não está de fora, sendo tomado por plataformas online como o AIRBNB, que vem com a finalidade de simplificar a vida de quem busca formas de disponibilizar seu imóvel para hospedagem e locações por curtos espaços de tempo.

É uma tendência no mercado à qual os proprietários de imóveis estão aderindo cada vez mais, visto a possibilidade de ganhos maiores, bem como preço menor e flexibilidade para os inquilinos.

Com isso, síndicos e condôminos têm debatido sobre a utilização do imóvel residencial para a locação por temporada. Mas, afinal, pode o condomínio proibir que o proprietário utilize seu imóvel para a locação por temporada?

Primeiramente, é preciso entender o que a Lei 8.245/91 entende por aluguel por temporada:

Art. 48. Considera - se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada

por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.

Outrossim, o artigo 1.228 do Código Civil disciplina a função do exercício regular do direito de propriedade, em que o proprietário pode dispor da sua unidade conforme melhor lhe convier:

“Art. 1.228. **O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa**, e o direito de reaver a do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha” (Grifo nosso).

Ainda assim, a Constituição Federal garante, em seu art. 5º, XXII, o direito de propriedade.

Com isso, vê-se que o proprietário tem o direito de alugar o imóvel e receber os aluguéis. Não é uma prática ilegal alugar seu imóvel por temporada.

Entretanto deverá ser utilizado desde que não infrinja as normas internas e os princípios que norteiam os condomínios, tendo em vista que as áreas comuns devem se sujeitar às regras de coletividade dos moradores, devendo ser feito com bom senso, de forma a não ofender direito alheio. O limite para tal é a perturbação ao sossego, segurança, saúde e aos bons costumes.

A discussão sobre o tema já chegou aos tribunais:

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 1.174.291 – SE (2017/0240403-5) RELATOR: MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE AGRAVANTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CLUBE ATALAIA ADVOGADO: ROBERTO BALDO CUNHA E OUTRO (S) – SE000046B AGRAVADO: TEREZA CRISTINA CERQUEIRA DA GRACA ADVOGADO: PATRÍCIA TAVARES DE OLIVEIRA E OUTRO (S) – SE003532 AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DECLARATÓRIA. LOCAÇÃO POR PRAZO INFERIOR A 30

(TRINTA) DIAS. OMISSÃO DO TRIBUNAL ESTADUAL QUANTO AO CUMPRIMENTO DO REGIMENTO INTERNO E DA CONVENÇÃO COLETIVA, QUE FAZEM LEI ENTRE OS CONDÔMINOS, OS QUAIS NÃO SE OPÕEM A NORMA LEGAL. QUESTÃO OPORTUNAMENTE SUSCITADA. RETORNO DOS AUTOS À ORIGEM PARA NOVO JULGAMENTO DOS DECLARATÓRIOS. AGRAVO CONHECIDO PARA DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. DECISÃO (...) *In casu*, verifico que a utilização dos apartamentos para locação por temporada é uma prática corriqueira e legal, inclusive com previsão no artigo 48 da Lei 8.145/91. (...) Ora, muito bem ponderou o magistrado *a quo*: (...) **o Código Civil assegura aos proprietários o direito de gozar de seus bens.** Igualmente, a lei de locações determina que os aluguéis temporários possuem prazo máximo de noventa dias (art. 48). Diante dessas circunstâncias, convém perceber que a norma regimental se encontra em expresse descompasso com a legislação, pois ao estabelecer apenas um prazo máximo para os alugueis por temporada, a norma, a contrário sensu, autoriza tal instituto por qualquer prazo inferior a este. É evidente o silêncio eloquente do legislador, pois poderia ter estabelecido prazo mínimo, mas contentou-se em apenas ditar o prazo máximo para essa modalidade de contrato.”(...) **Desta maneira, não há nenhuma ilegalidade o fato da autora/agravada promover a locação do seu apartamento a pessoas estranhas ao condomínio por curto período de tempo. Inexistente, portanto, plausibilidade nas alegações do recorrente, razão pela qual impõe-se manutenção da decisão agravada.** (...). (STJ – AREsp:

1174291 SE 2017/0240403-5, Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Publicação: DJ 24/11/2017). (Grifo nosso).

Dessa forma, é conveniente que o proprietário deixe o condomínio ciente da sua intenção de alugar por temporada, bem como deixe claras as regras do condomínio ao alugar seu imóvel, para que não haja problemas futuros, mantendo uma boa convivência entre os moradores.

Por derradeiro, entendemos que a vedação por qualquer das normas condominial é ilegal. Com isso, o que deve ser observado pelo proprietário são os princípios norteadores do direito condominial, quais sejam, **saúde, sossego, segurança e bons costumes**.

16 QUAL O PRAZO PARA IMPUGNAR AS DELIBERAÇÕES DA ASSEMBLEIA?

Publicado
22/06/2018

As assembleias gerais são de extrema relevância na vida em condomínio, pois é o momento solene em que são discutidas e deliberadas questões importantes, muitas vezes com reflexo na vida de todos.

O Código Civil estabelece algumas diretrizes gerais, e fixa outras competências da assembleia, para normatizar a vida dos condôminos. Com isso, o legislador, decidiu que certas peculiaridades da vida em condomínio deveriam ser regulamentadas pelos próprios interessados, como a forma de administração, cobrança, uso de áreas comuns, entre outras.

A assembleia é soberana, dentro dos limites da lei; o Poder Judiciário irá analisar tão somente a legalidade dos atos, e alguns aspectos formais que devem ser obedecidos, quando há forma expressa em lei.

Uma dúvida frequente da administração do condomínio e dos moradores diz respeito ao seguinte aspecto: ***qual o prazo para impugnar as suas deliberações?*** O assunto é complexo, e deverá sempre levar em conta o caso concreto. Porém, iremos traçar alguns parâmetros norteadores da análise da questão.

Uma assembleia realizada de acordo com a lei e as normas internas do condomínio não ensejará questionamentos futuros!

Recomendamos a todos aqueles que atuam junto à administração do condomínio a buscarem formação e aperfeiçoamento constantes, adotando medidas preventivas, a fim evitar ações perante o Poder Judiciário.

Primeiramente, é preciso lembrar que o prazo para a anulação do ato não se confunde com a sua revogação pela própria assembleia.

O síndico poderá convocar uma assembleia extraordinária, que irá apreciar especialmente a nulidade, seja absoluta ou relativa do ato; não o fazendo, qualquer dos condôminos, percebendo-a, poderá convocá-la, contando com o apoio de $\frac{1}{4}$ dos condôminos, a fim de deliberar ou apurar essa alegação.

Não o fazendo, qualquer dos condôminos poderá buscar a declaração de nulidade do ato, perante o Poder Judiciário.

Da natureza estatutária da convenção condominial.

A convenção do condomínio e o regimento interno têm origem no direito contratual ou negocial, pelo qual os condôminos estabelecem direitos e obrigações recíprocas, reconhecidos pela natureza estatutária da convenção (REsp nº 1.458.404-RS e REsp nº 1.169.865-DF).

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 da 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 apondo 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 se contivera no plano da inobservância formal, lícita será a reificação pelo voto dos que podem aprovar.

Assim, alguns atos realizados pelo síndico, ou mesmo na assembleia, se submetem aos mesmos requisitos expressos no Código Civil, no que concernem ao direito contratual, isto é, poderão ser considerados nulos, ou anuláveis. Vejamos cada classificação:

Nulidade

Segundo Maria Helena Diniz (2010, p. 194):, a nulidade “é uma sanção imposta pela norma jurídica que determina a privação dos efeitos jurídicos do ato negocial praticado em desobediência ao que prescreve”. Em outras palavras, a nulidade decorre da infringência a comandos legais de caráter público (cogentes), pelo qual não se admite sua validade perante o ordenamento jurídico.

São nulos, de acordo com o art. 166 do Código Civil, os negócios jurídicos que tenham:

Art. 166. 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.

O ato praticado pelo síndico, ou mesmo a decisão assemblear que contrariar, causa de nulidade absoluta não poderá ser convalidado, isto é, não é confirmado pelo decurso do tempo, conforme o art. 169 do CC: “O negócio jurídico nulo não é suscetível de confirmação, nem convalesce pelo decurso do tempo”.

Nesse sentido, o STJ tem entendido que a nulidade não convalesce pelo decurso do tempo, e, portanto, a pretensão para argui-la não se sujeita à prescrição, conforme o julgado a seguir transcrito:

DIREITO CIVIL. PRAZO PRESCRICIONAL DA PRETENSÃO DE RECONHECIMENTO DE NULIDADE ABSOLUTA DE NEGÓCIO JURÍDICO. Não se sujeita ao prazo prescricional de quatro anos a pretensão de anular dação em pagamento de bem imóvel pertencente ao ativo permanente da empresa sob a alegação de suposta falta de apresentação de certidões negativas tributárias. Com efeito, trata-se de hipótese de pretensão de reconhecimento de nulidade absoluta por ausência de cumprimento dos requisitos previstos em lei. Desta feita, **como os atos nulos não prescrevem, a sua nulidade pode ser declarada a qualquer tempo.** Não tem aplicação, portanto, o art. 178, § 9º, V, “b”, do CC/1916, cuja redação previa o prazo de quatro anos para o ajuizamento das ações de nulidade relativa, ou anulabilidade pelos vícios de consentimento e incapacidade relativa. **REsp 1.353.864-GO, Rel. Min. Sidnei Beneti, julgado em 7/3/2013. (Informativo 517).** (Grifo nosso).

No entanto, embora a pretensão de anular não se sujeite à prescrição se a ação estiver cumulada (declaração de nulidade do ato + condenação) com outro pedido, este último se sujeita ao prazo prescricional de dez anos, de acordo com o art. 205 do CC, conforme o seguinte precedente:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA. ANULAÇÃO. DESCONSTITUIÇÃO. MANOBRA DOLOSA DO SÍNDICO. AUMENTO DA PRÓPRIA REMUNERAÇÃO. PRO LABORE. AJUDA DE CUSTO. VIOLAÇÃO DE NORMA CONVENCIONAL. PRAZO QUADRIENAL. ART. 178, § 9º, V, DO CÓDIGO CIVIL DE 1916. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos n.º 2 e 3/STJ). 2. Ação ordinária ajuizada em 27/7/2011 visando a nulidade de deliberação de assembleia geral extraordinária realizada em 19/9/1991 que aprovou gratificação em favor do síndico, denominada ajuda de custo, no valor de 2 (dois) salários mínimos. **3. O acórdão recorrido assenta que o pedido de declaração de nulidade de assembleia condominial não está subordinado a prazo prescricional ou decadencial, mas, em nome da segurança jurídica, reconhece a incidência do prazo de 10 (dez) anos, nos termos do art. 202 do Código Civil de 2002.** 4. Sob a égide do Código Civil de 1916, é de 4 (quatro) anos o prazo para postular a anulação de decisão de assembleia condominial tomada com vício de consentimento (dolo). 5. Recurso especial não provido. (REsp 1552041/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/02/2018, de 15/02/2018). (Grifo nosso).

Assim, se algum ato do síndico ou decisão assemblear contrariar algum dispositivo do art. 166 do CC, ou outra nulidade absoluta expressamente prevista em lei, se a ação for puramente a sua declaração de nulidade, não há prazo para sua declaração, porém, se houver pedido de condenação, se submete ao prazo decadencial de dez anos para a propositura de ação.

Da anulabilidade

Por sua vez, determinados atos praticados pelo síndico ou pelo condomínio poderão ser considerados anuláveis, isto é, paira sobre eles a nulidade ou invalidade relativa, podendo a causa que ensejou o vício desaparecer com algum outro ato. Exemplificando, a prática de atos urgentes quando vencido o mandato do síndico e não escolhido o seu sucessor; se a assembleia ratificar o ato, torna-se plenamente válido, mantendo todos os seus efeitos jurídicos.

As causas de nulidade relativa são expressas na lei, e no art. 171 do CC:

Art. 171. 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.

A nulidade relativa, diferentemente da nulidade absoluta, pode ser confirmada pelas partes, ou mesmo não exercido o direito de ação, dentro do prazo legal estipulado pelos arts. 178 e 179 do CC, quais sejam, quatro e dois anos, respectivamente.

A anulabilidade só poderá ser declarada quando a pessoa que se sentir lesada buscar a tutela jurisdicional, dentro do prazo legal, assinalado nos artigos 178 e 179 do CC. Vejamos:

Art. 178. É de **quatro** anos o prazo de decadência para pleitear-se a anulação do negócio jurídico, contado:

I - No caso de coação, do dia em que ela cessar;

II - No de erro, dolo, fraude contra credores, estado de perigo ou lesão, do dia em que se realizou o negócio jurídico;

III - no de atos de incapazes, do dia em que cessar a incapacidade.

Art. 179. Quando a lei dispuser que determinado ato é anulável, sem estabelecer prazo para pleitear-se a anulação, será este de **dois anos**, a contar da data da conclusão do ato.

Para nós, o prazo decadencial para promover uma ação declaratória de nulidade relativa das decisões assembleares é de quatro anos, se na prática do ato houver coação, erro, dolo, fraude contra credores, estado de perigo ou lesão, ou incapacidade para a prática do ato. Nesse sentido, Fábio Hana (2014, p. 82) reafirma a tese aqui sustentada:

“O prazo decadencial para pleitear a anulação de assembleia condominial é de quatro anos, contando da sua realização – art. 178 do Código Civil.”.

Entretanto, quando prática de um ato implicar nulidade relativa reconhecida por norma, sem previsão de prazo para pleitear a sua anulação, será de dois anos, conforme o já citado enunciado do art. 179 do CC.

Como vimos, o legislador previu um prazo genérico para a propositura de ação anulatória, e, diante do caso concreto, deverá ser observado qual o caráter do ato praticado, a fim de saber se esse se reveste de nulidade absoluta ou relativa.

Início do prazo para impugnação de assembleia de condomínio

Segundo consta do art. 24, §2º da Lei 4.591/1964, o síndico deverá comunicar aos condôminos as deliberações da assembleia.

Art. 24. (...) § 2º O síndico, nos oito dias subsequentes à assembleia, 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.

Alguns autores sustentam a obrigatoriedade de o síndico distribuir cópia da ata; no entanto, não consta esta obrigação no Código Civil, ou na Lei 4.591/1964, podendo a convenção estabelecer de maneira diversa.

Conforme já explanado, 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 Resumo

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.	

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.

Prescrição e decadência:

Além da questão da nulidade ou anulabilidade dos atos praticados pelo síndico ou mesmo pela assembleia, a lei estabelece alguns prazos em que ocorrem a prescrição e a decadência. Vejamos:

Art. 189. Violado o direito, nasce para o titular a pretensão, a qual se extingue, pela **prescrição**, nos prazos a que aludem os arts. 205 e 206.

Art. 207. Salvo disposição legal em contrário, não se aplicam à **decadência** as normas que impedem, suspendem ou interrompem a prescrição.

Embora definir esses dois institutos gere um grande debate doutrinário, em síntese, podemos estabelecer a prescrição como sendo a extinção da pretensão pelo decurso do prazo de certo lapso de tempo, conforme acima delineado; por sua vez, a decadência implica o perecimento, perda ou extinção de um direito material em razão do decurso de tempo, por não o ter seu titular exercido durante o prazo que a lei estipula.

TRIBUTÁRIO. PROCESSUAL CIVIL. CONTRIBUIÇÃO PREVIDENCIÁRIA. AÇÃO DECLARATÓRIA. IMPRESCRITIBILIDADE. INOCORRÊNCIA TRIBUTO SUJEITO A LANÇAMENTO POR HOMOLOGAÇÃO. PRESCRIÇÃO QUINQUÊNAL. ORIENTAÇÃO FIRMADA PELA 1ª SEÇÃO DO STJ. 1. Não há, em nosso direito, qualquer disposição normativa assegurando a imprescritibilidade da ação declaratória. A doutrina processual clássica é que assentou o entendimento, baseada em que (a) a prescrição tem como pressuposto necessário a existência de um estado de fato contrário e lesivo ao direito e em que (b) tal pressuposto é inexistente e incompatível com a ação declaratória, cuja natureza é eminentemente preventiva. Entende-se, assim, que a ação declaratória (a) não está sujeita a prazo prescricional quando seu objeto for, simplesmente, juízo de certeza sobre a

relação jurídica, quando ainda não transgredido o direito; todavia, **(b) não há interesse jurídico em obter tutela declaratória quando, ocorrida a desconformidade entre estado de fato e estado de direito, já se encontra prescrita a ação destinada a obter a correspondente tutela reparatória.** (...) (REsp 675.767/AL, Rel. Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI, PRIMEIRA TURMA, julgado em 17/04/2008, DJe 12/05/2008). (Grifo nosso).

TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL. CONTRIBUIÇÃO SOCIAL PREVIDENCIÁRIA. PRESCRIÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA. CONTEÚDO CONDENATÓRIO. “CINCO MAIS CINCO”. **1. Ação declaratória pura é imprescritível, mas, quando também há pretensão condenatória, restituição do indevido, sujeita-se ao fenômeno da prescrição.** 2. Na hipótese de tributo sujeito a lançamento por homologação, o prazo para a propositura da ação de repetição de indébito é de 10 (dez) anos a contar do fato gerador, se a homologação for tácita (tese dos “cinco mais cinco”), e, de 5 (cinco) anos a contar da homologação, se esta for expressa. 3. Recurso especial parcialmente provido. (REsp 750.620/ES, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, SEGUNDA TURMA, julgado em 10/04/2007, DJ 25/04/2007, p. 305). (Grifo nosso).

AGRAVO REGIMENTAL. PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AO ART. 158 DO CÓDIGO CIVIL 1916. INOVAÇÃO EM SEDE DE AGRAVO REGIMENTAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. VEICULAÇÃO DE PRETENSÃO CONDENATÓRIA. PRESCRIÇÃO. SUJEIÇÃO. MARCO INICIAL DO PRAZO PRES-

CRICIONAL. VIOLAÇÃO DO DIREITO. PRINCÍPIO ACTIO NATA. (...)2. **A ação declaratória de nulidade é imprescritível quando seu objeto se limita ao reconhecimento de determinada relação jurídica. Contudo, quando já transcorrido o prazo prescricional, carece de interesse jurídico a obtenção de declaração de nulidade, porque prescrita está a tutela condenatória decorrente da relação jurídica objeto da referida ação. Precedentes.**3. Segundo o princípio da actio nata a prescrição se inicia com o nascimento da pretensão, a qual, nos termos do art. 189 do Código Civil de 2002, nasce no momento da violação do direito. Precedente. 4. Tendo sido a Ação Declaratória de Nulidade da Resolução n.º 09/88 ajuizada em 30/04/1994, ou seja, após o decurso do prazo prescricional de 5 (cinco) anos, previsto no art. 1º do Decreto n. 20.910/32, é descabida a tese de que houve interrupção do prazo prescricional pela referida Ação Declaratória, capaz de permitir o prosseguimento da presente Ação de Cobrança ajuizada apenas no ano 2000. 3. Agravo regimental desprovido. (AgRg no Ag 1064164/SP, Rel. Ministra LAURITA VAZ, QUINTA TURMA, julgado em 19/02/2009, DJe 30/03/2009).

17 SÍNDICOS E CONDÔMINOS: ATENÇÃO AO E-SOCIAL

Publicado
25/06/2018

O Decreto nº 8373/2014 instituiu o **Sistema de Escrituração Digital das Obrigações Fiscais, Previdenciárias e Trabalhistas (eSocial)**. 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 – MT.

O condomínio não é pessoa física nem jurídica, sua natureza é considerada anômala ou híbrida. Na clássica, porém sempre precisa lição de Caio Mário da Silva Pereira (2017, p. 148):

O condomínio não é, contudo, uma pessoa jurídica não existe nele um ente, dotado de personalidade, composto do conjunto de coproprietários, com direitos sobre a coisa comum. (...) Há, porém, **uma comunidade de interesses ativos e passivos, e, por isso mesmo, é conveniente que se credencie alguém para as funções de contato com o mundo exterior; que se crie um órgão hábil a resolver o que é compatível com o comportamento do grupo e que se estabeleça o jogo de princípios regulamentares da harmonia do conjunto.** (Grifo nosso).

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 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

De acordo com a resolução do e Resolução do Comitê Gestor do eSocial, conforme o Decreto 8373/2014, definiu-se o seguinte cronograma de implantação e transmissão das informações por esse canal, para as empresas privadas, incluindo Simples, MEIs e pessoas físicas (que possuam empregados). Por analogia, aplica-se ao condomínio. Vejamos:

- Fase 1: julho/18 - Apenas informações relativas aos condomínios, ou seja, cadastro enquanto empregador e tabelas

- Fase 2: Set/18: Nesta fase, empresas passam a ser obrigadas a enviar informações relativas aos trabalhadores e seus vínculos com o condomínio (eventos não periódicos), como admissões, afastamentos e desligamentos
- Fase 3: Nov/18: Torna-se obrigatório o envio das folhas de pagamento
- Fase 4: janeiro/19: Substituição da GFIP (Guia de informações à Previdência Social) e compensação cruzada
- Fase 5: janeiro/19: Na última fase, deverão ser enviados os dados de segurança e saúde do trabalhador

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 eSocial substituirá o preenchimento e a entrega de formulários e declarações separados a cada ente.

Como vimos, o eSocial 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 do 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; e
- outras informações de interesse dos órgãos e entidades integrantes do Comitê Gestor do eSocial, no âmbito de suas competências.

É importante ressaltar, o eSocial 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 previstas nas legislações, seja trabalhista, previdenciária ou fiscal.

Com a implantação do eSocial, 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; a administradora; o contador.

Deve-se 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.

Cabe lembrar o alerta da nossa colunista Esther Manso², que diz:

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.

Em relação ao síndico:

Mesmo que o condomínio não tenha funcionários, a relação do síndico com o condomínio **não se caracteriza vínculo empregatício**, por

2 <https://sindicolegal.com/e-social-a-nova-exigencia-para-os-condominios/> - Esther Manso - Acesso em 14 de Julho de 2018 - p. 85

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 eSocial. Porém, ainda não há regulamentação sobre a matéria.

Questões frequentes recebidas pela equipe do Síndico Legal:

No meu condomínio, só temos funcionários terceirizados. Ainda assim, devo informar no eSocial?

Por meio da terceirização, o condomínio contrata, uma empresa terceirizante (prestadora de serviços), que irá subcontratar os trabalhadores, para prestarem serviços ao condomínio (tomadora). O trabalhador presta serviços para a tomadora, mas sempre por intermédio da empresa terceirizante, 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 a 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, neste ato representado pelo síndico, deverá fiscalizar o cumprimento das normas e disposições da legislação trabalhista, previdenciária e fiscal, junto ao eSocial, 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 vinte 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 por cuidar de todas as obrigações trabalhistas, fiscais e tributárias do seu condomínio, e, principalmente, havendo estipulação, o síndico deverá repassar todas as informações ne-

cessárias 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 eSocial?

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 sobre 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 eSocial?

O eSocial 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 ao empregador, cadastrar contratos, e trabalhadores, incluindo os registros do emprego, funcionais, remuneratórios, entre outros.

O próprio síndico poderá inserir informações no eSocial?

Sim. Qualquer pessoa poderá inserir informações no eSocial, 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!

18 A POSSIBILIDADE DE EXPULSÃO DO DEVEDOR CONTUMAZ DO CONDOMÍNIO

Publicado
29/06/2018

O pagamento regular da cota condominial é obrigação de cada um dos proprietários ou possuidores em regime de condomínio edilício, conforme previsto no art. 1336, inciso I, do Código Civil.

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - Contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais;

Estando inadimplente com a contribuição mensal no condomínio, inicialmente o condômino devedor estaria sujeito aos parágrafos 1º e 2º do artigo 1.336 do Código Civil.

Art. 1.336. São deveres do condômino:

1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convenacionados 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, independen-

temente 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.

Entretanto, se o devedor **arbitrariamente e de forma reiterada** passar a não cumprir com o pagamento da cota condominial de forma habitual, deixando reunir inúmeras parcelas, é tido como **devedor contumaz**.

O devedor que passa a não cumprir de forma habitual suas obrigações estará sujeito, a partir de então, às penalidades do artigo 1.337 do Código Civil.

Art. 1.337. O condômino, ou possuidor, que não cumprir 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 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.

Dessa forma, diante desse tipo de inadimplente, deve-se designar uma assembleia específica para a aplicação dessa multa, com o quórum de $\frac{3}{4}$ da totalidade dos condôminos, e aplicar até cinco vezes o valor da taxa do condomínio.

Ainda assim, muitas vezes, em razão dos juros baixos, correção monetária e até mesmo em relação à multa aplicada, ainda é vantajoso para esse devedor deixar atrasar as cotas condominiais.

Em muitos casos o condômino opta por sanar outras dívidas que podem gerar maior repercussão, bloqueio de bens, busca e apreensão, despejo, entre outros, deixando a cota condominial para depois, trazendo, com isso, inúmeros prejuízos para a administração.

Entretanto, de forma a compelir esse devedor habitual e sanar tais problemas na administração condominial, o STJ, em 2015, decidiu que não há ilegalidade na **cumulação das sanções previstas nos artigos 1.336, §**

1º, e 1.337, caput, do Código Civil, trazendo, com isso, a possibilidade de haver a cobrança conjunta das penalidades previstas nos dois dispositivos legais acima citados. Senão vejamos:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CONDOMINIAL. DEVEDOR DE COTAS CONDOMINIAIS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS. CONDÔMINO NOCIVO OU ANTISOCIAL. APLICAÇÃO DAS SANÇÕES PREVISTAS NOS ARTS. 1.336, § 1º, E 1.337, CAPUT, DO CÓDIGO CIVIL. POSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE CONDUCTA REITERADA E CONTUMAZ QUANTO AO INADIMPLEMENTO DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS. INEXISTÊNCIA DE *BIS IN IDEM*. RECURSO NÃO PROVIDO. (REsp 1.247.020). (Grifo nosso).

Esclarece que não é somente para aquele que atrasa algumas parcelas, mas sim, aquele que deixa sobrevir uma longa lista de débitos, levando a juízo tal cobrança. Com isso o STJ, percebendo a gravidade e a repercussão negativa desse devedor contumaz, bem como o que ele causa à economia financeira do condomínio, entendeu ser aplicável a cumulação das sanções, conforme indicado acima.

Outrossim, avançando na análise, pode-se estender a interpretação do devedor contumaz ao condômino nocivo, ou “condômino antissocial”, tendo em vista estar clara a intenção do legislador do Código Civil de 2002, bem como o entendimento do STJ acima apontado, de aplicar uma sanção mais rígida ao condômino que ameaça a convivência harmônica em condomínio, entre várias outras gravidades, **tornando-se um condômino nocivo, pela insuportável convivência social dentro do condomínio.**

O condômino que se opuser ao convívio social é denominado de **antissocial**, que quer dizer contrário à sociedade, à organização, interesses da sociedade ou costumes.

É necessário frisar que o Código Civil aponta a proibição de atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de **prejudicar outrem**. (parágrafo segundo).

O morador que não respeita a função social no âmbito condominial é compelido a arcar com multa, e se praticar por reiteradas vezes, é tido como antissocial, o qual poderá ser constrangido a pagar até o décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme disciplina o 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 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.

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).

Caso seja aplicada a multa e **mesmo assim** o infrator continue apresentando reiteradamente o comportamento ofensivo, a doutrina sustenta que **será possível que o condomínio ajuíze ação para expulsar o condômino antissocial.**

Como se vê no Enunciado 508 do Conselho da Justiça Federal:

Verificando-se que a sanção pecuniária se mostrou 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).

Em face disso é cabível a extensão do parágrafo único do artigo 1.337 do Código Civil ao **devedor contumaz**, tornando-se um condômino antissocial, naqueles casos em que a inadimplência ocorre reiteradamente e de forma arbitrária, de maneira tal que acaba por restar comprometida gravemente a convivência harmônica dele com os demais condôminos, causando prejuízos à solidariedade condominial e sua administração.

Com isso, nasce a possibilidade de haver uma maior sanção ao condômino contumaz, podendo até ser afastado da massa condominial, tendo em vista o seu comportamento reiterado em não honrar com o seu compromisso financeiro perante o condomínio, de forma arbitrária.

Por derradeiro, nossa sugestão aos condomínios é uma maior atenção dos síndicos, pois são mecanismos que estão disponíveis à administração condominial para inibir essa prática reiterada por alguns condôminos, que acabam sendo sempre os mesmos que agem de tal forma, enquanto outros dão duro para pagar as suas contribuições em dia. Dessa forma, o devedor contumaz no condomínio torna-se nocivo àquela sociedade.

19 A PESSOA COM DEFICIÊNCIA PODE SER SÍNDICO(A)?

Publicado
02/07/2018

A capacidade civil do síndico e o Estatuto da Pessoa com Deficiência:

O síndico deverá estar em pleno gozo das suas capacidades civis, isto é, deverá ser pessoa plenamente capaz, ou seja, pessoas que já completaram 18 (dezoito) anos.

Art. 5º A menoridade cessa aos dezoito anos completos, quando a pessoa fica habilitada à prática de todos os atos da vida civil.

O exercício das atribuições de síndico exige o pleno gozo das capacidades civis, pois irá realizar atos no exercício do interesse dos condôminos, devendo contrair direitos e obrigações que irá vincular todos os demais.

DA CAPACIDADE CIVIL

O nascimento com vida atribui ao ser humano personalidade jurídica, ou seja, a aptidão para ser titular de direitos e obrigações. Porém a doutrina faz uma distinção entre a capacidade de direito e a capacidade de exercício.

Capacidade de gozo ou direito: personalidade para adquirir direitos e assumir deveres na vida civil.

Capacidade de fato ou exercício: é a aptidão de exercer por si só os atos da vida civil, dependendo portanto de discernimento, que é critério, prudência, juízo, tino, inteligência, e, sob o prisma jurídico, da aptidão que a pessoa de distinguir o lícito do ilícito, o conveniente do prejudicial.

DO ESTATUTO DA PESSOA COM DEFICIÊNCIA

É importante consignar, com relação ao instituto das capacidades civis, houve a alteração legislativa promovida pela Lei nº 13.146, de 2015, que instituiu no ordenamento jurídico brasileiro o Estatuto da Pessoa com Deficiência, visando à inclusão jurídica da pessoa com deficiência.

O Estatuto da Pessoa com Deficiência (Lei n.º 13.146, de 6 de julho de 2015) reconstruiu a teoria da capacidade civil. Alterou os arts. 3º e 4º do Código Civil, dispondo sobre incapacidade absoluta e relativa, respectivamente, que inseriam a deficiência como causa de incapacidade civil.

Lecionam Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal (2017, p. 339):

Toda pessoa humana é especial pela sua simples humanidade, tenha, ou não, algum tipo de deficiência. Não se justifica, em absoluto, impor a uma pessoa com deficiência o enquadramento jurídico como incapaz, por conta de um impedimento físico, mental, intelectual ou sensorial. Toda pessoa é capaz, em si mesma, e, agora, o sistema jurídico reconhece essa assertiva. Até porque, de fato, evidencia-se discriminatório e ofensivo chamar um humano de incapaz somente por conta de uma deficiência física ou mental.

Com o advento da nova lei, operou-se uma verdadeira **desconstrução ideológica**: a pessoa com deficiência (art. 2º da Lei n.º 13.146/2015) **passa a ser considerada legalmente capaz**, ainda que para atuar necessite do auxílio de institutos protetivos/assistenciais, tais como a tomada de decisão apoiada e a curatela (excepcional) (arts. 6º e 84 da Lei n.º 13.146/2015).

A esse respeito, confira-se o texto da Lei n.º 13.146/2015, que trata do assunto das capacidades:

Art. 6º A deficiência não afeta a plena capacidade civil da pessoa, inclusive para:

I - Casar-se e constituir união estável;

II - Exercer direitos sexuais e reprodutivos;

III - exercer o direito de decidir sobre o número de filhos e de ter acesso a informações adequadas sobre reprodução e planejamento familiar;

IV - Conservar sua fertilidade, sendo vedada a esterilização compulsória;

V - Exercer o direito à família e à convivência familiar e comunitária; e

VI - Exercer o direito à guarda, à tutela, à curatela e à adoção, como adotante ou adotando, em igualdade de oportunidades com as demais pessoas.

Art. 84. A pessoa com deficiência tem assegurado o direito ao exercício de sua capacidade legal em igualdade de condições com as demais pessoas.

1º Quando necessário, a pessoa com deficiência será submetida à curatela, conforme a lei.

2º É facultado à pessoa com deficiência a adoção de processo de tomada de decisão apoiada.

3º A definição de curatela de pessoa com deficiência constitui medida protetiva extraordinária, proporcional às necessidades e às circunstâncias de cada caso, e durará o menor tempo possível.

4º Os curadores são obrigados a prestar, anualmente, contas de sua administração ao juiz, apresentando o balanço do respectivo ano.

Portanto, somente em casos excepcionais, as pessoas portadoras de deficiência podem ser tidas como relativamente incapazes; a capacidade civil é um direito fundamental da pessoa humana, e só poderá perdê-la em situações excepcionais, em situações fundamentadas e temporárias.

Assim, é plenamente possível que o síndico seja pessoa com deficiência.

Se a pessoa com deficiência estiver impossibilitada de **externar suas vontades** ou desejos será considerada **relativamente incapaz**, nesse caso, irá necessitar de **auxílio para tomar decisões de cunho patrimonial ou negocial**. Como vimos, o síndico irá representar o condomínio, contraindo direitos e obrigações que irão vincular todos os demais.

Entretanto, quando a pessoa com deficiência necessitar de um assistente para a tomada de decisão (tomada de decisão apoiada/curatela), deverá se levar em conta que o Código Civil estabeleceu a figura da **unidade sindical na administração do condomínio**, isto é, conforme o art. 1.347, *caput*, do CC, será escolhido para representar o condomínio ***“um síndico”, e não o síndico e o assistente que o apoiará.*** Vejamos:

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.

O assistente não poderia ser confundido com a figura do subsíndico, pois o subsíndico irá substituir o síndico diante da sua ausência ou omissão, e não o auxiliar na tomada de decisão.

20 A APLICAÇÃO DA LEI DA FICHA LIMPA AOS CONDOMÍNIOS

Publicado
06/07/2018

Você, caro leitor, certamente já leu, ouviu, ou mesmo discutiu algo a respeito da Lei da Ficha Limpa, nome popular da Lei Complementar nº 135/2010.

Essa lei teve origem em um projeto de lei de iniciativa popular e, em pouco menos de um ano e meio, mais de um milhão e quinhentas mil assinaturas de eleitores de todo o Brasil foram arrecadadas propondo a regulamentação do parágrafo nono do artigo catorze da Constituição Federal de 1988, referente à questão das causas de inelegibilidade.

Art. 14. A soberania popular será exercida pelo sufrágio universal e pelo voto direto e secreto, com valor igual para todos, e, nos termos da lei, mediante:

§ 9º Lei complementar estabelecerá outros casos de inelegibilidade e os prazos de sua cessação, a fim de proteger a probidade administrativa, a moralidade para exercício de mandato considerada vida pregressa do candidato, e a normalidade e legitimidade das eleições contra a influência do poder econômico ou o abuso do exercício de função, cargo ou emprego na administração direta ou indireta.

Após muita polêmica e discussão, foi finalmente promulgada, em 4 de junho de 2010, a Lei Complementar nº 135 (lei da Ficha Limpa), alterando a Lei Complementar nº 64, de 18 de maio de 1990, que estabelece, de acordo com o §9º do art. 14 da Constituição Federal, casos de inelegibilidade, prazos de cessação e determina outras providências, para incluir hipóteses de inelegibilidade que visam a proteger a probidade administrativa e a moralidade no exercício do mandato.

Como tivemos a oportunidade de assinalar em outro artigo em que abordamos a questão A Corrupção nos Condomínios e o Compliance.

Diante desse novo contexto, uma questão se apresenta:

“A LEI DA FICHA LIMPA PODE SER APLICADA NOS CONDOMÍNIOS?”

O Código Civil estabelece no seu artigo 1.348 traça algumas linhas gerais das **atribuições do síndico**, cuja principal missão consiste na **administração e representação** ativa e passiva do condomínio, em juízo e fora dele, representando os interesses comuns, zelando pelo cumprimento da convenção, do regimento interno, devendo prestar contas à assembleia e impondo multas previstas na convenção e no regimento.

A previsão legal contida nos artigos 1.347 e 1.348, ambos do Código Civil, estabelece tão somente que o síndico poderá não ser condômino, e que o prazo do seu mandato é de até dois anos.

As atribuições previstas ao síndico na legislação (art. 1.348 do CC) **não são taxativas**, e a convenção condominial poderá determinar outras funções, sempre visando ao interesse comum dos moradores.

O síndico é o representante da coletividade de condôminos, e muito embora não haja previsão legal a convenção poderá estabelecer os requisitos necessários para a elegibilidade do seu representante.

Portanto, caberá à convenção disciplinar a questão da eleição do síndico.

Não havendo disposição na convenção, esta poderá ser alterada.

Para tanto, em assembleia especialmente convocada para este fim, os condôminos, mediante a aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos,

conforme enuncia o art. 1.351, 1ª parte do CC, podem estabelecer os requisitos necessários para aqueles que desejam se candidatar ao cargo de síndico.

A adoção de tais mecanismos pelo condomínio através da convenção não é vedada pelo ordenamento, pois o legislador confere aos condôminos o poder de legislar e criar regras de âmbito interno. Inclusive, **o condomínio poderá adotar alguns dos requisitos estabelecidos pela Lei de Inelegibilidades (LC 64/1990).**

DAS INELEGIBILIDADES E SUA APLICAÇÃO AOS CONDOMÍNIOS

Tomando emprestado o conceito de inelegibilidade definido por José Jairo Gomes, podemos entender que o condomínio tem liberdade em âmbito interno para definir os requisitos que os possíveis candidatos deverão preencher se candidatar-se ao cargo.

Em outras palavras, a inelegibilidade do síndico consiste no obstáculo imposto pela convenção a todos aqueles que desejam se candidatar ao cargo de síndico, e não poderão receber votos dos condôminos, portanto, **não poderão exercer a administração do condomínio.**

Nesse sentindo, as hipóteses de inelegibilidades previstas na LC 64/1990 (com as alterações promovidas pela LC 135/2010), ou mesmo na convenção do condomínio abarcam algumas condutas hipotéticas, visando garantir a idoneidade daqueles pretensos candidatos que irão gerir recursos e interesses comuns. Vejamos alguns exemplos e sua correlação com os condomínios:

Inelegibilidade dos analfabetos e com mandatos cassados (1º, inciso I, alíneas “a” e “b”, da LC 64/90)

Comentários – analfabetos:

O síndico deverá manter contato e fiscalizar prestadores de serviços e funcionários, atividade que demanda em grande parte a formalização e análise de contratos, tornando praticamente inviável a realização dessas atribuições por pessoas analfabetas.

Comentários – síndico com Mandato Cassado:

Por sua vez, o síndico poderá ser destituído pela assembleia (art. 1.349 do CC) pela prática de irregularidades, deixar de prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

O ex-síndico, que teve o seu mandato anterior revogado pelo condomínio, torna-se incompatível com o cargo por um determinado período de tempo (a ser fixado pela convenção), para exercer novamente o mesmo mandato.

Inelegibilidade dos que forem condenados, em decisão transitada em julgado ou proferida por órgão judicial colegiado (art. 1º, inciso I, alínea “e” da LC 64/90)

1. Crime contra a economia popular, a fé pública, a administração pública e o patrimônio público;
2. Crime contra o patrimônio privado, o sistema financeiro, o mercado de capitais e os previstos na lei que regula a falência;
3. Crime contra o meio ambiente e a saúde pública;
4. Crimes eleitorais, para os quais a lei comine pena privativa de liberdade;
5. Crime de abuso de autoridade, nos casos em que houver condenação à perda do cargo ou à inabilitação para o exercício de função pública;
6. Crime de lavagem ou ocultação de bens, direitos e valores;
7. Crime de tráfico de entorpecentes e drogas afins, racismo, tortura, terrorismo e hediondos;
8. Crime de redução à condição análoga à de escravo;
9. Crime contra a vida e a dignidade sexual e
10. Crime praticados por organização criminosa, quadrilha ou bando.

Comentários – crimes praticados pelo candidato ao cargo de síndico:

Embora cada um desses tópicos comporte maiores digressões a respeito, para fins do artigo proposto, em havendo previsão na convenção, é legítimo àqueles que desejam se candidatar ao cargo de síndico que apresentem certidão negativa de crimes (estadual, federal e eleitoral).

A inelegibilidade do síndico deverá ser aplicada após o trânsito em julgado de decisão penal condenatória ou proferida por órgão judicial colegiado, cargo por um determinado período de tempo (a ser fixado pela convenção), para exercer o mandato.

Inelegibilidade em virtude de rejeição de contas relativas ao exercício dos cargos ou funções públicas por irregularidade insanável (LC 64/90, art. 1º, inciso I, alínea “g”)

Comentários – rejeição de contas do síndico:

O síndico tem o dever de prestar contas anualmente à assembleia (art. 1.350 do CC).

A rejeição das contas poderá, ou não, cumular com outras sanções previstas na convenção.

Uma vez rejeitadas por irregularidade insanável, que configure ato doloso por parte do síndico, e, em havendo previsão na convenção, poderá por um determinado período de tempo (a ser fixado pela convenção) ser impedido de se alistar para um novo mandato.

Por fim, destacamos que não pretendemos esgotar o debate acerca do tema, apenas demonstrar a possibilidade de adoção de tais mecanismos pela convenção. Em todo caso, o condomínio deverá consultar uma assessoria jurídica especializada, a fim de estabelecer os requisitos que poderão ser adotados pela convenção para aqueles de desejam exercer essa importante função de síndico.

21 A REALIZAÇÃO DE BENFEITORIAS NO CONDOMÍNIO

Publicado
16/07/2018

Um assunto controverso na vida em condomínio é a questão da realização de obras. Isso porque interfere diretamente na parte estética da estrutura, interna e externamente, e, principalmente, reflete diretamente no bolso dos condôminos, que deverão suportar as despesas decorrentes.

O debate gira em torno de dois pontos:

1. Os vários quóruns de aprovação – conforme iremos expor ao longo desse artigo, deverá ser observado o quórum legal para realização de cada tipo de benfeitoria ou mesmo reparos ou acréscimos.
2. Se a deliberação da assembleia em efetuar as obras obriga a todos ou apenas aqueles que consideram essas obras importantes; ou se aqueles que não consideram essas modificações como necessárias poderiam não concordar em assumir o custo.

DAS BENFEITORIAS

Por benfeitorias entende-se aquelas obras que se realizam no condomínio para embelezá-lo, melhorá-lo ou conservá-lo, excluindo-se os acréscimos. O art. 96 do Código Civil estabelece três tipos de benfeitorias, podendo ser, conforme o caso, consideradas necessárias, úteis ou voluptuárias. Vejamos o conceito definido pela legislação:

- Art. 96. As benfeitorias podem ser voluptuárias, úteis ou necessárias.

- 1ª 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.
- 2ª São úteis as que aumentam ou facilitam o uso do bem.
- 3ª São necessárias as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore.

Mesmo havendo definição legal, a classificação da obra como sendo necessária, útil ou voluptuária demanda uma análise do caso concreto.

Diante do texto legal, pode-se considerar como sendo:

- **As benfeitorias voluptuárias:** são as de mero deleite ou recreio, tem o escopo de, tão somente, dar comodidades àquele que as realizou, não tendo qualquer utilidade, por serem obras para embelezar o condomínio. Como exemplo, podemos citar: *substituição do piso comum de um edifício por mármore, a construção de uma piscina, sauna, quadra de tênis, entre outros.*
- **Benfeitorias úteis:** visam aumentar ou facilitar o uso do bem, apesar de não serem necessárias. Exemplificadamente: *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.*
- **Benfeitorias necessárias:** caracterizam-se como sendo indispensáveis à conservação do edifício e/ou das áreas comuns, impedindo a sua deterioração. Ex.: *conserto e reparos em tubulações, telhados, vigas, colunas de um edifício, entre outros.*

Dos quóruns para a realização da benfeitoria

Nos termos do art. 1.341, de acordo com cada tipo de benfeitoria a ser realizada no condomínio, prevê-se um quórum correspondente:

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.

Do entendimento jurisprudencial sobre as benfeitorias

De acordo com o exposto, para a realização de benfeitorias consideradas **voluptuárias**, de mero luxo ou recreio, sua realização, e consequente rateio na taxa condominial, depende da aprovação de dois terços dos condôminos (art. 1.341, I). Confira os seguintes julgados:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA - CONDOMÍNIO EDILÍCIO - CONSTRUÇÃO DE BEN-

FEITORIA VOLUPTUÁRIA - EMBARGO DA OBRA E INDENIZAÇÃO EM VALOR EQUIVALENTE À DESVALORIZAÇÃO DO IMÓVEL - JUSTIÇA GRATUITA - CONCESSÃO - PRECLUSÃO - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS FIXADOS SOB O PÁLIO LEGAL. DESPROVIMENTO DOS RECURSOS PRINCIPAL E ADESIVO. Nos termos do que dispõe o art. 1.341 do Código Civil, a obra destinada à construção de benfeitoria voluptuária em condomínio edilício exige, tão somente, o voto de 2/3 (dois terços) dos condôminos. (...)(Acórdão n. 362848, 20040710194375APC, Relator: LÉCIO RESENDE, Revisor: NATANAEL CAETANO, 1ª Turma Cível, Data de Julgamento: 17/06/2009, Publicado no DJE: 29/06/2009. Pág.: 54).

CIVIL. CONDOMÍNIO. BENFEITORIAS VOLUPTUÁRIAS. CARACTERIZAÇÃO. Obras e aquisição de equipamentos destinados a aumentar a segurança dos condôminos ou vinculados à manutenção do edifício, tais como circuito fechado de televisão, central de portaria, impermeabilização e pintura das fachadas não caracterizam benfeitorias voluptuárias, porquanto nada tem a ver com mero deleite e recreio. Apelo não provido. Unânime. (Acórdão n. 127700, 19990110517955APC, Relator: VALTER XAVIER 1ª Turma Cível, Data de Julgamento: 29/05/2000, Publicado no DJU SEÇÃO 3: 02/08/2000. Pág.: 12).

CONDOMÍNIO – MÁ-GESTÃO DE EX-SÍNDICO – RESSARCIMENTO DE VALORES – Realização de obra de natureza voluptuária (decoração do hall social do edifício) – Ausentes a prévia submissão da matéria à análise do Conse-

lho Consultivo e a aprovação da obra pelo voto de dois terços dos condôminos – Indevido o ressarcimento dos valores referentes às “obras ordinárias” (pintura e restauração da rede elétrica) – Caracterizada a responsabilidade pessoal do Requerido pelos prejuízos causados ao Condomínio-Autor – Dano moral não caracterizado – SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA, para condenar “a ressarcir ao condomínio as despesas efetivamente desembolsadas com aquisição de móveis para decoração do hall social” (com correção monetária desde “seus vencimentos” e “juros de mora” desde a citação) – Sentença contém erro material e omissão – RECURSO DO REQUERIDO IMPROVIDO E DECLARADO (DE OFÍCIO) QUE, SOBRE OS VALORES A SEREM RESSARCIDOS AO AUTOR, INCIDEM CORREÇÃO MONETÁRIA DESDE OS RESPECTIVOS DESEMBOLSOS E JUROS MORATÓRIOS DE 1% AO MÊS DESDE 11 DE MAIO DE 2015 (TJSP; Apelação 1128197-59.2014.8.26.0100; Relator (a): Flavio Abramovici; Órgão Julgador: 37ª Câmara Extraordinária de Direito Privado; Foro Central Cível - 40ª Vara Cível; Data do Julgamento: 07/11/2017; Data de Registro: 07/11/2017).

Procedimento de Jurisdição Voluntária. Suprimento judicial para execução de obras em condomínio. Extinto o processo sem julgamento do mérito sob o entendimento de que as benfeitorias são, em sua maioria, voluptuárias e para sua realização devem ser aprovadas em assembleia com o quórum mínimo exigido. Apelação com pleito pela reforma da sentença sob alegação de que pode o Juízo intervir para suprimento do mínimo legal. Conforme artigo 1.342 do Código Civil, o quórum para realização de obras em áreas comuns, deve ser de dois

terços dos votos dos condôminos, não sendo admitido, para complementação do mínimo legal, a intervenção judicial. Sentença mantida. RECURSO DESPROVIDO (TJSP; Apelação 1031155-32.2017.8.26.0576; Relator (a): L. G. Costa Wagner; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/04/2018; Data de Registro: 03/05/2018)

Por sua vez, a realização e consequências jurídicas das benfeitorias **úteis**, de facilitação do seu uso, dependem de voto da **maioria** dos condôminos (**cinquenta por cento mais um**).

Confira o entendimento de alguns tribunais a esse respeito:

CONDOMÍNIO. AÇÃO ANULATÓRIA DE ASSEMBLEIA. PLAYGROUND. ÁREA DE ENTRETENIMENTO INFANTIL PREEXISTENTE. OBRAS DE MELHORIA. QUORUM. VOTAÇÃO PELA MAIORIA. 1. Não é benfeitoria voluptuária mas **útil a obra de reestruturação e melhoria do playground de condomínio de grande porte e densidade de moradores, posto que prevista na constituição do condomínio a área de entretenimento infantil, sendo essencial não só a sua existência como também o funcionamento satisfatório e seguro dos equipamentos que o guarnecem**. 2. Tratando-se de melhoria que constitui benfeitoria útil é inexigível quórum especial, podendo a deliberação ser tomada pela maioria dos condôminos ou dos presentes, em segunda convocação (Código Civil, artigo 1.341, II, c.c. artigo 1.353). Sentença reformada. Recurso provido para julgar a ação improcedente. (TJSP; Apelação 1000294-04.2015.8.26.0004; Relator (a): Felipe Ferreira; Órgão Julgador: 37ª Câmara Extraordinária de Direito Privado; Foro Regional IV - Lapa - 3ª

Vara Cível; Data do Julgamento: 08/01/2018; Data de Registro: 08/01/2018).

ASSOCIAÇÃO. LOTEAMENTO FECHADO. COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÃO ASSOCIATIVA PARA BENFEITORIAS. Ausente definição de quórum para a aprovação de obras no Estatuto da Associação, **aplica-se analogicamente as normas relativas ao condomínio edilício. Entendimento do Enunciado nº 89 da I Jornada de Direito Civil do CNJ. Precedentes. Benfeitorias relacionadas à segurança que são úteis e não voluptuárias. Aplicação do quórum do art. 1.341, II, do CC, que estabelece maioria simples e não maioria absoluta.** Precedentes. Quórum respeitado na assembleia. Cobrança devida. Recurso não provido. (TJSP; Apelação 1001012-58.2015.8.26.0082; Relator (a): Mary Grün; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Boituva - 1ª Vara; Data do Julgamento: 24/05/2018; Data de Registro: 24/05/2018). (Grifo nosso).

Quando a benfeitoria a ser realizada for considerada necessária, ou seja, deve ser feita para evitar perda ou deterioração do imóvel, a lei a subdivide da seguinte forma:

- As benfeitorias **necessárias não dependem de prévia aprovação, a menos que importem em despesas excessivas e não sejam consideradas urgentes**, podendo ser realizadas independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino (art. 1.341, § 1º).
- As benfeitorias **necessárias, urgentes e que importam em despesas excessivas**, em decorrência da urgência, podem ter determinada sua realização pelo síndico ou o condômino. Aquele que tomou a iniciativa (síndico ou condômino) dará ciência à assembleia, que deverá ser convocada imediatamente (art. 1.341, § 2º).
- As benfeitorias **necessárias, porém não urgentes, que importem em despesas excessivas**, somente poderão ser efetuadas

após autorização da assembleia. Deverá ser convocada, portanto, uma assembleia especialmente para tratar do assunto, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos (art. 1.341, § 3º).

Sobre a realização de benfeitorias necessárias, confira-se a jurisprudência:

DIREITO CIVIL. AGRAVO RETIDO. CONHECIMENTO. CONDOMÍNIO. REFORMA SISTEMA ELÉTRICO. OBRA NECESSÁRIA. PRÉVIA APROVAÇÃO DA ASSEMBLEIA. DANO MATERIAL E MORAL. INEXISTÊNCIA. CEB. SUSPENSÃO DA ENERGIA. LEGALIDADE. 1. Conhece-se do agravo retido quando a parte requer sua análise em sede de apelação, nos termos do art. 523 do CPC. **2. De acordo com o art. 264, do CPC, não é possível a emenda à inicial após o oferecimento da contestação.** 3. Nos termos do art. 1.341, inc. II, do Código Civil, a realização de obras úteis no condomínio depende do voto da maioria dos condôminos. 4. Possível a suspensão do fornecimento de energia elétrica quando for constatada deficiência de segurança na unidade consumidora que caracterize risco iminente de danos a pessoas, bens ou funcionamento do sistema elétrico, conforme o art. 170 da Resolução nº 414/2010 da ANEEL. 5. Com a ausência de demonstração dos fatos constitutivos do direito, não tendo sido comprovado qualquer ato ilícito perpetrado pelo condomínio ou pela CEB, bem como o nexo causal entre o ato e o prejuízo experimentado pelo apelante, não há como atender ao pedido do autor. 6. Recurso conhecido e desprovido. (Acórdão n. 892566, 20120111759374APC, Relator: SANDOVAL

OLIVEIRA, Revisor: SEBASTIÃO COELHO, 5ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 02/09/2015, Publicado no DJE: 14/09/2015. Pág.: 564).

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. CONDOMÍNIO EDILÍCIO DE USO MISTO. TAXAS ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIAS. TAXAS EXTRAS. APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA CONDOMINIAL EXTRAORDINÁRIA. NULIDADE. ALEGAÇÃO EM SEDE DE CONTESTAÇÃO. VIA INADEQUAÇÃO. DELIBERAÇÃO, ADEMAIS, REGULAR E EFICAZ. AUTORIZAÇÃO DE OBRA NECESSÁRIA E INSTITUIÇÃO DE COTA EXTRAORDINÁRIA. AUSÊNCIA DE QUÓRUM. VÍCIO NÃO CONFIGURADO. QUÓRUM SIMPLES (CC, ARTS. 1.351 E 1.352). ILEGALIDADE INEXISTENTE. DESCONSIDERAÇÃO DO DECIDIDO IMPOSSIBILIDADE. INADIMPLÊNCIA QUALIFICADA. CONDENAÇÃO IMPERATIVA. APELO. DESPROVIMENTO. SENTENÇA MANTIDA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS SUCUMBENCIAIS. MAJORAÇÃO DA VERBA ORIGINALMENTE FIXADA. SENTENÇA E APELO FORMULADOS SOB A ÉGIDE DA NOVA CODIFICAÇÃO PROCESSUAL CIVIL (NCPC, ART. 85, §§ 2º E 11). SENTENÇA MANTIDA.

1. Aliado ao fato de que a ação de cobrança de taxas condominiais não encerra a sede adequada para invalidação de assembleia condominial na qual aprovada as taxas extraordinárias perseguidas, mormente quando sequer formulada pretensão reconvenicional com esse desiderato, a subsistência de aprovação das parcelas, volvidas à realização de obras úteis e necessárias, via de reunião regularmente convocada, pela maioria dos

condôminos presentes, ressoa revestida de legalidade e eficácia. **2. A exigência de quórum qualificado para deliberações assembleares é restrita às hipóteses pontualmente arroladas pelo legislador civil, não compreendendo essa exigência a aprovação de obras, independentemente da sua natureza, que não impactam alteração da destinação do edifício ou de unidade imobiliária, que podem ser aprovadas pela maioria dos presentes, quando realizada a reunião em segunda chamada (CC, arts. 1.351, 1.352 e 1.353).** **3. As deliberações aprovadas no molde legal e convencional obrigam a todos os condôminos, pois, como ente coletivo, o condomínio está sujeito às inflexões derivadas da maioria, cabendo a todos os condôminos sujeitarem-se ao decidido, salvo eventual dissintonia de ilegitimidade ou ilegalidade, que, não ocorrente, transmuta o aprovado em lei interna a ser observada na gestão do ente condominial.** **4.** Aprovadas as taxas extraordinárias em assembleia realizada sob os contornos legais e convencionais, observado o quórum para deliberação, tornam-se exigíveis, ensejando a condenação dos condôminos que, ignorando o decidido e a forma de gestão do ente condominial, incorrem em inadimplência quanto ao pagamento das parcelas legitimamente aprovadas pela maioria dos condôminos. **5.** Editada a sentença e aviado o apelo sob a égide da nova codificação processual civil, o desprovemento do recurso implica a majoração dos honorários advocatícios originalmente imputados à parte recorrente, porquanto o novo estatuto processual contemplara o instituto dos honorários sucumbenciais recursais, devendo a majoração ser levada a efeito mediante ponderação dos serviços executados na fase recursal pelos patronos da parte exitosa e guardar observância à limita-

ção da verba honorária estabelecida para a fase de conhecimento (NCPC, arts. 85, §§ 2º e 11). 6. Apelação conhecida e desprovida. Honorários recursais fixados. Unânime. (Acórdão n.1100303, 20160710177583APC, Relator: TEÓFILO CAETANO 1ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 30/05/2018, Publicado no DJE: 04/06/2018. Pág.: 229-253). (Grifo nosso).

Para considerar uma despesa excessiva, deve-se levar em conta o vulto dela, a dimensão do edifício, bem como a sua natureza, sua qualificação, o volume global da obra, o orçamento anual, entre outros. Assim, deve-se observar a natureza do caso concreto para saber se uma benfeitoria importa em despesas excessivas.

Se o condômino assume a iniciativa pela realização da benfeitoria em favor do condomínio, realizando obras e reparos de caráter necessário, prestigiando o interesse comum, e em decorrência da urgência, deverá ser reembolsado das despesas que efetuar. No entanto, se realizar obras de interesse comum, mas que não sejam urgentes, ou ainda possuindo o caráter de benfeitoria útil ou voluptuária, não terá direito à restituição dos valores gastos (art. 1.341, § 4º).

22 A PRÁTICA DE ATIVIDADE MERCANTILISTA PELO DR. BUMBUM NO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PODE RESPONSABILIZAR O SÍNDICO?

Publicado
19/07/2018

A culpa in vigilando e a responsabilidade civil e criminal do síndico

Denis Cesar Barros Furtado, 45 anos, que se apresentava como Dr. Bumbum, é acusado de matar Lilian Quezia Calixto, uma bancária de 46 anos que fez um procedimento no apartamento dele no último dia 14 de julho, e morreu por complicações na madrugada seguinte.

Lilian vivia em Cuiabá e foi ao Rio de Janeiro apenas para a cirurgia de bioplastia, procedimento que usa metacril, um derivado do acrílico. Segundo reportagem, tal procedimento:

Por mais simples que seja, qualquer procedimento cirúrgico deve ser feito em ambiente hospitalar, com salas preparadas para qualquer complicação – o que não foi o caso da aplicação pelo “Dr. Bumbum”, que fez o procedimento em um apartamento na Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro.

Relatam as notícias que a vítima passou mal durante a realização do procedimento cirúrgico, que foi realizado dentro do **apartamento** do médico.

A falta de ética é latente, e conforme se verifica na nota da Sociedade Brasileira de Cirurgia Plástica, o procedimento estético foi realizado por um profissional que não é especialista e em local inadequado:

(...) Além de não ter formação em cirurgia plástica, o médico realizou o procedimento em sua residência, o que é proibido. (...) A Sociedade Brasileira de Cirurgia Plástica repudia e reprovava procedimentos médicos na área, realizados por não especialistas, e sobretudo nestes moldes.

Nós, operadores do direito, categoria da qual temos a honra de pertencer, devemos analisar esse triste incidente, e interpretá-lo ao texto da lei, de forma serena e criteriosa, fazendo os devidos apontamentos.

A destinação do edifício será definida em convenção condominial, de modo que, se for para fins residenciais, torna-se inviável a realização de práticas comerciais no interior da unidade.

É dever do condômino dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, consoante o disposto no art. 1.336, IV do CC.

Não pode o condômino alterar a destinação original da unidade, salvo por decisão unânime dos condôminos, através de votação em assembleia, de acordo com o art. 1351 do CC.

A proibição de desvio da destinação visa coibir o uso anormal da propriedade, que exceda o limite do normal em uma residência, evitando que a afluência de pessoas chegue a conspirar contra a tranquilidade e a segurança dos demais ocupantes, a desvalorização patrimonial das unidades.

Ante o noticiado, aparentemente, **o prédio em que a cirurgia era realizada tem destinação residencial** (Condomínio Santa Mônica, na Barra da Tijuca, na Zona Oeste da cidade do Rio de Janeiro), isto é, o lugar onde a pessoa fixa a sua morada com ou sem a intenção de nela permanecer. A finalidade residencial veda, portanto, seu uso para qualquer outro fim. Cada proprietário tem o direito de usar, gozar e dispor de sua propriedade exclusiva como melhor lhe aprouver, desde que não prejudique igual direito dos demais condôminos, e não comprometa a segurança, solidez e o nome do edifício, e nem dê às unidades autônomas destinação diversa da finalidade do prédio.

E mais, funcionários do condomínio relataram para o *Jornal Extra*³

3 <https://extra.globo.com/casos-de-policia/funcionarios-de-condominio-contam-que-doutor-bum-bum-costumava-receber-muitas-pessoas-noite-22895084.html#:~:text=%E2%80%9420Quando%20estava%20aqui%2C%20ele%20s%C3%B3,que%20se%20tratavam%20de%20pacientes.> – Acesso em 17 de julho de 2018 – p. 115

o seguinte:

Quando estava aqui, ele só era visto quando descia para malhar na academia. Nem sabíamos que ele era médico. Do que lembro é que muita gente vinha visitá-lo à noite. Mas jamais poderíamos saber que se tratavam de pacientes.

A nós, cabe indagar: o síndico deveria ter agido para coibir a ação do médico dentro do apartamento?

Em linhas gerais, cumpre esclarecer que, na prática da administração do condomínio, determinadas condutas ou mesmo omissões podem causar danos a outras pessoas.

Um mesmo ato ou omissão pode ser analisado juridicamente de diversas formas, gerando responsabilidades distintas, a decorrer da ação, omissão, ou resultado, gerando consequências nas esferas cível, penal ou trabalhista, sem prejuízos de outras áreas.

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 este dano tenha causado (arts. 186, 187 e 927 do CC).

Por sua vez, o artigo 1.348 do CC elenca as principais atribuições do síndico, de forma exemplificativa, podendo a convenção atribuir-lhe outras além destas. Relembremos o dispositivo legal:

Art. 1.348 do CC: Compete ao síndico: (...)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.

O síndico tem o poder-dever de agir nesses casos de abuso do direito de propriedade por parte dos condôminos, no presente caso, o médico Dr. Bumbum.

Em verdade, todos os condôminos e possuidores da unidade autônoma deverão, por tratar-se de copropriedade, fiscalizar, zelar, conservar e guardar coisas comuns.

Entretanto, o síndico tem o dever legal de exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, praticando atos no interesse de todos os moradores, respondendo pela omissão (culpa *in vigilando*), isto é, decorre da ausência de cuidado, diligência, vigilância, atenção, fiscalização ou atos necessários de segurança de agente, no cumprimento de seu dever de síndico.

Conforme a reportagem, já era de conhecimento dos funcionários do condomínio pelo menos o grande número de pessoas no período da noite na unidade do médico. Em tais casos, o síndico deverá levar a questão para deliberação em assembleia, indicando a natureza residencial da edificação e que tal prática não se coaduna com sossego, salubridade, segurança ou bons costumes (art. 1.336, IV do CC) a que os outros possuidores têm direito.

Sendo a omissão do síndico ou dos funcionários da edificação penalmente relevante, é possível a sua responsabilização, consoante o artigo 18, II do Código Penal.

Diante desse lamentável fato que ceifou a vida de um ser humano, que teve repercussão internacional, cabe, no mínimo, às autoridades encarregadas em investigar o ocorrido convocarem o síndico e funcionários do Condomínio Santa Mônica, a fim de verificar a convenção do condomínio e os registros de entrada e saída dos moradores. É o que se espera.

23 O USO DE NARGUILÉ NAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO É PERMITIDO?

Publicado
20/07/2018

Um problema sério que afeta milhões de brasileiros, especialmente a saúde pública, é o hábito de fumar cigarro, narguilé, dentre outros, o que acaba gerando doenças respiratórias, câncer na bexiga e no estômago.

Para coibir ou diminuir o uso de fumíferos (fumos) o Governo Federal editou a **Lei nº 9.294/96**, que dispõe sobre as restrições ao uso e à propaganda de produtos fumíferos, bebidas alcoólicas, medicamentos, terapias e defensivos agrícolas.

O art. 2º da **Lei nº 9.294/96**, normatiza que:

Art. 2º É proibido o uso de cigarros, cigarrilhas, charutos, cachimbos ou qualquer outro produto fumígeno, derivado ou não do tabaco, em recinto coletivo fechado, privado ou público. (Redação dada pela Lei nº 12.546, de 2011).

1º Incluem-se nas disposições deste artigo as repartições públicas, os hospitais e postos de saúde, as salas de aula, as bibliotecas, os recintos de trabalho coletivo e as salas de teatro e cinema.

2º É vedado o uso dos produtos mencionados no caput *nas aeronaves e veículos de transporte coletivo. (Redação dada pela Medida Provisória nº 2.190-34, de 2001).*

3º Considera-se recinto coletivo o local fechado, de acesso público, destinado a permanente utilização simultânea por várias pessoas. (Incluído pela Lei nº 12.546, de 2011).

A proibição do uso em locais públicos de produtos relacionados ao tabaco representa um grande avanço para os não fumantes, que normalmente se sentem incomodados com o mau cheiro.

No condomínio, como as áreas comuns são frequentadas também por crianças e adolescentes, o uso de narguilé representa uma preocupação ainda maior, pois o uso de tais substâncias pode ocasionar malefícios irreversíveis à saúde, e o simples uso pode incentivar o consumo dessas substâncias.

Complementando ainda a medida restritiva, o Governo de Mato Grosso publicou a **Lei nº 9.256/2009**, dispondo sobre a proibição de cigarros, cigarrilhas, charutos, cachimbos ou de qualquer outro produto fumígeno, derivado ou não do tabaco.

Merece atenção o art. 2º, § 2º da legislação estadual, descrevendo que:

Art. 2º Fica proibido no território do Estado de Mato Grosso, em ambientes de uso coletivo, públicos ou privados, o consumo de cigarros, cigarrilhas, charutos ou de qualquer outro produto fumígeno, derivado ou não do tabaco.

(...)§ 2º Para os fins desta lei, a expressão “recintos de uso coletivo” compreende, dentre outros, os ambientes de trabalho, de estudo, de cultura, de culto religioso, de lazer, de esporte ou de entretenimento, áreas comuns de condomínios, casas de espetáculos, teatros, cinemas, bares, lanchonetes, boates, restaurantes, praças de alimentação, hotéis, pousadas, centros comerciais, bancos e similares, supermercados, açougues, padarias, farmácias e drogarias, repartições públicas, instituições de saúde, escolas, museus, bibliotecas, espaços de exposições, veículos públicos ou privados

de transporte coletivo, viaturas oficiais de qualquer espécie e táxis. (Grifo nosso).

No município de Cuiabá/MT, no dia 16/07/2018, foi publicada a Lei nº 6.284/2018, que dispõe sobre a proibição da comercialização e uso em locais públicos do narguilé aos menores de dezoito (18) anos de idade:

Art. 1º Fica proibido o uso do “Narguilé” em locais públicos, abertos ou fechados, bem como a venda do cachimbo conhecido como “Narguilé”, essências, complementos e de similares. (NR).

1º Para os fins do disposto no caput deste artigo, entende-se por locais públicos, além de praças, áreas de lazer, ginásios e espaços esportivos, escolas, bibliotecas, espaços de exposições e qualquer local onde houver concentração e aglomeração de pessoas. (NR).

Nota-se que a legislação municipal também citou a área de lazer, ficando notória a vedação do uso de narguilé e outros similares.

No mesmo sentido das legislações acima expostas é o entendimento do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

APELAÇÃO. Ação anulatória de multa condominial. Utilização de narguilé em área comum do condomínio. **Proibição aprovada em assembleia geral. Moradores das unidades multadas que, apesar de advertidos e notificados, reiteraram a conduta.** Aplicação de multa amparada no artigo 17 da Convenção do Condomínio. Autores que interpuseram recurso administrativo e ajuizaram a presente demanda antes da realização de nova assembleia geral do condomínio. Tentativa de rediscussão do tema na assembleia. Deliberação, pelos membros do conselho e participantes, quanto à solução do problema não em assembleia, mas no presente feito. Cerceamento de defesa e ofensa ao contraditório não caracterizados. Pedido inicial

que aborda a discussão quanto ao cabimento ou não da penalidade. Questão enfrentada na sentença, que não comporta modificação. Honorários advocatícios bem arbitrados. Sentença mantida. Apelação não provida. (Decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo sobre: APELAÇÃO. Tribunal de Justiça de São Paulo TJ-SP: 11069822720148260100 SP 1106982-27.2014.8.26.0100). (Grifo nosso).

Com essas regras, portanto, é expressamente proibido o uso do narguilé, pois este é derivado do tabaco, nas áreas comuns dos condomínios. A proibição inclui o *hall*, corredores, salão de festa, garagens, jardins e outros espaços.

Para que se conscientizem todos os condôminos, recomenda-se o uso de placas informativas, carta, convocação de assembleia, entre outros, bem como o síndico deve orientar sobre a obediência da norma, que também pode estar no regimento interno.

Caso haja descumprimento, o condômino deverá ser advertido, se persistir reiteradamente com o comportamento antissocial, será constrangido a pagar multa de até dez vezes o valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme aplicação do art. 1.337 do Código Civil.

Entretanto, a proibição legal diz respeito apenas ao uso de áreas comuns, não se estendendo a dentro da propriedade do condômino, o que pode ocasionar a entrada de fumaça na outra propriedade.

É importante esclarecer que fumar representa uma ação autônoma, isto é, um ato de liberdade individual, protegido pela Constituição da República. A vida em condomínio apresenta determinadas particularidades que por vezes não são dimensionadas pelo legislador.

O ato de liberdade individual deverá ser ponderado à luz dos princípios orientadores do direito condominial, que vedam ao condômino que utilize este direito de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes (art. 1.336, inciso IV do CC).

24 OS LIMITES DOS PODERES DO LOCATÁRIO NA ASSEMBLEIA

Publicado
23/07/2018

Questão marcada por incertezas e bastante discutida no meio jurídico e nos condomínios, que gera debates acalorados, é a **possibilidade de o inquilino participar das convocações da assembleia ou não**.

Para compreender bem os poderes do inquilino na assembleia, é necessário esclarecer que este exerce a posse direta do bem.

Da posse direta exercida pelo locatário

A posse, no meio jurídico, é dividida em direta e indireta, sendo consequência de uma relação jurídica entre as partes.

A **posse direta** é a do **locatário/inquilino**, aquele que se compromete a resguardar a propriedade e demais faculdades inerentes ao domínio pelo contrato de locação. A **posse indireta** pertence ao proprietário/locador, aquele que cede a outrem, temporariamente, o domínio da coisa.

A característica para determinação de locatário é a posse direta, o uso nas suas condições e deveres estipulados no contrato de locação, bem como na Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91). Sendo assim, inquilino não é considerado condômino, conforme tivemos a oportunidade de abordar em outro artigo.

O estudioso Clóvis Beviláqua (1958, p. 969-970) estabelece que:

Em uma relação jurídica, em virtude da qual o direito ou obrigação de possuir caiba a uma pes-

soa que não possui, a título de propriedade, a relação possessória se desdobra, sendo direta para os que detêm a coisa e indireta para os que lhes concedem o direito de possuir.

É de extrema importância a distinção de posse, a qual se relaciona com o exercício do poder sobre a coisa. Assim, **o locatário exerce prerrogativas sobre o bem, da qual se faz titular temporariamente.**

Das assembleias

A assembleia é o órgão deliberativo do condomínio, constituído por todos os condôminos, competente para normatizar o regimento interno e a convenção, bem como orientar a vontade coletiva.

Divide-se a assembleia geral em caráter ordinário e extraordinário. Conforme esmiuçado em artigo anterior, a assembleia geral ordinária é prevista no art. 1.350 do Código Civil. Ocorre anualmente, para a qual o síndico convocará os condôminos para deliberação das atribuições previstas na convenção.

A assembleia extraordinária, que poderá ser convocada a qualquer momento, tem sua forma prevista na convenção do condomínio e na disposição do art. 1.355 do Código Civil, tendo como objeto para deliberação as matérias de interesse do condomínio não previstas no art. 1.350 do Código Civil. Cita-se, como exemplo, a necessidade de alteração da convenção ou a destituição do síndico.

Limite de poderes do locatário na assembleia

A nossa legislação atual não é clara no que diz respeito aos limites/ votos do locatário nas assembleias dos condomínios. Diante de tal fato, enseja-se relevância à discussão doutrinária sobre o tema abordado.

Alguns entendem que o Código Civil revogou o art. 24, §4º, da Lei 4.591/64, argumentando que, como o locatário não é proprietário, não teria ele direito ao voto em assembleia geral. Outros entendem que, como não há qualquer menção ao locatário no Código Civil (em relação ao condomínio), ficaria em aberto, a cargo da convenção. Vale salientar que essa discussão se dá em virtude da ausência de procuração por parte do inquilino em assembleia condominial.

Para que o locatário expresse suas vontades em assembleia, o meio que recomendamos é valer-se do uso da procuração, instrumento pelo qual uma pessoa recebe poderes de outra para representa-la em atos de seu interesse.

Para nós, o poder do locatário deve ser expresso na procuração, que deverá esclarecer se ele poderá apenas se manifestar, ou ainda terá direito ao voto. O requisito para que o locatário expresse a vontade do condômino em assembleia é a procuração.

Segundo o art. 654 do Código Civil, 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 terceira pessoa pratique atos em seu nome, contendo poderes específicos para participar e deliberar na assembleia.

Vejamos:

Art. 654. 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 tenha firma reconhecida (art. 654, § 2º, do Código Civil); em outras palavras, esse reconhecimento de firma é requisito para que o mandato tenha efeitos contra todos (*erga omnes*).

Ilustrando, o STJ já entendeu que o reconhecimento de firma é essencial para o exercício de poderes especiais no mandato:

DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. ASSEMBLÉIA GERAL. ANULAÇÃO. VÍCIO APOSTADO. 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).

Não havendo vedação no regimento interno do condomínio, o terceiro que irá receber a procuração poderá ser o locatário, cônjuge, filhos, devendo observar sempre os limites da procuração. Por isso, ela deverá ser elaborada sempre de forma escrita, a fim de resguardar juridicamente todos os condôminos e o síndico.

25 PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA CONDOMINIAL

Publicado
25/07/2018

O síndico é o gestor financeiro do condomínio, sendo responsável por gerenciar as finanças, os procedimentos administrativos, os investimentos, como também é ele quem analisa os resultados e planeja as ações necessárias para obter melhorias.

Uma das questões mais importantes para um síndico é a gestão financeira que, grosso modo, envolve tudo aquilo que se refere às receitas e despesas, sejam elas fixas ou variáveis.

Dentro dessas responsabilidades está a previsão orçamentária, que parece ser uma tarefa fácil, mas não é.

Como o síndico representa a coletividade condominial, é dever dele elaborar o orçamento da receita, conforme estabelece nosso Código Civil, em seu art. 1.348, inciso VI:

art. 1.348. Compete ao síndico:

(...)

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

No mesmo liame, compete ao síndico convocar os condôminos para ciência, conforme o art. 1.350 do Código Civil:

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 lhe o substituto e alterar o regimento interno.

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

O objetivo dessa atribuição visa montar um orçamento das despesas comuns, extraordinárias e rotineiras do condomínio, com o intuito de estabelecer o rateio entre os condôminos para pagamento da taxa mensal.

Citam-se como exemplos das **despesas comuns** que se repetem mensalmente a remuneração do administrador, salário dos empregados, gastos de água, energia elétrica, seguro da edificação, conservação, limpeza e manutenção das áreas comuns, entre outros.

A aprovação em assembleia da programação orçamentária é fundamental para tornar cientes os condôminos sobre as obrigações dos montantes estipulados, bem como o conhecimento de com o que está sendo gasto, mantendo-se o fluxo do caixa. Nesse sentido, é o entendimento do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

RECURSO – AGRAVO DE INSTRUMENTO – DESPESAS CONDOMINIAIS – TAXA CONDOMINIAL EM ATRASO - EXECUÇÃO - TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL - COMPROVAÇÃO. A prova de constituição do condomínio e a existência de Ata de Assembleia Geral, na qual foi aprovada a previsão orçamentária para as despesas ordinárias e do fundo de reserva, **são suficientes para a comprovação do crédito condominial e para embasar a ação de execução**, nos termos do artigo 784, inciso X, do Código de Processo Civil. Hipótese em que há presunção de liquidez do título. Entendimento contrário inviabilizaria a execução direta das despesas condominiais, pois boa parte delas tem natureza variável, cabendo ao condomínio fazer a previ-

são das despesas extraordinárias, além de outras ocorrências. Decisão mantida. Recurso de agravo não provido. (Grifo nosso). (Tribunal de Justiça de São Paulo TJ-SP - Agravo de Instrumento: AI 20139513720178260000 SP 2013951-37.2017.8.26.0000). (Grifo nosso).

O balancete de despesas e previsões de cada ano deve ser apresentado na assembleia geral ordinária, em meados de janeiro ou fevereiro, utilizando o ano anterior como base de previsão de com o que será gasto no ano corrente, com seus reajustes e inflações. Para que a proposta apresentada seja aprovada, deve ter voto da maioria dos presentes.

É comum que situações não previstas no orçamento aconteçam, para as quais deverá ser feito um remanejamento da verba.

Temos como exemplos nas situações de **despesas extraordinárias** os casos de investimentos em obras, sejam elas benfeitorias urgentes ou não, ou de qualquer outro tipo. Em tais circunstâncias é essencial que se consigam três orçamentos distintos para que em assembleia geral extraordinária os condôminos façam análise da melhor proposta.

Como é atribuição do síndico organizar as movimentações financeiras, bem como esclarecer sobre sua gestão, o não cumprimento de suas obrigações pode acarretar prejuízo tanto ao condomínio, quanto aos condôminos, tendo como consequência a sua responsabilidade civil e criminal.

Recomenda-se que o síndico tenha uma boa gestão financeira, ou mesmo que consulte um especialista na área para garantir que tudo será feito corretamente e de forma pormenorizada. É fundamental solucionar as dúvidas dos condôminos durante a assembleia.

26 A POLÊMICA EM TORNO DO ENVIDRAÇAMENTO DE VARANDA

Publicado
27/07/2018

A convenção do condomínio edilício é lei interna para reger as relações de convivência dos condôminos, das áreas exclusivas e comuns, bem como condutas individuais dos moradores e direitos obrigacionais a que todos ficam sujeitos.

A matéria é regulada no Código Civil, especialmente no art. 1.336, inciso III, descrevendo:

Art. 1.336. São deveres do condômino: (...)

III – não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas. Este dever é de extrema importância, eis que, sua violação pode gerar conflitos de interesses.

Entretanto, hoje em dia é comum nos condomínios edilícios o fechamento da varanda com vidraças transparentes, espaço considerado charmoso e confortável.

As razões por optar por colocar vidraças na varanda dizem respeito a ruídos e chuvas, o que gera certo desconforto no condômino. Conforme nosso colunista Palmiro Soares abordou, em grandes cidades, a incidência de ventos, sujeiras, poluição sonora, ou mesmo o desejo de ampliar a sala de estar, vêm sendo tendência por essa opção.

É evidente que resulta em modificação se houver fechamento com vidros, perdendo o edifício a uniformidade de traços, já que aparecerão

algumas sacadas abertas e outras fechadas, ocorrendo uma alteração do aspecto externo.

Como vimos, o art. 1.336, inciso III do CC, veda a alteração, ou modificação na forma externa da fachada, tais como pintura, janelas, luzes, modificações em parapeitos, terraços, janelas e esquadrias, portas e portões de entrada e saída do edifício, entre outros elementos que compõem a harmonia estética.

Desejo fechar minha sacada com vidro, como devo proceder?

O primeiro passo daqueles que desejam realizar a instalação de vidros na sacada é verificar **na administração do condomínio a existência de alguma vedação na convenção/regimento interno** ou se a questão já foi apreciada em alguma assembleia.

Caso haja autorização expressa, o condômino deverá buscar informações sobre a padronização adotada, a fim de assegurar o padrão estético da edificação.

O condômino deverá buscar ainda um engenheiro especializado, que deverá indicar o projeto mais adequado, tanto por questões de segurança quanto para não alterar excessivamente a fachada. Nesse sentido, o nosso colunista Palmiro Soares⁴ expôs:

A emissão da ART do sistema de Envidraçamento de Sacadas é obrigatória para todos os moradores com interesse em envidraçar suas sacadas, devendo, para tanto, contratar um engenheiro civil que emitirá atestado técnico com parâmetros na NBR 16259/2014 – Sistemas de envidraçamento de Sacada, estabelecendo os requisitos e os métodos de ensaio que asseguram o desempenho dos sistemas de envidraçamento de sacadas. Este sistema não exerce as funções de guarda-corpo ou de estanqueidade, pois seria apenas complementar à fachada original, sendo um sistema auxiliar do fechamento do vão.

4 <https://sindicolegal.com/abnt-nbr-16259-2014-envidracamento-de-sacadas/> - Palmiro Soares - Acesso em 12 de julho de 2018 – p. 130

Tal exigência tem embasamento legal na Lei Federal 6.496/77, que busca resguardar o cliente, com relação à responsabilização da qualidade técnica dos serviços prestados. Esse laudo assegura que a reforma está em conformidade com a lei e com as normas técnicas. Essa, entretanto, não é uma exclusividade do fechamento de sacadas. Até mesmo a troca de pisos e azulejos em edifícios necessita de ART, segundo normas da ABNT.

Verifiquei a convenção e não consta nada a respeito do envidraçamento

Em contrapartida, pode acontecer de haver omissão na convenção do condomínio no que diz respeito ao envidraçamento de varanda. Caso aconteça, deverá ser convocada a assembleia geral para deliberação sobre a matéria do envidraçamento, constando expressamente na pauta.

O Código Civil é omissivo sobre esse assunto, e principalmente quanto ao *quórum* para a sua autorização.

Em que pese a discussão sobre alteração de fachada, havendo decisões que exigem o *quórum* qualificado de 2/3 para autorizar o envidraçamento, certo é que, esteticamente – sujeito à perícia – além de possível sobrecarga estrutural a impedir a obra (CC, art. 1336, II), se o envidraçamento for considerado alteração de fachada, **deverá contar com a aprovação da unanimidade dos condôminos**, conforme dispõe o art. 10, §2º da Lei 4.591/64, que contém a seguinte redação:

Art. 10. É defeso a qualquer condômino:

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**. (Grifo nosso).

Embora formado por apartamentos autônomos como propriedade individual de cada condômino e sem perder esta qualidade, se apresenta

como um todo ou como unidade externa inconfundível com outro, visando à manutenção da uniformidade.

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:

DIREITO CIVIL. ALTERAÇÃO DE FACHADA SEM AUTORIZAÇÃO DA TOTALIDADE DOS CONDÔMINOS.

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, ainda que a modificação esteja posicionada em recuo, não acarrete prejuízo direto ao valor dos demais imóveis e não possa ser vista do térreo, mas apenas de andares correspondentes de prédios vizinhos. Destaca-se que o legislador, tanto no Código Civil como na Lei 4.591/1964, faz referência expressa à proibição de se alterar a cor das esquadrias externas ao dispor, respectivamente, que “São deveres do condômino: [...] não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas” (inciso III do art. 1.336) e que “É defeso a qualquer condômino: [...] decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação” (inciso II do art. 10), ressalvando-se a possibilidade de sua modificação quando autorizada pela unanimidade dos condôminos (art. 10, § 2º, da Lei 4.591/1946). A consideração de que a alteração seria possível porque pouco visível a partir da vista da rua e por não acarretar prejuízo direto no valor dos demais imóveis do condomínio fere a literalidade da norma, pois é indiscutível que houve alteração na fachada do prédio. Admitir que apenas as alterações visíveis do térreo possam caracterizar alteração da fachada, passível

de desfazimento, poderia levar ao entendimento de que, em arranha-céus, os moradores dos andares superiores, quase invisíveis da rua, não estariam sujeitos ao regramento em análise. De igual modo, poderia ensejar a descaracterização do padrão arquitetônico da obra, ainda que a alteração da fachada seja avistável apenas dos prédios vizinhos em andares correspondentes, visto posicionar-se em área recuada. Há de se considerar que recuos são recursos arquitetônicos comuns e que, se localizados na face externa da edificação, não deixam de compor a fachada. De fato, fachada não é somente aquilo que pode ser visualizado do térreo. Assim, isoladamente, a alteração pode não afetar diretamente o preço dos demais imóveis do edifício, mas deve-se ponderar que, se cada proprietário de unidade superior promover sua personalização, empregando cores de esquadrias que entender mais adequadas ao seu gosto pessoal, a quebra da unidade arquitetônica seria drástica, com a inevitável desvalorização do condomínio. Registre-se, por fim, que não se ignoram as discussões doutrinárias e jurisprudenciais a respeito da alteração de fachada, mais especificamente acerca de fechamento de varandas com vidros incolores, instalação de redes de segurança e até substituição de esquadrias com material diverso do original quando este não se encontra mais disponível no mercado. Entretanto, na hipótese em apreço, foi utilizada esquadria de cor diversa do conjunto arquitetônico, alteração jamais admitida e em flagrante violação do texto legal. (REsp 1.483.733-RJ, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 25/8/2015, DJe 1º/9/2015). (Grifo nosso).

Uma vez aprovado, conforme tratamos no tópico anterior, o condômino deverá tomar conhecimento do padrão arquitetônico aprovado, e buscar o auxílio técnico de um profissional especializado.

Caso ocorra desrespeito às regras de edificação por parte de algum condômino, o condomínio poderá adotar as medidas judiciais cabíveis. Os autores Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2014, p. 645) aduzem que:

A inovação ou edificação de obra que implique modificação de fachada gera legitimidade ativa ao síndico ou qualquer condômino para impedi-la (nunciação de obra nova) ou se já concluída, ingressar com a ação demolitória, cumulada com pedido reparatório.

Portanto, cumpre à coletividade de condôminos preservar e manter a forma exterior do prédio, correspondendo a limitação estética ao interesse da comunidade.

Jurisprudência:

Multa ao condômino pela alteração da fachada do prédio, em desrespeito ao padrão de cores e materiais para o envidraçamento da sacada da unidade condominial e desequilíbrio com o projeto arquitetônico do edifício. Mudança não autorizada pela assembleia geral, cuja vontade do corpo diretivo representante da coletividade prevalece sobre a vontade pessoal do condômino, conforme previsto em sua convenção e regulamento interno, que a todos sujeita. Artigo 1336, III, do Código Civil. Sentença de procedência mantida. Apelo improvido. (TJSP; Apelação 1001847-40.2016.8.26.0008; Relator (a): Soares Levada; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VIII - Tatuapé - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/06/2018; Data de Registro: 11/06/2018).

APELAÇÃO – OBRIGAÇÃO DE FAZER – Alteração de fachada em prédio em condomínio – Envidraçamento da fachada do dormitório em apartamento duplex – Violação à deliberação

tomada em assembleia de condôminos – Fechamento da sacada que importou em alteração do projeto inicial – Procedência mantida - Recurso desprovido. (TJSP; Apelação 1006046-62.2017.8.26.0011; Relator (a): Claudio Hamilton; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/03/2018; Data de Registro: 28/03/2018).

AGRAVO RETIDO REITERADO NAS RAZÕES DE APELAÇÃO – CONHECIMENTO – ALEGAÇÃO DE ILEGITIMIDADE PASSIVA – NÃO RECONHECIMENTO – RECURSO NÃO PROVIDO. Considerando que os agravantes são proprietários de unidade condominial na qual foi instalada aparelhagem de fechamento de sacada, tema objeto da ação, sendo irrelevante ser ele “duplex”, de rigor o reconhecimento de sua legitimidade passiva. CONDOMÍNIO – OBRIGAÇÃO DE FAZER – ALTERAÇÃO DE FACHADA - ENVENDRAÇAMENTO DA SACADA – PROIBIÇÃO EXPRESSA EM CONVENÇÃO E POSTERIOR ASSEMBLEIA - PROCEDÊNCIA DA AÇÃO BEM RECONHECIDA – RECURSOS DOS RÉUS NÃO PROVIDOS. Evidente que deve ser respeitada a decisão da maioria dos condôminos constatada em Assembleia que proibiu expressamente o fechamento da sacada, não se podendo admitir que o direito de propriedade da parte ré, no caso de natureza individual, prevaleça em face da comunhão de interesses da coletividade. Procedência do pedido inicial bem reconhecida. (TJSP; Apelação 1002620-47.2014.8.26.0011; Relator (a): Paulo Ayrosa; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI - Pinheiros - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/03/2018; Data de Registro: 20/03/2018).

PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. OBRIGAÇÃO DE FAZER. FECHAMENTO DE SACADA. DESFAZIMENTO DE OBRA. TUTELA ANTECIPADA. AUSÊNCIA DO PERIGO DE DANO OU DE RISCO AO RESULTADO ÚTIL DO PROCESSO. IRREVERSIBILIDADE DOS EFEITOS DA MEDIDA ANTECIPATÓRIA. PREJUÍZO IRREPARÁVEL AO AGRAVANTE. 1. O instituto da tutela de urgência de natureza antecipada, estabelecida no artigo 300 do Código de Processo Civil, permite ao Poder Judiciário efetivar, de modo célere e eficaz, a proteção dos direitos em vias de serem molestados. 2. A concessão deve estar baseada na plausibilidade do direito substancial invocado, desde que presentes elementos que evidenciem a verossimilhança do alegado e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, bem como, a depender do caso concreto, a possibilidade de reversibilidade dos efeitos da medida antecipatória concedida. 3. Tratando-se de ordem de desfazimento de obra em unidade imobiliária, tem-se que o cumprimento da tutela antecipada poderá gerar danos irreparáveis ao agravante no caso de improcedência do pedido autoral. 4. Recurso conhecido e provido. (Acórdão n.1000719, 07023473720168070000, Relator: SANDOVAL OLIVEIRA 2ª Turma Cível, Data de Julgamento: 08/03/2017, Publicado no DJE: 15/03/2017. Pág.: Sem Página Cadastrada).

ADMINISTRATIVO. AÇÃO ANULATÓRIA DE ATO ADMINISTRATIVO. INSTALAÇÃO DE CORTINA DE VIDRO NA VARANDA. ALEGAÇÃO DE INSTAURAÇÃO DE PROCESSO ADMINISTRATIVO DETERMINANDO O DESFAZIMENTO DA OBRA.

SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARA DECLARAR SEM EFEITO O PROCESSO ADMINISTRATIVO INSTAURADO CONTRA O AUTOR, OBSTANDO O RÉU DE ADOPTAR MEDIDA QUE TENHA POR ESCOPO INTIMAR, AUTUAR, PENALIZAR OU INSCREVER-LO EM DÍVIDA ATIVA, EM RAZÃO DA INSTALAÇÃO DO SISTEMA DE CORTINA DE VIDRO RETRÁTIL NO IMÓVEL OBJETO DA LIDE. APELO DO RÉU. 1. Cinge-se a controvérsia em apreciar a possibilidade **de colocação de cortina de vidro retrátil na varanda do apartamento do autor.** 2. Art. 1.336, III do CC/02, que estabelece ser **dever do condômino não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas e, neste mesmo sentido, o art. 1.299 determina que o proprietário de imóvel pode construir desde que respeite o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos.** 3. Decreto Municipal nº 7.336/88, item 2.1.4.1.E, que dispõe que as varandas não poderão ser fechadas do chão ao teto, sendo que a Lei Complementar Municipal nº 145/14, apesar de liberar o fechamento de varandas na cidade do Rio de Janeiro, veda tal possibilidade na zona sul da edilidade. 4. Hipótese sub judice que não se trata de obra, construção ou fechamento definitivo da varanda, porquanto o envidraçamento retrátil permite a abertura total ou fechamento dos painéis de vidro, funcionando como cortina ou toldo, conforme fotografias juntadas. De igual forma, não houve alteração da fachada do imóvel e tampouco da arquitetura do prédio. Precedente: 0120364-47.2010.8.19.0001 - APELAÇÃO - Des(a). CLAUDIA PIRES DOS SANTOS FERREIRA - Julgamento: 25/10/2017 - 6ª CÂMARA CÍVEL. 0467984-06.2015.8.19.0001 - APELAÇÃO - Des(a). LINDOLPHO MORAIS MARINHO - Julgamento: 01/08/2017 - 16ª CÂ-

MARA CÍVEL. 5. Embora a Lei Complementar Municipal nº 145/14 vede o fechamento de varandas na zona sul, deve-se interpretar o conteúdo da norma com outras da mesma municipalidade, bem como com o Ordenamento Constitucional vigente, na medida em que há permissão para o fechamento com sistemas retráteis em material incolor e translúcido nas demais regiões da cidade. 6. **A cortina de vidro funciona como proteção temporária, sendo transparente e retrátil, não importando aumento da área útil do apartamento, ao contrário, ameniza a poluição sonora e os efeitos do clima e do tempo sobre o imóvel**, inexistindo violação à legislação do Município do Rio de Janeiro. 7. A instalação da vidraça nos moldes em análise não configura obra, não podendo ser aplicado o Decreto Estadual n.º 8.427/89 e tampouco os Decretos nº 322/76, nº 3.046/81 e nº 7.336/08, porquanto o fechamento não implicou aumento da área construída, não alterando a destinação do uso da varanda como tal. 8. Não se desconhece a competência municipal para legislar e regulamentar a política urbana e o planejamento municipal, consoante o disposto no Estatuto das Cidades, na Lei Orgânica do Município e no Plano Diretor da Cidade do Rio de Janeiro, todavia, o § 9º, do art. 114, do Decreto nº 322/76, extrapola o poder regulamentar do Município indo de encontro à Lei nº 4.591/64. Precedente: Apelação Cível nº 0097279-95.2011.8.19.0001. Data de Julgamento: 21/01/2016. Rel. Des. ADOLPHO ANDRADE MELLO - 9ª Câmara Cível. 9. Condicionar a instalação da cortina de vidro a prévio licenciamento do Poder Público Municipal viola o direito de propriedade do apelado, porquanto a questão tratada nos autos não se enquadra em nenhuma das vedações legais apontadas pelo apelante. 10. Considerando que a Assembleia Geral que aprovou

a instalação do sistema retrátil de envidraçamento ocorreu no dia 29/11/13 e que o processo administrativo teve início no dia 16/10/14, verifica-se que a instalação da cortina de vidro, na unidade imobiliária em questão é anterior à Lei Complementar nº 145/2014, publicada no dia 06/10/14, razão pela qual não se pode reconhecer a incidência de lei posterior que agrave a situação do apelado.

11. Não há que se falar em ausência de autorização unânime dos condôminos para a alteração da convenção condominial no sentido de permitir a instalação de cortinas de vidro, uma vez que, inexistindo alteração da fachada, afasta-se a aplicação da regra do art. 1.336, III do CC/02, sendo legítima a assembleia que autorizou a instalação.

12. O art. 1.343 do Código Civil disciplina que a aprovação unânime é necessária, apenas, quando se tratar de construção de outro pavimento ou edifício, não havendo vedação para realização de obras nas partes próprias de cada condômino submetidas a aprovação pelo condomínio.

13. Declaração incidental de inconstitucionalidade do art. 85 do CPC/2015 que se afigura descabida, inexistindo violação aos princípios constitucionais do devido processo legal e do acesso à justiça reconhecidos, de ofício, na sentença. Dispositivo legal hígido em face da Constituição. *Error in iudicando*. Reforma que se impõe.

14. Recurso desprovido. Reforma da sentença, de ofício, para afastar a declaração incidental de inconstitucionalidade do art. 85 do CPC/2015, condenando o réu ao pagamento dos honorários advocatícios, que fixo em 11% sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11 do CPC/2015. (TJ-RJ. Data de julgamento: 31/01/2018 Data de publicação: 01/02/2018 (ACÓRDÃO 0502963-28.2014.8.19.0001 – APELAÇÃO Ementa MARIANNA FUX - VIGÉSIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL CONSUMIDOR). (Grifo nosso).

27 LEGALIDADE DOS JUROS MORATÓRIOS ESTIPULADOS NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL

Publicado
30/07/2018

Para que haja harmonia e bem-estar em uma sociedade condominial, há uma série de deveres a serem seguidos, os quais estão elencados no Código Civil, especialmente no art. 1.336, bem como na convenção e regimento interno.

Dentre esses deveres, um dos principais é a obrigação de contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção, contido no art. 1.336, inciso I, do Código Civil.

O objetivo dessa contribuição não é exclusivamente ao condômino, mas sim a todos, sendo determinada pela convenção. É uma obrigação indispensável para o proprietário, uma vez que as áreas comuns estarão à disposição para uso e proveito.

Após o estabelecimento de custeios na convenção, os condôminos ficam advertidos no caso do inadimplemento das obrigações perante o condomínio.

O fato de ocorrer a inadimplência de um ou uns condôminos (prolongada por anos) pode gerar um caos entre a sociedade. Os encargos, em razão do atraso, necessitam de uma solução.

O doutrinador José Fernando Lutz Coelho (2006) apresenta em sua obra a seguinte saída:

Em caso de atraso das taxas condominiais, deverá ser procedido um rateio entre os condôminos

pontuais, ou até a utilização do fundo de reserva do condomínio, para ser suprida a inadimplência dos outros condôminos, que mesmo em atraso, continuam usufruindo de todas as utilidades do prédio (...).

Para que haja uma sanção punitiva a esses devedores, o Código Civil, em seu art. 1.336, § 1º, estabelece que:

1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convenionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

Tal dispositivo nos leva a discorrer sobre dois pontos essenciais para o entendimento.

1 - Juros moratórios estabelecidos na convenção

Entende-se por juros moratórios a compensação do atraso no cumprimento da obrigação que é devida.

Da primeira parte do parágrafo acima, o legislador entendeu por bem dar liberdade ao condomínio para fixar os juros moratórios na convenção.

Poderia então o condomínio edilício fixar os juros moratórios acima do teto legal? (um por cento ao mês). Tanto no meio jurídico quanto no social, o tema é bastante discutido, sobre o percentual fixado a ser aplicado nas cobranças das cotas em atraso.

Respondendo à pergunta, o Superior Tribunal de Justiça entende como legal a aplicação da taxa acima de um por cento ao mês, fixada na convenção. Para esclarecer melhor o entendimento:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. JUÍZO DE RETRATAÇÃO. INCOMPETÊNCIA DO JULGADOR MONOCRÁTICO PARA RECONSIDERAR DECISÃO PROFERI-

DA PELA PRESIDÊNCIA DO STJ. NÃO OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. VERIFICAÇÃO. SÚMULA 7/STJ. NÃO INCIDÊNCIA. REDUÇÃO DOS JUROS MORATÓRIOS PREVISTOS PELA CONVENÇÃO CONDOMINIAL MEDIANTE A APLICAÇÃO DA LEI DE USURA. IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. AGRAVO DESPROVIDO. 1. O relator do agravo interno pode reconsiderar a decisão monocrática agravada proferida pela Presidência do STJ em razão da redistribuição do processo observando as regras de competência interna e de ser-lhe permitido decidir o recurso quando amparado em jurisprudência dominante (Súmula 568/STJ). Ainda que assim não fosse, eventual mácula constante na decisão monocrática fica superada, mediante a apreciação da matéria pelo órgão colegiado no âmbito do agravo interno. 2. O prequestionamento é configurado pela análise da matéria relativa à redução dos juros moratórios estabelecidos pela convenção condominial pelo Tribunal de origem. 3. O reexame fático-probatório é dispensável quando constante do acórdão recorrido todos os elementos necessários para a decisão. 4. **Após art. 1.336, § 1º, do CC/2002, é possível à convenção de condomínio a fixação de juros moratórios acima de 1% ao mês, em caso de inadimplemento das obrigações condominiais, sendo impossível a redução de tais juros com base na lei de usura, regulatória dos contratos de mútuo e inaplicável à convenção que possui a natureza de estatuto normativo ou institucional, e não de contrato.** (Grifo nosso).

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. INADIMPLEMENTO. JUROS MORATÓRIOS

ACIMA DE 1% AO MÊS. PREVISÃO NA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO. POSSIBILIDADE. PROVIMENTO NEGADO. 1. **Segundo entendimento desta Corte, “Após o advento do Código Civil de 2002, é possível fixar na convenção do condomínio juros moratórios acima de 1% (um por cento) ao mês em caso de inadimplemento das taxas condominiais”** (REsp 1.002.525/DE, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/09/2010, DJe de 22/09/2010). 2. Agravo interno ao qual se nega provimento. (AgRg no REsp 1.445.949/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 07/02/2017, DJe 16/02/2017). (Grifo nosso).

Logo, a incidência acima do teto legal é perfeitamente possível, visando combater a eventual inadimplência causada por má-fé do condômino.

Entretanto, há casos em que se podem caracterizar juros abusivos. Para tentar mensurar abusividade, devemos partir do princípio da razoabilidade e proporcionalidade, circunstâncias em que o fato tem que estar dentro da normalidade padrão.

Nesse sentido é o entendimento do Tribunal de Justiça do Distrito Federal:

CIVIL - COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS - JUROS DE MORA - 10% - FIXAÇÃO EM CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - ABUSIVIDADE. 1. O ART. 1.336, § 1º DO CÓDIGO CIVIL PREVÊ A POSSIBILIDADE DE FIXAÇÃO DO PERCENTUAL DE JUROS DE MORA NA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO DA OBRIGAÇÃO CONDOMINIAL, TODAVIA, **ESTES DEVEM OBEDECER AOS PRINCÍPIOS CONSTITUCIONAIS DA RAZOABILIDADE E DA**

PROPORCIONALIDADE. A FIXAÇÃO DOS JUROS DE MORA EM 10% É ABUSIVA. 2. NEGOU-SE PROVIMENTO AO APELO DO AUTOR. (Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios TJ-DF - Apelação Cível: APL 93458520098070007 DF 0009345-85.2009.807.0007). (Grifo nosso).

Sendo assim, se o condômino entender que há abusividade na cobrança de juros, recomenda-se consultar um especialista para dar seu parecer a respeito da convenção, no que tange aos juros moratórios.

2 - Não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de dois por cento sobre o débito

Nesta segunda parte do parágrafo, extraem-se da norma legal os juros moratórios (um por cento ao mês) e cláusula penal moratória (até dois por cento sobre o débito).

É necessário fazer a distinção entre os dois institutos jurídicos acima, a título de conhecimento.

Os juros moratórios, como foi exposto, são a compensação correspondente à privação do capital que deveria ser direcionado ao condomínio, em razão do atraso no cumprimento da prestação.

Já a cláusula penal moratória entende-se ser uma multa, no sentido de evitar que o condômino descumpra a obrigação imposta, devendo pagar com acréscimo de até dois por cento sobre o débito.

Da incidência do art. 1.337, caput, conjugado com o art. 1.336, § 1º, ambos do Código Civil.

Diz o art. 1.337, caput, 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 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.

Aquele que descumpre **reiteradamente** com seus deveres previstos na lei e na convenção deverá pagar multa correspondente até ao quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais. Para isso, será convocada uma assembleia extraordinária e, pelo quórum qualificado de três quartos dos condôminos, será constrangido de acordo com a reiteração das faltas.

O Superior Tribunal de Justiça já decidiu sobre o tema abordado:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CONDOMINIAL. DEVEDOR DE COTAS CONDOMINIAIS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS. CONDÔMINO NOCIVO OU ANTISOCIAL. APLICAÇÃO DAS SANÇÕES PREVISTAS NOS ARTS. 1336, § 1º, E 1.337, CAPUT, DO CÓDIGO CIVIL. POSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE CONDUITA REITERADA E CONTUMAZ QUANTO AO INADIMPLEMENTO DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS. INEXISTÊNCIA DE BIS IN IDEM. RECURSO NÃO PROVIDO. 1. De acordo com o art. 1.336, § 1º, do Código Civil, o condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convenacionados ou, não sendo previstos, os de 1% (um por cento) ao mês e multa de até 2% (dois por cento) sobre o débito.

O condômino que deixar de adimplir reiteradamente a importância devida a título de cotas condominiais poderá, desde que aprovada a sanção em assembleia por deliberação de 3/4 (três quartos) dos condôminos, ser 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.

2. A aplicação da sanção com base no art. 1.337, caput, do Código Civil exige que o condômino seja devedor reiterado e contumaz em relação ao pagamento dos débitos condominiais, não bastando o simples inadimplemento involuntário de alguns débitos.

A multa prevista no § 1º do art. 1.336 do CC/2002 detém natureza jurídica moratória, enquanto a penalidade pecuniária regulada pelo art. 1.337 tem caráter sancionatório, uma vez que, se for o caso, o condomínio pode exigir inclusive a apuração das perdas e danos. 5. Recurso especial não provido. (Grifo nosso). (REsp 1247020 / DF).

Essa é mais uma forma de punição ao devedor contumaz, podendo ser aplicada em conjunto com o art. 1.336, § 1º, onerando-o ainda mais. Portanto, conclui-se que, na instituição da convenção, deve prevalecer a razoabilidade e proporcionalidade na fixação dos juros moratórios, objetivando sempre informar os condôminos sobre a ocorrência da inadimplência e os riscos que pode gerar para a sociedade condominial.

28 O DEVER DO SÍNDICO/ADMINISTRADOR DE PRESTAR CONTAS AO CONDOMÍNIO

Publicado
02/08/2018

Um dos principais deveres do síndico é a prestação de contas perante os condôminos presentes em assembleia. Essa é uma forma de gestão transparente e eficiente no momento de rever as receitas e despesas ocorridas anualmente.

Nos dizeres de Daniel Amorim Assunção Neves (2016, p. 841): “Sempre que a administração de bens, valores ou interesses de determinado sujeito seja confiada a outrem, haverá necessidade de prestação de contas, ou seja, da relação pormenorizada das receitas e das despesas no desenvolvimento da administração”.

Ensina-nos também o mestre Carlos Roberto Gonçalves (2018, p. 713): “Como o síndico administra bens alheios, deve prestar contas, dever esse inerente a todo administrador de coisa de terceiros. Assim, as contas do síndico devem ser prestadas em assembleia anual, ao findar seu mandato, sempre perante assembleia, e ‘quando exigidas’ (CC, art. 1.348, VIII)”.

Assim, o síndico/administrador, em sua gestão condominial, é o competente para prestar esclarecimentos, disponibilizar documentos comprobatórios dos gastos realizados, balancetes, dar veracidade das informações, entre outras atribuições.

O art. 1.348, inciso VIII, do Código Civil, descreve sobre tal atribuição:

Art. 1.348. Compete ao síndico:

(...)

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

Este é o entendimento jurisprudencial:

PRESTAÇÃO DE CONTAS. SÍNDICA. CONDOMÍNIO.

Embora pretenda a ré imputar às empresas contratadas a responsabilidade pela prestação de contas, certo é que ela, como síndica, tinha o dever de administrar o Condomínio e, por isso, deve prestar as contas (art. 22 § 1º, f e art. 1.348, inc. VIII, do Código Civil), exatamente como determinou a sentença. A eventual intimação das administradoras para apresentação de documentos pertinentes será questão definida no momento oportuno, na segunda fase da ação de prestação de contas. Nesta primeira fase, decidida na sentença examinada, definiu-se apenas a obrigação da ré. Sentença de procedência do pedido mantida. Recuso não provido. (TJ-SP – APL: 00097269620078260084 SP 0009726-96.2007.8.26.0084, Relator: Carlos Garbi, Data do Julgamento: 26/04/2014, 10ª Câmara de Direito Privado, Data da Publicação: 27/08/2014). (Grifo nosso).

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL – AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS? SÍNDICA? CONDOMÍNIO? OBRIGAÇÃO DE PRESTAR CONTAS: - **Recai sobre a síndica a obrigação de prestar contas à Assembleia Geral do Condomínio acerca de sua gestão administrativa.** RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. (TJ-AM–APL: 06183487520138040001 AM 0618348-75.2013.8.04.0001, Relator: Domingos Jorge Chalub Pereira, Data do Julgamento: 02/05/2016, Segunda Câmara Cível, Data da Publicação: 04/05/2016). (Grifo Nosso).

A prestação de contas não é uma tarefa fácil, mas é de extrema necessidade que as demonstrações financeiras sejam elaboradas de forma acessível e compreensível pela sociedade condominial.

Uma apresentação altamente técnica restringe seu conhecimento apenas àqueles poucos conhecedores de contabilidade e este não é o intuito do síndico/administrador, o qual busca simplificar de maneira que todos possam ter a compreensão e mostrar que tudo é feito em prol do condomínio.

Dentro da prestação de contas estão as receitas e despesas:

Receitas: a renda, montante arrecadado, quantia recebida, tudo que o condomínio obtém constitui sua receita.

Exemplos: da cota ordinária, calculada pelo rateio das despesas, cotas extras, aquelas aprovadas em assembleia para viabilizar a execução de determinadas obras, ou para arrecadar ao longo do ano o décimo terceiro salário dos funcionários, locação das áreas comuns, multas aplicadas e efetivamente arrecadadas decorrente de infrações.

Despesas: qualquer gasto que o condomínio tem que fazer para atender a todos os requisitos da gestão, são os pagamentos efetuados.

Exemplos: salários e encargos, contas de consumo de água, gás, luz, internet, aquisição de produtos e serviços, impostos, taxas, manutenção e conservação. As despesas ordinárias são previstas e conhecidas pelo condomínio, já as extraordinárias são desconhecidas e imprevistas, podendo ocorrer a qualquer momento.

DA PERIODICIDADE

Sobre a periodicidade, o Código Civil (art. 1.350) estabelece que a prestação de contas deverá ser anualmente perante a assembleia ordinária. Entretanto, a convenção do condomínio pode estipular um prazo inferior.

É de bom ver e que também objetiva o princípio da transparência que o gestor financeiro apresente a cada três ou quatro meses a prestação de contas, ressaltando-se que não é obrigatória essa escolha.

QUÓRUM NECESSÁRIO PARA A APROVAÇÃO DAS CONTAS

O art. 1.350 do Código Civil estabelece a competência para convocação da assembleia, *in verbis*:

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 e a prestação de contas, e eventualmente eleger lhe o substituto e alterar o regimento interno.

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

Tem legitimidade para convocar assembleia 1/4 dos condôminos, caso o síndico não cumpra com sua obrigação.

Já a previsão do quórum para aprovação da prestação de contas é previsto no art. 1.352 do Código Civil:

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**. (Grifo nosso).

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.

Essa é a maioria simples, que por sua vez corresponde à metade + 1 dos votos dos condôminos **presentes na assembleia**.

Caso não haja cumprimento da obrigação de convocar a assembleia para prestar contas, o síndico/administrador poderá sofrer consequências administrativas, bem como até ser destituído do cargo, conforme estabelece o art. 1.349 do Código Civil:

Art. 1.349. A assembleia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da **maioria abso-**

luta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio. (Grifo nosso).

Frisa-se que para destituir o síndico **deverá ter a maioria simples de seus membros**, o que corresponde à metade + 1 dos votos dos condôminos **presentes na assembleia**.

CONTAS REJEITADAS, E AGORA?

É um fato bastante embaraçoso para o síndico/administrador quando tem sua prestação de contas rejeitada pelos condôminos, o que acarreta abalo a sua credibilidade.

Nesse ponto, a rejeição das contas deve ser motivada, ou seja, cabe à assembleia fundamentar as razões pela qual as desaprova, demonstrando eventuais distorções ou informações conflitantes.

Diante dessa ocorrência, deve ser conferido ao síndico o direito de se manifestar e defender, em respeito ao princípio constitucional do contraditório e ampla defesa, para tirar suas conclusões da assembleia e eventualmente apresentar documentos ou informações novas que comprovem sua gestão.

Dependendo das circunstâncias, poderá os condôminos ou até mesmo o síndico requisitar a contratação de uma empresa de auditoria para avaliar as contas e apresentar laudo conclusivo.

É de extrema importância que nenhum condômino tire conclusões precipitadas ou faça insinuações inconclusivas de que o síndico cometeu ato ilícito, pois, se não for comprovada, poderá este pleitear indenização por danos morais.

CONSELHO FISCAL

A função do conselho fiscal é de suma importância, sobre a forma opinativa, analisando as contas e emitindo um parecer aos demais condôminos, para que tomem ciência.

Esse parecer não vincula os membros, nem mesmo o síndico, apenas tem a forma de opinião e pode cada membro auxiliar na gestão com a

diversidade de conhecimento, fazendo as melhores escolhas para a sociedade condominial.

O conselho fiscal é previsto no art. 1.356 do Código Civil, sendo de livre discricionariedade a sua instituição:

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

CONTAS APROVADAS, ENTRETANTO UM CONDÔMINO TEM LEGITIMIDADE PARA EXIGIR A PRESTAÇÃO DE CONTAS DO SÍNDICO POR VIA JUDICIAL?

Como foi exposto, as contas são prestadas em assembleia, ou seja, para a coletividade condominial, por disposição expressa do Código Civil.

No caso de terem sido **apresentadas e aprovadas** as contas em assembleia geral, o condômino, singularmente, não detém legitimidade para ajuizar ação de exigir contas, pois o dever do síndico é tão somente perante a assembleia.

Esse entendimento se encontra pacificado pelo Superior Tribunal de Justiça, no seu Recurso Especial nº 1.046.652-RJ (2008/0075993-0):

RECURSO ESPECIAL. PROCESSO CIVIL. CONDOMÍNIO. PRESTAÇÃO DE CONTAS. CARÊNCIA DA AÇÃO. CONDÔMINO. ILEGITIMIDADE ATIVA. ART. 22, § 1º, f, DA LEI nº 4.591/1964. FALTA DE INTERESSE DE AGIR. DOCUMENTOS APRESENTADOS EXTRAJUDICIALMENTE.

1. O condômino, isoladamente, não possui legitimidade para propor ação de prestação de contas, pois sua obrigação do síndico é de prestar contas à assembleia, nos termos do art. 22, § 1º, f, da Lei nº 4.591/1964.

2. Faltará interesse de agir ao condômino quando as contas já tiverem sido prestadas extrajudicialmente, porque, em tal hipótese, a ação judicial não terá utilidade.
3. Recurso especial provido.

No mesmo sentido é o entendimento nos Tribunais de Justiça:

DIREITO CIVIL CONDOMÍNIO- PRESTAÇÃO DE CONTAS SÍNDICO ADMINISTRADORA DO CONDOMÍNIO OBRIGAÇÃO DE PRESTAR CONTAS RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Deliberando assembleia condominial pela aprovação das contas ofertadas pelo síndico e sua administradora sem ressalvas, nada mais pode ser questionado a respeito, salvo no tocante à regularidade da convocação ou do quórum. As contas não aprovadas poderão ser objeto de prestação de contas pelo síndico e/ou administradora. (TJ-SP – APL: 149283920078260477 SP 0014928-39.2007.8.26.0477, Relator: Clóvis Castelo, Data de Julgamento: 25/07/2011, 35ª Câmara de Direito Privado, Data da Publicação: 28/07/2011).

CIVIL. PROCESSO CIVIL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. SÍNDICO. CONDÔMINO. ASSEMBLÉIA. APROVAÇÃO. CONTAS.

1. AS NORMAS QUE REGEM AS RELAÇÕES DE CONDOMÍNIO INCIDEM NA HIPÓTESE EM QUE HÁ RATEIO, ENTRE OS LOCADORES DO EDÍFICIO, DAS DESPESAS PARA MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS, AINDA QUE INEXISTA CONDOMÍNIO REGULARMENTE INSTITUÍDO.

2. O DEVER DE PRESTAR CONTAS RECAI SOBRE O SÍNDICO, QUE DEVE PRETÁ-LAS PERANTE OS CONDÔMINOS EM ASSEMBLÉIA, REGULARMENTE CONVOCADA PARA ESTE FIM.

3. O CONDÔMINO NÃO TEM INTERESSE DE AGIR PARA REQUERER A PRESTAÇÃO DE CONTAS DIRETAMENTE DO CONDOMÍNIO, MORMENTE QUANDO REGULARMENTE APROVADAS EM ASSEMBLÉIA GERAL.

4. EVENTUAL IMPUGNAÇÃO AO PROCEDIMENTO ASSEMBLEAR DEVE SER MANEJADO PELA VIA ADEQUADA E NO MOMENTO OPORTUNO, NÃO PODENDO O CONDÔMINO SE VALER DO RITO ESTREITO DA PRESTAÇÃO DE CONTAS PARA SE INSURGIR CONTRA O VALOR DA TAXA A SI IMPOSTA.

NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO. (TJ-DF – APC: 20120111909920 DF 0052819-22.2012.8.07.0001, Relator: GETÚLIO DE MORAES OLIVEIRA, Data do Julgamento: 08/01/2014, 3ª Turma Cível, Data da Publicação: Publicado DJE : 24/01/2014. Pág.: 103). (Grifo nosso).

Entretanto, se o síndico/administrador deixar de prestar as contas ou no caso de não serem aprovadas, poderão os condôminos requerer que se cumpra a obrigação judicialmente, conforme os seguintes julgados:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS – PRIMEIRA FASE – SÍNDICO DO CONDOMÍNIO – CONTAS PRESTADAS E NÃO APROVADAS EM ASSEMBLEIA – INTERESSE DE AGIR DO AUTOR – PRESENÇA.

Não tendo sido aprovadas pela assembleia a prestação de contas apresentada pelo síndico, tem o condomínio direito de exigir que sejam tais contas prestadas em Juízo, a fim de se esclarecer as divergências surgidas nos cálculos. (TJ-MG – AC: 10000171059314001 MG, Relator: José de Carvalho Barbosa, Data de Julgamento: 03/04/0018, Data de Publicação: 09/04/2018).

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. DEMANDA AJUIZADA PELO CONDOMÍNIO EM FACE DA EX-SÍNDICA. SEGUNDA FASE. OBRIGAÇÃO DE PRESTAR CONTAS INERENTE AO CARGO DE SÍNDICO. ART. 1.348, VIII, DO CÓDIGO CIVIL. REJEIÇÃO DA PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA. PATENTE O DIREITO DO AUTOR DE OBTER A DEVIDA PRESTAÇÃO DE CONTAS, DIANTE DA CONDIÇÃO COMPROVADA DA APELANTE DE EX-SÍNDICA E DE QUE A MESMA NÃO PRESTOU AS CONTAS DE FORMA REGULAR.

De acordo com o art. 1.348 do Código Civil, **a demandada tinha obrigação de prestar contas de sua administração aos condôminos, tendo o condomínio autor, ora apelado, legitimidade para postular judicialmente a prestação de contas em face da ex-síndica, sendo esta a hipótese dos autos.** Considerando a obrigação específica da ex-síndica de prestar contas e a ausência de comprovação de que as contas foram prestadas, a demandada deve ser condenada a prestá-las. A simples alegação da ré de que estaria impossibilitada de prestar contas diante da retenção dos documentos por parte da empresa contratada, não tem o condão,

como acertadamente entendeu a sentenciante. Negado seguimento ao recurso. (TJ-RJ – APL: 00270857720058190002 RIO DE JANEIRO NITEROI 8 VARA CÍVEL, Relator: EDSON AGUIAR DE VASCONCELOS, Data de Julgamento: 14/09/2015, DÉCIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL, Data da Publicação: 17/09/2015). (Grifo nosso).

Para ter segurança de que tudo está sendo feito corretamente, bem como a certeza de uma boa gestão de qualidade, os síndicos/administradores estão optando pela contratação de uma **auditoria condominial preventiva**. Esta utiliza as técnicas de operação financeira dentro de uma análise profunda nas prestações de contas, fiscalizando, para posteriormente ser apresentada em assembleia.

Portanto, o síndico/administrador deve prezar pela mais clara eficiência para o convívio condominial, pois está lidando com recursos financeiros de terceiros. Recomenda-se sempre o auxílio de uma assessoria condominial com o objetivo de prevenir e cientificar sobre todos os atos, explicando pormenorizadamente o que foi/está sendo feito na gestão.

29 ACESSIBILIDADE NOS CONDOMÍNIOS

Publicado
03/08/2018

Um dos princípios fundamentais da nossa República Federativa do Brasil é a dignidade da pessoa humana, que tem como objetivo fundamental reduzir as desigualdades sociais e regionais.

A dignidade da pessoa humana está ligada à qualidade intrínseca de cada ser humano, fazendo-se merecedor de respeito e consideração por parte do Estado e da comunidade. São direitos e deveres que lhe venham a garantir o mínimo de existência para uma vida saudável em sociedade, reduzindo as desigualdades sociais, preceitos fundamentais assim descritos:

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;

Art. 3º Constituem objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil:

(...)

III - erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais.

Com tantas evoluções dentro da sociedade e na propriedade, o Estado, o Poder Público, bem como outros entes, trabalharam e ainda trabalham para fazer valer os princípios fundamentais, o que compreende a inclusão do ser humano com deficiência física ou com a mobilidade reduzida.

A Constituição Federal (art. 22, II) estabelece competência comum aos entes federativos (União, Estados, Distrito Federal e Municípios) para cuidar da saúde e assistência pública, da proteção e garantia das pessoas portadoras de deficiências. Logo adiante, no art. 24, inciso XIV, determina que é competência da União, Estados e do Distrito Federal legislares concorrentemente sobre a proteção integral das pessoas portadoras de deficiência.

A questão é tão importante que no nosso ordenamento brasileiro existem várias leis dispondo sobre tal.

CONVENÇÃO INTERNACIONAL

Começamos com o **Decreto nº 6.949/2009**, que promulga a Convenção Internacional sobre os Direitos das Pessoas com Deficiência e seu Protocolo Facultativo, assinados em Nova York, em 30 de março de 2007. Essa Convenção tem *status* de emenda constitucional, ou seja, integra nossa Constituição Federal. O propósito dela é:

“promover, proteger e assegurar o exercício pleno e equitativo de todos os direitos humanos e liberdades fundamentais por todas as pessoas com deficiência e promover o respeito pela sua dignidade inerente.” (Grifo nosso).

Pessoas com deficiência são aquelas que têm impedimentos de longo prazo de natureza física, mental, intelectual ou sensorial, os quais, em interação com diversas barreiras, podem obstruir sua participação plena e efetiva na sociedade em igualdades de condições com as demais pessoas.

A importância desse decreto foi a introdução de diretrizes e políticas para influenciar a promoção, formação e programas em níveis nacional, regional e internacional, equiparando mais as oportunidades para as pessoas com deficiência, bem como integrando oportunidades de independência e liberdade para fazer as próprias escolhas. Reconhecendo suas

contribuições e participações na sociedade, o decreto resultará em grande avanço para o desenvolvimento humano, social e econômico.

LEI FEDERAL Nº 10.098/2000

A **Lei Federal nº 10.098/2000** estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção de acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida. Esta Lei foi regulamentada pelo **Decreto nº 5.296/2004**, do qual destaco o art. 18:

Art. 18. A construção de edificações de uso privado multifamiliar e a construção, ampliação ou reforma de edificações de uso coletivo devem atender aos preceitos da acessibilidade na interligação de todas as partes de uso comum ou abertas ao público, conforme os padrões das normas técnicas de acessibilidade da ABNT.

Parágrafo único. Também estão sujeitos ao disposto no caput os acessos, piscinas, andares de recreação, salão de festas e reuniões, saunas e banheiros, quadras esportivas, portarias, estacionamentos e garagens, entre outras partes das áreas internas ou externas de uso comum das edificações de uso privado multifamiliar e das de uso coletivo.

O decreto também determina que os teatros, cinemas, auditórios, estádios, ginásios de esporte, casas de espetáculos, salas de conferência e similares, deverão reservar pelo menos 2% da lotação do estabelecimento para as pessoas usuárias de cadeira de rodas, distribuídos pelo recinto em locais diversos, de boa visibilidade, próximos aos corredores, devidamente sinalizados, evitando-se áreas segregadas de público e a obstrução das saídas, em conformidade com as normas técnicas de acessibilidade da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

ESTATUTO DA PESSOA COM DEFICIÊNCIA

Com relação aos condomínios, essa lei foi um grande avanço para a sociedade, instituindo a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Defici-

ência (Lei nº 13.146/2015, Estatuto da Pessoa com Deficiência), da qual destaco o art. 58:

Art. 58. O projeto e a construção de edificação de uso privado multifamiliar devem atender aos preceitos de acessibilidade, na forma regulamentar. (Grifo nosso).

1º As construtoras e incorporadoras responsáveis pelo projeto e pela construção das edificações a que se refere o **caput** deste artigo devem assegurar percentual mínimo de suas unidades internamente acessíveis, na forma regulamentar.

2º É vedada a cobrança de valores adicionais para a aquisição de unidades internamente acessíveis a que se refere o § 1º deste artigo.

A referida lei trouxe várias inovações e mudanças no tema, em respeito ao princípio da igualdade e autonomia individual, entretanto, em que pese o artigo 58 mencionar sobre os preceitos de acessibilidade no projeto e na construção de edificações de uso multifamiliar, este carecia de efetividade por parte das incorporações imobiliárias, deixando de seguir a regra.

A marcha infinita de afirmação dos direitos das pessoas com deficiência fez com que, recentemente, esse artigo fosse regulamentado pelo Decreto nº 9.451, de 26 de julho de 2018, passando a dispor sobre os preceitos de acessibilidade relativos ao projeto e à construção de edificação de uso privado familiar. Destacamos o art. 2º:

Art. 2º Para fins do disposto neste Decreto, considera-se:

I - Edificação de uso privado multifamiliar - aquela com duas ou mais unidades autônomas destinadas ao uso residencial, ainda que localizadas em pavimento único;

II - Unidade internamente acessível - unidade autônoma de edificação de uso privado multi-

familiar, **dotada de características específicas que permitam o uso da unidade por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida**, observado o disposto nos Anexos I e II;

III - unidade adaptável - unidade autônoma de edificação de uso privado multifamiliar cujas características construtivas permitam a sua adaptação, a partir de alterações de layout, dimensões internas ou quantidade de ambientes, sem que sejam afetadas a estrutura da edificação e as instalações prediais, observado o disposto neste Decreto;

IV - unidade com adaptação razoável - unidade autônoma de edificação de uso privado multifamiliar, com modificações e ajustes realizados por meio de tecnologia assistiva e de ajuda técnica, a que se refere o Anexo II, que permitam o uso da unidade por pessoa com deficiência auditiva, visual, intelectual ou nanismo; e

V - data do início da obra - a data de emissão do Cadastro Específico do Instituto Nacional do Seguro Social - INSS - CEI. Parágrafo único. A alteração da quantidade de ambientes a que se refere o inciso III do caput somente poderá ser efetuada nas unidades autônomas com área privativa de, no máximo, setenta metros quadrados.

Merecem atenção também os artigos 7º e 8º, do Decreto acima referido:

Art. 7º As áreas de uso comum das edificações de uso privado multifamiliar deverão ser acessíveis e atender aos requisitos estabelecidos nas normas técnicas de acessibilidade vigentes.

Art. 8º **Serão reservados dois por cento das vagas de garagem ou estacionamento, vinculadas ao empreendimento, para uso comum, para veículos que transportem pessoa com de-**

ficiência com comprometimento de mobilidade, sem prejuízo do disposto no art. 47 da Lei nº 13.146, de 2015.

1º Na hipótese de o percentual previsto no caput resultar em número menor do que um, os empreendimentos deverão garantir, no mínimo, a reserva de uma vaga de garagem ao estacionamento para veículos que transportem pessoa com deficiência com comprometimento de mobilidade.

2º Ressalvado o disposto no § 1º, na hipótese de a aplicação do percentual previsto no caput resultar em número fracionado, as casas decimais da fração serão desprezadas.

3º As vagas a que se refere o caput deverão ser localizadas próximo às rotas acessíveis de pedestres ou aos elevadores, atender aos requisitos estabelecidos nas normas técnicas de acessibilidade vigentes e ficar sob a administração do condomínio em área comum. (Grifo nosso).

4º O morador com deficiência com comprometimento de mobilidade e que tenha vaga vinculada à sua unidade autônoma poderá solicitar uma das vagas sob a administração do condomínio a qualquer tempo, hipótese em que o condomínio deverá ceder a posse temporária da vaga acessível em troca da posse da vaga vinculada à unidade autônoma do morador.

5º O disposto neste artigo não se aplica aos empreendimentos que não ofereçam vagas de estacionamento vinculadas às unidades autônomas da edificação.

Os requisitos estabelecidos na norma técnica de acessibilidade vigente, do qual fala o artigo acima, se referem à **Associação Brasileira de Normas Técnicas NBR 9050/2004**, a qual tem como objetivo

estabelecer critérios e parâmetros técnicos a serem **observados quando do projeto, construção, instalação e adaptação de edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos às condições de acessibilidade.**

Esse Decreto visa assegurar à pessoa com deficiência uma maior acessibilidade as suas unidades e áreas comuns, bem como determinando a reserva de vagas para pessoas com mobilidade reduzida e, em especial, estabelecendo diretrizes para a construção de tais vagas no estacionamento nos condomínios edilícios.

Portanto, se tornará obrigatório, após dezoito meses da data de sua publicação. As incorporadoras, em suas edificações novas, devem incluir nos projetos as diretrizes estabelecidas pelo Decreto nº 9541/2018, incorporando a acessibilidade em todas as áreas comuns, bem como nas unidades autônomas, que deverão ser adaptáveis de acordo com o comprador, **sem custo extra aos proprietários.**

Segundo o secretário nacional dos Direitos da Pessoa com Deficiência, Marco Pellegrini, “com a regulamentação de mais um artigo da LBI, o Brasil avança ainda mais na garantia de direitos das pessoas com deficiência. Com a assinatura do Decreto 9.451/2018, a pessoa com deficiência poderá adquirir qualquer apartamento e solicitar que sua unidade seja acessível de acordo com sua condição”.

As adaptações devem facilitar a vida das pessoas com deficiências e pessoas com mobilidade reduzida, tais como idosos, pessoas que necessitam do uso de andadores, bengalas de apoio, cadeirantes, mães com crianças no colo ou carrinhos, deficientes visuais, todos aqueles que dependem de acessibilidade especial, tendo todos o pleno gozo dos mesmos direitos que os demais.

Em vários julgados o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo vem dando provimento aos recursos para aqueles que necessitem de modificações em partes do condomínio, conforme segue abaixo:

EMENTA APELAÇÃO – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM DANOS MORAIS – CONDOMÍNIO EDILÍCIO – MORADORAS PORTADORAS DE DEFICIÊNCIA – AUSÊNCIA DE ACESSI-

BILIDADE – DANOS MORAIS CONFIGURADOS – VAGAS DE GARAGEM – DILAÇÃO DE PRAZO PARA REALIZAÇÃO DE OBRAS NO LOCAL.

O Estatuto da Pessoa com Deficiência prevê que as regras de acessibilidade se aplicam às edificações já existentes – rampa de acesso, porta de vidro, rebaixamento dos interfones, vagas na garagem; - Dano moral configurado: negligência da síndica e do condomínio para com as autoras, pois mesmo após pedidos de auxílio e mudanças internas, as medidas não foram feitas, além de ter sido negado auxílio dos funcionários; - Dilação do prazo para realização das obras na garagem do condomínio. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

(TJ-SP 10218477620168260003 SP 1021847-76.2016.8.26.0003, Relator: Maria Lúcia Pizotti, Data de Julgamento: 28/02/2018, 30ª Câmara de Direito Privado, Data da Publicação: 07/03/2018).

Em relação a esse julgado, merece ser transcrito parte do voto da relatora: Além de o condomínio não apresentar edificações compatíveis com a legislação vigente – mesmo que seja uma edificação antiga (construção dos anos de 1990) – o que se relata nos autos é uma **negligência e indiferença com as autoras**. Isso porque, mesmo após a procura por mudanças, a síndica **sequer permitiu que os funcionários do prédio auxiliassem as autoras**, ao argumento de que seria “um desvio de função”. Referido auxílio era prestado por funcionários nas gestões anteriores, o que indica que tal proibição configura má fé, ou até mesmo “perseguição” por parte da síndica. Logo, indiscutível o abalo na honra e imagem das moradoras, que diariamente se viam privadas de usufruir das áreas comuns e de ter pleno gozo dos mesmo direitos que os demais condôminos. (Grifo nosso).

Esse voto da desembargadora Maria Lúcia Pizotti mostra que, apesar de se tratar de um edifício antigo, há necessidade de se observar os princípios balizadores do EPD, devendo inclusive serem efetivados por todos, também pelo Poder Judiciário, em favor da pessoa com deficiência para fazer garantir os direitos fundamentais.

Embora não haja o dever de realizar as obras de adaptações, deve-se adotar um olhar mais humanizado ao próximo, reprimendo-se cada vez mais a desigualdade e valorizando a pessoa humana em seus direitos.

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. OBRA DE ACESSIBILIDADE. EDIFICAÇÃO DE RAMPA DE ACESSO. MORADORES COM CAPACIDADE DE LOCOMOÇÃO REDUZIDA. INSTALAÇÃO QUE SE IMPÕE. LEI FEDERAL Nº 10.048/2000 C/C ARTIGOS 5º E 244, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. O ATENDIMENTO À DISPOSIÇÃO LEGAL E À PROTEÇÃO CONSTITUCIONAL DEVE SER PRESTIGIADO, EM PREJUÍZO A DECISÕES ASSEMBLEARES. SENTENÇA MODIFICADA PARA DETERMINAR A ADAPTAÇÃO DOS ACESSOS, MEDIANTE MULTA DIÁRIA. RECURSO PROVIDO. (TJ-SP – APL: 00055817620118260562 SP 0005581-76.2011.8.26.0562, Relator: Coelho Mendes, Data de Julgamento: 08/04/2014, 10ª Câmara de Direito Privado, Data de publicação: 10/04/2014).

Portanto, garantir o bem-estar do cidadão é um dos valores supremos da sociedade, transformando essas ações de modo uniformizado. Esse é um grande avanço para os condomínios edilícios, facilitando a vida das pessoas e reduzindo as desigualdades existentes.

30 O INQUILINO E O CONDOMÍNIO

Publicado
06/08/2018

A vida de um síndico não é uma tarefa fácil. Um dos seus deveres é cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia, art. 1.348, IV, do Código Civil. Tem-se em mente que o síndico é o guardião da normatização interna do condomínio.

A convenção do condomínio, nos dizeres de Caio Mario da Silva Pereira (2002, p. 123), “é o estatuto disciplinar das relações internas dos condôminos, que atente a convivência de se estabelecer um regime harmônico de relações que elimine ou reduza ao mínimo as zonas de atrito”. Nesse contexto, a vontade coletiva se encontra corporificada na convenção, melhor dizendo, os interesses são impostos por limites, não podendo deles se eximir.

Dentro desses limites impostos internamente (convenção), é de extrema importância que o síndico tenha o conhecimento para o exercício dessa função. Caso contrário, a ausência de preparo pode gerar conflitos de interesse e não ser respeitado dentro da coletividade, inclusive, responder pelos seus atos e omissões.

De outro lado, temos o regimento interno, cuja função é disciplinar o dia a dia condominial, que tem um caráter mais administrativo, sendo um manual da conduta. Exemplo: regular sobre as áreas de lazer, horário de silêncio, recolhimento de lixo, regras de utilização dos elevadores, e por aí vai.

Nesse diapasão, deve o síndico então informar os destinatários (condôminos) sobre as regras ali constantes no condomínio, para cumprirem

e fazer os termos. **O alcance dessas regras não se impõe somente aos condôminos**, aplica-se, também, a todos aqueles que por qualquer razão mantenham vínculo com a edificação, por exemplo: visitantes, empregados, locatários, entre outros.

Em relação ao locatário, este merece um pouco mais de atenção, uma vez que, por não ser condômino (proprietário), na maioria das vezes, adentra no imóvel sem saber quais são as regras básicas que regem o condomínio. Isso pode gerar conflitos com o síndico ou condomínio, não obedecendo à coletividade condominial, o que ao final gera consequências.

O melhor caminho a se fazer, logo no início de um novo locatário, é ter o síndico a responsabilidade de chamá-lo para conversar e informar todas as regras básicas da convenção e do regimento interno, entregando a ele a cópia. Esse papel do gestor é de extrema eficiência, pois transparece o interesse da coletividade e o seu dever de informação.

O síndico, mesmo cumprindo com seu dever de informar o locatário sobre as regras de convivência condominial, aquele, de forma inconveniente ou não, descumpre. Nesses casos, o gestor deverá se atentar para a situação e posteriormente enviar notificações ou multas.

Nessas situações de desobediência, deverá avaliar primeiro a infração e se basear no regimento interno de uma determinada cláusula que infringiu. A advertência neste caso deverá ser encaminhada ao locatário, bem como recomenda-se que o síndico também envie/informe o condômino sobre o que está acontecendo dentro de sua propriedade.

Caso aconteça reiteradamente a infração, passe-se a aplicar multa. Entretanto, como a unidade imobiliária pertence ao locador (proprietário), é de responsabilidade dele pagar. Para tal atribuição recair sobre o locatário, recomenda-se ao locador abrir uma cláusula sobre a responsabilidade do inquilino em eventuais multas impostas.

As consequências dessas irresponsabilidades podem gerar a rescisão do contrato, por não ter o locatário cumprido com seus deveres, conforme o art. 23, inciso X, da Lei 8.245/91:

Art. 23. O locatário é obrigado a:

(...)

X - Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

Neste sentido é o entendimento dos seguintes julgados:

APELAÇÃO CÍVEL. LOCAÇÃO DE IMÓVEL. AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C.C COBRANÇA. CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CONFIGURADO. DESPESAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE DA LOCATÁRIA. CLÁUSULA CONTRATUAL EXPRESSA NESSE SENTIDO. MULTA POR INFRAÇÃO APLICADA PELO CONDOMÍNIO. DIREITO DE REGRESSO DA LOCADORA CONTRA A LOCATÁRIA. DISCUSSÃO DO FATO DE SER DEVIDA OU NÃO A APLICAÇÃO QUE DEVE SER DIRIMIDA JUNTO AO CONDOMÍNIO. LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ NÃO VISLUMBRADA.

O julgamento antecipado da lide, por si só, não caracteriza cerceamento de defesa, se não ficar comprovado que a prova era o mesmo pertinente para o deslinde da controvérsia e pudesse alterar o julgamento da causa. Cláusula contratual expressa que prevê a responsabilidade da locatária por alguma das despesas do imóvel, tais como IPTU, consumo de água, energia elétrica, gás e condomínio. Conclusão de que não tais despesas incluídas no valor do aluguel. **Se a locadora é cobrada pelo condomínio em relação à multas por infrações cometidas pela locatária, o direito de regresso é claro**, sendo que eventual incorreção da aplicação da penalidade deve ser discutida ao condomínio. Se não se vislumbra o enquadramento da conduta da parte em quaisquer das hipóteses do art. 17 do CPC, não se há de falar em litigância de má-fé. Recurso desprovido. (TJ-SP – APL: 0016938932009826048

SP 0016938-93.2009.8.26.0248, Relator: Gilberto Leme, Data de Julgamento: 11/06/2013, 27ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 13/06/2013).

PROCESSUAL CIVIL. AS COBRANÇAS DE COTAS CONDOMINIAIS E MULTAS DECORRENTES DE INFRAÇÕES DEVEM SER FEITAS AO PROPRIETÁRIO DO BEM, POIS É COM ESSE QUE O CONDOMÍNIO TEM RELAÇÃO JURÍDICA. MANUTENÇÃO DO DECISUM.

Recurso contra sentença de procedência em ação de cobrança; 2. Insurgência contra adição de multa por infração de normas condominiais; 3. **A locadora responde por todo o débito, podendo exercer direito de regresso contra a locatária**; 4. Improvimento. (TJ-RJ – APL: 00204161120108190203 RIO DE JANEIRO JACAREPAGUA REGIONAL 2 VARA CÍVEL, Relator: ADOLPHO CORREA DE ANDRADE MELLO JUNIOR, Data de Julgamento: 17/04/2013, DÉCIMA PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 26/04/2013). (Grifo nosso).

Atentar-se a esses tipos de situação é extremamente necessário, tanto para o locador que dispõe sua propriedade para o uso de terceiros, como para o gestor condominial na sua obrigação de informar os deveres do locatário perante o condomínio, tornando a convivência pautada na ética.

O LOCATÁRIO PODE ASSISTIR À ASSEMBLEIA? OU TER DIREITO A VOTO?

Essa é uma questão que já foi abordada em um artigo anterior, entretanto merece atenção novamente.

O art. 1.335, inciso III, do Código Civil, descreve que:

Art. 1.335. São direitos do condômino:

(...)

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

O artigo acima usa o substantivo masculino condômino, que no termo jurídico diz respeito ao proprietário de algum bem. Este, quando dispõe de sua propriedade para algum fim (locação), passa a exercer a posse indireta sobre o bem, cedendo temporariamente o uso.

Já a posse direta é exercida pelo locatário, que se compromete a resguardar a propriedade e demais faculdades inerentes ao domínio pelo contrato de locação.

Em que pese haver entendimentos contrários, os quais respeitamos ao máximo, nossa opinião é no sentido de que **não há vedação legal de o locatário assistir à assembleia ou ter seu direito ao voto, entretanto com ressalva do que pode dispor o regimento interno.**

Para nós, assistir à assembleia sem se manifestar é plenamente possível, pois não estará interferindo. Entretanto, para que o locatário expresse suas vontades em assembleia por meio do voto, o meio usual recomendado é valer-se com o uso da procuração, instrumento pelo qual uma pessoa recebe poderes de outra para representar em atos do seu interesse. O regimento poderá exigir que a procuração tenha firma reconhecida.

O LOCATÁRIO PODE SE CANDIDATAR A CONSELHEIRO OU SÍNDICO DO CONDOMÍNIO?

A lei expressamente descreve que qualquer pessoa poderá ser síndico, caso a convenção não dispuser no sentido contrário. O art. 1.347 do Código Civil assim dispõe:

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. (Grifo nosso).

A expressão “poderá”, que se extrai da letra da lei, traz o sentido de liberdade para a convenção disciplinar sobre a questão em comento.

Este é o ensinamento de Hamilton Quirino Câmara (2004, p. 231):

Pela simples leitura do texto, verifica-se que o síndico poderá ser pessoa física ou jurídica, condômino ou não. Poderá ser um estranho, não morador no condomínio e que exerce as funções profissionalmente, um locatário, ou até mesmo um empregado do edifício. Não obstante, a convenção poderá limitar a eleição de síndico aos condôminos, e até mesmo a condôminos moradores do condomínio.

No mesmo sentido é a questão referente ao locatário ser conselheiro fiscal, só havendo impedimento caso a convenção disponha. Cita-se o artigo 1.356 do Código Civil:

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.

LOCATÁRIO E SUA RESPONSABILIDADE PELAS DESPESAS

O art. 1.336, inciso I, do Código Civil, descreve que é dever do condômino contribuir para as despesas do condomínio:

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.

As despesas compreendem as ordinárias e extraordinárias, de obrigação do condômino, que vimos que é o proprietário da unidade imobiliária no caso do Código Civil. Entretanto, a Lei do Inquilinato, nº 8.245/91, divide os deveres entre o locador e o locatário nas despesas.

Primeiro, despesas ordinárias são aquelas que se repetem mensalmente e que são de obrigação do locatário, conforme do art. 23, inciso XII, da Lei 8.245/91:

Art. 23. O locatário é obrigado a:

(...)

XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.

Por **despesas ordinárias de condomínio** se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

- a. salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b. consumo de água e esgoto, gás, luz das áreas de uso comum;
- c. limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- d. manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e. manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- f. manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- g. pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
- h. rateios de saldo devedor, salvo se referentes ao período anterior ao início da locação;
- i. reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes ao período anterior ao início da locação.

Despesas extraordinárias são aquelas que não se referem aos gastos rotineiros, podendo ocorrer em eventos imprevistos, sobre as quais deve ser deliberado em assembleia geral extraordinária, sendo obrigado a contribuir o locador, conforme o art. 22, inciso X:

Art. 22. O locador é obrigado a:

X - Pagar as **despesas extraordinárias** de condomínio.

Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se

refram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g) constituição de fundo de reserva.

Portanto, a regra do Código Civil demonstra que é dever do condômino contribuir para as despesas, entretanto, quando há relação entre locador-locatário, há divisão nesta obrigação, como demonstrado.

Nesse sentido é o julgado do Tribunal de Justiça do Amazonas:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS DE CONDOMÍNIO. COBRANÇA PROMOVIDA PELO LOCADOR CONTRA O LOCATÁRIO. POSSIBILIDADE. INTELIGÊNCIA DOS ARTIGOS 23, XII E 25 DA LEI Nº8.245/1991. ILEGITIMIDADE PASSIVA AFASTADA. SENTENÇA ANULADA. RECURSO PROVIDO.

I – O condômino ocupante do imóvel, neste caso o locatário/apelado encontra-se responsável pelo pagamento das taxas condominiais, não

somente por força do que estabelece o contrato de locação (v. fls. 14/15), mas também por haver expressa previsão legal (art. 23, XII, da lei nº 8.245/1991), sendo, portanto, parte legítima para figurar no polo passivo de ação de cobrança de despesas de condomínio.

II – Outrossim, no seu artigo 25, mencionada lei conferiu ao locador o direito de cobrar as despesas ordinárias de condomínio juntamente com o aluguel do mês a que se refiram, tornando claro que tal cobrança, na verdade, trata-se de mero reembolso daquilo a que o locador está obrigado perante o respectivo condomínio.

III – O Colendo Superior Tribunal de Justiça, em vários julgados, sedimentou o entendimento de que a cobrança de quotas condominiais pode ser proposta tanto contra o proprietário (locador) como contra o locatário, por estar no uso na coisa. (Grifo nosso).

IV – Apelação conhecida e provida. (TJ-AM – APL: 06143762920158040001 AM 0614376-29.2015.8.04.0001, Relator: João de Jesus Abdala Simões, Data de Julgamento: 10/10/2016, Terceira Câmara Cível, Data de Publicação: 10/10/2016. (Grifo nosso).

E o fundo de reserva?

É a reserva do condomínio, tem caráter preventivo para enfrentar situações emergenciais, imprevistas no orçamento anual, garantindo uma sustentabilidade financeira ao condomínio.

A sua instituição não é obrigatória, uma vez que o Código Civil não previu tratou do tema, entretanto, o fundo de reserva pode ser criado pela convenção, regimento interno, ou por deliberação da assembleia.

Em que pese não ser obrigatória, é de extrema importância que o

condomínio tenha que arrecadar o fundo de reserva, para ter segurança nas situações inesperadas, fortuitas, entre outras.

Desse modo, não cabe ao síndico se valer do fundo para pagar despesas ordinárias, pois não é essa a finalidade. Entretanto, caso seja necessidade se utilizar do fundo, deverá posteriormente retornar ao estado anterior.

Caso haja a obrigatoriedade do pagamento, quem é o responsável, o locador ou locatário?

Os artigos 22 e 23 da Lei nº 8.245/91 dividem a responsabilidade de cada um.

O locador é responsável pelo pagamento da constituição do fundo de reserva, por ter o caráter de despesa extraordinária, conforme o art. 22, parágrafo único, alínea “g”.

O locatário tem a responsabilidade do pagamento do fundo de reserva nas situações em que, total ou parcialmente, utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores (despesas ordinárias), salvo se referentes ao período anterior ao início da locação, conforme o art. 23, parágrafo único, alínea “i”.

Conforme entendimento dos julgados do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

Locação de imóvel residencial. Consignatória. Locatária que consigna valor locatício e discute a inclusão do fundo de reserva no montante. Cobrança que não se permite. **Constituição do fundo de reserva que é de responsabilidade do locador. Exegese do art. 22, X e parágrafo único, g, da Lei n. 8.245/90.** Não bastasse, o fundo foi criado em data anterior à celebração da avença para pagamento de indenização em data futura e incerta. Apelo improvido. (TJ-SP 10134852720178260011 SP 1013485-27.2017.8.26.0011, Relator: Ruy Coppola, Data de Julgamento: 25/06/2018, 32ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 26/06/2018).

LOCAÇÃO. DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO CUMULADO COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS.

Inadimplemento dos réus que motivou a incidência de multa contratual. **Fundo de reserva que consiste em despesa extraordinária, de modo que não deve ser custeada pelos locatários.** Confissão de dívida firmada entre a locatária e o condomínio que não tem eficácia perante o locador. Problemas na rede elétrica que padecem de verossimilhança, tendo em vista a inércia dos locatários por longo período de tempo. Indenização indevida. Recurso provido em parte. (TJ-SP – APL: 00069929020138260011 SP 0006992-90.2013.8.26.0011, Relator: Milton Carvalho, Data de Julgamento: 03/04/2017, 27ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Data da Publicação: 03/04/2017. (Grifo nosso).

É importante o síndico se atentar ao fundo de reserva, pois é de sua responsabilidade a gestão financeira do condomínio.

O locador pode continuar usufruindo das áreas comuns?

A nosso ver, com base no princípio dos usos e costumes, não seria adequado o locador continuar usufruindo das áreas comuns, uma vez que dispôs de sua propriedade para terceiro, tendo este o direito da fruição enquanto locatário.

Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva, tendo como proibição alienar e gravar os bens em separado, de acordo com o art. 1.339 do Código Civil.

Concluindo o raciocínio, a vida de síndico não é uma tarefa fácil. O auxílio de uma assessoria condominial é muito importante, pois faz com que a gestão seja eficiente e produtiva, bem como dá confiança à sua governança. As necessidades da convivência em coletividade devem ser observadas de perto, para que não dê brechas a inobservâncias e desrespeitos às regras.

31 A EXPOSIÇÃO DE DEVEDORES NO HALL DO CONDOMÍNIO

Publicado
09/08/2018

A inadimplência dentro dos condomínios é uma das situações que mais gera desconforto para o síndico e para a sociedade condominial, tendo como consequências conflitos indesejáveis, bem como, podendo o gestor administrativo ser malvisto por tal situação.

O inadimplemento ocorre quando determinado condômino deixa de cumprir com sua obrigação perante o condomínio, no que concerne às suas despesas condominiais, pois este é um dever, conforme o art. 1.336, inciso I, do Código Civil:

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. (Grifo nosso).

A cota condominial, ou despesas, é fruto de aprovação em assembleia geral ordinária, sendo esta competente para analisar a previsão orçamentária e estipular um valor. Ela é posteriormente aprovada pelo quórum previsto na convenção, estando todos ciente sobre a deliberação aprovada.

Com a ciência de todos da aprovação da previsão das despesas condominiais a que estão obrigados, qualquer violação desse dever acarretará prejuízos financeiros para o condomínio, devendo o síndico, no uso de suas atribuições legais, tomar providências.

Assim, tendo o síndico seu papel ante o condomínio de cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as deliberações da assembleia, deverá ter conhecimento dos condôminos inadimplentes e tomar medidas para cobrar as contribuições, conforme estabelece o art. 1.348, inciso VII, do Código Civil:

Art. 1.348. Compete ao síndico:

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

Dentro dessas medidas para cobrança das despesas condominiais, o Código Civil estabelece vários meios coercitivos que o síndico poderá utilizar, como também a convenção condominial pode dispor a respeito.

Entretanto, dentro desses meios, há um que os gestores utilizam como forma de coibir a cobrança, que é a exposição de devedores no hall do condomínio, a qual gera muita discussão sobre sua legalidade ou não.

O que se entende por hall do condomínio?

O hall faz parte das áreas comuns dos condomínios, podendo todos os condôminos terem acesso amplo a este espaço, salvo disposição contrária da convenção ou do regimento interno.

O hall pode ser dividido como entrada exclusiva para elevadores, porta principal, acesso aos playgrounds, áreas de serviços, bem como para entrada no apartamento.

É de praxe encontrar no hall dos elevadores avisos, notificações, informações de interesse do condomínio, comunicação de assembleias, data de aniversários, entre outras coisas relevantes.

Dentro desses avisos ou notificações, pode estar a relação de condôminos, com nome completo e o número da unidade mobiliária em débito com o condomínio. Esse fato pode levar o inadimplente a se sentir incomodado com tal situação, uma vez que está expondo sua imagem ao público que tem acesso a essas áreas como mau pagador.

Sabe-se que os condomínios edifícios recebem visitas de terceiros, como familiares dos condôminos, empresas terceirizadas que prestam manutenção no edifício, entre outras. Nesses tipos de situação, outras

pessoas que têm acesso a essas áreas podem ver a relação de condôminos inadimplentes.

Diante disso, o condômino, se sentindo ofendido por tal ato do gestor condominial, se a cobrança for vexatória, poderá requerer a responsabilidade do condomínio por caracterizar a existência de dano moral.

Caracterização vexatória – dano moral

Para caracterizar o dano moral deverá ocorrer três elementos fundamentais, o ato ilícito causado pelo agente, o dano e o nexo de causalidade entre um e outro.

Devemos entender que houve violação ao direito de imagem da pessoa (condômino), prejudicando-o em seu contexto social no qual vive, sua boa fama, o crédito, a respeitabilidade, intimidade, que ultrapassa o mero dissabor.

O Código Civil, em seu art. 187, estabelece que:

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.** (Grifo nosso).

Esse artigo do Código é de extrema importância para o gestor condominial, pois nele descreve que o titular de um direito, que no caso é o síndico exercendo suas competências, que excede manifestamente os limites pelo seu fim econômico ou social, comete ato ilícito. Ou seja, aquele síndico que expõe de forma indevida a relação de condôminos em débito, nas áreas a que qualquer pessoa pode ter acesso, está cometendo um ato passível de responsabilidade.

Esse ato, como foi descrito, é a exposição do nome completo e da unidade imobiliária dos devedores no hall dos condomínios.

Nesse sentido, são os seguintes julgados:

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. DIVULGAÇÃO DO NOME DA AUTORA EM *HALL* DE ENTRADA DE EDIFÍCIO PARA FINS

DE PUBLICIDADE ACERCA DE SUPOSTAS IRREGULARIDADES PRATICADAS COMO CONDÔMINA E CORRETORA DE IMÓVEIS. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECURSO DA REQUERENTE E DO CONDOMÍNIO RÉU.

RESPONSABILIDADE CIVIL. ABUSO DO DIREITO DE CRÉDITO. SUJEIÇÃO DO NOME DA AUTORA A SITUAÇÃO VEXATÓRIA. CONSTRANGIMENTO DESNECESSÁRIO. COBRANÇA QUE PODERIA TER SIDO REALIZADA DE OUTRAS FORMAS. ABALO MORAL CARACTERIZADO. DEVER DE INDENIZAR CONFIGURADO. INSURGÊNCIA DO CONDOMÍNIO AFASTADA.

A exposição de documento no mural fixado no *hall* de entrada de edifício, notificando eventuais inadimplência e irregularidades praticadas por condômino, revela-se abuso do direito de crédito da administração que sujeita o morador a situação vexatória passível de indenização.

VERBA INDENIZATÓRIA. PLEITO DE MAJORAÇÃO. QUANTIA ARBITRADA EM OBSERVÂNCIA AOS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E DA PROPORCIONALIDADE. MANUTENÇÃO DO *QUANTUM*.

O valor arbitrado deverá conter efeito pedagógico da condenação, para evitar a reincidência e obedecendo os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, levando-se em conta o efeito preventivo ou desestimulante, sem amparar enriquecimento sem causa à vítima. RECURSOS DESPROVIDOS. (TJ-SC – AC: 20130120852 SC 2013.012085-2 (Acórdão), Relator: João Batista Góes Ulysséa, Data de Julgamento: 25/06/2014, Segunda Câmara de Direito Civil Julgado).

AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. EXPOSIÇÃO DO NOME DE CONDÔMINO DEVEDOR EM ÁREA COMUM DO EDIFÍCIO. PROVA TESTEMUNHAL INDICANDO A PRÁTICA VEXATÓRIA. CORTE DO FORNECIMENTO DE GÁS. ATITUDE ARBITRÁRIA. DANO MORAL CARACTERIZADO. INDENIZAÇÃO DEVIDA. (Grifo nosso).

Ainda que inaplicável o Código de Defesa do Consumidor à relação existente entre condomínio e condômino, não fica desautorizada a pretensão deste de obter **indenização pelos danos morais sofridos em razão da exposição pública do seu nome no rol de inadimplentes do prédio, pleito amparado pela Constituição Federal.** Aqui houve arbitrário desligamento do gás do seu apartamento, com claro abuso de direito visando a compeli-lo ao pagamento da obrigação em atraso.

QUANTUM INDENIZATÓRIO. CRITÉRIOS DE FIXAÇÃO. SUBJETIVIDADE. RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. VALOR EXCESSIVO DIANTE DAS CIRCUNSTÂNCIAS QUE ENVOLVEM O CASO VERTENTE, MORMENTE A PARTICIPAÇÃO DO AUTOR PARA A OCORRÊNCIA DO EVENTO DANOSO. REDUÇÃO DA VERBA. “Na fixação do valor da condenação por dano moral, deve o julgador atender a certos critérios, tais como nível cultural do causador do dano; condição sócio-econômica do ofensor e do ofendido; intensidade do dolo ou grau da culpa (se for o caso) do autor da ofensa; efeitos do dano no psiquismo do ofendido e as repercussões do fato na comunidade em que vive a vítima.” (REsp 355392/RJ, rel. Min. Castro Filho, j.26.03.02). (TJ-SC – AC: 187286 SC 2003.018728-6, Relator: Maria do Rocio Luz Santa Ritta, Data de Julgamento: 08/08/2006, Primeira Câmara de

Direito Civil, Data de Publicação: Apelação Cível n., de Criciúma.) (Grifo nosso).

Portanto, o síndico deve se atentar para esses tipos de situação, caso contrário, poderá ser responsabilizado civilmente por atos ilícitos que vier a cometer.

Existência de outros meios de cobrança, legais!

Para evitar que esses tipos de situação aconteçam, há uma série de imposições coercitivas que o Código Civil dispõe para aqueles que são inadimplentes perante o condomínio, tudo dentro da legalidade, bem como a convenção poderá regulamentar.

Primeiramente, o gestor deve adotar uma postura segura e imparcial na hora de cobrar os condôminos, explicando as consequências que ele poderá sofrer caso insista.

Em algumas convenções, é normal estabelecer que dentro dos balancetes se preste informações sobre as finanças do condomínio, **descrevendo apenas o número da unidade imobiliária que consta em débito, sem indicação do respectivo nome, eis que a taxa condominial se refere à coisa, neste caso, obrigação *propter rem*.**

Sendo assim, as divulgações são apenas internamente e de forma administrativa, cumprindo o síndico com seu dever de informar aos condôminos detalhes da administração, sem causar situações vexatórias.

Nesse sentido, são os seguintes julgados:

Apelação. Ação de Indenização Por Danos Morais. Condomínio. 1. Apelante reconhece a existência de parte do débito condominial exigido pelo apelado. 2. **O Condomínio tem o dever de prestar contas e informar aos fiéis condôminos, por meio de demonstrativos de despesas condominiais, quais são as unidades autônomas inadimplentes, o período da dívida e o saldo devedor.** 3. O apelado, no exercício do dever de prestar contas, enviou aos demais condôminos **demonstrativos de despesas em que constam somente os números das unidades**

condominiais inadimplentes, dentro os quais se inclui o da unidade pertencente ao apelante.

4. Não há que se falar em exposição do apelante à situação vexatória, tampouco em prejuízo, transtorno ou abalo moral passíveis de indenização por danos morais. Recurso não provido. (TJ-SP – APL: 40023029020138260223 SP 4002302-90.2013.8.26.0223, Relator: Kenarik Boujikian, Data de Julgamento: 31/07/2015, 12ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Data de Publicação: 01/08/2015).

Despesas de condomínio ação de reparação de danos morais – sentença de improcedência apelação da autora não há falar-se em dano moral decorrente de procedimento representado pela divulgação da lista de inadimplência do condomínio, relacionando as cotas em atraso, o número das unidades e os valores atualizados, se o nome dos condôminos não foi divulgado e muito provavelmente, num universo de duzentas e sessenta e quatro unidades, **só pelo número daquela apontada devedora não será a ela associado, por isso mesmo descabendo classificar como vexatória a prática e acreditar que, em virtude dela, houve exposição da fragilidade econômica** da aqui inadimplente confessa ou que essa se tornou alvo de comentários desconcertantes, além de perguntas impertinentes sobre sua inadimplência – recurso improvido. (TJ-SP – APL: 90918929002007[826 SP 9091892-90.2007.8.26.0000, Relator: Palma Bisson, Data de Julgamento: 27/09/2012, 36ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 28/09/2012). (Grifo nosso).

O Código Civil também dispõe sobre os acréscimos legais que recairão sobre os débitos constantes, os juros moratórios e multa de até 2%, conforme do art. 1.336, § 1º:

Art. 1.336. São deveres do condômino:

(...)

1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convenacionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

Tendo o devedor, descumprindo com suas obrigações reiteradamente, inclusive com a obrigação de pagar as contribuições, poderá sofrer uma penalidade de multa correspondente até o quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, dependendo da deliberação de $\frac{3}{4}$ dos condôminos restantes, conforme o art. 1.337 do Código Civil:

Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumprir 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 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.

Percebe-se que o legislador trabalhou com bastante ênfase nessa parte de possibilidade das cobranças de débitos condominiais, inclusive não havendo restrição legal ou caracterização de *bis in idem*, se forem aplicadas cumulativamente.

Corroboram os autores Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2015, p. 743):

A única forma de sancionar com mais rigor o condômino inadimplente será a imposição de multa correspondente até o quántuplo do valor atribuído a contribuição para as despesas condominiais, com observância dos requisitos do artigo 1337 do Código Civil. A incidência conjunta

de cláusula penal moratória e juros de mora não é problemática e nem acarreta bis in idem. Uma coisa é a multa decorrente da execução tardia da obrigação, outra (juros moratórios) é o preço à privação do capital que deveria ser direcionado ao condomínio.

O Código Processual Civil também reforçou a ideia de uma cobrança mais célere e efetiva das despesas condominiais, em seu art. 784, inciso X, dispondo sobre a execução dos créditos:

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;

Assim, comprovadas documentalmente as despesas que se encontram em débito, o síndico, representando a coletividade condominial, poderá ter acesso à justiça para requerer a execução das quantias devidas.

Concluindo, uma boa administração é de extrema importância para a vida de um condomínio, pois o alto risco de inadimplência poderá atingir diretamente os condôminos que cumprem corretamente com seus deveres, tendo que cobrir as despesas dos faltosos, acarretando consequências negativas à coletividade. Assim, o síndico, adotando o princípio da eficiência em sua gestão, deverá ter práticas proativas para estimular que tal fato não aconteça.

32 É LEGAL A VENDA DE CRÉDITO CONDOMINIAL?

Publicado
14/08/2018

A inadimplência dentro de uma sociedade condominial gera consequências indesejáveis aqueles que sempre cumprem com seus deveres corretamente. Desse modo, os condomínios vêm adotando a ideia da venda de seus créditos, com o objetivo de uma administração eficiente que atenda a todas as exigências.

Entendemos como crédito condominial as despesas relativas à manutenção do condomínio, sendo as ordinárias e extraordinárias. São os gastos que têm que fazer para atender às exigências da gestão, tendo os condôminos que assumiram a obrigação o dever de pagar, conforme o art. 1.336, inciso I, do Código Civil:

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;

Assim, há uma relação obrigacional entre as partes, de um lado está o condomínio, que é o sujeito ativo credor, de outro lado está o condômino, que é o sujeito passivo devedor.

Desse modo, poderá o credor (condomínio) vender seu crédito que detém do devedor (condômino) que está em débito com suas obrigações de contribuir para as despesas.

A venda de crédito condominial nada mais é do que um negócio jurídico em que o condomínio que detém o crédito (taxas condominiais ou

outras) de certo condômino, que está em débito perante aquele, **vende para uma terceira pessoa fora da relação**, tendo este assumido o papel de novo credor. Essa modalidade no mundo jurídico chamamos de cessão de crédito.

A cessão de crédito é prevista no Código Civil. No título da transmissão das obrigações, descreve o art. 286:

Art. 286. O credor pode ceder o seu crédito, se a isso não se opuser a natureza da obrigação, a lei, ou a convenção com o devedor; a cláusula proibitiva da cessão não poderá ser oposta ao cessionário de boa-fé, se não constar do instrumento da obrigação.

A cessão de crédito, portanto, é um contrato pelo qual o cedente (credor), possuidor de um crédito, transfere a um terceiro (cessionário), total ou parcialmente, o objeto da relação.

Esse tipo de situação não depende do consentimento do devedor para a cessão de crédito. Entretanto, para se tornar eficaz em relação ao devedor, é necessário que seja feita a sua notificação, ficando ciente do novo credor da dívida. É o que dispõe o art. 290 do Código Civil:

Art. 290. A cessão do crédito não tem eficácia em relação ao devedor, senão quando a este notificada; mas por notificado se tem o devedor que, em escrito público ou particular, se declarou ciente da cessão feita.

A notificação serve também para que o devedor não cumpra com obrigação de forma errada, ou seja, pague indevidamente ao cedente, o qual deixou de ser titular do direito ao crédito. Recomenda-se que se tomem todos os cuidados na hora da certificação, necessariamente ser da forma escrita por instrumento público ou particular, elaborado por eles.

Portanto, o cessionário, com a transmissão pelo cedente dos direitos creditícios, passa a exercer direitos próprios, sendo transferidas todas as suas vantagens e riscos.

Convenção condominial

A convenção é a lei interna do condomínio, dispõe sobre regras, deveres, áreas comuns e exclusivas, as quais os condôminos deverão observar, para uma harmonia na sociedade coletiva.

O artigo 286, que foi citado, traz o sentido de que, se a isso não se opuser a natureza da obrigação, a lei, ou a convenção com o devedor, poderá o credor ceder seu crédito.

Ou seja, a convenção condominial poderá dispor sobre a venda dos créditos a um terceiro fora da relação jurídica entre o condomínio e o condômino.

Tendo a convenção estipulado sobre a possibilidade de venda, nada podem fazer os condôminos, pois são créditos do condomínio. Há a possibilidade de se contestar sobre os requisitos de formalidade ou ilegalidade de algum procedimento.

Caso ela seja omissa, e entendendo o síndico que a melhor opção para uma administração eficiente, controle de caixa e outros meios financeiros, recomenda-se que seja convocada uma assembleia e posta em pauta a discussão das inadimplências, com uma possível venda dos créditos.

Assim, compete ao síndico representar, ativa e passivamente, os atos necessários à defesa dos interesses comum, bem como cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia, de acordo com o art. 1.348 do Código Civil.

Condômino inadimplente

Vimos que condômino inadimplente é aquele que não cumpre com suas obrigações de contribuir para as despesas do condomínio.

Indiretamente, o passivo do condomínio irá aumentar em decorrência do tempo, e o síndico, como gestor financeiro, deverá adotar alguma medida, que na maioria das vezes aumenta o valor da cota condominial para ajustar os problemas enfrentados.

A medida que tem sido adotada é a venda do crédito condominial, para ao menos manter um equilíbrio financeiro. O condomínio vende o crédito a um terceiro, recebendo o valor pactuado no contrato, cujo dinheiro vai para o caixa.

Até aí ok, a dívida foi transferida para um terceiro. Entretanto, o devedor ainda continua inadimplente perante o condomínio? Poderá ele votar em assembleia?

Como a dívida foi cedida para o terceiro, mediante forma onerosa ou gratuita, o condômino não é mais devedor do condomínio, estando quite com seus deveres até então. Quem deverá agir como credor agora é o terceiro, que poderá adotar medidas para a cobrança.

Em relação ao direito de votar em assembleia, entendemos que sim, conforme estabelece o art. 1.335, inciso III, do Código Civil:

Art. 1.335. São direitos do condômino:

(...)

III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, **estando quite**. (Grifo nosso).

A expressão “estando quite” diz respeito à relação entre o condômino e o condomínio. Na hipótese da venda do crédito, este recebe pelo contrato pactuado, o que, a nosso ver, seriam as despesas que estavam em débito, agora não estando mais, bem como, inclusive, pode tirar uma certidão negativa de débitos perante o condomínio.

Nesse sentido são os seguintes julgados:

O CÍVEL – COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS – CESSÃO DE CRÉDITO DOCUMENTADA – ILEGITIMIDADE ATIVA DO CONDOMÍNIO. Se o condomínio cedeu à empresa de cobrança o crédito decorrente das cotas condominiais, deduz-se que não tem legitimidade para postular a cobrança das cotas em atraso. (TJ-PR – AC: 2321931 PR Apelação Cível – 0232193-1, Relator: Edvino Bochnia, Data de Julgamento: 30/10/2003, Décima Câmara Cível (extinto TA), Data de Publicação: 14/11/2003 DJ:6498).

DE COBRANÇA. TAXAS DE CONDOMÍNIO EM ATRASO. AUSÊNCIA DE PROVA

DA TÍTULARIDADE DO CRÉDITO DA PARTE AUTORA. CESSÃO DE CRÉDITO A EMPRESA ESPECIALIZADA. SUB-ROGAÇÃO EVIDENCIADA. ILEGITIMIDADE ATIVA DO CONDOMÍNIO VERIFICADA. DECISÃO CONFIRMADA. APELAÇÃO DESPROVIDA. “O condomínio ao não se manifestar sobre as alegações da parte ré sobre o contrato firmado entre ele e a empresa especializada para cobrança de taxas condominiais, deixa de atender norma prevista no art. 333 do CPC, I, restando prejudicado a prova que era de sua incumbência. **Assim, sua titularidade no crédito fica afastada, verificado se a sub-rogação da contratada, uma vez que, os documentos embasadores da demanda indicam que a cobrança vem sendo realizada por aquela empresa.** Acarretando-lhe, via de consequência, ausência de legitimidade para figurar no polo ativa da demanda”. (TJ-PR – AC: 1799491 PR Apelação Cível – 0179949-1, Relator: Maria José de Toledo Marcondes Teixeira, Data de Julgamento: 01/07/2002, Sexta Câmara Cível (extinto TA), Data de Publicação: 02/08/2002 DJ: 6177). (Grifo nosso).

Há casos em que o condomínio apenas contrata uma empresa terceirizada para cobrança das cotas condominiais, o que não caracteriza a cessão de crédito, conforme é o julgado do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná:

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE COBRANÇA PELO RITO SUMÁRIO – CONDOMÍNIO – TAXAS CONDOMINIAIS INADIMPLIDAS – LEGITIMIDADE ATIVA – CESSÃO DE CRÉDITO NÃO COMPROVADA – LEGITIMIDADE PASSIVA – OBRIGAÇÃO DA PROPRIETÁRIA COHAB – JUROS MORA-

TÓRIOS – INCIDÊNCIA DESDE O VENCIMENTO DE CADA PARCELA INADIMPLIDA. SENTENÇA MANTIDA. 1. **A contratação pelo condomínio de uma empresa prestadora de serviços para auxiliar na cobrança das cotas condominiais não caracteriza sub-rogação ou cessão de crédito, se não expressamente convenionado.** 2. É a dicção do § 1º do art. 1.245 do Código Civil, ser do proprietário do imóvel a responsabilidade pelas despesas condominiais – enquanto não houver registro da transmissão da propriedade. 3. Incidem juros moratórios à razão de 1% ao mês, incidentes desde o vencimento de cada parcela inadimplida. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. (TJ-PR – AC: 7229356 PR 0722935-6, Relator: Rosana Amara Girardi Fachin, Data de Julgamento: 31/03/2011, 9ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ:609). (Grifo nosso).

Concluindo, muitos condomínios veem isso como forma de minimizar os problemas financeiros, combatendo a insuficiência de recursos para a sua sobrevivência. O síndico, como responsável pela gestão, deve adotar medidas necessárias para segurança do fluxo do caixa, alertando sempre o inadimplente sobre as consequências que poderão advir.

33 APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE TRÂNSITO BRASILEIRO NOS CONDOMÍNIOS

Publicado
17/08/2018

O Código de Trânsito Brasileiro, Lei nº 9.503, de 1997, é um documento legal que define atribuições das diversas autoridades e órgãos ligados ao trânsito no Brasil, fornecendo diretrizes para o tráfego e estabelecendo normas de condutas, infrações e penalidades para os diversos usuários.

Considera-se trânsito a utilização das vias por pessoas, veículos e animais, isolados ou em grupos, conduzidos ou não, para fins de circulação, para estacionamento e operação de carga ou descarga, conforme descreve o art. 1º, § 2º, da lei.

Posteriormente, o art. 2º define as vias terrestres como sendo as urbanas e rurais, as ruas, as avenidas, os logradouros, os caminhos, as passagens, as estradas e as rodovias, que terão seu uso regulamentado pelo órgão ou entidade com circunscrição sobre elas, de acordo com as peculiaridades locais e as circunstâncias especiais.

Como bem demonstra, o artigo não citava sobre a aplicação do Código dentro das vias internas de um condomínio, levando muitos a crer que era livre de penalidades, multas, regras de trânsito em circulação.

Entretanto, o legislador editou a Lei nº 13.146/2015, que **acrescentou no Código de Trânsito o parágrafo único, art. 2º**, o qual descreve:

Parágrafo único. **Para os efeitos deste Código, são consideradas vias terrestres** as praias abe-

tas à circulação pública, **as vias internas pertencentes aos condomínios constituídos por unidades autônomas e as vias e áreas de estacionamento de estabelecimentos privados de uso coletivo.** (Redação dada pela Lei nº 13.146, de 2015). (Vigência). (Grifo nosso).

A partir dessa citada lei, ficou obrigatória a observância do Código de Trânsito Brasileiro nos condomínios, aplicando as mesmas penalidades para infratores, regras de velocidades, diretrizes de tráfego, entre outras.

O objetivo é visar à segurança dos condôminos que trafegam dentro dos condomínios, tendo seus direitos e deveres observados como um todo. O próprio Código Civil estabelece, no art. 1.336, nos deveres dos condôminos, o princípio da segurança, que é entendido de forma ampla, como a prevenir e evitar acidentes, os cuidados e responsabilidades da circulação nas vias internas de acesso.

Mas como essa aplicação se dá dentro dos condomínios?

Pois bem, a competência para normatização, estabelecimento de diretrizes, aplicação de multas e infrações, fiscalização, é dos entes federativos (União, Estados, Distrito Federal e Municípios), conforme estabelece o art. 5º, do CTB.

Através da Administração Pública, o ente fiscaliza os atos individuais dos cidadãos para que estes não venham prejudicar a segurança em âmbito interno da sociedade, intervindo com o poder que detém para limitar o exercício de direitos e garantias.

Para melhor exemplificar, a fiscalização acontece por meio de guardas municipais, agentes de fiscalização de trânsito e outros meios competentes.

Entretanto, sabemos da precariedade de servidores públicos existente no Brasil, bem como seria praticamente impossível para a Administração Pública determinar um agente para cada condomínio, levando a falsa percepção de que as regras dentro das vias internas não seriam observadas.

Dessa forma, a Administração conta com a ajuda dos síndicos, condôminos, pessoas para prevenir e estabelecer fiscalizações dentro do con-

domínio. Usamos a palavra **ajuda** no sentido de informar a prática de infração de trânsito dentro do condomínio, para que os agentes que fiscalizam o desrespeito à certa obrigação compareçam e tomem as devidas providências legais.

Ressalta-se que a atividade de fiscalização, imposição de penalidades e multas é de competência privada dos entes federativos, não podendo ser delegada para síndicos, condôminos ou administração.

Há a possibilidade de o regimento interno do condomínio estabelecer normas sobre segurança das vias internas, impondo multas para o caso de descumprimento. Exemplos que podemos citar são o excesso de velocidade, o uso de motocicleta sem capacete, buzinas excessivas, e outras.

Nesse sentido, são os seguintes julgados:

Ação de cobrança de multa condominial por infração praticada pelo filho da ré Previsão na convenção do Condomínio Excesso de velocidade - Relatório elaborado por funcionários que comprova a infração - Condutor reincidente em tal prática perigosa - Notificação expedida e não respondida - Validade da multa - **Infração que não guarda relação com as multas previstas pelo Código Brasileiro de Trânsito Regra protetiva prevista na convenção do condomínio e que deve ser observada pela coletividade, para a segurança e bem estar dos moradores** - Ação julgada procedente - Sentença confirmada. - Recurso desprovido. (TJ-SP – APL: 00066808620088260659 SP 0006680-86.2008.8.26.0659, Relator: Edgar Rosa, Data de Julgamento: 06/02/2017, 27ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Data de Publicação: 07/02/2017).

“CONDOMÍNIO IMPOSIÇÃO DE MULTA POR EXCESSO DE VELOCIDADE NAS VIAS INTERNAS - JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE – CERCEAMENTO DE DEFESA CARACTERIZA-

DO - SENTENÇA ANULADA - RECURSO PROVIDO. Se a matéria está a exigir maiores esclarecimentos pela própria natureza e pelas circunstâncias que cercam os pontos debatidos, não se justifica o julgamento antecipado da lide”. (TJ-SP 10229273320168260114 SP 1022927-33.2016.8.26.0114, Relator: Renato Sartorelli, Data de Julgamento: 21/06/2018, 26ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 21/06/2018). (Grifo nosso).

Merece destaque o voto do nobre relator Edgar Rosa:

Engana-se, ademais, ao atacar a penalidade imposta apenas do ponto de vista formal, até porque não há correlação entre as condutas previstas no Código de Trânsito Brasileiro e as infrações previstas no Regulamento e bem assim da autoridade competente para aplicá-las. O que valida e fundamenta a atitude do Condomínio é a Convenção e nela há previsão de que os condôminos devem observar, nas dependências comuns, as sinalizações e limites de velocidade, sob pena de se submeter à aplicação de multa.

Nesses casos, o condomínio está adotando o princípio da segurança, **penalizando o condômino que descumpre as regras internas**, não se falando da intervenção da Administração Pública.

Assim, em havendo previsão, cabe ao síndico a fiscalização das vias internas, bem como aplicar possíveis penalidades para infratores, pois é de sua competência cumprir e fazer cumprir o regimento interno.

De outro lado, há também a responsabilidade dos pais que permitem filhos menores de 18 anos que não possuem habilitação dirigir dentro do condomínio, o que gera risco aos demais condôminos.

A responsabilidade do condomínio de implantar sinalização

Os artigos 51 e 80, § 3º, do Código de Trânsito Brasileiro, estabelecem:

Art. 51. Nas vias internas pertencentes a condomínios constituídos por unidades autônomas, a sinalização de regulamentação da via será implantada e mantida às expensas do condomínio, após aprovação dos projetos pelo órgão ou entidade com circunscrição sobre a via.

Art. 80. Sempre que necessário, será colocada ao longo da via, sinalização prevista neste Código e em legislação complementar, destinada a condutores e pedestres, vedada a utilização de qualquer outra.

(...)

3º A responsabilidade pela instalação da sinalização nas vias internas pertencentes aos condomínios constituídos por unidades autônomas e nas vias e áreas de estacionamento de estabelecimentos privados de uso coletivo é de seu proprietário.

Diante do exposto, é de responsabilidade dos condomínios instituir as sinalizações nas vias internas, elaborando um projeto de trânsito referente a elas e submeter ao órgão municipal para aprovação.

O porteiro pode impedir a entrada de visitantes no condomínio por falta de CNH?

Um tema bastante discutido é a obrigatoriedade de apresentação de CNH dos visitantes para terem acesso ao condomínio ou o impedimento caso não estejam portando o documento.

Entendemos que há uma ilegalidade nesse ato do porteiro, pois não compete a ele fiscalizar e impedir o visitante por falta da carteira de habilitação ou mesmo se ela estiver com data de vencimento expirada, ferindo o direito de ir e vir do cidadão.

Tal fato atenta contra o Poder Público e contra a lei que rege a matéria, pois apenas a agentes de trânsito, devidamente aprovados em concurso público, é possível o exercício de fiscalização de irregularidades

praticadas por motoristas, sejam relativas à validade da CNH, sejam para aplicação de multas.

Quem tem o dever de fiscalizar é a Administração Pública, nestes casos, poderia o porteiro/zelador acionar o agente de trânsito para tomar as devidas providências.

A simples apresentação de documentos diversos da CNH, como carteira de identidade, CPF, se sobrepõe na hora de identificação dos visitantes.

Concluindo, foi de extrema importância a normatização do art. 2º, parágrafo único, incluindo as vias internas dos condomínios para aplicação do Código de Trânsito, o que gera mais segurança e efetividade de observância das normas, bem como das sinalizações.

34 A IMPORTÂNCIA DE OS CONDOMÍNIOS OBSERVAREM AS REGRAS TRABALHISTAS

Publicado
22/08/2018

Nos condomínios é normal se deparar 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 maior do condomínio, mostrando que as exigências com manutenção, segurança, limpeza, cuidados com a área de lazer estão em ordem.

Dentre as variadas funções que podem ser exercidas nos condomínios, podemos citar o zelador, o porteiro, o 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 suma 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.

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 quarenta e oito 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. (Grifo nosso).

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).

Portanto, o síndico deverá observar todos esses parâmetros na hora da contratação de funcionários, pois é de sua responsabilidade a gestão, podendo ser responsabilizado civil e criminalmente por suas ações e omissões.

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 o aumento das 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, seu dever de fazer as devidas anotações da rescisão contratual, sob pena de incorrer em multa, bem como demonstra que o pagamento dos valores deverá ser efetuado 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 multa 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 iremos citar, uma vez que não é este 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, no art. 477, § 6º.

O pagamento de forma errônea pode gerar dissídios trabalhistas, o que pode onerar ainda mais o condomínio, com custas processuais, honorários advocatícios, multas, entre outros. Acontecendo tais fatos, as despesas do condomínio aumentam, e no mais das vezes 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. (Grifo nosso).

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, mensal 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 inadimplemento 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: ANTE-RO ARANTES MARTINS, Data de Julgamento: 30/06/2015, 6ª TURMA, Data de Publicação: 08/07/2015. (Grifo nosso).

E-social

Recentemente, publicamos um artigo de extrema relevância (recomendamos a leitura) acerca da obrigatoriedade do sistema **E-Social**, o qual consiste na responsabilidade de os condomínios comunicarem ao Governo, de forma unificada, as informações relativas aos trabalhadores que prestam serviços.

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.

Concluindo o raciocínio, é importante observar as regras trabalhistas nos condomínios, adotando a legislação nas peculiaridades, devendo sempre respeitar os direitos dos trabalhadores, a fim de não criar dissídios que poderiam problematizar a saúde financeira do condomínio.

35 OBRAS E REPAROS NECESSÁRIOS NOS CONDOMÍNIOS

Publicado
24/08/2018

Dentro de um complexo condominial a participação dos condôminos na gestão é bastante significativa, pois estarão não apenas cuidando de seu patrimônio que ali foi investido, como também auxiliando o síndico nas questões que envolvem interesses da coletividade.

Dentre as variadas participações, podemos citar a necessidade de os condôminos participarem ativamente das assembleias, nas quais são convocados para deliberar sobre os temas pertinentes ao condomínio.

Referentemente aos temas, iremos abordar sobre as obras nos condomínios, especialmente, o condômino que realiza obras e reparos necessários às suas expensas.

Sabemos que obras e reparações nos condomínios são necessárias ao longo do tempo, bem como algumas podem surgir de forma inesperada, devendo agir o mais rápido possível para não ocasionar prejuízos.

As obras nos condomínios são reguladas no art. 1.341 do Código Civil:

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.

Entende-se por **obras voluptuárias** aquelas de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que tornem mais agradável ou sejam de elevado valor (art. 96, § 1º, Código Civil). Exemplo: embelezamento da cabine do elevador, projeto de paisagismo, aquisição de outras mobílias para o salão de festas, entre outros. Exige o voto de 2/3 dos condôminos para aprovação.

Obras úteis são as que aumentam ou facilitam o uso do bem (art. 96, § 2º, Código Civil). Essas se mostram de visível utilidade para os condôminos. Exemplos: cobertura da garagem, reforma da guarita, instalação de câmeras, entre outros. Para aprovação o Código Civil determina que necessita do voto da maioria absoluta dos condôminos.

Obras necessárias são as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore (art. 96, § 3º). Exemplos: restabelecimento de energia elétrica, reparos no sistema de segurança, troca de para-raios, entre outros.

Entretanto, dependendo das obras necessárias nos condomínios, ou seja, as de caráter emergencial, que devem ser realizadas o quanto antes, podem ser prescindidas de aprovação da assembleia, no primeiro momento.

O parágrafo primeiro do art. 1.341 do Código Civil descreve que as obras e reparações necessárias podem ser realizadas, **independentemente de autorização, pelo síndico, ou em caso de omissão ou impedimento deste**, por qualquer condômino.

Ou seja, caso haja impossibilidade de o síndico tomar as providências, o condômino participativo, zeloso, que reparar alguma obra necessária, **poderá fazer às suas expensas**, e posteriormente poderá ser reembolsado. Com isso, devemos conjugar o § 4º do art. 1.341:

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. (Grifo nosso).

Devemos entender como necessárias aquelas **imprescindíveis para o condomínio**, ou até mesmo tentar colocar como lógica os princípios da saúde, segurança, pois são norteadores do Direito Condominial.

A razão disso é, pois, para alguns condôminos pode ser que a obra não seja necessária, entendendo-se como útil, não cabendo o direito de reembolso daquele que tomou iniciativa. Isso gera muita discussão, devendo antes de tudo analisar a questão.

Para isso, há diversos julgados nos dois sentidos, os quais traremos como base:

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. RECONVENÇÃO. DESPESAS COM OBRAS DE MELHORIAS EM ÁREAS COMUNS, REALIZADAS POR CONDÔMINO, À REVELIA DA COLETIVIDADE. IMPOSSIBILIDADE DE REAVER OS VALORES GASTOS. OBRAS DE CARÁTER VOLUPTUÁRIO OU ÚTEIS. EXEGESE DO ART. 1.341 DO CÓDIGO CIVIL. HIPÓTESE, AINDA, EM QUE, CASO SE ADMITISSE A NATUREZA NECESSÁRIA DAS OBRAS, NÃO ESTAVA, O CONDÔMINO, DESOBRIGADO DE OBTER AUTORIZAÇÃO DA ASSEMBLÉIA, POIS QUE AUSENTE A URGÊNCIA DAS MELHORIAS. EXEGESE DO PARÁG. 3º DO ART. 1.341 DO CÓDIGO CIVIL. RECONVENÇÃO JULGADA IMPROCEDENTE. RECURSO DE APELAÇÃO PROVIDO. UNÂNIME. (TJ-RS – AC: 70066920083 RS, Relator: Pedro Celso Dal Pra, Data de Julgamento: 26/11/2015, Décima Oitava Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia).

RECURSO INOMINADO. AÇÃO DE COBRANÇA. RESPONSABILIDADE CIVIL. CONDOMÍNIO. REALIZAÇÃO DE BENFEITORIA NECESSÁRIA. PROVA TESTE-

MUNHAL. URGÊNCIA DA OBRA COMPROVADA. RESTITUIÇÃO PARCIAL DEVIDA. APLICAÇÃO DO § 4º, DO ART. 1341, DO CÓDIGO CIVIL. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (Recurso Cível Nº 71004573317, Primeira Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Lucas Maltez Kachny, Julgado em 24/09/2013). (Grifo nosso).

Já o § 2º do art. 1.341 diz respeito à mesma forma, entretanto se **importarem de despesas excessivas**, o condômino ou síndico que mandou executar as obras deverá ser convocado imediatamente à assembleia para tomar ciência:

2ª 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.

A expressão “despesas excessivas” não foi bem esclarecida pelo legislador, o que, no caso, muitas convenções estabelecem limites de alçada para a realização destas obras, podendo também ser executadas independentemente de autorização.

De outro lado, as obras necessárias não consideradas urgentes, 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. Essa é a redação do § 3º.

Nessas situações citadas, não há quórum específico para deliberação da matéria, sendo assim, optará pela regra geral constante nos arts. 1.352 e 1.353, em primeira convocação e segunda convocação. Entretanto, a convenção condominial poderá determinar o quórum para essas questões.

Concluindo, há a necessidade de se observar quais os tipos de obras que se encaixem nas situações pertinentes aos condomínios, se atentando também ao quórum para a sua aprovação.

36 PRAZO PRESCRICIONAL DOS CRÉDITOS CONDOMINIAIS

Publicado
27/08/2018

Uma das questões mais importantes para um condomínio é a gestão financeira. O objetivo dela é administrar de forma eficiente o dinheiro dos condôminos, adotando estratégias e procedimentos que visem prevenir as ocorrências de falta de dinheiro e inadimplência dentro da sociedade condominial.

Diversos fatores devem ser observados, como o fundo de reserva, os gastos com despesas ordinárias e extraordinárias, controle dos condôminos inadimplentes, e outras formas de administrar, caso contrário, as consequências de uma má gestão são um dos maiores problemas dentro dos condomínios.

Dentre esses fatores, a inadimplência é o que mais gera desgastes nos condomínios, atingindo indiretamente os condôminos que sempre cumprem com suas obrigações.

A inadimplência se dá em razão do não cumprimento do condômino de pagar suas contribuições condominiais que foram estipuladas em assembleia. Essas contribuições envolvem as despesas ordinárias e extraordinárias, as quais foram detalhadas de forma minuciosa em nosso [artigo publicado](#), recomendamos a leitura.

Diante desse fato, é dever do síndico fazer a cobrança das contribuições perante os condôminos, conforme descreve o art. 1.348, VII:

Art. 1.348. Compete ao síndico:

(...)

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

Tal responsabilidade não é apenas um dever qualquer que pode ser relegado ou, nos dizeres comuns “ir levando com a barriga”, deverá dar máxima atenção a isso, sob pena de caracterizar a responsabilidade civil do síndico.

Essas contribuições não pagas geram um crédito para o condomínio cobrar, devendo o síndico tomar as devidas providências o quanto antes, caso contrário, poderá ocorrer a prescrição.

O instituto da **prescrição** no Direito é entendido como a perda da possibilidade de exigir algo por ter deixado o tempo passar, conforme o art. 189 do Código Civil:

Art. 189. **Violado o direito, nasce para o titular a pretensão, a qual se extingue, pela prescrição**, nos prazos a que aludem os arts. 205 e 206. (Grifo nosso).

Ou seja, quando o direito é violado, neste caso, o dever de pagar as contribuições, **gera um prazo para o condomínio cobrar**. Caso esse prazo não seja observado, ocorre a perda do direito de cobrar esses créditos. Regra geral, o prazo começa a contar da data em que ocorreu a violação.

Discutia-se muito sobre qual era o prazo prescricional para cobrança das cotas condominiais. Antes da entrada em vigor do Código de Processo Civil/2016, o entendimento era o prazo descrito no art. 205 do Código Civil:

Art. 205. **A prescrição ocorre em dez anos**, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor. (Grifo nosso).

Desse modo, era o entendimento dos seguintes julgados:

DIREITO CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONDOMÍNIO. TAXAS CONDOMINIAIS. PRESCRIÇÃO. DECENAL.

1) **O prazo prescricional para a cobrança de taxas condominiais é o geral, de 10 (dez) anos, nos termos do art. 205 do Código Civil.** (A prescrição ocorre em dez anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor). 2) Apelação conhecida e provida. (TJ-DF – APC: 20080110777333, Relator: ANA MARIA DUARTE AMARANTE BRITO, Data de Julgamento: 18/11/2015, 6ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 24/11/2015. Pág.: 278).

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA DE CONDOMÍNIO. PRESCRIÇÃO DA COBRANÇA DE TAXAS DE CONDOMÍNIO. PRAZO DECENAL. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 205 DO CÓDIGO CIVIL. RECURSO DESPROVIDO. **1. Não merece prosperar a alegação de que as taxas de condomínios estão incluídas em instrumento público ou particular.** Destarte, insta assinalar que a obrigação de pagamento de taxas condominiais decorre de lei e é regulamentada na convenção de condomínios, por conseguinte, **segundo entendimento majoritário deste Egrégio TJDF, prescreve em dez anos, nos termos do artigo 205 do Código Civil.** **2. A disciplina traçada no art. 206, § 5º, I, do Código Civil, não milita em favor do recorrente, posto que, recai na hipótese a prescrição decenal, eis que inexistente prazo prescricional específico.** 3. Recurso Desprovido. (TJ-DF – APC: 20120111471574, Relator: SILVA LEMOS, Data de Julgamento: 30/04/2015, 5ª Turma Cível, Data de Publicação, Publicado no DJE: 15/06/2015. Pág.: 522). (Grifo nosso).

Entretanto, **esse entendimento não prevalece mais**, pois, com o advento do Código de Processo Civil, as taxas condominiais passaram a ser título executivo extrajudicial, conforme do art. 784, inciso VIII, do CPC:

Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:

(...)

VIII - o crédito, documentalmente comprovado, decorrente de aluguel de imóvel, bem como de encargos acessórios, **tais como taxas e despesas de condomínio**. (Grifo nosso).

E para ser título executivo, o crédito precisa ter a natureza da liquidez, a qual está ligada à ideia de perfeição do que é devido, valor exato da obrigação. Assim, como tem natureza líquida, o prazo para prescrição agora será combinado com o art. 206, § 5º, inciso I, do Código Civil:

Art. 206. Prescreve:

(...)

5ºEm cinco anos:

I - a pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular.

Portanto, nesse sentido, foi o julgado do Recurso Especial do Superior Tribunal de Justiça sob rito de recursos repetitivos, **decidindo o prazo para cobrança das taxas condominiais em cinco anos**:

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. RECURSO ESPECIAL Nº 1.483.930 - DF (2014/0240989-3). (Grifo nosso).

O colegiado corroborou opinião do Ministério Público Federal, de que no caso analisado a interpretação da lei não poderia estabelecer outro prazo prescricional, já que não há dúvida sobre a natureza líquida da dívida condominial.

Acompanhando o entendimento do STJ, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios:

ACÇÃO DE COBRANÇA. PRESCRIÇÃO. CONDOMÍNIO IRREGULAR. TAXAS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS. CONVENÇÃO OU ASSEMBLEIA. ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA. I - **A pretensão de cobrança de taxa condominial ordinária ou extraordinária prescreve em cinco anos, art. 206, § 5º, inc. I, do CC, a contar do dia seguinte ao vencimento da prestação, conforme tese firmada pelo e. STJ no REsp 1.483.930/SP (Tema 949).** Acolhida parcialmente a prejudicial de prescrição. II - A tese firmada no julgamento do REsp 1.280.871 (Tema nº 882), não se aplica aos condomínios originados de parcelamentos irregulares de chácaras e fazendas do Distrito Federal, por isso é permitida a cobrança das taxas condominiais estipuladas em convenção ou assembleia, a fim de evitar o enriquecimento sem causa daquele que usufrui dos serviços prestados

sem a devida contraprestação. III – Apelação parcialmente provida. (TJ-DF 20170710050063 DF 0015143-17.2015.8.07.0007, Relator: VERA ANDRIGUI, Data de Julgamento: 02/08/2017, 6ª TURMA CÍVEL, Data de Publicação: Publicado no DJE: 15/08/2017. Pág.: 441/468). (Grifo nosso).

Concluindo, o síndico, como gestor condominial, deve se atentar para o prazo de prescrição da cobrança das cotas, caso contrário, se omitindo a esse dever, poderá ser responsabilizado civilmente por seus atos.

37 OBRAS EM ACRÉSCIMO ÀS PARTES COMUNS DOS CONDOMÍNIOS

Publicado
31/08/2018

A convenção condominial tem um papel fundamental na sociedade, obrigando a todos o cumprimento das normas estabelecidas. Dentro dessas normas está a destinação à qual é vinculada, bem como os espaços das áreas comuns e privativas dos condôminos.

É notório que as partes comuns e privativas do condomínio, com o passar do tempo, necessitem de obras e reformas, para manter o ideal para o qual foram estabelecidas, por questões de segurança do edifício, aumentar ou facilitar o uso das partes comuns, tornar mais agradável, entre outras.

As obras nos condomínios são divididas em **voluptuárias, úteis e necessárias**. **Obras voluptuárias** são as de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem (art. 96, § 1º, Código Civil). Para sua realização necessitam da aprovação de 2/3 dos condôminos.

Obras úteis são as que aumentam ou facilitam o uso do bem (art. 96, § 2º, Código Civil). Temos como exemplo: a instalação de cobertura nas garagens, aproveitamento do terraço, criação ou ampliação da área de lazer, entre outros. Para sua realização necessitam da aprovação do voto da maioria dos condôminos presentes na assembleia.

Já as **obras necessárias** são as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore (art. 96, § 3º, Código Civil). Nessa parte há necessidade de que seja indispensável a realização da obra ou reforma. Exemplo: obras de acessibilidade. Dependem do voto da maioria absoluta dos condôminos presentes em assembleia.

No capítulo das obras, merece atenção o artigo 1.342 do Código Civil, que também descreve sobre obras nas partes comuns:

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. (Grifo nosso).

Entretanto, algumas peculiaridades devem ser observadas no artigo transcrito.

A realização de obras em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização do bem, **significa dilatar ou alargar um bem já existente na edificação**. Ou seja, são obras úteis para o condomínio.

Por serem obras úteis, o quórum para aprovação é diferente do que foi descrito linhas acima. O próprio artigo diz que **depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos**.

O ponto-chave para diferenciação está na expressão “em acréscimo às já existentes”, ou seja, nas partes comuns as obras serão acrescidas ao bem já existente. De outro lado, o art. 1.341, inciso II, diz respeito apenas às obras que já estão implementadas no bem, não caracterizando acréscimo.

Nesse sentido, segue o entendimento dos seguintes julgados:

DIREITO CIVIL. OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. CONDOMÍNIO. CONVENÇÃO. MULTA. EXTINÇÃO. APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA. INSTALAÇÃO DE COBERTURA EM EDIFÍCIO. QUORUM. I **A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, a exemplo da instalação de cobertura na parte traseira de edifício, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos.** II Admite-se que

assembleia geral extraordinária trate de assuntos relacionados a obras sempre que houver necessidade ou o exigirem os interesses gerais e houver previsão na convenção do condomínio. III Negou-se provimento ao recurso. (TJ-DF – APC: 20120111372787, Relator: JOSÉ DIVINO DE OLIVEIRA, Data de Julgamento: 09/03/2016, 6º Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 17/03/2016. Pág.: 338).

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. OBRIGAÇÃO DE FAZER. INSTALAÇÃO DE HIDRÔMETRO INDIVIDUAL. OBRIGATORIEDADE DE APROVAÇÃO PRÉVIA EM ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. LEI 4.383/2009. AUSÊNCIA DE AUTORIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO. IMPROCEDÊNCIA. 1. Apelação interposta da r. sentença, proferida na ação cominatória, que julgou improcedente o pedido formulado na inicial, consistente na condenação de Condomínio em efetuar a instalação de hidrometração individualizada. 2. artigo 1º da Lei Distrital nº 3.557/2005 estabelece a obrigatoriedade da instalação de hidrômetros individualizados para cada unidade habitacional, em edificações residenciais, de uso misto e em condomínios residenciais do Distrito Federal. Nada obstante, o Decreto Distrital nº 26.535/2006, que trata da individualização da medição de consumo de água em unidades habitacionais, exige a prévia aprovação em assembleia extraordinária. 3. **Conforme art. 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 pre-**

judicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns. 4. Não se cuida de primazia do aprovado em Assembleia Condominial, ao arrepio do previsto em lei, porquanto é a legislação específica que elenca a autorização formal do Condomínio como requisito básico para a instalação de hidrômetro individual nas unidades habitacionais. 5. Apelação do autor conhecida e desprovida. Honorários advocatícios sucumbenciais excluídos, de ofício, por cuidar-se de réu revel, sem advogado constituído nos autos. Pág.: 225/247). (Grifo nosso).

Outro ponto importante é a possibilidade de a obra prejudicar a utilização do bem comum por qualquer dos condôminos, o que no caso não será permitido. Exemplo para esclarecer melhor é a utilização da área de jardim para transformar em salão de festas. Os condôminos que utilizam essa área terão seus direitos prejudicados pela obra.

Vale fazer referência à obra *Condomínio Edilício*, do autor Pedro Elias Avvad (2017, p. 113):

Entendemos que isso depende da utilização e dos direitos que tenham sido constituídos sobre essa parte da edificação. **Se uma área está sendo usada mesmo que seja, apenas, por um único condômino, como área de recreação infantil, e se esse uso foi legalmente constituído, não é possível excluí-lo e mudar a destinação da área.** Também não poderá alterar a destinação de área comum se isso vier a prejudicar o uso que algum condômino tenha parte de sua unidade. (Grifo nosso).

Confirmam-se os seguintes julgados:

VOTO DO RELATOR EMENTA – CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO – VAGA DE GARAGEM – OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER - Demanda ajuizada por condômino em face do

condomínio – Utilização da laje com a finalidade de estacionamento – Decreto de procedência – **Prova pericial indicativa de que a utilização da laje pelo condomínio, a fim de obter garagem adicional, acarretaria interferência aos moradores da unidade do autor (especialmente prejuízo à privacidade, tranquilidade e segurança) – Afronta à regra contida na parte final do art. 1.342 do Código Civil** – Área que, ademais, sequer consta da incorporação do condomínio (não podendo sequer ser classificada como comum) – Sentença que determinou o impedimento da realização da obra em comento – Inexistência de julgamento extra petita – procedência corretamente decretada – Sentença mantida – Recurso improvido. (TJ-SP – APL: 01565729220118260100 SP 0156572-92.2011.8.26.0100, Relator: Salles Rossi, Data de Julgamento: 19/01/2017, 20ª Câmara Extraordinária de Direito Privado. Data de Publicação: 19/01/2017).

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. GARAGEM. FECHAMENTO COM PAREDES DE ALVENARIA. IMPOSSIBILIDADE. ÁREA DE USO COMUM. ALTERAÇÃO DE CONVENÇÃO CONDOMINIAL. QUORUM. AUSÊNCIA DE PROVA QUANTO A SUA OBSERVÂNCIA. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. 1. Cinge-se a discussão sobre a regularidade da conduta da ré, que ergueu paredes de alvenaria em torno da vaga de garagem correspondente a sua unidade no condomínio em que coabita com o autor. 2. Ao realizar a obra, erguendo as paredes de alvenaria, a ré apropriou-se de espaço conjuntamente titulado, limitando-se a justificar sua atitude em supostos furtos que teriam ocorrido no interior do prédio. 3. Decorre

de lei, mais precisamente do artigo 1.335 do Código Civil, a limitação ao direito do condômino em relação ao uso das áreas comuns. 4. **Resta claro que a obra executada pela ré prejudica os demais condôminos, pois não é razoável a apropriação do espaço comum, independentemente do fim a que se destina.** 5. A ré admite ter realizado a obra, negando somente a utilização do espaço como hotel ou pousada. **Entretanto, pouco importa, para o deslinde da demanda, se a ré utiliza ou não o espaço da garagem com fim comercial, uma vez que a usurpação do espaço comum já se afigura, por si só, contrária à lei e à convenção condominial.** 6. **As provas dos autos são suficientes para concluir no sentido de que a obra executada pela ré inviabiliza ou ao menos dificulta a utilização da área da garagem pelo autor e demais condôminos,** não havendo de se falar, como alegado pela ré no bojo do apelo, em necessidade de prova pericial. Doutrina. 7. Não subsiste, igualmente, a alegação de que foi aprovada em assembleia a possibilidade de fechamento das garagens. Necessidade de aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos para alteração da convenção, consoante artigo 1.351 do Código Civil. Quórum não comprovado. 8. Apelo não provido. (Grifo nosso).

Portanto, deverá ser observado o fim que se dará para as obras em acréscimo às partes comuns, atentando-se para o quórum de aprovação e verificação de que não trarão prejuízo para algum condômino.

38 PROPAGANDA ELEITORAL NOS CONDOMÍNIOS

Publicado
03/09/2018

Nos condomínios manter o bem-estar dos moradores é uma das principais prioridades, com a qual o síndico tem que se preocupar. Em virtude de que estamos em época de eleições, é importante que se dê atenção a assuntos relacionados com política dentro do condomínio. Logo, é de grande importância que a administração se atente a alguns assuntos relacionados à política dentro da sociedade condominial.

Com as eleições chegando, muitos candidatos aderem à prática de fazerem propaganda sobre seus objetivos, mudanças que pretende fazer, forma de administração, entre outras, nos condomínios residenciais em que residem, com o intuito de obterem votos e serem eleitos.

Dessa forma, assuntos envolvendo **política dentro do condomínio** são de suma importância e devem ser analisados com a devida atenção. Exemplos: propaganda eleitoral em áreas comuns do condomínio, cartazes na varanda ou janela, distribuição de santinhos, entre outros.

Sendo assim, **é permitida ou quais os limites da propaganda eleitoral nos condomínios residenciais?**

O nosso Código Civil, em relação à parte do Condomínio Edifício, não dispõe sobre tal permissão ou proibição sobre a propaganda eleitoral. Então, **coube ao regimento interno regular sobre tal tema.**

O regimento interno disciplina as normas menos complexas nos condomínios, como uso da área de lazer, **horário de silêncio**, sala de jogos, enfim, normas que estão relacionadas à convivência.

Portanto, o regimento é competente para regulamentar sobre as propagandas eleitorais nas áreas comuns, sobre a possibilidade de dis-

tribuição de santinhos, cartazes nas varandas ou janelas da unidade imobiliária.

Caso o regimento seja **omisso**, é necessária a convocação de uma assembleia para colocar em discussão o tema, abordando todos os aspectos possíveis sobre a propaganda.

Devemos ressaltar que dentro de uma sociedade condominial há o **princípio do sossego**, que é um dever do condômino se atentar para isso, sob pena de incorrer em multa. Nesses casos, atos que feririam esse princípio seriam a **utilização de som alto, incômodo na distribuição de santinhos**, entre outros.

De outro lado, nos termos da **Lei Federal nº 9.504/1997, que estabelece as normas para eleição**, na parte de propaganda eleitoral em geral, em seu art. 37, § 4º, alguns entendiam que a proibição se estenderia aos condomínios, o que levou a discussão ao TSE, que decidiu sobre o caso. Transcrevemos primeiro a citação do artigo:

Art. 37. Nos bens cujo uso dependa de cessão ou permissão do poder público, ou que a ele pertençam, **e nos bens de uso comum**, inclusive postes de iluminação pública, sinalização de tráfego, viadutos, passarelas, pontes, paradas de ônibus e outros equipamentos urbanos, **é vedada a veiculação de propaganda de qualquer natureza**, inclusive pichação, inscrição a tinta e exposição de placas, estandartes, faixas, cavaletes, bonecos e assemelhados. (Redação dada pela Lei nº 13.165, de 2015). (Grifo nosso).

(...)

4º **Bens de uso comum**, para fins eleitorais, são os assim definidos pela Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil e **também aqueles a que a população em geral tem acesso**, tais como cinemas, clubes, lojas, centros comerciais, templos, ginásios, estádios, ainda que de propriedade privada. (Grifo nosso).

O Tribunal Superior Eleitoral concedeu a seguinte decisão no Agravo Regimental em Recurso Especial:

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. PROPAGANDA ELEITORAL. BANNER. BEM PARTICULAR. CONDOMÍNIO FECHADO. PROVIMENTO. 1. **A fixação de propaganda eleitoral em condomínio residencial fechado não caracteriza ofensa ao art. 37 da Lei nº 9.504/97, pois as áreas destinadas ao uso dos condôminos não se equiparam às que a população em geral tem acesso.** 2. Dado provimento ao agravo regimental a fim de prover o recurso especial, julgando improcedente a representação. (TSE – AgR-Respe: 85130 MG, Relator: Min. JOSÉ DE CASTRO MEIRA, Data de Julgamento: 11/02/2014, Data de Publicação: DJE – Diário de justiça eletrônico, Tomo 175, Data 18/09/2014). (Grifo nosso).

A jurisprudência desta corte aduz que, consoante o art. 99, inciso I, do Código Civil, são bens de uso comum aqueles aos quais a população em geral possui livre acesso, de modo irrestrito, não se enquadrando nesse conceito praça localizada em condomínio privado.

No mesmo sentido são os dizeres da mestre Maria Helena Diniz (ano 2003 p. 113), em seu livro *Manual de Direito Civil*:

Bens de uso comum do povo, embora pertencentes a pessoa jurídica de direito público interno, podem ser utilizados, sem restrição, gratuita ou onerosamente, por todos, sem necessidade de qualquer permissão especial. P. ex.: praças, jardins, ruas, estradas, mar, praias, rios, etc.

Nos condomínios residenciais, em especial edifícios, é conferida a propriedade exclusiva àqueles condôminos que têm suas cotas partes, não sendo bem de uso comum a outras pessoas.

Concluindo, não há, no ordenamento jurídico, norma que prevê sobre a vedação ou legalidade de propagandas nos condomínios residenciais, cabendo ao regimento interno regular sobre todos os aspectos, respeitando o princípio do sossego.

39 É LEGAL O DESCONTO DE PONTUALIDADE NA TAXA DE CONDOMÍNIO?

Publicado
07/09/2018

A taxa condominial é uma imposição aos condôminos para contribuírem com as despesas ordinárias e extraordinárias, as quais foram aprovadas na Assembleia Geral Ordinária, por meio de uma previsão orçamentária prévia apresentada aos presentes.

Sabemos que um condomínio necessita de receitas para se manter vivo e cumprir com suas obrigações em dia. Para isso, **os condôminos deverão adimplir pontualmente o pagamento das taxas**, sob pena de acarretarem prejuízo à sociedade condominial, como a falta de dinheiro em caixa para honrar com compromissos.

Evitar a inadimplência nos condomínios é um dos meios mais buscados pelos síndicos, com o objetivo de manter segurança tanto administrativa como jurídica, como no caso de ações judiciais por falta de cumprimento da obrigação entre as partes.

Dentro desses meios buscados, podemos citar o desconto de pontualidade no pagamento das cotas condominiais. **Consiste em um mecanismo para incentivar o condômino a fazer o pagamento da cota antes do prazo de vencimento estipulado no boleto, o que, no caso, gera um desconto.** Tem o objetivo também de reduzir a inadimplência.

Entretanto, **esse meio deve ser adotado com as devidas cautelas que serão analisadas, sob pena de ocorrer ilegalidade no desconto.**

Alguns entendem que o desconto de pontualidade pode caracterizar o instituto do *bis in idem* (repetição de uma sanção no mesmo

fato), ou seja, seria uma cláusula penal disfarçada cumulada com a multa moratória de 2% a.m.

Exemplo para melhor clarificar o entendimento: vamos supor que um determinado condomínio adere ao desconto de pontualidade. Nos boletos encaminhados aos condôminos está descrito que o desconto e pagamento é até o dia 10 de cada mês. **Passado este prazo**, começa a incorrer juros e multas sobre o débito pendente. Ou seja, será cobrado o valor normal fixado (sem desconto), com juros e multas.

Observam-se os seguintes julgados:

APELAÇÃO CÍVEL AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS INÉPCIA DA INICIAL E CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO OCORRÊNCIA ÔNUS DA PROVA DOS RÉUS DESCONTO DE PONTUALIDADE MULTA MORATÓRIA BIS IN IDEM. Não é inepta a inicial que esclarece a relação jurídica existente entre as partes, o período do débito e o valor devido, ainda que de forma sucinta. Não há cerceamento de defesa se a prova oral requerida pelos réus é manifestamente desnecessária ao julgamento da lide. Na ação de cobrança de cobrança de condomínio, é ônus do proprietário comprovar o pagamento das taxas de condomínio (CPC 333 II). 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 (CC 1.336 § 1º). **Havendo atraso no pagamento da taxa de condomínio, não é cabível a incidência da multa moratória no valor fixado sem o desconto de pontualidade, porque configura bis in idem.** Rejeitou-se as preliminares e deu-se parcial provimento ao apelo dos réus. (TJ-DF – APC: 20140910033938, Relator: SÉRGIO ROCHA, Data de Julgamento: 21/10/2015, 4ª Turma Cível, Data de Publicação no DJE: 04/11/2015. Pág.: 332).

DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. MULTA MORATÓRIA. LIMITAÇÃO. DOIS POR CENTO. DESCONTO PONTUALIDADE. CLÁUSULA PENAL AO INVERSO. 1. O Código Civil, com a previsão contida no já referido art. 1.336, § 1º, pôs termo a uma infindável controvérsia acerca da possibilidade de limitação da multa moratória incidente sobre débitos condominiais em atraso. Pela nova disciplina, o encargo não pode ser estipulado em patamar superior a 2% (dois por cento). 2. **A doutrina aponta que, após o disciplinamento da matéria, o sistema das administrações condominiais criou a chamada “cláusula penal ao inverso”, a que se refere Sílvia de Salvo Venosa. Helder Martinez Dal Col: “A concessão do ‘desconto’ de pontualidade é, em verdade, pena disfarçada, multa exorbitante camuflada, posto que o valor normal da despesa de condomínio (ou do aluguel, no que pertine às relações locatícias) realmente pactuado é, na generalidade dos casos, aquele previsto para pagamento pontual com desconto e não o valor cheio”.** Se a lei, em norma de ordem pública, limitou a 2% (dois por cento) o valor da multa moratória, não é lícito o agravamento do encargo. 3. **À vista dessa constatação, a única solução possível, do ponto de vista legal, é a desconsideração da penalidade dissimulada, a esse propósito, na cobrança empreendida, devendo ser considerado o valor da mensalidade, com o desconto, como base de cálculo para a incidência da multa, em caso de atraso no pagamento ou de inadimplemento.** 4. Recurso de apelação parcialmente provido. (TJ-DF – APC: 20140110685294 DF 0016266-05.2014.8.07.0001, Relator: FLAVIO ROSTIROLA, Data de Julgamento: 01/10/2014,

3º Turma Cível, Data de Publicação no DJE:
06/10/2014. Pág.: 121). (Grifo nosso).

De outro lado, **alguns entendem como possível a concessão do desconto de pontualidade**, entretanto, para colocar em prática deverá adotar formas para não caracterizar o *bis in idem*, com o objetivo também de o síndico estimular os condôminos a cumprirem com a obrigação.

Um exemplo de forma que poderá aderir: um determinado condomínio adota tal desconto, sendo estipulado no boleto o pagamento até o dia 15/01, mas aqueles que fizerem o pagamento até a dia 07/01 terão direito ao desconto, o que não acontecerá se passar este prazo, e no caso o valor será cheio/normal.

Nesse exemplo acima, o condomínio dispõe certo prazo para o pagamento com desconto, bem como, posteriormente, prazo para pagamento da cota condominial com seu valor normal. Isto é, o condômino terá a liberdade de escolher.

Vale fazer referência ao trecho do julgamento de Agravo em Recurso Especial nº 873.603, o qual cita a seguinte tese:

“A alegação recursal de comprovação da abusividade da cobrança perpetrada pelo condomínio agravado foi afastada pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios nos seguintes termos (e-STJ, fls. 186-189):

No que se refere ao denominado “desconto de pontualidade”, algumas ponderações hão que ser feitas. Geralmente quando se fala, em “desconto de pontualidade”, esse instituto é tratado como gênero. Contudo, vislumbra-se nele duas espécies/circunstâncias distintas: o desconto de pontualidade propriamente dito, e o desconto em razão de antecipação do pagamento das despesas condominiais. Na verdade, o desconto de pontualidade seria gênero, do qual o desconto por antecipação seria espécie. **Melhor esclarecendo, o desconto advindo do pagamento por antecipação seria aquele pelo qual o condomínio, após**

aprovação, estabelece, por exemplo, que a taxa condominial terá vencimento no dia 10 do mês de referência e será concedido um desconto de determinado percentual ou de um valor fixo se o pagamento for realizado até o terceiro dia útil do mês de referência, por exemplo. Nesse caso, se o condomínio efetua o pagamento de forma adiantada, de fato, é beneficiado com o pagamento a menor, mostrando-se esse desconto verdadeiro, real. **Caso efetue somente a partir do terceiro dia do mês de referência até o dia 10, deverá pagar o valor normal. Essa espécie de desconto por antecipação é perfeitamente admitida e nela não se vislumbra nenhuma irregularidade. Entretanto, há casos outros em que o condomínio estipula, por exemplo, que o condômino poderá auferir um desconto de determinado valor se realizar o pagamento das despesas condominiais até o dia de seu vencimento.** Passado, porém, um dia após o vencimento e não efetuado o pagamento, pode o condomínio cobrar do condômino não só o valor normal fixado para a taxa de condomínio - sem o denominado desconto de pontualidade -, como também juros de mora em virtude do inadimplemento e da multa de até 2% sobre o débito em razão do atraso, como preconizado no parágrafo 1º do art. 1.336 acima descrito. Nessa última hipótese, o valor apontado como desconto pela pontualidade não seria mais do que uma forma disfarçada de fixação de multa exorbitante pelo atraso no pagamento da taxa condominial, pois no caso de inadimplência, o condômino seria duplamente penalizado, pois deverá pagar o valor fixado para a taxa mais a multa de 2%. Evidentemente, isso implica em duplicidade da multa incidente sobre um mesmo fato gerador, o que não se mostra lícito. **Ou se aplica o desconto ou a multa moratória, jamais as duas. Na realidade,**

de, nessa última hipótese, o valor real da taxa condominial é aquela estabelecida com desconto, e não o valor cheio, visto que o condomínio não pode contar com aquele acréscimo em sua contabilidade, já que existe a possibilidade de todos os condôminos pagarem na data do vencimento, beneficiando-se do cogitado “desconto”. (Grifo nosso).

Cumpre ressaltar também que, para tornar legal, necessita estar expresso na convenção do condomínio, caso não esteja, deverá ser convocada assembleia para deliberação e alteração da convenção, incluindo esta possibilidade, dependendo da aprovação de 2/3 dos condôminos.

Não pode o síndico estipular para um ou alguns condôminos o desconto, o que caracterizaria abuso de poder, bem como fere o princípio da impessoalidade, podendo ser responsabilizado por seus atos.

Portanto, apesar de haver divergências, entendemos pela legalidade do desconto pela pontualidade no pagamento, entretanto, deve-se adotar uma estratégia na previsão orçamentária para não acontecer a falta de dinheiro pelos descontos, bem como nos procedimentos adequados para não tornar ilegal.

40 ATOS INTOLERÁVEIS EM ASSEMBLEIA DE CONDOMÍNIO

Publicado
10/09/2018

Como sabemos, a assembleia em condomínio é um órgão soberano nas tomadas de decisões, para a qual todos os condôminos são convidados a participarem para debaterem sobre o que foi posto em pauta, respeitando sempre as formalidades legais previstas no Código Civil, convenção e regimento interno.

Esse conjunto de debate entre a sociedade condominial na maioria das vezes envolve o direito de alguém, que para um lado pode ser bom, e para outro lado não. Como no exemplo: na deliberação para aplicação de multa para o condômino que não cumpre reiteradamente com seus deveres, conforme 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 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.

Como no exemplo acima, não é raro acontecer de o **condômino se exaltar, provocar tumulto, desrespeitar, agredir tanto verbal como fisicamente**, entre outros. Não só neste exemplo, mas em outros casos também poderá ocorrer essas situações.

Nesses casos, o síndico e a administradora (caso haja) deverão tomar as **medidas necessárias** para reprimir o condômino que causou algum ato inconveniente na assembleia.

Listaremos algumas condutas que poderão **caracterizar crime, passível de prisão do condômino e responsabilidade civil**, ou qualquer pessoa que praticar atos intoleráveis:

Tumulto: o ato de provocar tumulto está descrito no art. 40 da Lei de Contravenções Penais, Decreto-Lei nº 3.688/41:

Art. 40. 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. (Grifo nosso).

Nessas situações, como nas que serão demonstradas logo abaixo, o presidente da mesa ou qualquer condômino solicitará que conste em ata o tumulto provocado pela parte, bem como, a depender do caso, solicitar que a pessoa que está provocando o ato se retire da assembleia, justificando na ocasião.

Caso a pessoa não respeite a ordem solicitada, qualquer condômino poderá acionar a Polícia Militar e relatar o ocorrido, bem como tomará as providências cabíveis.

Desrespeitar: O ato de desrespeitar consiste nos crimes que ofendem a honra, previstos no Código Penal, como calúnia, difamação e injúria:

Calúnia: consiste no ato de afirmação falsa e desonrosa a respeito de alguém, previsto no art. 138:

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.

Alertamos que os casos de calúnia, assim como difamação e injúria, são passíveis de responsabilidade civil, como demonstra o seguinte julgado:

RESPONSABILIDADE CIVIL - Danos morais - Procedência decretada - **Ofensa à honra subjetiva do autor (condômino) traduzida por injusta ofensa verbal (injúria, difamação e calúnia)** perpetrada pelo réu (condômino) - **Dever de indenizar reconhecido** - **Agressão comprovada por verossímil prova documental (registro em livro de ocorrência do condomínio e ata de assembleia extraordinária)**, aliada a renitência da conduta do réu - Manutenção do édito condenatório no montante de R\$ 3.000,00, que bem indeniza o requerente diante a circunstância do caso - Verba honorária mantida - Inexistência de sucumbência recíproca - Súmula 326 do STJ - Apelos desprovidos, não conhecido o recurso adesivo do réu. (TJ-SP - APL: 30018167320138260595 SP 3001816-73.2013.8.26.0595, Relator: Galdino Toledo Júnior, Data de Julgamento: 17/11/2015, 9ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 18/11/2015). (Grifo nosso).

Difamação: é o ato de desonrar a reputação de alguém, tornando público o descrédito a sua moral, conforme o art. 139:

Art. 139 - Difamar alguém, imputando-lhe fato ofensivo à sua reputação:

Pena - detenção, de três meses a um ano, e multa.

Nesses tipos de situação vale-se atentar também para os grupos de *WhatsApp*, pois é passível de indenização:

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.

Injúria: ato de ofender a honra e a dignidade da pessoa, relacionado à qualidade da pessoa, de acordo com o art. 140:

Art. 140 - Injuriar alguém, ofendendo-lhe a dignidade ou o decoro:

Pena - detenção, de um a seis meses, ou multa.

Exemplo: chamar alguém de idiota, ladrão, macaco, viado, entre outras palavras de baixo calão. Vale mencionar o seguinte julgado:

DANO MORAL. OFENSA VERBAL. INJÚRIA PRATICADA POR CONDÔMINA EM DESFAVOR DO PRESIDENTE DE ASSEMBLÉIA GERAL DO CONDOMÍNIO. Evidenciado, por incontroverso, que a ré, ainda que em ambiente tumultuado de **assembleia** condominial, proferiu ofensa direta contra o advogado contratado pelo síndico para presidir **assembleia** do condomínio residencial, responde pela reparação do dano moral **consequente** à violação contra a honra. Recurso parcialmente provido. Unânime. (Recurso Cível Nº 71000838946, Primeira Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: João Pedro Cavalli Junior, Julgado em 20/04/2006). (TJ-RS - Recurso Cível: 71000838946 RS, Relator: João Pedro Cavalli Junior, Data de Julgamento: 20/04/2006, Primeira Turma Recursal Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 27/04/2006)

Como citamos nos casos de condomínios em assembleia, na qual, por natureza há diversos participantes, o Código Penal também descreve

como forma de agravante, ou seja, aumento de pena, se acaso esses crimes sejam praticados na presença de várias pessoas, conforme o art. 141, inciso III:

Art. 141 - As penas cominadas neste Capítulo aumentam-se de um terço, se qualquer dos crimes é cometido:

(...)

III - na presença de várias pessoas, ou por meio que facilite a divulgação da calúnia, da difamação ou da injúria.

Agressão física: consiste em um ato mais gravoso, no qual um condômino ou qualquer pessoa que participa da assembleia, tendo um comportamento agressivo, lesa a integridade corporal de outro, causando-lhe danos. É passível de prisão, conforme o art. 129 do Código Penal:

Art. 129. Ofender a integridade corporal ou a saúde de outrem:

Pena - detenção, de três meses a um ano.

Não só a esses casos citados que devemos respeitar, mas também o **princípio dos bons costumes**, sendo de grande importância para a sociedade condominial. Isso implica dizer os atos praticados em condutas harmônicas, de acordo com o bem social, ações consideradas essenciais para a convivência.

Portanto, recomenda-se que todos os condôminos se atentem para seus atos em assembleia, pois são passíveis de representação cível e criminal. Que todo o condomínio, por meio de seu representante em assembleia, advirta a todos os presentes sobre o princípio dos bons costumes, sendo este um dever.

41 SISTEMAS DE RESOLUÇÕES DE CONFLITOS NOS CONDOMÍNIOS

Publicado
12/09/2018

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, é preciso destacar o conceito e a lei de regência.

MEDIAÇÃO

A mediação é um processo voluntário que oferece às partes que estão vivenciando um conflito condominial, ou qualquer outro conflito de relação continuada, a oportunidade e o espaço adequados para solucionar questões relativas. **Exemplo:** barulhos, desavenças, inadimplências, problemas com serviços terceirizados, criação de animais, etc.

As partes poderão expor seu pensamento e terão uma oportunidade de solucionar questões importantes de um **modo cooperativo e construtivo**. O objetivo da mediação é prestar assistência na obtenção de acordos, que poderão constituir um modelo de conduta para futuras relações nos condomínios, **em um ambiente colaborativo em que as partes possam dialogar produtivamente sobre suas necessidades**.

A regência da mediação é pela **Lei Federal nº 13.140/2015**, que dispõe sobre a mediação entre particulares como meio de solução de controvérsias e sobre a autocomposição de conflitos no âmbito da

administração pública, bem como os procedimentos que deverão ser feitos.

Normalmente, as partes (condomínio e condômino) designam o mediador para tentar solucionar os conflitos. A pessoa escolhida deverá ser **totalmente imparcial**, não podendo ser amigo íntimo ou colega, sob pena de nulidade em razão do impedimento ou suspeição.

Para que seja aplicada no condomínio, poderá a respectiva convenção dispor sobre o assunto, incluindo uma cláusula de mediação, o que tornará obrigatória a participação das partes envolvidas, como descreve o § 2º, do art. 2º, da lei acima citada:

Art. 2º A mediação será orientada pelos seguintes princípios:

(...)

1º Na hipótese de existir previsão contratual de cláusula de mediação, as partes deverão comparecer à primeira reunião de mediação.

Caso a convenção não disponha, poderão as partes do mesmo jeito, por livre disposição, adotarem o instituto, não sendo obrigatória cláusula de previsão da mediação.

A mediação é importante em razão de que acaba com a imprevisibilidade do desfecho do processo e **concede às partes o tempo necessário para alcançar a solução de seus problemas**, que muitas vezes sofre uma demora excessiva por parte do Judiciário.

Entretanto, nada impede de a parte que não esteja satisfeita ter acesso ao Poder Judiciário.

Importante destacar também que, no caso de o acordo celebrado pelas partes não ser respeitado ou uma delas não cumprir, **poderá ser levado ao Judiciário como forma de título executivo extrajudicial**, como descreve o art. 784, inciso IV, do Código de Processo Civil:

Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:

(...)

IV - **o instrumento de transação referendado pelo** Ministério Público, pela Defensoria Públi-

ca, pela Advocacia Pública, pelos advogados dos transatores ou por conciliador ou **mediador credenciado por tribunal**. (Grifo nosso).

Por ser considerado título executivo extrajudicial, a vantagem que dispõe as partes é de um processo com um **trâmite mais célere**, diferentemente de um processo comum que demanda conhecimento de todo objeto discutido.

Caso o condomínio queira aderir a esta forma de resolução de conflitos, a melhor opção é contratar um advogado especializado no assunto, outros tipos de profissionais também podem ser contratados.

ARBITRAGEM

A arbitragem é um método alternativo ao Poder Judiciário que oferece decisões ágeis e técnicas para a solução de controvérsias. Como acontece na mediação, na arbitragem as partes usam de acordo com sua vontade e conforme cláusula compromissória estipulada na convenção, conforme o art. 4º da Lei Federal nº 9.307/96:

Art. 4º 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.

2º Nos contratos de adesão, a cláusula compromissória só terá eficácia se o aderente tomar a iniciativa de instituir a arbitragem ou concordar, expressamente, com a sua instituição, desde que por escrito em documento anexo ou em negrito, com a assinatura ou visto especialmente para essa cláusula.

Nesse sentido é o julgado do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios:

AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA. LEI 9307/96. CITAÇÃO EDITACÍLIA. EXTINÇÃO DO PROCESSO. ART. 267, INC. VII, DO CPC. PRINCÍPIOS DA INAFSTABILIDADE DA JURISDIÇÃO E DA ECONOMIA PROCESSUAL. **I - A convenção de condomínio estabeleceu cláusula compromissória para solução dos eventuais conflitos por arbitragem. II - A lei de arbitragem estabelece procedimentos a cumprir em caso de recusa ou resistência ao cumprimento da cláusula compromissória.** III – A inviabilidade da citação pessoal e a sua concretização por edital, evidenciam que não há razoabilidade em se extinguir o processo, sem julgamento de mérito, para privilegiar a convenção de arbitragem. IV – Pelos princípios da inafastabilidade da jurisdição e da economia processual, impõe-se o prosseguimento da ação de cobrança. V – Apelação provida. (TJ-DF - APC: 20140110382150, Relator: VERA ANDRIGHI, Data de Julgamento: 27/05/2015, 6ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 09/06/2015 . Pág.: 352).

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. CONDOMÍNIO. CONVENÇÃO CONDOMINIAL DEVIDAMENTE REGISTRADA. NATUREZA JURÍDICA INSTITUCIONAL NORMATIVA. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA ARBITRAL. NOVO CONDÔMINO. SUBORDINAÇÃO À CONVENÇÃO. INCOMPETÊNCIA DO JUÍZO ESTATAL. DOUTRINA. PRECEDENTES. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO. 1. O recurso ora em análise foi interposto na vigência

do NCPC, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC. 2. A matéria discutida no âmbito da Convenção de condomínio é eminentemente institucional normativa, não tendo natureza jurídica contratual, motivo pelo qual vincula eventuais adquirentes. Diz respeito aos interesses dos condôminos e, como tal, não se trata de um contrato e não está submetida às regras do contrato de adesão. Daí a desnecessidade de assinatura ou visto específico do condômino. 3. **Diante da força coercitiva da Convenção Condominial com cláusula arbitral, qualquer condômino que ingressar no agrupamento condominial está obrigado a obedecer às normas ali constantes. Por consequência, os eventuais conflitos condominiais devem ser resolvidos por arbitragem.** 4. **Havendo cláusula compromissória entabulada entre as partes elegendo o Juízo Arbitral para dirimir qualquer litígio envolvendo o condomínio, é inviável o prosseguimento do processo sob a jurisdição estatal.** 5. Recurso especial não provido. (STJ - REsp: 1733370 GO 2018/0002529-8, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 26/06/2018, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 31/08/2018). (Grifo nosso).

Em caso de omissão, recomenda-se convocação de assembleia para deliberação do assunto.

Como se trata de um método privado, **as partes envolvidas (condomínio e condômino) no conflito que elegem um ou mais árbitros,**

imparciais e com experiência na área da disputa, para analisar o caso. Os árbitros normalmente tentam ajudar as partes a entrar em acordo, e são tidos como juiz de fato, nos termos do art. 18 da lei acima citada:

Art. 18. O árbitro é juiz de fato e de direito, e a sentença que proferir não fica sujeita a recurso ou a homologação pelo Poder Judiciário.

Em face dos conflitos, o condomínio que dispõe da cláusula compromissória **contratará uma Câmara Arbitral estabelecida no respectivo município**. O juiz notificará as partes para comparecerem na Câmara e resolver o conflito em questão.

Se não houver acordo, a Câmara Arbitral emite uma decisão, chamada **laudo ou sentença arbitral, que tem força de sentença judicial**, podendo ser utilizado, caso haja descumprimento, o procedimento do cumprimento de sentença estabelecido pelo Código de Processo Civil, esta fase já no âmbito judicial.

A autocomposição serve para dirimir as responsabilidades, extensão do dano, forma de pagamento, ou outros meios, e traz economia para o condomínio, maior rapidez na solução dos conflitos e maior efetividade.

Portanto, com o objetivo de promover a cultura da paz na sociedade condominial e rapidez nos conflitos existentes, os condomínios têm adotado cada vez mais essas técnicas para melhor fluir a gestão, observando-se sempre a convenção do condomínio.

42 OBRAS QUE AFETAM A ESTRUTURA DO CONDOMÍNIO

Publicado
14/09/2018

Esse é um dever de suma importância que deve ter observância tanto pelo condômino, como pelo síndico, pois envolve a responsabilidade de ambos.

Não é incomum que proprietários de apartamentos desejem realizar obras no interior de acordo com suas necessidades e desejos. É totalmente legal, pois está exercendo seu direito de propriedade, como o uso e gozo. Entretanto, apesar de exercer este direito previsto na Constituição, as normas especiais limitam tal instituto para própria segurança dele e de alheios que participam indiretamente.

Podemos citar como limites do direito de propriedade os princípios previstos no art. 1.336, inciso IV, do Código Civil, que são norteadores para uma boa convivência condominial: princípio do sossego, salubridade, segurança dos possuidores e bons costumes. Dessa forma, o condômino não poderá utilizar sua propriedade de forma que viole esses princípios, sob pena de incorrer em multa.

Essas regras-princípios equivalem para as obras que os condôminos desejam realizar no interior de sua unidade. Todo cuidado é pouco, em razão de que a alteração que será feita acaba por gerar atos e procedimentos que muitas vezes violam o direito de outro condômino, como também a responsabilidade do condômino e do síndico, sendo este representante do condomínio.

Para evitar que esses problemas ocorram e também fornecer um plano de ação a ser seguido, existem regras que estabelecem procedimentos

pelos quais todos os projetos de reforma e obra em condomínios devem passar, evitando prejuízos.

Sabemos que toda reforma ou obra nos condomínios, nas partes comuns, necessita de aprovação dos condôminos em ato da assembleia, de acordo com a natureza da obra. Entretanto, quando se trata de obra no interior do imóvel, não há norma legal prevendo que seja aprovada pelo crivo da assembleia condominial, mas há necessidade de ser encaminhado ao síndico o plano de reforma.

As regras que estabelecem os procedimentos a serem adotados pelo condômino são previstas na Associação Brasileira de Normas Técnicas **NBR 16280**, que estabelece os **requisitos para o sistema de gestão de controle de processos, projetos, execução e segurança da obra**.

Para que seja realizada toda essa gestão, deverá o condômino contratar um arquiteto ou engenheiro para elaborar um plano de reforma, que deverá conter informações das **alterações, desenhos descritivos da obra, detalhamento sobre os impactos no condomínio, identificação das atividades que geram ruído, plano de descarte de resíduos gerados, horários de execução do projeto e identificação dos profissionais**.

Vale ressaltar que, de acordo com a NBR, o condômino deverá apresentar ao síndico dois documentos: ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) se for realizado por engenheiro, RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) se for realizado por arquiteto.

Como descrito linhas acima, é necessário ser encaminhado o plano de reforma para o síndico do condomínio, para ele analisar o projeto de acordo com as normas do edifício. Com a permissão da obra, o síndico autoriza a execução do projeto e comunica os demais condôminos sobre tal ato.

Durante a realização da obra, deverá o síndico averiguar se tudo está dentro das normalidades previstas no plano de reforma, **caso contrário, poderá notificar o condômino para que cesse as atividades, como também, aplicar multa prevista na convenção, de acordo com o art. 1.336, § 2º, do Código Civil, proibir entrada de materiais ou prestadores de serviços, até mesmo recorrer ao Judiciário.**

A título de informação, merece destacar os seguintes julgados:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA COM PEDIDO DEMOLITÓRIO. PROPOSITURA PELO CONDOMÍNIO CONTRA CONDÔMINO. ADMISSIBILIDADE. LEGITIMIDADE ATIVA RECONHECIDA. LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO INEXISTENTE. AÇÃO PROCEDENTE. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO. 1.- Embargos de Declaração corretamente rejeitados porque não houve omissão, contradição ou obscuridade no Acórdão recorrido. 2.- **Admite-se ação de nunciação de obra nova demolitória movida pelo condomínio contra condômino, proprietário de apartamento, que realiza obra pela qual transforma seu apartamento em apartamento de cobertura.** Inteligência do art. 934 do Código de Processo Civil, consentânea com a defesa da coletividade de condôminos representada pelo condomínio. 3.- Inexigibilidade de acionamento, em litisconsórcio passivo, dos demais condôminos do último andar do prédio. 4.- Recurso Especial improvido. (STJ - REsp: 1374456 MG 2012/0211190-3, Relator: Ministro SIDNEI BENETI, Data de Julgamento: 10/09/2013, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 13/09/2013).

NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA - CONDOMÍNIO - LAJE SUPERIOR DE USO EXCLUSIVO - CONSTRUÇÃO DE PISCINA - **OBRA QUE COLOCA EM RISCO A ESTRUTURA DO PRÉDIO** - POSSIBILIDADE TÉCNICA DE ADEQUAÇÃO NÃO DEMONSTRADA-DEMOLIÇÃO. **O uso exclusivo da área do apartamento de cobertura, previsto na convenção condominial, não autoriza ao seu proprietário realizar obra que coloca em risco**

a estrutura do edifício, justificando sua demolição se não demonstrada a possibilidade do seu aproveitamento. Improvimento do recurso. (TJ-RJ - APL: 00772385920018190001 RIO DE JANEIRO CAPITAL 39 VARA CIVEL, Relator: JOSE GERALDO ANTONIO, Data de Julgamento: 25/07/2006, SETIMA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 28/07/2006).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER COM PEDIDO LIMINAR. OBRA NOVA EM PARTE ESTRUTURAL DE UNIDADE IMOBILIARIA. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. AUSÊNCIA DE ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA. PRESENÇA DOS REQUISITOS AUTORIZADORES DA TUTELA DE URGÊNCIA. 1. Trata-se de recurso de agravo de instrumento interposto em face de decisão que, nos autos de ação de obrigação de não fazer, com pedido liminar, indeferiu a tutela de urgência pleiteada, que visava impedir a continuidade de obra em unidade de propriedade do réu/agravado, no condomínio edilício autor, ora agravante. 2. **À luz dos fatos narrados e das provas nos autos, verifica-se que o agravado iniciou obra em sua unidade, para alargar a escada que dá acesso ao piso superior, recortando a laje que o separa do piso inferior, em desconformidade com a convenção do condomínio e com a legislação de regência, uma vez que não foi providenciada a devida Anotação de Responsabilidade Técnica de Obra (ART), não sendo possível atestar a sua viabilidade e segurança.** 3. Considerando que a obra impugnada está sendo realizada em parte estrutural de edificação, **podendo comprometer a segurança da mesma, restou evidenciada a probabilidade do**

direito, bem como a urgência da tutela pleiteada, uma vez que persiste o perigo de grave dano, enquanto perdurar a incerteza sobre a regularidade técnica da obra. 4. Inexistência de risco de irreversibilidade da medida, ou mesmo qualquer perigo iminente ao agravado em decorrência da paralisação da obra. 5. **Provimento do recurso para determinar a suspensão da obra objetada na ação originária,** até o julgamento final da ação originária, sob pena de multa. PROVIMENTO DO RECURSO. (TJ-RJ - AI: 00593103920178190000 RIO DE JANEIRO CAMPOS DOS GOYTACAZES 3 VARA CÍVEL, Relator: CARLOS SANTOS DE OLIVEIRA, Data de Julgamento: 10/04/2018, VIGÉSIMA SEGUNDA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 12/04/2018). (Grifo nosso).

Acerca dos procedimentos que poderão ser adotados para intervenção na obra, o antigo Código de Processo Civil previa uma ação especial chamada de Nunciação de Obra Nova, prevista no art. 934, CPC/73, como demonstra nos julgados acima. Entretanto, com a entrada em vigor do CPC/2015, esse procedimento deixou de existir, mas isso não quer dizer que não há meio necessário para intervenção, há ações de obrigação de fazer e não fazer que poderão ser intentadas para tal.

Vale lembrar os leitores de uma triste notícia que abalou toda a nação, no ano de 2012, o Edifício Liberdade, localizado no estado do Rio de Janeiro, desabou, após a retirada de diversas paredes, o que contribuiu para o desabamento do edifício, o qual infelizmente provocou a morte de 17 pessoas.

Portanto, tanto o condômino, como o síndico, deverão dar máxima atenção a esses tipos de procedimentos que serão realizados no interior de um imóvel, notificarem quando preciso, até mesmo procurarem o Judiciário em caso de descumprimento, caso contrário poderá ocorrer uma fatalidade não prevista por negligência, sendo responsabilizados por seus atos.

43 A NECESSIDADE DE MANTER A CONVENÇÃO CONDOMINIAL ATUALIZADA PARA TER SEGURANÇA JURÍDICA

Publicado
21/09/2018

A convenção condominial tem um papel extremamente fundamental na vida da sociedade que a rege, não é demasiado destacar a importância que tem este documento, pois nele suas obrigações e deveres como ser humano estão ali normatizados, mas claro, dentro da sociedade em condomínio.

Vale mencionar o entendimento do professor Arnaldo Rizzardo (2018, p. 113):

A convenção constitui a lei interna do condomínio, que é adotada para reger as relações de convivência dos condôminos, de uso das áreas exclusivas e comuns, e de conduta individual dos moradores, com a discriminação dos direitos e das obrigações a que todos ficam sujeitos. Mais especificamente, é o ato interno do microsistema do condomínio, aprovado pela vontade dos condôminos em assembleia, destinando-se a regular as relações entre os condôminos, mas estendendo-se sua aplicação a terceiros que frequentarem o prédio ou forem ocupantes de unidades. (...) Embora se enquadre melhor como ato normativo, insere elementos do contrato, na

medida em que os condôminos aceitam a série de vinculações que traz às condutas e na esfera patrimonial.

Assim, devemos pensar que a convenção do condomínio é como nossa Constituição Federal, pois nesta há nossos direitos e deveres que são regidos por uma Carta para garantir a vida do cidadão na sociedade.

Sabemos que nossa Constituição Federal é de 1988, ou seja, foi feita há 30 anos, e que o mundo evolui constantemente. Para acompanhar essa evolução há a necessidade de alterações legislativas e entendimento dos nossos Superiores Tribunais adequando a vida de acordo com o ano e suas mudanças. Podemos dar como exemplo, o reconhecimento da união estável, que antigamente era um instituto totalmente desconhecido.

Dessa mesma forma como evolui a sociedade e nossas leis, **a convenção do condomínio não pode ficar para trás**, tornando-se obsoleta e dificultando a convivência condominial em razão de normas que não mais se enquadram ao condomínio ou a falta de normas para regulamentar os atos que anteriormente não eram previstos.

Pensam no mesmo sentido os professores Dr. Fábio Barletta Gomes e Dra. Daniele Oliveira Barletta Gomes (2018, p. 28):

A vontade coletiva se encontra corporificada no regramento interno do condomínio. As convenções anteriores ao Código Civil de 2002, continuam vigentes e são válidas naquilo que não contrariarem a lei civil. Contudo, convenções obsoletas, mesmo que elaboradas já na vigência do atual Código Civil, são omissas em vários pontos relevantes para o dia a dia condominial, notadamente em razão dos avanços culturais e tecnológicos atualmente verificados. Nesse contexto, convenções desatualizadas geram insegurança nos condôminos e, por vezes, sequer retratam os anseios atuais da coletividade.

Não é incomum em condomínios encontrar convenções que ainda estão regidas pela Lei 4.591/64. O fato de estarem normatizadas por essa lei não as torna ilegais ou proibidas, mas sim desatualizadas, pois é uma

lei de 1964 e estamos no ano de 2018. Entre esse tempo muita coisa mudou, e necessariamente o condomínio deverá acompanhar a evolução.

Vejamos um exemplo: a Lei 4.591/64, especificamente no art. 12, § 3º, previa que:

Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

(...)

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. (Grifo nosso).

Na parte que diz respeito à penalidade da multa de 20% sobre a contribuição, hoje já não é mais aplicada, em razão de que o Código Civil prevê apenas 2% sobre o débito, conforme o art. 1.336, § 1º:

Art. 1.336. São deveres do condômino:

(...)

1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convenacionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

No mesmo sentido são os seguintes julgados:

CONDOMÍNIO AÇÃO DE COBRANÇA
REDUÇÃO DA MULTA MORATÓRIA PRE-
VISTA NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL
DE 20% PARA 2% COM INCIDÊNCIA

SOBRE AS DESPESAS CONDOMINIAIS VENCIDAS ANTES DA VIGÊNCIA DO NOVO CÓDIGO CIVIL INADMISSIBILIDADE - INTELIGÊNCIA DO ART. 1.336, § 1º C.C. ART. 2.035 DO MESMO DIPLOMA LEGAL HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS FIXADOS EM 10% SOBRE O VALOR ATUALIZADO DA CONDENAÇÃO VALOR EXORBITANTE - REDUÇÃO POSSIBILIDADE, POR SE TRATAR DE CAUSA SIMPLES QUE NÃO DEMANDOU MAIORES ESFORÇOS DO PROFISSIONAL SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. Apelação parcialmente provida. (TJ-SP - APL: 1865591820078260100 SP 0186559-18.2007.8.26.0100, Relator: Cristina Zucchi, Data de Julgamento: 15/10/2012, 34ª Câmara de Direito Privado).

Voto da relatora:

Com a entrada em vigor do novo Código Civil, de aplicabilidade obrigatória por se tratar de norma de ordem pública, **constata-se que houve revogação parcial da Lei nº 4.591/64, relativamente à cobrança de multa sobre as despesas condominiais vencidas posteriormente à vigência da novel legislação.** Nem se alegue mácula a ato jurídico perfeito, uma vez que o parágrafo único do art. 2.035 do novo Código Civil (“DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRASITÓRIAS”), dispõe que “Nenhuma convenção prevalecerá se contrariar preceitos de ordem pública, tais como os estabelecidos por este Código para assegurar a função social da propriedade e dos contratos.”. **Ou seja, há uma nova situação jurídica a partir da vigência do novo Código Civil, ao qual se subordinam as convenções condominiais.** (Grifo nosso).

Vale transcrever que também adotamos a corrente doutrinária da derrogação da Lei 4.591/64, pois o Código Civil passou a reger sobre o condomínio edilício.

Não só a aplicação da multa que mudou, mas existem várias outras que fazem diferença no dia a dia do condomínio.

O mesmo acontece também com os condomínios que estão com suas convenções regidas pelo Código Civil/2002, apesar da vigência do Código, este deve acompanhar as mudanças sociais, normatizando as regras e entendimentos sobre o adequado convívio social.

Há pouco tempo, digo, na vigência do atual Código Civil, a Lei Federal nº 13.145/2015, que instituiu o Estatuto da Pessoa com Deficiência, trouxe significativas alterações no Código, com a mudança da capacidade dos atos da pessoa deficiente.

Podemos dar um exemplo: suponhamos que certa convenção do condomínio disponha que nas assembleias os votos dos deficientes físicos só serão válidos se estes estiverem com seus representantes. O que aconteceria diante desse impasse? O sujeito está com seu direito de voto violado, em razão de que o Código Civil foi alterado e a convenção não acompanhou a mudança legislativa.

Hoje, a deficiência não afeta a sua capacidade civil de pessoa, ou seja, os mesmos direitos são para todos os condôminos. Para que a incapacidade seja declarada deverá ter uma intervenção judicial para tal ato.

É necessário total atenção dos condomínios **a suas convenções, ter uma assessoria jurídica para auxiliar na elaboração, alterações para adequar de acordo com a necessidade, pois visa resguardar o direito de ambas as partes.**

Portanto, há vários exemplos que ocorrem nas convenções que necessitam de mudanças para acompanhar a evolução da sociedade, pois os direitos e deveres estão regidos para normatizar as relações do dia a dia, com boa convivência e evitando conflitos.

44 INSTITUIÇÃO E REGISTRO DOS CONDOMÍNIOS

Publicado
24/09/2018

Instituição de condomínio é o ato pelo qual um incorporador imobiliário se sujeita a um processo que contém regras de documentação e registro para efetivar o ato.

O proprietário do terreno ou imóvel decide transformá-lo em diversas unidades imobiliárias autônomas, o que o tornará dono de um único imóvel de fato, e posteriormente será feita a divisão entre os futuros promitentes compradores.

Para ingressar no mundo jurídico na forma do condomínio edilício, tal instituição deverá ser registrada no registro de imóveis.

A instituição do condomínio no registro de imóveis é devidamente prevista no art. 1.332 do Código Civil, o qual traz as seguintes características que deverão ser observadas para o ato de instituição 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.

A discriminação e individualização, conforme descreve o inciso primeiro, dizem respeito às áreas privativas que estarão divididas através de paredes, e as áreas comuns. É necessário que se faça a especificação de cada unidade e das partes.

O incorporador ou construtor encaminhará um documento ao cartório de registro de imóveis, discriminando as partes. Esse documento se formalizará mediante ato entre vivos por meio de escritura pública ou particular (ata da assembleia dos condôminos).

Já o inciso II determina a fração ideal de cada unidade e das partes comuns, deverá ser indicada a fração das áreas construídas da unidade de cada condômino e das áreas comuns de uso de todos. Exemplo: salão de festas, playgrounds, banheiros dos empregados, churrasqueira comum, piscina, depósitos, escadas, entre outros.

O inciso III diz respeito à finalidade do edifício, seu destino. Designará se a utilização será residencial, comercial ou se for mista, ou seja, coexistência de unidades residenciais e não residenciais.

Posteriormente a instituição será registrada no cartório com todas as especificações descritas, das quais nascerá a abertura de matrícula para cada unidade com suas frações ideais.

Acerca do ato de registro, a obrigação de pagar as despesas cartorárias imputa-se ao incorporador ou construtor, conforme o seguinte julgado:

APELAÇÃO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. UNIDADES AUTÔNOMAS CONDOMINIAIS. INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO, AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL. DESPESAS DE REGULARIZAÇÃO. OBRIGAÇÃO DA INCORPORADORA. ART. 44 DA LEI Nº 4.591/64. INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO. ATO GLOBAL. POSSIBILIDADE DE INSTITUIÇÃO PARCIAL QUANDO SE TRATAR DE EMPREENDIMENTO CONSTRUÍDO

POR ETAPAS. NULIDADE DA CLÁUSULA CONTRATUAL QUE CONFERE AO COMPRADOR A OBRIGAÇÃO DE PAGAR AS DESPESAS. SUPOSTA IMPOSSIBILIDADE DE CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO DE FAZER A SER DEDUZIDA NA FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA.

A instituição do condomínio tem por finalidade a individualização e a discriminação das unidades 2. A individualização das matrículas na incorporação imobiliária é ato inerente à própria atividade de incorporação, sendo imprescindível que ocorra sempre que o imóvel resultar em unidades autônomas; 3. A incorporadora tem a obrigação legal de realizar a individualização e a discriminação e das unidades, instituindo, assim, o condomínio; 4. De acordo com o que dispõe o art. 44 da Lei 4.591/65 (Lei de Incorporação Imobiliária), incumbe à construtora a responsabilidade pelo pagamento das despesas com a individualização da matrícula e a discriminação de unidades. 5. A Corregedoria Geral deste Tribunal de Justiça, em pedidos de providências, firmou entendimento no sentido de que a instituição de condomínio é ato global, ou seja, envolve todas as unidades autônomas construídas, sendo permitida, porém, a instituição de condomínio parcial, desde que se trate de empreendimento construído por etapas, ficando excluída a hipótese de instituição de condomínio em relação a um imóvel ou parte da etapa finalizada. 6. É da incorporadora a responsabilidade pelo pagamento das despesas com a instituição de condomínio. 7. A incorporadora/construtora não pode repassar ao adquirente da unidade habitacional a quantia referente às despesas com a individualização da unidade junto ao Cartório de Registro

de Imóveis, pois diz respeito à incorporação imobiliária que é de responsabilidade da construtora/incorporadora. Cláusula contratual nula; 8. A suposta impossibilidade de cumprimento da obrigação de fazer deverá ser deduzida e apurada na fase de cumprimento de sentença, caso em que a condenação poderá, então, ser convertida em perdas e danos 9. Apelo desprovido. (TJ-AC - APL: 07113987120158010001 AC 0711398-71.2015.8.01.0001, Relator: Roberto Barros, Data de Julgamento: 03/07/2018, Segunda Câmara Cível, Data de Publicação: 05/07/2018).

Portanto, para instituição do condomínio edilício, deverão ser observados os parâmetros que dispõem o Código Civil, as leis estaduais e municipais de cada ente que rege sobre o referido ato.

45 VIZINHOS INSUPORTÁVEIS, COMO COMPROVAR OS INCÔMODOS

Publicado
28/09/2018

Quando falamos em conflitos e confusões, o que primeiro nos vem à cabeça é aquele vizinho chato/insuportável, que ultrapassa seus limites, 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 algazarra 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 será suficiente para comprovar os incômodos. Sendo assim, **o que fazer nessas situações?**

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 no respectivo tabelionato.

Ela é prevista no art. 384 do Código de Processo Civil:

Art. 384. 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 as relações entre síndico-condômino, entre os próprios condôminos, normalmente são verbais, o que torna 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 serem 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 o vizinho, 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.

Mas, qual o procedimento?

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. **Constarão 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 seu 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 e sossego dos condôminos restantes.

Como nos casos acima exemplificados, **esses são fatos comprovados por meio sensorial, aqueles, por meio da visão, audição e olfato, o qual o tabelião ou preposto autorizado verifica com seus próprios sentidos**, de substâncias cheirosas, cujo odor incomoda determinadas pessoas, como no caso acima exemplificado.

Feita 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. (Grifo nosso).

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 condomínio e o regimento interno, **sob pena de ser destituído do seu cargo em razão de não administrar convenientemente o condomínio.**

Portanto, demonstrada a importância deste procedimento que é a ata notarial, recomenda-se que os condomínios e condôminos o utilizem para fins de comprovação, sempre resguardando o direito.

46 AGRESSÃO ENTRE CONDÔMINOS NA ÁREA COMUM. QUAL A RESPONSABILIDADE DO SÍNDICO?

Publicado
04/10/2018

Sabemos que o síndico tem um papel fundamental no condomínio, pois cabe a ele uma série de responsabilidades descritas no art. 1.348 do Código Civil, bem como na convenção e no regimento interno. Iremos destacar o inciso V do artigo acima referido, o qual aduz que: “competete ao síndico diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação de serviços que interesses aos possuidores”.

Na parte da conservação e guarda das partes comuns iremos abordar a responsabilidade do síndico em caso de agressão entre condôminos. O tema vem trazendo bastante repercussões, visto que recentemente as notícias sobre agressões contra mulheres nos condomínios vêm aumentando.

Dessa forma, qual a responsabilidade do síndico? Para identificar este ato devemos elucidar a responsabilidade.

No âmbito criminal, o síndico, como representante do condomínio, responde por suas **ações e omissões**, conforme o art. 13 do Código Penal:

Art. 13 - O resultado, de que depende a existência do crime, somente é imputável a quem lhe deu causa. Considera-se causa a ação ou omissão sem a qual o resultado não teria ocorrido.

2º - **A omissão é penalmente relevante quando o omitente devia e podia agir para evitar o resultado.** O dever de agir incumbe a quem:

a) **tenha por lei obrigação de cuidado, proteção ou vigilância;** (Grifo nosso).

b) de outra forma, assumiu a responsabilidade de impedir o resultado;

c) com seu comportamento anterior, criou o risco da ocorrência do resultado. (Grifo nosso).

Um exemplo comum de responsabilidade criminal do síndico é o caso em que, em um determinado condomínio, o elevador está com a manutenção em atraso. Várias reclamações são feitas e o síndico sabe do risco que poderá causar, mas mesmo assim se omite diante das informações e nada faz. Certo dia o elevador se rompe da fiação e cai, levando à morte de um condômino.

O síndico, neste caso, **como tinha o dever de conservar e zelar das guardas comuns, foi omissa para impedir o resultado**, não interditando o elevador, não realizando a manutenção, o que, como consequência causou a morte do condômino. Sendo assim responderá criminalmente por seus atos. **Ele tinha por lei a obrigação de cuidado, vigilância ou proteção.**

Mas, voltando ao foco em relação à agressão entre condôminos ou contra mulher nas áreas comuns do condomínio. O síndico poderá ser responsabilizado em algum ato?

A resposta é depende. O síndico tem sim este dever, entretanto, não é incumbida a ele vigilância 24 horas por dia das áreas comuns. Não deve ele ficar de plantão nas áreas observando todos os fatos, atos, mesmo porque seria impossível.

Mas há também a possibilidade de o síndico ser responsável, caso, no momento do ato, estando presente ou por câmeras de vigilância, ver as situações de agressões e não fazer nada a respeito ou não tomar nenhuma atitude. Para ser imputada tal omissão, o caso deverá ter um parecer do delegado da polícia, de um advogado especialista, promotor de justiça, entre outros.

Nesses casos, recomenda-se que o síndico interfira, ou não sendo possível, chame imediatamente a polícia.

Não podemos dizer que em todas as agressões de fato nas áreas comuns o síndico seja responsabilizado.

Alguns condomínios adotam treinamento para que o síndico seja treinado para intervir nessas situações. Esse é um meio que pode ser bastante eficiente, pois ele é treinado para agir nos casos de agressões.

Recentemente saiu uma notícia interessante na BBC News, com o seguinte título “Intervir em briga de casal pode salvar vida, diz juíza”. Transcrevemos alguns trechos interessantes:

BBC News Brasil - A advogada Tatiane Spitzner foi agredida seguidamente pelo marido numa área pública do prédio. Não sabemos exatamente qual foi o comportamento dos vizinhos, mas tudo indica que não houve tentativa de intervenção. Em geral, qual é o comportamento dos vizinhos em casos de violência doméstica?

Teresa Cristina Cabral Santana - A observação dos casos que acompanho e pesquisas mostram que, em geral, os vizinhos não intervêm em brigas de casal. O que a literatura nos traz é que isso acontece por motivos culturais, é o velho ditado: “em briga de marido e mulher não se mete a colher”. As pessoas se negam a comparecer na delegacia para prestar depoimento, se negam a ser testemunha das vítimas. De ordinário, a violência acontece no âmbito doméstico. As pessoas em geral acham que vai passar, que logo mais a briga vai acabar. Mas não vai, não passa.

BBC News Brasil - Essa intervenção surte que tipo de efeito?

Santana - A violência acontece longe do olhar estranho. Em geral, o agressor tende a parar quando há uma intervenção. Ela é profícua e precisa acontecer. Quando a pessoa percebe que está sendo observada, que tem testemunhas, que tem alguém que possa contar o que aconteceu, a tendência é parar ou diminuir, pelo menos.

BBC News Brasil - Quais são os sinais de que é urgente intervir?

Santana - Um pedido de socorro, por exemplo, não pode ser ignorado. Em geral, a violência doméstica faz barulho. Há objetos quebrados. Tem uma série de coisas que vizinhos podem fazer: acender e apagar a luz, bater na porta, tocar o interfone. Pode-se avisar, chamar porteiro ou segurança para irem junto. No mínimo, os vizinhos têm que chamar a polícia. Se você ouve um pedido de socorro, não pode esperar para ver o que vai acontecer.

A notícia é relevante, pois mostra a necessidade de as pessoas adotarem certa atitude em casos de agressão tentando intervir para que um fato pior não aconteça.

Finalizando, para que haja responsabilidade do síndico em ocorrendo agressões nas áreas comuns, deverá ser estudada sua forma de omissão nos casos, **não podendo serem imputados todo e qualquer fato, por serem seus atos muito relativos.**

47 TELA DE PROTEÇÃO, SEGURANÇA OU ALTERAÇÃO DE FACHADA?

Publicado
05/10/2018

Recentemente, ganhou grande repercussão na mídia a decisão da juíza de Direito Margareth Cristina Becker, do 2º JEC de Brasília/DF, que julgou improcedente pedido de indenização feito por moradora que foi multada por não retirar tela de proteção de janela. Para a magistrada, a regra condominial é soberana.

Consta nos autos que a condômina teria instalado “grades de proteção” em seu apartamento, mas foi multada pela administração do condomínio em razão de uma norma, prevista na convenção condominial, que proíbe os moradores de alterarem a forma externa da fachada do prédio.

Posteriormente, foi convocada uma assembleia condominial extraordinária que deliberou pela retirada das “grades de proteção” na área externa do edifício, sendo permitida a instalação na área interna, sob o argumento de que a deliberação é soberana.

Neste artigo, vamos analisar a questão da instalação de telas/redes de proteção, e se há alteração de fachada. Para tanto, deixamos claro que não se trata de uma crítica à magistrada, ou à atividade judicial, mas sim, uma reflexão crítica sobre os argumentos utilizados.

O dever de não alterar a fachada externa

O artigo 1.336 do Código Civil estabelece um conjunto de obrigações dos condôminos para que possam viver em harmonia, voltado ao

benefício comum. Devem os condôminos contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; não realizar obras que comprometam a segurança da edificação; **não alterar a forma e a cor da fachada**, das partes e esquadrias externas; 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.

O elenco legal não é taxativo, podendo a convenção ditar outros deveres, desde que não afronte a lei. Nesse sentido, é a doutrina contemporânea:

O conjunto dos deveres legais específicos relativos ao condomínio edilício e as normas emanadas da convenção não encerram o complexo de comandos que devem ser observados por cada condômino. Incidem também deveres de caráter mais geral, como aqueles atinentes aos direitos de vizinhança, aplicáveis às relações em condomínio edilício.

Ainda que os condôminos possam regular na convenção matérias não previstas no Código Civil, tais normas devem guardar compatibilidade com o bem comum, e em especial o sossego, saúde, segurança e bons costumes, bem como direitos e garantias fundamentais estabelecidos na Constituição.

A fachada e as partes de esquadrias internas estão relacionadas com a harmonia do conjunto arquitetônico da construção, porque tanto a fachada quanto as esquadrias internas de um condomínio edilício se caracterizam por ser uma propriedade comum a todos os condôminos.

Nesse sentido:

Com efeito, **o edifício apresenta-se como um todo em sua individualidade externa**, não se confundindo com outro, sendo fundamental a preservação de sua **homogeneidade**. Cuida-se de **norma de ordem pública que se sobrepõe à cláusula contratual**. Por isso, a vedação se relaciona com a repercussão direta e indireta da

alteração da fachada nas demais unidades autônomas, ainda que não identificada propriamente uma redução concreta no valor das mesmas, individualmente consideradas. (Grifo nosso).

O condômino não pode alterar a cor da fachada, que corresponde a 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 fachada externa e a instalação de telas/redes de proteção

Na decisão do 2º JEC de Brasília/DF, a juíza entendeu que “redes de proteção são equiparadas às grades externas, porquanto localizadas na parte externa do prédio”, e por conseguinte, “altera a forma externa da fachada do prédio”, vedado pela convenção.

Desde a lição clássica de Caio Mário, até as doutrinas modernas, tem-se a relativização dessa regra, “(...) desde que não colidam com ele nem afetem a segurança geral do imóvel nem infringjam as cláusulas da convenção, o dono de um apartamento tem direito a fazer as modificações que entender”. A doutrina contemporânea tem seguido a mesma linha, assentando:

Não obstante a qualidade de bem comum da fachada, há de impor-se certa mitigação do dispositivo, pois se eventual alteração não prejudicar os demais moradores nem comprometer a segurança do prédio ou infringir as regras da convenção, seria abusiva a sua supressão apenas para servir aos interesses egoísticos dos demais proprietários. Aplica-se, portanto, o princípio da proporcionalidade, ponderando-se a necessidade do condômino que altera a fachada com os interesses do prédio..

Para nós, as pequenas alterações, ou o aproveitamento para a colocação de grades ou redes de proteção nas janelas e sacadas, não sofrem

proibição. Pelo contrário, as redes de proteção de janelas são destinadas a dar proteção ou, em outras palavras, reforçam a segurança a todos os condôminos, evitando que crianças, adultos, animais e objetos venham a cair da altura.

Nesse mesmo sentido é o entendimento jurisprudencial:

CIVIL. CONDOMÍNIO. TELA DE PROTEÇÃO. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. AUSÊNCIA DE PREVISÃO. ALTERAÇÃO DE FACHADA. NÃO OCORRÊNCIA. AUMENTO DE SEGURANÇA. TELA APROVADA PELOS CONDÔMINOS. UNIDADE ARQUITETÔNICA MANTIDA. RAZOABILIDADE. 1. É de se ver que a tela de proteção sob análise foi instalada na parte interna do prédio e, portanto, não há ofensa ao inciso III do artigo 1.336 do Código Civil. O simples fato de a alteração poder ser vista, de forma extremamente discreta, pelo lado de fora, não configura alteração de fachada, desde que mantida a unidade arquitetônica. 2. **A instalação de rede de proteção em ambiente interno, ainda que localizada na área comum, não oferece qualquer incômodo ou inconveniente aos demais condôminos e, se operado juízo de ponderação em relação ao benefício trazido pelo aumento da segurança das crianças que habitam e que frequentam aquele espaço, é medida razoável e oportuna, senão recomendável.** 3. Recurso desprovido. Sentença mantida. (TJ-DF - APC: 20130111924668, Relator: MARIA DE LOURDES ABREU, Data de Julgamento: 30/04/2015, 5ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 19/06/2015. Pág.: 201).

CIVIL E PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. CONDOMÍNIO. INSTALAÇÃO DE REDE DE

PROTEÇÃO. ALTERAÇÃO DA FACHADA. NÃO CONFIGURADA. DANOS MORAIS. INOCORRÊNCIA. 1. **Não configura violação às disposições legais e à convenção condominial e nem alteração da fachada e da respectiva harmonia arquitetônica do condomínio a instalação de rede de proteção, visto que baseada na segurança de menores.** 2. O dano moral deve ser pautado na demonstração do abalo psíquico ou sentimental e que ultrapasse os meros aborrecimentos ou dissabores das relações cotidianas. 3. Ausente a prática de ato ilícito, posto que o réu estava pautado em interpretação da Convenção Condominial para aplicar multa administrativa, não há que se falar em condenação ao pagamento de danos morais. 4. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (TJ-DF 20150110373223 0011152-51.2015.8.07.0001, Relator: ANA MARIA CANTARINO, Data de Julgamento: 22/06/2016, 3ª TURMA CÍVEL, Data de Publicação: Publicado no DJE : 30/06/2016 . Pág.: 151/163)

(...) Todavia, no caso dos autos, a determinação prevista em assembleia fere o princípio da razoabilidade, sendo possível ao Poder Judiciário, nessas hipóteses, atuar a fim de evitar abusos e arbitrariedades, conforme previsto na sentença. O uso de tela de proteção tem por finalidade evitar a queda, principalmente, de crianças e animais. Sendo a autora tutora de felinos, se mostrou necessário, para a segurança de seus animais, a instalação de telas de nylon. As telas aprovadas em assembleia, por sua vez, apenas se destinam a impedir a entrada de mosquitos e pequenos insetos no recinto onde instaladas, não se prestando à segurança, de forma que são inservíveis à autora. Possível concluir,

pois, que o modelo de tela de proteção aprovado em assembleia não se presta ao seu objetivo, que é proteger moradores e animais, não sendo possível que se condene a autora a utilizar rede de proteção que efetivamente não lhe fornece (e nem aos seus animais) a segurança necessária. Quanto ao pedido subsidiário, novamente sem razão o recorrente. Não se pode compelir a autora quanto ao cumprimento das normas da ABNT, tendo em vista a ausência de previsão normativa para tanto. As normas da ABNT funcionam, no caso dos autos, como mera recomendação, desprovidas de caráter coercitivo.

5. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. 6. Custas recolhidas. Condene o recorrente vencido ao pagamento de honorários advocatícios ao patrono da recorrida no importe de 10% (dez por cento) sobre o valor corrigido da causa (Literalidade do artigo 55 da Lei 9.099/1995). (Acórdão n.1027430, 07005858020168070001, Relator: ARNALDO CORRÊA SILVA 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF, Data de Julgamento: 28/06/2017, Publicado no DJE: 04/07/2017. Pág.: Sem Página Cadastrada.).

Ação ordinária. Pretensão autoral visando à anulação de decisão prolatada pelo conselho administrativo condominial, que determinou a remoção de redes de segurança das janelas e varanda. **As normas previstas em convenção ou regulamento de condomínio, por restringirem o direito de uso da propriedade, devem ser analisadas restritivamente. Ausência de regra específica, impeditiva de instalação de redes de nylon nas janelas e varandas da unidade condominial, providência que não possui o condão de alterar a fachada do prédio. Situação que possui caráter transitório, que tem por objetivo assegurar a integridade física de**

menores e idosos, evitando acidentes graves, Inexistência de afronta à convenção e ao regulamento condominial. Nulidade da decisão, que se apresenta desprovida de embasamento legal. Precedente desta Câmara Cível. Inversão do ônus sucumbenciais. Apelo provido. (TJ-RJ - APL: 00067756620108190037 RJ 0006775-66.2010.8.19.0037, Relator: DES. CELSO LUIZ DE MATOS PERES, Data de Julgamento: 09/09/2013, DÉCIMA CAMARA CIVEL, Data de Publicação: 12/12/2013 10:05).

CONDOMÍNIO EDILÍCIO - Uso de redes na janela - Medida de segurança e de extensão do direito de propriedade que não afronta a legislação ou altera a fachada drasticamente - Ofensa à convenção condominial inexistente - Sentença mantida - Recurso desprovido. (TJSP; Apelação 0014008-41.2012.8.26.0590; Relator (a): Mendes Pereira; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Vicente - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 12/02/2014; Data de Registro: 13/02/2014). (Grifo nosso).

Colacionamos alguns julgados do TJ/DF, para rememorar a lição do art. 926, caput, do CPC/15, que impõe aos tribunais o dever de manter sua jurisprudência estável, íntegra e coerente. Tal determinação aplica-se não apenas aos pronunciamentos com força vinculante. É uma diretriz a ser observada em toda e qualquer atuação de cada Corte. A decisão que comentamos, exarada pelo 2º Juizado Especial Cível de Brasília, destoa, inclusive, da jurisprudência do próprio Tribunal.

Assim, como muito bem apontado pelo nosso amigo e colunista Fábio Hanada, em artigo dedicado ao tema, não há unanimidade na jurisprudência.

Entretanto, verificamos uma tendência em mitigar essa vedação, verificando a necessidade de análise individualizada de cada caso em particular, ponderando-se à luz dos princípios da proporcionalidade e

da razoabilidade. O intérprete e/ou julgador, ao analisar o conflito de direito fundamental, deverá decompor analiticamente o raciocínio nestas três fases: **adequação, necessidade e proporcionalidade em sentido estrito.**

Em todo caso, não havendo autorização expressa na convenção, recomenda-se ao condômino que não realize a instalação de redes de proteção sem a autorização da assembleia. Por sua vez, a assembleia deverá ser previamente convocada pautando-se a discussão em votação de 2/3 dos votos, por analogia ao art. 1.342 do CC.

48 CONDOMÍNIOS DEVEM LIBERAR OS FUNCIONÁRIOS PARA VOTAÇÃO

Publicado
05/10/2018

Em nosso sistema eleitoral, é conferido a todos os cidadãos o direito de votar e ser votado, para o estabelecimento de um novo governo. Nesse momento de grande importância para a democracia, a administração do condomínio, na gestão de seus funcionários, questiona se é possível liberar os funcionários, **contratados ou terceirizados, para comparecerem às urnas.**

Isso ocorre nas situações em que o empregado, que trabalhe em escala de revezamento, seja escalado para trabalhar na empresa no dia das eleições.

Conforme dispõe o art. 234 do Código Eleitoral, o empregado também tem o direito de se ausentar do trabalho no dia para votar, sem prejuízo de qualquer valor descontado do seu salário.

Art. 234 do Código Eleitoral: Ninguém poderá impedir ou embaraçar o exercício do sufrágio.

A redação do dispositivo transcrito é clara. **O trabalhador do condomínio tem o direito de dirigir-se até as urnas, para exercer o seu direito constitucional, e participar do sufrágio, de forma livre e desimpedida.**

Por sua vez, é vedado ao empregador, no caso, o condomínio, exigir que o empregado compense essa ausência em outro dia, sob pena, inclusive, de o empregador responder por crime eleitoral, punível com detenção de até seis meses e multa.

Art. 297 do Código Eleitoral: Impedir ou embaraçar o exercício do sufrágio:

Pena – detenção até seis meses e pagamento de 60 a 100 dias-multa.

Dessa forma, o tempo concedido para que o empregado (que esteja trabalhando no condomínio no dia das eleições) cumpra com a obrigação do voto deverá ser suficiente para o seu deslocamento (ida e volta), considerando ainda eventuais filas enfrentadas na cabine de votação.

Como o horário de votação é das 8h às 17h, caso o horário de trabalho a ser cumprido pelo empregado não seja coincidente ao da votação, cabe a ele cumprir sua obrigação eleitoral antes ou depois da sua jornada de trabalho.

49 DIREITO À INTIMIDADE E VIDA PRIVADA

Publicado
09/10/2018

A relação entre vizinhos começou desde os primórdios da comunidade, vivendo em comunhão para a própria sobrevivência. Em tempos mais remotos como esse, as regras, costumes e tradições eram respeitados por todos, sob pena de sofrerem sanções da própria sociedade em que conviviam.

Ao longo dos anos a população foi crescendo, entrando em constantes formações para acompanhar os anseios da sociedade, regras e costumes sendo violados, e por aí vai.

Para combater os males da sociedade, o legislador trouxe uma extensa garantia e deveres fundamentais que devem ser observados pelo cidadão. A princípio, um dos mais importantes e previsto na Constituição Federal foi o direito à intimidade e vida privada, como descreve o art. 5º, inciso X:

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.

A proteção à intimidade e vida privada aduz que se compõe uma esfera de proteção do indivíduo.

A intimidade está ligada ao fato de estar consigo mesmo, sem a intervenção de terceiros, curiosidade de outros, local onde irá encontrar sua paz e o equilíbrio para desfrutar tudo que lhe for conveniente. Já a vida privada é a relação do indivíduo com algum grupo de pessoas, familiares, amigos, que merece proteção na sua personalidade.

Assim, sabemos que os indivíduos têm sua proteção garantida, mas, com a evolução da sociedade, passaram a existir prédios limítrofes, ou seja, um do lado do outro.

Nessas circunstâncias, janelas são de frente para quartos, banheiros, sacadas, entre outros, o que possibilita a outro vizinho a ver o que está se passando dentro da sua propriedade, seus atos, quer dizer, bisbilhotando a vida alheia.

Um exemplo clássico que sempre acontece é um jovem que observa sua vizinha despida pela janela de seu quarto, que compra um binóculo apenas para cuidar da vida dessa vizinha em todos os seus atos.

Ao perceber esses fatos, a jovem certamente terá um sentimento de que sua intimidade está sendo violada, sua liberdade de ficar nua ou de pijama em sua propriedade está sendo restringida porque há um jovem que passa o dia inteiro a observando.

O que fazer nestes casos?

No campo jurídico não há vedação ou sanção para uma pessoa que passa a observar a outra constantemente, no exemplo acima dado, o jovem está em sua propriedade e pode fazer o que bem entender, passar o dia inteiro olhando para onde quiser. Isso, a depender do caso, fere os costumes/moral no nosso campo de consciência, porque não é normal uma pessoa ficar observando a outra em seus atos de privacidade.

Assim, não há o que fazer, a não ser vedar sua propriedade com cortinas, ou mesmo tentar conversar para o outro cessar essas atitudes.

Entretanto, se os atos de bisbilhotar não forem suficientes, e o vizinho começar a tirar fotos, filmar, ou outros, a vida íntima da pessoa foi ferida, o que cabe reparação pelos danos à imagem, honra decorrentes da violação.

Nesse sentido, são os seguintes julgados:

DIREITO CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DIVULGAÇÃO DE FOTOS NA INTERNET. LIBERDADE DE EXPRESSÃO. EXTRAPOLAÇÃO IMAGEM. DIGNIDADE. INTIMIDADE. PRIVACIDADE. DIREITOS VIOLADOS. DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO. VALOR DA INDENIZAÇÃO. RAZOABILIDADE. MANUTENÇÃO. SENTENÇA MANTIDA 1 - **A divulgação na internet, para conhecidos e desconhecidos, de imagens e comentários, maculando a honra pessoal e a imagem profissional da vítima em ofensiva publicação, a extrapolar o direito de liberdade de expressão, enseja a reparação por dano moral, já que configura violação aos direitos da personalidade (imagem, dignidade e intimidade).** 2 - Reconhecido o dever de indenizar, o Juiz deve fixar o montante da reparação atendo-se à reprovabilidade da conduta, à intensidade e à duração do sofrimento da vítima e à capacidade econômica das partes. Assim, deve ser mantido o valor indenizatório fixado na sentença, uma vez que razoável e adequado às circunstâncias do caso concreto. Apelação Cível desprovida. (TJ-DF 20150110553357 DF 0016012-95.2015.8.07.0001, Relator: ANGELO PASSARELI, Data de Julgamento: 31/01/2018, 5ª TURMA CÍVEL, Data de Publicação: Publicado no DJE : 07/02/2018 . Pág.: 580/583). (Grifo nosso).

DANO MORAL – Divulgação em Rede Social de fotos e vídeo íntimos - Réu que admitiu a realização do vídeo - Prova de que não divulgou e nem teve culpa no eventual acesso de terceiro ao material relativo a intimidade da autora, que lhe competia - Obrigação de indenizar, posto que caracterizado o dano moral – Gratuitada-

de da justiça mantida ao réu - Recurso provido. (TJ-SP 10030944320168260077 SP 1003094-43.2016.8.26.0077, Relator: Alcides Leopoldo e Silva Júnior, Data de Julgamento: 24/10/2017, 2ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 09/11/2017).

RESPONSABILIDADE CIVIL. FOTOS E VÍDEOS ÍNTIMOS. DIVULGAÇÃO. REDES SOCIAIS. DANO MORAL. **A intimidade e a vida privada constituem direitos fundamentais da pessoa (CF, art. 5º, X). Como regra, os dados pessoais encontram proteção no direito à intimidade e privacidade.** O dano moral está presente na violação de direito da personalidade causador de séria ofensa à vítima. O sofrimento imposto à vítima deve possuir certa magnitude ou dimensão. Do contrário, constitui mero aborrecimento da vida diária, que não é apto a gerar obrigação de indenizar. **Na espécie, foram divulgados fotos e vídeos íntimos da autora nas redes sociais, sem sua autorização. Situação do caso concreto que enseja o dever de reparação. A prova dos autos confirma ter o réu recebido as fotografias e compartilhado. O valor do dano moral deve ser estabelecido de maneira a compensar a lesão causada em direito da personalidade e com atenção aos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade.** Mantido o valor arbitrado pela sentença. Apelação não provida. (Apelação Cível Nº 70078201167, Décima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Marcelo Cezar Muller, Julgado em 30/08/2018). (TJ-RS - AC: 70078201167 RS, Relator: Marcelo Cezar Muller, Data de Julgamento: 30/08/2018, Décima Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 17/09/2018). (Grifo nosso).

Concluindo, o direito à vida privada e intimidade é protegido pela Constituição Federal, bem como há reparação quando houver alguma violação, mas existem casos, como foi exemplificado, daquele vizinho bisbilhoteiro que observa a vida alheia, que não ferem os direitos previstos.

50 ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA POR FALTA DE CONVOCAÇÃO DE UM CONDÔMINO

Publicado
12/10/2018

Um dos piores erros que o síndico ou administração pode cometer durante a gestão de um condomínio é a falta de convocação de um ou alguns condôminos para determinada assembleia, ou seja, é a irregularidade em sua forma ou motivo para que o condômino não fique ciente da reunião.

Ressaltamos que não há apenas essas duas formas de irregularidades, e sim várias, colocamos um exemplo para melhor entender sobre o tema.

A irregularidade na forma - o síndico adota como forma de convocar os condôminos carta protocolada via A.R, entretanto esse edital por via A.R não chegou a tempo para todos os condôminos ou que ele esqueça de enviar para algumas unidades.

O síndico comete também irregularidade em não convocar condômino por algum motivo, exemplo: os dois têm atritos e não se dão bem, sempre houve confusão nas assembleias anteriores, e para que isso não aconteça novamente, o síndico resolve não convocar este condômino para participar da assembleia.

Essas duas formas de irregularidades são motivos de anulação da assembleia, conforme prevê o art. 1.354 do Código Civil:

Art. 1.354. A assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.

Pois bem, se essa assembleia ainda continuar com suas deliberações pode qualquer condômino a impugnar no ato, requerendo a anulação por não ter respeitado o Código Civil.

E se, por conseguinte, o síndico ou a administradora não aceitar a impugnação e continuar a deliberação, poderá qualquer condômino requerer posteriormente ao Judiciário a anulação dessa assembleia.

É de extrema importância que isso seja feito, pelo seguinte motivo: aquele que não foi convocado e não está ciente do que foi debatido deverá cumprir as determinações impostas pela assembleia, gerando obrigações e deveres. Exemplo: foi aprovado em uma assembleia irregular que o salão de festas será remodelado com materiais mais caros para ficar bonito (obra voluptuária), e isso vai gerar grande gasto de despesas extraordinárias.

Aquele condômino que não foi convocado poderia fazer a diferença para reprovação da obra com seu voto, bem como ele de fato ficará obrigado a contribuir com as despesas extraordinárias.

Merece fazer destaque às seguintes decisões dos tribunais:

RECURSO INOMINADO. AUSÊNCIA DE CONVOCAÇÃO DE CONDÔMINO PARA ASSEMBLÉIA 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 assembleia condominial realizada em 01.10.2014 e,** considerando a impossibilidade de exigir da demandante produção de prova negativa, compete 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. (Recurso Cível Nº 71007361595, Segunda Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Ana Cláudia Cachapuz Silva Raabe, Julgado em 28/02/2018). (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).

RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO ORDINÁRIA – APELO INTERPOSTO POR CARLOS RAFAEL DEMIAN GOMES DE CARVALHO E OUTROS - ASSEMBLEIA DE CONDOMÍNIO – AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE CONVOCAÇÃO DE TODOS OS CONDÔMINOS – ART. 1.354, DO CC – DESTITUIÇÃO DE SÍNDICO – NECESSIDADE DE ASSEMBLEIA GERAL ESPECÍFICA – ART. 1.349, DO CC – NULIDADE – RECURSO DESPROVIDO - RECURSO ADESIVO INTERPOSTO POR ALBERTO DO SANTOS MARQUES – MAJORAÇÃO DO VALOR FIXADO A TÍTULO DE HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS – APRECIÇÃO EQUITATIVA – ART. 20, §§ 4º e 3º, DO CPC – RECURSO PROVIDO. **A validade dos atos deliberados em assembleia geral extraordinária depende da convocação de todos os condôminos, sob pena de nulidade à exegese do artigo 1.354, do Código Civil.** A destituição do síndico deve ser realizada em assembleia especialmente convocada para esse fim, nos termos do artigo 1.349, do Código Civil. Os honorários advocatícios devem ser fixados com base na apreciação equitativa do Julgador (art. 20, § 4º, CPC), considerando os requisitos

do § 3º, do artigo 20, do CPC, devendo, pois, ser arbitrado em montante que não deprecie o trabalho profissional do advogado, sob pena de tornar a verba honorária ínfima diante do trabalho realizado pelo causídico e inviabilizar o exercício da advocacia, motivo pelo qual deve ser majorada. (Ap 42263/2013, DESA. CLEUCI TEREZINHA CHAGAS PEREIRA DA SILVA, QUINTA CÂMARA CÍVEL, Julgado em 23/10/2013, Publicado no DJE 05/11/2013). (TJ-MT - APL: 00242322920078110041 42263/2013, Relator: DESA. CLEUCI TEREZINHA CHAGAS PEREIRA DA SILVA, Data de Julgamento: 23/10/2013, QUINTA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 05/11/2013. (Grifo nosso).

O mesmo caso pode ocorrer quando 1/4 dos próprios condôminos decidem convocar uma assembleia, aquele que tomou a iniciativa também deve respeitar a regular convocação de todos os condôminos, sob pena de anulação.

De outro lado, recomendamos que o síndico ou administrador guarde prova de que todos os condôminos foram devidamente convocados e apresente para a assembleia, porque sempre há aquele que poderá questionar a validade da convocação dizendo que não estava ciente.

Portanto, conforme exemplificado, é importante que o síndico se atente para convocar todos os condôminos, bem como, caso haja alguma irregularidade na assembleia, é essencial que a pessoa prejudicada procure um advogado especialista nesta área, para tomar as providências cabíveis, uma vez que seus direitos foram violados.

51 DESRESPEITO AOS FUNCIONÁRIOS PODE TRAZER PREJUÍZOS AO CONDOMÍNIO

Publicado
16/10/2018

Uma boa convivência dentro de uma sociedade condominial envolve não apenas condôminos e síndico, mas também entre condôminos e funcionários, prestadores de serviços, possuidores, visitantes, entre outros.

Os funcionários, sejam contratados ou terceirizados, são de extrema importância para a vida em comunidade. Serve a equipe como braço direito do condomínio, realizando atividades para manter o bom funcionamento, garantindo qualidade de vida, segurança, bem-estar, valorizando a unidade.

Em razão dessa convivência diária, há casos que extrapolam a relação de trabalho, tornando a relação entre os condôminos como pessoal, de amizade e confiança. De outro lado, pode também acontecer de haver brigas e desentendimentos entre os funcionários do condomínio, surgindo eventuais conflitos, desrespeitos e até mesmo agressões.

A falta de ética de determinados condôminos ou funcionários pode resultar em brigas judiciais por variados motivos, desde dano moral até agressão, inclusive podendo ocasionar uma fatalidade pior.

Cada condômino, ao tratar pessoalmente com os empregados do condomínio, está na posição de empregador, uma vez que sua condição de proprietário garante o exercício de determinados direitos.

O condômino que agride física e/ou verbalmente o empregado abusa verdadeiramente da subordinação jurídica decorrente da relação de emprego, o que enseja a responsabilidade de indenização por dano moral.

Da orientação de funcionários e condôminos

A administração do condomínio deve agir preventivamente, a fim de evitar que os condôminos agredam verbal ou moralmente funcionários ou prestadores de serviços.

Para tanto, o síndico deve prover informação e solicitar a todos os condôminos que tratem com respeito, todo e qualquer funcionário, sempre de forma cordial e educada, pois tais pessoas desenvolvem atividades essenciais para a vida em condomínio.

Caso o funcionário reclame de alguma atitude do morador, ou vice-versa, deve adotar um procedimento de verificação, e, se for o caso, aplicar multa ou solicitar um pedido de desculpas.

Esclareça sempre os funcionários e prestadores de serviços que atuam em função do condomínio e não do condômino, e não devem se submeter a designios particulares de cada morador.

Dano moral trabalhista

Dano moral é aquele que decorre do prejuízo ou lesão causado aos bens ou direitos estritamente pessoais do sujeito de direito é o dano que atinge os direitos da personalidade. O dever de indenizar o empregado pelos danos materiais e morais por ele sofridos decorre da ordem jurídica constitucional, mais especificamente dos seguintes dispositivos:

- dignidade da pessoa humana e valores sociais do trabalho (art. 5º, III e IV);
- proibição de qualquer forma de discriminação (art. 3º, IV, e art. 7º, XXX, XXXI e XXXII);
- direito de resposta, proporcional ao agravo, além da indenização por dano material, moral e à imagem (art. 5º, V);
- inviolabilidade da intimidade, da vida privada, da honra e da imagem das pessoas, assegurado o direito à indenização pelo dano material e moral decorrente de sua violação (art. 5º, X);
- proteção da saúde e da integridade física do trabalhador, assegurado o direito à indenização quando o empregador incorrer em dolo ou culpa (art. 7º, XXII e XXVIII).

O Código Civil estabelece as diretrizes necessárias para que seja cumprido o que determina o texto constitucional, prevendo a responsabilidade decorrente da prática de ato ilícito:

- 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. 186 do CC);
- aquele que, por ato ilícito, causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo. 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 (art. 927, caput e parágrafo único do CC).

Diante de ofensa ao patrimônio imaterial do trabalhador deve ser reparada pelo empregador por meio do pagamento de indenizações por dano moral ou por dano à imagem. Em tais situações, o condomínio é o responsável perante uma eventual ação judicial, pois ele é empregador e detém todo cuidado com o funcionário.

O condomínio, ao ser responsabilizado por uma ação judicial, caso a sentença seja procedente, ficará obrigado ao pagamento estipulado na ação, o qual poderá onerar o condomínio no seu passivo.

Sabemos que todo ativo do condomínio advém das contribuições dos condôminos e que certamente haverá uma sobra (fundo de reserva). Sendo assim, é com este fundo de reserva que provavelmente será paga a indenização.

Ou seja, o ato do condômino que gerou a ação atingirá indiretamente o restante, pois todos contribuem com o fundo de reserva e este será utilizado para o pagamento do ato ilícito praticado.

Aquele problema entre ambas as partes poderá ficar pior (internamente no condomínio) uma vez que gerará uma revolta por todos terem que pagar por algo que não fizeram.

Nesse sentido são os seguintes julgados:

RECURSO DE REVISTA - DANO MORAL - RESPONSABILIDADE CIVIL DO CONDOMÍNIO EQUIPARADO A EMPREGADOR - AGRESSÃO

PRATICADA POR CONDÔMINO. **O condomínio equipara-se a empregador, conforme o artigo 2º da CLT, de maneira que responde pela higidez física e moral de seus empregados, enquanto estiverem no ambiente de trabalho. Assim, se o empregado do condomínio sofrer dano físico e moral durante a jornada de trabalho, quando estava, pois, sob a tutela de seu empregador, deve o condomínio responder pelo dano causado.** Cumpre ressaltar que cada condômino, ao tratar pessoalmente com os empregados do condomínio, está na posição de empregador, pois os condôminos são proprietários e, sendo a coisa de uso comum, cada um possui sua parte ideal do bem, o que lhe garante exercer determinados direitos sobre a parte que lhe cabe. Desta forma, ao agredir física e/ou verbalmente o empregado, o condômino abusa verdadeiramente da subordinação jurídica decorrente da relação de emprego, o que enseja a responsabilidade de indenização por dano moral, inclusive em face do disposto no art. 7º, XXVIII, da CF . Recurso conhecido e provido. (TST - RR: 14642720105200002 1464-27.2010.5.20.0002, Relator: Sebastião Geraldo de Oliveira, Data de Julgamento: 07/12/2011, 8ª Turma, Data de Publicação: DEJT 12/12/2011). (Grifo nosso).

RESPONSABILIDADE CIVIL. DANO MORAL. CONDOMÍNIO. DISCUSSÃO ENTRE MORDADOR E FUNCIONÁRIO. DEMISSÃO. EMPREGO DE EXPRESSÕES INJURIOSAS PELO CONDÔMINO. OFENSA À IMAGEM E À HONRA. I, **Configura ato ilícito do morador, que gera o dever de indenizar, a utilização de expressões injuriosas com o ânimo de ofender, humilhar e constranger um funcionário do condomínio edilício em seu local de trabalho, resultando em profundo abalo moral, notadamente porque o simples envolvimento em discussão para a qual não concorreu ocasionou a sua demissão.** II. O momento adequado para con-

traditar uma testemunha é na audiência de instrução e julgamento, logo após a sua qualificação e antes que inicie o seu depoimento (§ 1º do art. 414 do CPC). Se não efetuada no momento oportuno, ocorre a preclusão temporal, ao passo que se opera a preclusão consumativa quando, a despeito de contraditar a testemunha, a parte não recorre da decisão que a indefere. III. O valor da compensação por danos morais deve ser informado por critérios de proporcionalidade e razoabilidade, observando-se as condições econômicas das partes envolvidas; a natureza e a extensão do dano. Portanto, a indenização não pode ser tão grande a ponto de traduzir enriquecimento ilícito, nem tão pequena que se torne inexpressiva. IV. Negou-se provimento ao recurso principal e ao adesivo. (TJ-DF - APC: 20070111183498, Relator: JOSÉ DIVINO DE OLIVEIRA, Data de Julgamento: 16/09/2015, 6ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 29/09/2015 . Pág.: 186). (Grifo nosso).

A punição ao agressor pode estar descrita na convenção ou regimento interno, pois neles estão contidas todas as normas do condomínio, com as devidas regras e punições descritas, para orientar o síndico caso aconteça algo parecido no seu condomínio.

Geralmente, as penas nesses casos podem variar de uma simples notificação a uma multa aplicada pelo condomínio e, não havendo normas sobre esse tipo de ocorrência, o síndico pode convocar uma assembleia para discutir sobre o assunto, e, junto com os moradores, reformular as normas.

Na prática, a maioria (senão todas) traz o dever dos condôminos de tratar funcionários do condomínio com urbanidade e respeito, impondo multa ou qualquer tipo de sanção pelo descumprimento dessa obrigação. O síndico deve identificar o agressor, impondo-lhe multa em decorrência de contrariar norma prevista no regimento interno ou convenção.

A condenação em ação trabalhista possibilita ao condomínio ajuizar ação regressiva contra o condômino que ofendeu os funcionários do condomínio ou prestadores de serviços.

Nesse sentido, é o entendimento dos tribunais:

TRT-PR-22-10-2010 CONDOMÍNIO - DANO MORAL - RESPONSABILIDADE - ATOS PRATICADOS POR PESSOA EQUIPARADA A CONDÔMINO. O condomínio responde pelos atos e omissões de seus condôminos e moradores equiparados a condôminos, no que se refere ao trato com os seus empregados. Assim, a omissão do síndico na adoção de providências para cessar o comportamento antissocial de integrante do condomínio enseja na obrigação de indenizar o dano moral sofrido por empregado, **sem prejuízo a eventual direito de regresso contra o condômino-agressor**. Recurso do reclamado a que se nega provimento. (TRT-9 144322009652903 PR 14432-2009-652-9-0-3, Relator: BENEDITO XAVIER DA SILVA, 1A. TURMA, Data de Publicação: 22/10/2010). (Grifo nosso).

RECURSO INOMINADO. AÇÃO DE REGRESSO. CONDOMÍNIO QUE FOI CONDENADO SOLIDARIAMENTE AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS EM RAZÃO DE CONDUTA ILÍCITA PRATICADA EXCLUSIVAMENTE PELO RECLAMADO. INTERESSE DE AGIR EVIDENCIADO. CONDENAÇÃO QUE SE IMPÕE. INEXISTÊNCIA DE LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. 1. Preliminarmente, **convém aduzir que é evidente o interesse de agir do reclamante ao pleitear em ação regressiva o pagamento dos valores que foi obrigado a pagar em virtude da condenação solidária proferida nos autos da reclamatória trabalhista, não havendo necessidade de prévia concordância dos condôminos para a propositura da ação**. Ademais, o fato de ter sido estabelecido o rateio do pagamento da condenação pelos moradores, até

mesmo para se evitar o bloqueio de contas e a penhora de bens comuns do condomínio na justiça trabalhista, não exclui o direito de regresso do autor. 2. No mérito, o recorrido logrou êxito em comprovar que arcou com o pagamento da condenação por dano moral proferida na demanda trabalhista, em razão de conduta ilícita praticada exclusivamente pelo reclamado, à época síndico do condomínio. De outro lado, os documentos , decidem os Juízes Integrantes da 1ª Turma Recursal Juizados Especiais do Estado do Paraná, por unanimidade de votos, conhecer do recurso, e no mérito, negar-lhe provimento, nos exatos termos do vot (TJPR - 1ª Turma Recursal - 0038200-07.2014.8.16.0021/0 - Cascavel - Rel.: Renata Ribeiro Bau - - J. 09.09.2015). (TJ-PR - RI: 003820007201481600210 PR 0038200-07.2014.8.16.0021/0 (Acórdão), Relator: Renata Ribeiro Bau, Data de Julgamento: 09/09/2015, 1ª Turma Recursal, Data de Publicação: 17/09/2015). (Grifo nosso).

Nos dois julgados acima, os tribunais reconheceram que o condomínio responde perante a parte ofendida eventual dano moral ou material praticado por condômino, bem como é um direito do condomínio ter ação de regresso contra aquele condômino que praticou o ato ilícito.

Sabemos que o comportamento daquele condômino antissocial integrante do condomínio tem que ser repreendido, tanto na esfera administrativa, com aplicações de sanções por parte da convenção e regimento interno, como na esfera judicial.

O condomínio, em sua sociedade, não pode ficar refém ou deixar de agir contra aquele causador de problemas, pois algo pior pode acontecer, o que, por consequência, desvaloriza o condomínio.

Concluindo, conflitos sempre existirão em toda sociedade, não importa qual seja o tipo, o síndico deve sempre adotar uma conduta para prevenir que condutas como as que foram descritas não aconteçam, pois é sua obrigação cumprir com os comandos impostos.

52 CONFLITOS INTERNOS QUE AS PLATAFORMAS VIRTUAIS DE HOSPEDAGEM PODERÃO TRAZER

Publicado
26/10/2018

A harmonia e uma boa gestão administrativa contribuem para uma excelente convivência na sociedade condominial. Esses são uns dos fatores que ao longo do tempo evitam conflitos, desrespeitos e violações às normas internas, o que, na maioria das vezes colabora para que o condomínio fique com *“má fama”*.

Nessa questão de evitar conflitos, devemos abordar sobre as plataformas virtuais que oferecem hospedagem.

Essas plataformas são serviços que permitem que pessoas do mundo inteiro ofereçam suas casas para usuários que buscam acomodações mais em conta em qualquer lugar do mundo. É possível oferecer apenas um quarto ou a casa completa a outros usuários, como também alugar um espaço, caso seja a sua necessidade ou interesse. Usado por turistas, viajantes e profissionais em trânsito, o grande apelo do serviço está nos custos mais baixos e na facilidade de uso: alugar um imóvel sem muita burocracia.

Com o passar do tempo, a popularização dessas plataformas cresceu e ainda vem crescendo cada vez mais diante das ofertas oferecidas aos consumidores. Não é de se negar que são boas, entretanto, nem todo mundo se agrada com a ideia de produtos disponibilizados no mercado.

As ofertas que citamos acima muitas vezes são apartamentos em condomínios que os proprietários dispõem para locação ou hospedagem por temporada.

Como esse aplicativo é recente, muitos condomínios não regulamentaram sobre a permissão, bem como condutas que deverão ser observadas pelos proprietários e por aqueles que utilizam a propriedade por curto período.

Com isso, conflitos aparecem entre condôminos. De um lado estão aqueles que são pela proibição e de outro aqueles que são contra a proibição, ou seja, a harmonia, nesse caso, acaba por se desvincular. Posteriormente deve o síndico manter a gestão administrativa nos trilhos e de acordo com o interesse da coletividade.

Com base nisso, exemplificaremos as condutas que poderão trazer riscos ao condomínio, nos casos daqueles proprietários que usualmente alugam seu apartamento a terceiros estranhos, que normalmente se utilizam como se condôminos fossem.

Finalidade residencial - violação

As convenções condominiais, quando na sua instituição, devem determinar as finalidades a que se destinam, conforme o art. 1.332 do Código Civil.

Vamos supor que um condomínio tenha a finalidade residencial (o que é na maioria dos casos), e que um determinado proprietário de um apartamento decide dispor no site de hospedagem online a locação por temporada de no máximo quinze dias, para quantas pessoas quiserem, salientando que seu objetivo é auferir uma renda a mais.

Nesse curto espaço que é oferecido, suponhamos que dentro de dois meses o proprietário tenha locado o apartamento para seis tipos de pessoas diferentes, desconhecendo todas elas, apenas tendo os dados delas e o valor auferido.

Vejamus que com esse fato o proprietário está utilizando seu apartamento de forma empresarial, eis que está gerando uma atividade financeira. Com isso, como a finalidade do condomínio descrito na convenção é residencial, este proprietário está infringindo a norma à qual subscreveu no ato de instituição.

Corroborando nesse mesmo sentido o seguinte julgado de 2018:

APELAÇÃO – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE
NÃO FAZER – SENTENÇA DE PROCEDÊN-

CIA – UNIDADE CONDOMINIAL QUE PASSOU A SER LOCADA POR CURTA TEMPORADA ATRAVÉS DE PLATAFORMAS DIGITAIS – SITUAÇÃO QUE SE ASSEMELHA A HOTELARIA E HOSPEDARIA - CARACTERÍSTICA NÃO RESIDENCIAL - CONVENÇÃO CONDOMINIAL E REGIMENTO INTERNO QUE PREVEEM A FINALIDADE ESTRITAMENTE RESIDENCIAL – IMPOSSIBILIDADE DO TIPO DE LOCAÇÃO PRETENDIDA PELO AUTOR - SENTENÇA REFORMADA - RECURSO PROVIDO. (TJ-SP - APL: 10273265020168260100 SP 1027326-50.2016.8.26.0100, Relator: Cesar Luiz de Almeida, Data de Julgamento: 15/10/2018, 28ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 15/10/2018). (Grifo nosso).

É importante também transcrevermos parte do relatório do voto:

Embora seja permitida a locação para fins residenciais, tendo em vista que a fruição é um dos atributos do direito de propriedade, nota-se, no caso, que a locação por meio de sites como airbnb.com.br ou outros do gênero se assemelha à hotelaria e hospedaria.

Ora, ao contrário do entendimento do Culto Magistrado a quo, o uso que se pretende fazer do imóvel não é meramente residencial, como tenta fazer crer o autor, ora apelado, **pois a locação por curta temporada nos moldes pretendidos denota alta rotatividade de inquilinos (no caso, hóspedes).**

Tal constatação é passível através da análise dos documentos de fls. 25/34 **que demonstram a estadia de pessoas de outros estados e países e que se hospedam na unidade condominial em razão de viagens.** (Grifo nosso).

No exemplo transcrito, se o proprietário persistir em sua atividade, deve o síndico notificá-lo para obedecer às regras descritas na convenção. Se continuar desrespeitando, caberá ao gestor do condomínio multá-lo ou até em determinadas situações procurar uma assessoria jurídica com o objetivo de tomar as medidas judiciais ou extrajudiciais.

Não podemos esquecer que em toda atividade comercial que gera lucro, o Fisco (União, Estado, DF e Município) terá interesse, de acordo com o que for exercido. Nesse caso entendemos ser aplicação do Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza, ou seja, o proprietário que exerce esta atividade terá que contribuir.

Risco ao sossego dos condôminos, segurança, saúde e bem-estar

Utilizando o mesmo exemplo do tópico acima, não é incomum a movimentação de pessoas estranhas no condomínio, das quais o restante dos condôminos, porteiros, zeladores, não conhecem a índole.

Dessa forma o risco à segurança do condomínio cresce, não se sabe se o sujeito que locou por dez dias a propriedade está com má-fé, bem como não conhece as regras internas.

Sabemos que muitas mães, por confiarem na segurança do condomínio, deixam seus filhos nas áreas comuns brincando. Se elas descobrirem que há estranhos no condomínio, terão que restringir a liberdade do seu filho por falta de segurança ou medo de acontecer alguma coisa.

O sossego e o bem-estar são uns dos fatores que mantêm a harmonia no condomínio, mas, se esses princípios forem violados por outrem, rotineiramente, o convívio acaba por virar conflitos indesejáveis. Um exemplo que pode ser citado é o caso em que o locador por temporada resolve dar uma “pequena” festa no apartamento, **convidando outras pessoas estranhas ao condomínio, incomodando os verdadeiros condôminos com barulhos, algazarras e até com uso nocivo de drogas.**

Diante desses fatos, o condomínio pode se tornar um verdadeiro caos. Insta descrever também a função do porteiro. Como ele fica nesse caso? Desconhece o locador por temporada e tampouco os seus convidados. Uma verdadeira insegurança pela rotatividade dessas pessoas.

Mais uma vez, o **síndico deverá tomar atitudes para coibir tais atos**, pois um dos deveres é 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, conforme o art. 1.336, inciso IV, do Código Civil.

Nesse sentido, são os seguintes julgados:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. CONDOMÍNIO RESIDENCIAL. LOCAÇÃO POR TEMPORADA DE CÔMODOS EM APARTAMENTO. VIOLAÇÃO À CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. EDIFÍCIO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL. USO NOCIVO DA PROPRIEDADE. UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL DE MANEIRA PREJUDICIAL À SEGURANÇA, SOSSEGO E BEM ESTAR DOS DEMAIS CONDÔMINOS. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. 1. Hipótese em que a ré/agravante promove a locação de cômodos de seu apartamento a pessoas estranhas ao condomínio por curto período de tempo (dias, semanas), mediante veiculação de anúncios e propagandas em sites da internet, com a alteração do nome do condomínio para “ART SUÍTES HOME BOA VIAGEM BEACH”. **Tal atividade denota prática nitidamente comercial, destinando o apartamento da agravante a espécie de hospedaria/albergue, o que é vedado pela convenção condominial, que atribui caráter exclusivamente residencial do edifício e veda a destinação diversa das suas unidades imobiliárias.** 2. Nos termos do art. 1.333 do Código Civil, a convenção de condomínio é obrigatória a todos os titulares de unidades imobiliárias no edifício. Já o art. 1.336, IV, apregoa que é dever do condômino “**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**”. 3. Pre-

sentes os requisitos do art. 273 do CPC/1973 (vigente à época da decisão agravada) autorizadores da concessão de tutela antecipada, quais sejam, a verossimilhança das alegações do condomínio autor/agravado, consubstanciada na demonstração da prática comercial semelhante à hotelaria realizada pela agravante e da existência de vedação na convenção condominial quanto à destinação não residencial aos apartamentos do edifício e à sua utilização nociva aos demais condôminos; bem como o risco de dano irreparável e de difícil reparação, verificado através do perigo à segurança, tranquilidade e bem estar dos demais condôminos do edifício, a exemplo do incidente já relatado nos autos envolvendo hóspedes e porteiro. 4. Recurso a que se nega provimento para manter a decisão interlocutória agravada, **ressaltando-se que fica vedada a locação por temporada do imóvel da agravante nos moldes atualmente praticados (aluguel de cômodos separados no apartamento para pessoas estranhas ao condomínio, por curto período, em alta rotatividade), seja ela proveniente de publicidade veiculada em sites da internet ou qualquer outro meio.** (TJ-PE - AI: 4295245 PE, Relator: José Fernandes, Data de Julgamento: 08/06/2016, 5ª Câmara Cível, Data de Publicação: 25/07/2016). (Grifo nosso).

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO RESIDENCIAL. **REGRAS RESTRITIVAS À LOCAÇÃO POR TEMPORADA APROVADAS EM ASSEMBLÉIA EXTRAORDINÁRIA CONVOCADA PARA ESTE FIM E QUE PASSARAM A INTEGRAR A CONVENÇÃO CONDOMINIAL. RESTRIÇÕES QUE SE LIMITAM A DISCIPLINAR A UTILIZAÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS EM PROL DA SEGURANÇA E DO SOSSEGO**

DE TODOS OS CONDÔMINOS. DIREITO DE PROPRIEDADE GARANTIDO PELA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA QUE NÃO É ABSOLUTO E DEVE SER EXERCIDO SEGUNDO À FUNÇÃO SOCIAL MORMENTE NO CASO DE CONDOMÍNIOS. PREVALÊNCIA DO INTERESSE COMUM. AUSÊNCIA DE NULIDADE OU ABUSIVIDADE DO ATO A IMPOR A IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. PROVIMENTO DO RECURSO. (TJ-RJ - APL: 01691975720148190001 RIO DE JANEIRO CAPITAL 39 VARA CÍVEL, Relator: MARGARET DE OLIVARES VALLE DOS SANTOS, Data de Julgamento: 12/07/2017, DÉCIMA OITAVA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 13/07/2017). (Grifo nosso).

CONCLUSÃO

Os exemplos dados acima são apenas alguns de vários conflitos que surgem ou poderão surgir. Os síndicos, como gestores do condomínio, devem ter total atenção nessas situações, aplicando as regras e os costumes do interesse coletivo local.

Salientamos que esse é nosso posicionamento, bem como há vários outros julgados dispondo sobre a legalidade da locação por temporada no caso concreto.

53 OS ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO COMO ENTE FAMILIAR

Publicado
01/11/2018

Hoje em dia é comum observar famílias que têm animais de estimação em suas residências, sejam eles cachorro, gato, cobra, pássaros, dentre os mais variados gostos que existem. O afeto que esses animais trazem para a vida do ser humano é tão importante que no Congresso Nacional tramita um projeto de lei, que foi aprovado pela Comissão de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, que altera sua natureza jurídica.

Mas antes de adentrar nesse projeto, é necessário abordar as mudanças sociais advindas com o tempo relativo ao tratamento diferenciado que é dado aos animais.

A nossa Constituição Federal descreveu um papel importante para a proteção do meio ambiente, animais em extinção ou sobre crueldade, todos de uma forma ampla, conforme o art. 225:

Art. 225. Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

1º Para assegurar a efetividade desse direito, incumbe ao Poder Público:

(...)

VII - proteger a fauna e a flora, vedadas, na forma da lei, as práticas que coloquem em risco sua função ecológica, provoquem a extinção de espécies ou submetam os animais à crueldade.

Assim, todos têm papel importante na sociedade com a proteção e defesa dos animais que são submetidos à crueldade.

Outro ponto importante e até às vezes polêmico é ter animais em condomínios residenciais, nos quais não é incomum encontrar famílias que detêm a posse e propriedade em seus apartamentos, das mais variadas espécies e quantidade.

Muitos condomínios, antigamente e mesmo até hoje, adotam a prática de colocar cláusulas nas convenções ou regimento interno, **dispondo sobre a proibição de ter qualquer tipo de animal.**

Entendemos que tal prática é abusiva em nosso direito, pois fere o direito de propriedade previsto na Constituição Federal, o que torna consequentemente ilegal a disposição na convenção. Com base nisso, é o seguinte julgado:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONDOMÍNIO RESIDENCIAL. PERMANÊNCIA DE ANIMAIS. CONVENÇÃO. PROIBIÇÃO. RAZOABILIDADE. DIREITOS DE VIZINHANÇA. FLEXIBILIZAÇÃO DA NORMA INTERNA NO CASO CONCRETO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. - Nos termos do art. 1.333 e art. 1.334 do Código Civil, a convenção constitui lei interna do condomínio edilício e, portanto, é de observância obrigatória para os titulares das unidades. - **Contudo, as restrições convencionais sobre o pleno domínio da propriedade se justificam desde que sua finalidade precípua seja preservar a segurança, o sossego e a saúde dos condôminos (art. 1.227/CC).** - **Se as regras condominiais vedam, de forma absoluta, a permanência de animais domésticos em suas dependências, é preciso verificar,**

no caso concreto, se há vulneração de algum dos direitos expressos no art. 1.277 do Código Civil, a fim de compatibilizar e harmonizar os direitos de vizinhança e de propriedade. - Observado, no caso concreto, que o animal não representa risco à saúde, ao sossego e à segurança dos condôminos, não há fundamento jurídico para impedir sua permanência na unidade autônoma do Condomínio. - APELAÇÃO CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA. (Grifo nosso).

A título de conhecimento, vale citar o Enunciado nº 566 publicado pela VI jornada de Direito Civil, o qual transcreve: “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”.

Entretanto, há casos também em que **determinados animais do condomínio feriam os princípios do sossego, saúde, segurança e bons costumes, sendo, portanto, incompatível com a convivência condominial**. Exemplos: latidos de cachorros, a ponto de ferir o princípio do sossego, uma cobra sai da unidade e vai à outra, afetando o princípio da segurança, gato que está com doenças transmissíveis, ferindo o princípio da saúde.

Nesses casos, o condomínio deve notificar o condômino de acordo com a convenção e alegar o que está sendo violado. Sendo persistente em suas violações poderá ser determinada a retirada do animal (dependendo do caso concreto).

Há possibilidade também de a convenção ou regimento interno dispor sobre a vedação de circular com os animais dentro do condomínio, entre outras. O que, a depender do caso, é legal ou ilegal. Quanto a isso, merece destacar o seguinte julgado:

JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS. CONDOMÍNIO RESIDENCIAL. ANIMAL DOMÉSTICO DE PEQUENO PORTE. NORMA PROIBITIVA EXPRESSAMENTE PREVIS-

TA NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. PROIBIDO TRANSITAR COM ANIMAL NO CHÃO EM DETERMINADAS ÁREAS. MODO ALTERNATIVO DISPONÍVEL. DEVER DE OBSERVÂNCIA. PREVALÊNCIA DA NORMA CONVENCIONAL NO CASO. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. 1. Ação anulatória cumulada com obrigação de fazer, na qual a parte autora interpôs recurso inominado contra a sentença que julgou improcedente os pedidos iniciais. 2. Insurge a recorrente contra convenção condominial e alega lesão ao princípio da razoabilidade e ao direito de propriedade. Dispõe que o julgado utilizado pelo juízo a quo para fundamentação não se aplica no caso concreto. Ainda, discorre que, diante da fragilidade de sua saúde, resta impraticável o cumprimento das normas condominiais. Por fim, pugna pelo reconhecimento do direito de circular, em determinadas áreas do condomínio, com seu animal no chão. 3. Conforme preceituam os arts. 1.333 e 1.334 do Código Civil, a convenção de condomínio é regramento legal de observância obrigatória pelos condôminos. No caso dos autos, a convenção condominial é clara ao estatuir na Cláusula Centésima Trigésima Oitava a proibição de trânsito, pelas áreas comuns do condomínio, com animal no chão. 4. **O objeto da lide diz respeito ao conflito de normas condominiais de direito da coletividade e o direito individual à propriedade da autora.** 5. **No caso dos autos, a limitação da plena propriedade da unidade condominial, diante da restrição de trânsito com animais, faz sentido mediante justificção, com vista na afetação da limpeza, da saúde e da higiene dos demais condôminos.** 6. Quanto ao julgado utilizado pelo juízo de origem, este não se reporta, de fato,

caso exatamente idêntico, mas, por ser semelhante, aplica-se perante o caso concreto e respalda a decisão a quo. A utilização de apenas casos idênticos tornaria a utilização de jurisprudência para corroborar fundamentações jurídicas infrutífera perante a maioria dos casos. 7. A alegação da autora de impossibilidade de cumprimento das normas condominiais sob o fundamento de fragilidade em sua saúde não merece prosperar. Consta nos autos (ID 2896407) meios de transporte de animais que supre sua dificuldade de transportar estes em seu colo. 8. **As normas legislativas permitem o estabelecimento pelos condôminos de suas próprias regras de convivência, obedecida a razoabilidade e proporcionalidade. Diante da importância da decisão e dos interesses da coletividade condominial, a intervenção do Judiciário deve ser medida excepcional e restrita.** 9. **A regra condominial de transporte do animal no colo em áreas comuns e a regra de transporte do animal preferencialmente no colo em áreas comuns de serviço, aliada a disponibilização de carros de transporte de animais, são razoáveis e, por possuir aprovação e vontade da maioria dos condôminos, deve-se manter intacta e em seus estritos termos.** 10. O termo preferencialmente no colo, disposto na cláusula contratual, deve ser obedecido. Seu descumprimento deve-se dar em hipóteses extremamente restritas. Assim, a regra, portanto, é de animal no colo ainda que nas áreas comuns de serviço. De forma alternativa, há os carros de transporte de animais disponibilizados pelo condomínio. 11. Desta forma, entende-se que a autora não demonstrou regra desarrazoada ou desproporcional, além de não comprovar invasão ao direito de propriedade. Nestes termos, não tem direito ao que pleiteou. 12. Recurso da

autora conhecido e não provido. Sentença mantida por seus termos. 13. Custas já recolhidas. Nos termos do § 8º do art. 85 do CPC/2015, fixo os honorários de sucumbência em R\$ 200,00 (duzentos reais). 14. Acórdão elaborado de conformidade com o disposto nos artigos 46 da Lei 9.099/1995. (TJ-DF 07043332920178070020 DF 0704333-29.2017.8.07.0020, Relator: ARNALDO CORRÊA SILVA, Data de Julgamento: 13/12/2017, 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF, Data de Publicação: Publicado no DJE : 22/01/2018 . Pág.: Sem Página Cadastrada.) (Grifo nosso).

Seguindo sobre o tratamento diferenciado, não podemos deixar de citar a Lei Federal nº 9.605/98, que trata sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, e dá outras providências. Ela, especialmente no art. 32, trata sobre a pena aplicada àqueles que praticam maus-tratos contra animais:

Art. 32. Praticar ato de abuso, maus-tratos, ferir ou mutilar animais silvestres, domésticos ou domesticados, nativos ou exóticos:

Pena - detenção, de três meses a um ano, e multa.

1º Incorre nas mesmas penas quem realiza experiência dolorosa ou cruel em animal vivo, ainda que para fins didáticos ou científicos, quando existirem recursos alternativos.

2º A pena é aumentada de um sexto a um terço, se ocorre morte do animal.

Prosseguindo no assunto, o amor é tão comum e os afetos envolvem tanto os sentimentos da pessoa que **recentemente chegou um caso ao Superior Tribunal de Justiça sobre guarda compartilhada de um cachorro**. Um casal que vivia em união estável e, durante o período sob o mesmo teto, adotaram um cachorro. Com o término do relacionamento, a mulher ficou com a posse do cão, e passou a impedir que o ex-companheiro tivesse acesso a ele.

O relator do processo transcreveu a seguinte frase em sua decisão:

Considerando que na disputa por um animal de estimação entre duas pessoas após o término de um casamento e de uma união estável há uma semelhança com o conflito de guarda e visitas de uma criança ou de um adolescente, mostra-se possível a aplicação analógica dos artigos 1.583 a 1.590 do Código Civil.

Sobre o Projeto de Lei 3670/15, que foi aprovado na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJ), visa alterar a natureza jurídica dos animais, para determinar que eles não serão considerados coisas, mas sim bens móveis. O relator considera importante diferenciar os animais dos objetos inanimados.

Importante ressaltar que a legislação brasileira segue uma tendência mundial. Animais não são mais considerados coisas nos ordenamentos jurídicos austríaco, alemão, francês, suíço, português, mexicano e espanhol.

Devemos destacar o ordenamento português, que por sua vez criou, no ano de 2016, uma terceira figura jurídica, a par das pessoas e das coisas, passando a considerar que os animais são seres vivos dotados de sensibilidade.

Nesse sentido, no campo legislativo, o estatuto jurídico dos animais vem sendo modificado em países que adotam o sistema romano-germânico. O Brasil está em consonância com esses ordenamentos, quebrando paradigmas, despontando propostas legislativas que objetivam requalificar o status jurídico dos animais, buscando tirá-los do atual estado de coisas móveis.

Concluindo, podemos notar que a evolução no direito abrange amplamente a todos os seres, sejam os humanos ou o ser irracional, que devemos estar devidamente atualizados e prontos para as mudanças, inclusive no Direito Condominial, sendo uma das áreas mais propensas para o crescimento.

54 UMA ASSEMBLEIA MAL PRESIDIDA PODE GERAR NULIDADE?

Publicado
13/11/2018

A assembleia em condomínio é um dos momentos mais importantes na vida em sociedade condominial, nela são discutidos e decididos atos para uma gestão melhor e mais eficiente de acordo com o interesse da coletividade, prezando sempre pela participação de todos em suas opiniões.

Mas antes de acontecer uma assembleia, seja ela ordinária ou extraordinária, há uma série de procedimentos a serem seguidos pelo síndico ou pelo administrador contratado pelo condomínio. Esses procedimentos normalmente estão previstos na convenção do condomínio, posto que compete a este, como preceitua o art. 1.334, inciso III, do Código Civil:

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

(...)

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

Devemos alertar que o síndico deve seguir todos os passos descritos na convenção, sob pena de ilegalidade e por consequência se tornar nula a assembleia.

Acerca das formas de convocação, deve-se ter uma atenção a mais, pois é neste ato que estabelece qual procedimento a ser seguido para que o condômino fique ciente da assembleia que ocorrerá. Como exemplo: forma de convocação por carta registrada (via A.R), notificação por e-mail, *WhatsApp*, telefone, aviso nos elevadores, dentre variadas formas.

Consoante a isso, são os seguintes julgados:

PROCESSO CIVIL. AÇÃO ANULATÓRIA DE ASSEMBLEIA DE CONDOMÍNIO. CONVOCAÇÃO. IRREGULARIDADE. I - **É nula a Assembleia Geral Ordinária de condomínio realizada sem observância das formalidades previstas para convocação, uma vez que não é possível aferir se a finalidade do ato de convocação foi atendida.** II - Apelação desprovida. (TJ-DF 07129278920178070001 DF 0712927-89.2017.8.07.0001, Relator: VERA ANDRIGHI, Data de Julgamento: 13/09/2018, 6ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 18/09/2018 . Pág.: Sem Página Cadastada.). (Grifo nosso).

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. MAJORAÇÃO DE TAXA. ELEIÇÃO DE SÍNDICO. NULIDADE DA ASSEMBLÉIA. É nula a assembleia realizada para majoração de taxa de condomínio e eleição de síndico em desacordo com a convenção do condomínio. (TJ-DF - APC: 20130110264793 DF 0007399-57.2013.8.07.0001, Relator: FERNANDO HABIBE, Data de Julgamento: 10/12/2014, 4ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 18/12/2014 . Pág.: 162). (Grifo nosso).

Independentemente do processo a ser seguido, todos os condôminos devem ficar cientes da assembleia, **sem exceção alguma**, pois, caso isso aconteça, será ela nula, conforme descreve o art. 1.354 do Código Civil:

Art. 1.354. A assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.

Passadas todas as regularidades para convocação, edital devidamente com suas pautas para deliberação, chega o dia assembleia, para a qual todos os condôminos se fazem presentes.

Antes de iniciar os debates, começam os preparativos, desde os mais simples como arrumar cadeiras, slides, caso haja, como para a escolha do presidente da mesa e o secretário que redigirá a ata. Normalmente, a maioria das convenções estipulam que o síndico não poderá ser nem um nem outro, devendo ser escolhidos entre os próprios condôminos. Esta também é nossa recomendação.

É inequívoco também que, no ato da assembleia, a convenção do condomínio e o regimento interno estejam postos à mesa para consulta e dúvidas quanto ao regimento, devidamente atualizados.

Feitos esses procedimentos, **o presidente deverá conduzir a assembleia dentro de suas formalidades legais e de boa-fé, agindo com imparcialidade com os demais, dar a palavra aos condôminos, e especialmente evitar tumulto, bem como não deixar fugir o assunto da pauta para discussão. O que não foi colocado no edital não poderá ser discutido na assembleia.**

A respeito do tumulto é importante mencionarmos o art. 40 da Lei de Contravenções Penais, Decreto-Lei 3.688/41, o qual é crime:

Art. 40. 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.

É importante também evitar brigas e saber advertir um participante que esteja causando problemas. **Sempre com calma e respeito**, nunca comprando uma briga. Até porque, provavelmente, será necessário con-

versar com ele em particular mais tarde e compreender seu ponto de vista e a razão de ter se exaltado.

Não podemos deixar de esclarecer também que, caso um condômino solicitar que sua fala seja registrada em ata, é necessário que se proceda, em razão de que eventualmente não se torne ilegal a assembleia. Deve ser escrito totalmente de forma clara e específica.

Aquele condômino/possuidor que pedir a palavra, para debater ou opinar o assunto que foi posto na pauta, **terá seu pedido de manifestação concedido**, em razão de que há um interesse seu e da coletividade em questão. O síndico não pode, sem exceção, ignorar esse pedido, debochar, ou outras formas de não corresponder à solicitação. Entendemos ser uma forma de ilegalidade, devendo ele agir com total imparcialidade.

Portanto, todos os procedimentos devem ser respeitados, não só anteriormente ao ato da assembleia, conforme descrito na convenção, como também no decorrer da assembleia, prezando sempre pela imparcialidade e direito ao voto e opinião dos condôminos.

55 MULTIPROPRIEDADE, UMA NOVA MODALIDADE DE CONDOMÍNIO

Publicado
22/11/2018

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.

O conceito de multipropriedade se dá pela caracterização de uma relação jurídica de várias pessoas sendo proprietárias de um único bem, o qual, pelo contrato, determina a utilização exclusiva de cada um por certo tempo, no decorrer do ano. Para esclarecer melhor citamos um exemplo: vamos supor que cinco amigos se unem e compram uma casa em um condomínio fechado, estabelecendo entre eles uma relação jurídica de multipropriedade, determinando também qual será o período em que cada um poderá ter sua utilização exclusiva.

Para o autor Melhim Namem Chalhoub (2017, p. 54), 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.

Assim, pelo contrato são determinados a administração do bem, pagamento das despesas da unidade, possibilidade de alienação da fração, entre outros assuntos relevantes.

O tema em questão é bastante 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.

Voltando ao assunto central do presente artigo, é relevante citar 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:

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu, 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.

Com esse entendimento, a turma reformou decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) que havia admitido a penhora de uma casa no condomínio Praia das Caravelas, no município de Búzios (RJ). O imóvel, registrado em nome de uma incorporadora – executada em ação judicial –, é dividido em 52 cotas de propriedade no sistema time-sharing, as quais dão a seus titulares o direito de utilização em semanas específicas.

Após a penhora, uma das coproprietárias, titular de 2/52 do imóvel, interpôs embargos de terceiro para que fosse afastada a constrição judicial de sua fração.

O TJSP negou o pedido sob o fundamento de que a cessão de direitos referente aos 2/52 da casa não corresponderia a direito real de propriedade, mas a direito obrigacional, “uma vez que o imóvel foi registrado em nome da devedora, que figurou como centralizadora do contrato e organizadora da utilização periódica do bem”.

Para o tribunal paulista, no caso de multipropriedade, nada impede a penhora da totalidade do imóvel que consta no registro imobiliário em nome da devedora, a qual seria sua efetiva proprietária.

Direito pessoal

No STJ, o relator do recurso da coproprietária, ministro Villas Bôas Cueva, reconheceu que o regime da multipropriedade apresenta características de direito real e de direito obrigacional, o que dificulta seu enquadramento em uma das categorias.

O relator, no entanto, ao ponderar que o ordenamento jurídico brasileiro adota o princípio de que os direitos reais são apenas aqueles previstos expressamente em lei, votou no sentido de que o contrato de time-sharing “não garante direito real, mas mero direito pessoal”, razão pela qual considerou possível a penhora do imóvel sobre o qual incide a multipropriedade, como decidiu o TJSP.

Voto vencedor

O ministro João Otávio de Noronha apresentou entendimento divergente e foi acompanhado pela maioria da turma. Segundo ele, a natureza

jurídica da multipropriedade imobiliária – “que detém as faculdades de uso, gozo e disposição sobre fração ideal do bem, ainda que objeto de compartilhamento pelos multiproprietários de espaço e turnos fixos de tempo” – é mais compatível com a de um direito real.

Além disso, assinalou o ministro, o Código Civil não traz nenhuma vedação nem faz qualquer referência à inviabilidade de se consagrarem novos direitos reais.

“A questão sobre ser possível ou não a criação de novo instituto de direitos reais – levando-se em conta a tipicidade e o sistema de *numerus clausus* (rol taxativo) –, **em circunstâncias como a dos autos, nas quais se verifica a superação da legislação em vigor pelos fatos sociais, não pode inibir o julgador de, adequando sua interpretação a recentes e mutantes relações jurídicas, prestar a requerida tutela jurisdicional a que a parte interessada faz jus**”, disse Noronha.

Desse modo, apesar de não ter legislação específica ditando o regramento, percebe-se que é de grande relevância o tema, pois as abordagens e entendimentos sobre o ele são recorrentes.

Nesse íterim, preocupados com as mudanças, os legisladores, tanto da Câmara dos Deputados como do Senado Federal, criaram projetos de lei para regulamentarem sobre o condomínio de multipropriedade, e darem ensejo à segurança jurídica sobre o tema.

Na Câmara o Projeto de Lei nº 10287/2018 descreve sobre as disposições gerais, instituição, direitos e obrigações, entre outros. Recomendamos a sua leitura.

Já no Senado Federal, o Projeto de Lei nº 54, de 2017, se mostra mais abrangente ao tema, abordando assuntos mais específicos ao condomínio de multipropriedade. Assim, vale mencionar o art. 1º do Projeto:

Art. 1º A multipropriedade ou propriedade fracionada ou fracionária constitui-se em relação

jurídica que traduz o aproveitamento econômico de uma coisa, móvel ou imóvel, em unidades fixas de tempo, visando à utilização exclusiva de seu titular, cada qual a seu turno, ao longo das frações temporais que se sucedem.

1º O condomínio geral e voluntário ou o condomínio edilício pode ser instituído em regime de multipropriedade em relação à parte ou à totalidade de suas unidades autônomas, também chamada de propriedade fracionária ou fracionada por período de tempo, destinada ou não a fins de lazer ou de turismo.

2º O condomínio edilício poderá se dividir em algumas unidades autônomas sujeitas ao regime da multipropriedade, e outras, não.

No artigo acima, especialmente no § 2º, chama a atenção que poderá ser instituído este regime no condomínio edilício, o qual poderá se dividir em algumas partes de multipropriedade ou não. Do art. 22 em diante é disciplinado mais a fundo sobre a possibilidade ou não deste regime.

Caso seja adotado, deverá necessariamente se ter um administrador profissional. O administrador será mandatário legal de todos os multiproprietários exclusivamente para os atos de gestão ordinária da multipropriedade em relação ao imóvel e respectivos equipamentos e mobiliários, sua manutenção, conservação, melhorias e reformas.

Para ter essa possibilidade de regime a convenção do condomínio deverá dispor sobre tal, entretanto, a lei do Senado não dispõe sobre o quórum para aprovação. É a lei que tramita na Câmara dos Deputados que descreve o quórum, prevendo a deliberação da maioria absoluta dos condôminos, ou seja, 50 + 1 do total de proprietários.

O projeto de lei do Senado regulamenta também sobre o pagamento das despesas e o inadimplemento do multiproprietário, nos arts. 25 e 26:

Art. 25. Cada multiproprietário de uma fração de tempo responde individualmente pelo custeio das obrigações, não havendo solidariedade entre os diversos multiproprietários.

Art. 26. O condomínio edilício poderá, na hipótese de **inadimplemento do multiproprietário na obrigação de custeio das despesas ordinárias ou extraordinárias, adjudicar, para si e na forma da lei processual civil, a fração de tempo correspondente.**

I - a fração de tempo do inadimplente passa a integrar de forma obrigatória o pool;

II - **o inadimplente fica proibido de utilizar o imóvel durante sua fração de tempo até a integral quitação da dívida.** (Grifo nosso).

Nota-se que o condomínio edilício terá a prerrogativa de adjudicar para si a fração da propriedade daquele condômino inadimplente. Mas há uma grande questão que pode ser prejudicial. **Com quantas cotas condominiais o condomínio poderá tomar esta atitude?** Ou, com base no direito de propriedade previsto na Constituição, esse não seria um meio mais forçoso de expropriar a fração? Apesar de as cotas condominiais serem exceções à impenhorabilidade, acreditamos que esse conceito tem que ser revisto, pois há outros meios de cobrar a inadimplência sem tirar o direito de propriedade.

Outra questão é a proibição de utilizar o imóvel até a integral quitação da dívida. Esse é um problema também, pois esta proibição é muito severa, podendo ferir a honra subjetiva do indivíduo, como também poderia caracterizar cobrança vexatória.

Além do mais, o condomínio edilício deverá ter o controle, com ajuda do administrador, do pagamento, do cumprimento das normas internas, de todos aqueles condôminos que têm fração na unidade. Teria que ter uma gestão eficiente nesses cuidados.

De acordo com o projeto, no regimento interno deverão constar também as condições e regras para uso das áreas comuns, a indicação do número máximo de pessoas que podem se alojar por imóvel a cada fração de tempo, a indicação dos dias e horas de início e término de cada fração de tempo, entre várias outras.

Nessas regras que citamos, **o condomínio edilício de regime multipropriedade parcial deverá adotar um regimento interno especial para esses condôminos que adotam o regime.**

56 GRUPOS DE WHATSAPP NOS CONDOMÍNIOS E OS CUIDADOS A SEREM TOMADOS

Publicado
30/11/201

Os grupos de *WhatsApp* têm a finalidade de facilitar o meio de comunicação entre várias pessoas. Esse aplicativo é extremamente útil nos condomínios, pois, por meio dele, os condôminos ficam atualizados sobre o dia a dia da gestão, manutenção, ocorrências, parte jurídica, dúvidas, entre outras formas de facilitar o conhecimento.

Muitos condomínios adotam esse meio de comunicação como forma de recreação/interação entre os próprios condôminos, conhecendo-os com o objetivo de tornar a convivência na sociedade mais harmônica e tranquila.

Entretanto, em alguns grupos de condomínio a realidade é outra, ou seja, não atingem a finalidade para a qual foram criados, podendo ocorrer confusões, ofensas, acusações, racismos, em alguns casos, até tirar a vida de outro.

Se isso não for controlado, tanto pelo administrador do grupo, como pelo bom senso dos condôminos, será **capaz de gerar problemas maiores diante do fato ocorrido, como indenizações por dano material ou moral e processos criminais.**

Nesse sentido é a nossa Constituição Federal protegendo a inviolabilidade:

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. (Grifo nosso).

São exemplos comuns de acontecerem os casos em que determinado condômino profere no grupo acusações contra outro caracterizando ofensas à sua honra (calúnia, difamação e injúria), passíveis de indenização por danos morais e consequentemente aplicação de pena conforme a condenação, se for instaurado processo criminal.

Sobre a possibilidade de indenização por dano moral em decorrência de ofensas em grupo de *WhatsApp*, a jurisprudência tem reconhecido conforme os seguintes julgados:

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. (TJ-SP 10122214920158260009 SP 1012221-49.2015.8.26.0009, Relator: Marcia Dalla Déa Barone, Data de Julgamento: 16/05/2018, 2ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 16/05/2018). (Grifo nosso).

Apesar de a Constituição Federal dispor sobre liberdade de manifestação, **as pessoas não podem exercer de forma a extrapolar outros direitos também protegidos pela Constituição.** Dependendo, as indenizações serão cabíveis, como nos casos acima.

Em relação à prática de crimes contra a honra, há aplicação de pena para quem tem o dolo específico de cometer o tipo penal, conforme o seguinte julgado:

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 especificamen-

te 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 demonstra-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 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. Condeno 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).**

PENAL. INJÚRIA QUALIFICADA POR CONOTAÇÃO RACIAL. OFENSAS IRROGADAS NA PRESENÇA DE TESTEMUNHAS.

PROVA SATISFATÓRIA DA MATERIALIDADE, DA AUTORIA E DO DOLO. SENTENÇA CONFIRMADA.

Réu condenado por infringir o artigo 140, § 3º, do Código Penal, *depois de proferir insultos preconceituosos em razão da cor e da condição social do porteiro do condomínio onde reside, aborrecido por encontrar o elevador do prédio em manutenção.* (Grifo nosso).

Reputam-se provadas a materialidade e autoria da injúria racial, quando testemunhos idôneos de vários moradores do condomínio confirmam ter presenciado a discussão entre o agente e a vítima, durante a qual foram proferidas palavras ásperas denotando menosprezo pela condição racial do ofendido, configurando animus injuriandi vel diffamandi. Apelação desprovida. (TJ-DF 20150110580794 0016604-42.2015.8.07.0001, Relator: GEORGE LOPES, Data de Julgamento: 23/03/2017, 1ª TURMA CRIMINAL, Data de Publicação: Publicado no DJE : 05/04/2017. Pág.: 94/103). (Grifo nosso).

Esses são alguns casos entre vários que acontecem nos condomínios, infelizmente o condômino que não é capaz de conviver com uma diversidade de cor, raça, religião, opinião, deverá ser punido de acordo com suas consequências.

Assim, o *WhatsApp* veio para facilitar a vida das pessoas, porém, com um comunicador à mão capaz de conectar qualquer um em tempo real, é fácil cometer deslizes. As mesmas regras de etiqueta e bom senso da vida real e virtual valem também para o aplicativo.

Concluindo, a moderação deve ser sempre pautada nas regras de utilização no grupo, especificamente nos condomínios, lugar onde a sociedade se comunica sobre relações internas de interesse da coletividade. Caso contrário, o condômino será responsabilizado pelo excesso nas palavras.

57 DA COBRANÇA EXTRAJUDICIAL À EXECUÇÃO DAS COTAS CONDOMINIAIS

Publicado
03/12/2018

Inicialmente, sabemos que as despesas do condomínio são pagas pelas contribuições feitas pelos condôminos todo mês, e este é o meio que mantém as obrigações assumidas pelo condomínio em dia.

Essas despesas são calculadas com base na previsão orçamentária de cada ano, na qual compete ao síndico demonstrar minuciosamente para os condôminos os gastos que serão realizados, em assembleia ordinária, conforme o art. 1.348, inciso VI, e o art. 1.350 do Código Civil:

Art. 1.348. Compete ao síndico:

(...)

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

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.

Feitos esses procedimentos e aprovados em assembleia as despesas e cálculo das contribuições, os condôminos se obrigam a cumprir o que foi

acordado, pagando todo mês o boleto, mesmo aquele que não concordou e votou contra a aprovação, em razão de que **prevalece o princípio da coletividade sobre o interesse privado**. Ressalta-se que não há óbice de o condômino discutir judicialmente seu interesse.

Desse modo, é interesse mencionar os seguintes julgados:

APELAÇÃO CÍVEL. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. PARTE RÉ QUE IMPUGNA A COBRANÇA DE COTA EXTRA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DA PARTE RÉ.

Cota extra que foi aprovada em assembleia, e sua cobrança se destina a cobrir gastos com obras estruturais do condomínio, em virtude de danos em um dos pilares. Havendo aprovação da cobrança da cota extra pela assembleia, é dever do condômino contribuir com o pagamento das despesas do condomínio, na proporção de sua fração ideal. Art. 1.336, I do CC/2002.

Incidência de juros e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor total do débito, incluindo o valor devido pelo condômino a título de fundo de reserva. Art. 1.336, § 1º do CC/2002.

Na ação de cobrança de cotas condominiais, consideram-se incluídas na condenação as parcelas vencidas e não pagas até a satisfação integral da obrigação pelo devedor. Art. 323 do CPC/2015.

Manutenção da sentença. NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.

(TJ-RJ - APL: 00270019520138190002 RIO DE JANEIRO NITEROI 2 VARA CIVEL, Relator: SÉRGIO SEABRA VARELLA, Data de Julgamento: 31/01/2018, VIGÉSIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL CONSUMIDOR, Data de Publicação: 01/02/2018).

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO MONITÓRIA. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. DÍVIDA LÍQUIDA CONSTANTE DE INSTRUMENTO PARTICULAR. PRESCRIÇÃO. PRAZO QUINQUENAL DO ART. 206, § 5º I DO CÓDIGO CIVIL. RECONHECIMENTO DE OFÍCIO. APELO PROVIDO. É obrigação legal do condômino contribuir para as despesas do condomínio na proporção da sua cota parte, **cuja dívida se constitui a partir da Convenção Condominial, aprovada em Assembleia Geral, na qual define-se valor e data de vencimento.**

Tratando-se de instrumento particular, é quinquenal o prazo prescricional para o exercício da pretensão de cobrança da dívida, conforme determina o art. 206, § 5º, I do Código Civil.

Cabe ao magistrado reconhecer de ofício a prescrição da pretensão relativa às cotas condominiais vencidas nos cinco anos anteriores à data da propositura da ação, conforme determina o art. 219, § 5º do Código de Processo Civil. Recurso conhecido e provido. (TJ-DF - APC: 20150610019094, Relator: MARIA IVATÔNIA, Data de Julgamento: 25/11/2015, 5ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 03/12/2015. Pág.: 240). (Grifo nosso).

Entretanto, nem sempre os condôminos cumprem com as obrigações assumidas, alegando situação financeira ou motivo de força maior.

Em decorrência do descumprimento, o condomínio sente o impacto em seu financeiro, que, dependendo da quantidade de condôminos, pode até mesmo deixar de cumprir com as obrigações assumidas, como pagamento do síndico profissional, empresas terceirizadas, administradoras, entre outras.

São situações complicadas que atingem até mesmo aqueles que realizam suas contribuições corretamente.

Diante dos fatos da inadimplência, o síndico tem o dever de tomar atitudes, adotando uma gestão eficiente para coibir/diminuir os riscos aos quais o condomínio está sujeito. Consoante o art. 1.348, inciso VII, do Código Civil:

Art. 1.348. Compete ao síndico:

(...)

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

Para isso existem fontes que o síndico pode utilizar para cobrar as contribuições, desde notificação extrajudicial até a execução das cotas.

Notificação extrajudicial

Normalmente esse é um dos primeiros meios de cobrança, o advogado ou mesmo o síndico elabora uma notificação contendo todos os requisitos (nome, unidade, cota devida, aplicação da multa e juros moratórios), que é enviada por AR ou protocolada em mãos.

É importante descrever na notificação a possibilidade de acordo (caso haja), mostrando ao condômino que diante da ineficiência da tentativa haverá consequências como uma futura execução judicial, caso o pagamento não seja realizado no prazo estabelecido.

Lembramos que o síndico não pode fazer acordo ou abrir mão dos juros ou encargos moratórios sem previsão expressa na convenção do condomínio.

Protesto – Lei Federal nº 9492/1997

Esse é outro meio de forçar o condômino a contribuir com as obrigações usado pelo condomínio para recuperar o crédito. A partir da vigência do novo Código de Processo Civil, as taxas de condomínios podem ser protestadas por estarem no rol dos títulos executivos extrajudiciais.

O credor/condomínio, representado pelo síndico, voluntariamente, procurará o cartório de protesto competente para protocolizar o título ou documento de dívida, os quais serão examinados em seus caracteres

formais, não cabendo ao tabelião de protesto investigar a ocorrência de prescrição ou caducidade.

Diante do protesto, ocorrerá a publicidade do devedor oriundo da dívida e, por conseguinte, seu nome será inserido no Serviço de Proteção ao Crédito, ao qual empresas privadas têm acesso para analisar o crédito pessoal da pessoa. Ressalta-se que isso não materializa qualquer constrangimento.

Todo o procedimento do protesto tem como marcas a segurança jurídica e a fé-pública, inerentes à atividade notarial e registral. O artigo 3º da Lei Federal 8.935/94, também conhecida como “Lei dos Notários e Registradores”, preceitua que “notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são profissionais do direito, dotados de fé-pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro”.

Para a realização do protesto alguns documentos devem ser apresentados, como:

- cópia da Convenção de Condomínio;
- cópia da certidão em inteiro teor do Registro do Imóvel (art. 167 da Lei 6.015/73 – figurando o nome do devedor como titular de direito real sobre o imóvel);
- cópia da ata da assembleia que elegeu o síndico atual;
- cópia da ata da assembleia na qual o valor da cota foi estabelecido;
- planilha discriminada do débito, contendo o valor do principal, da correção monetária (com menção do índice aplicado), dos juros moratórios e da multa.

Via de regra, esse é o procedimento, mas há casos que devem ser observados, como ocorre com protestos indevidos. Normalmente passível de dano moral e quem responde pelo erro é o condomínio.

Consoante assentaram os seguintes julgados:

O recurso da parte autora cinge-se tão somente quanto aos danos morais, os quais foram negados na origem, e merece provimento.

Verifica-se que, embora a autora tenha quitado com atraso a taxa condominial do mês de setem-

bro/2013 (vencida em 15/09/2013 e paga em 27/09/2013 – fls. 16/18), o seu nome foi levado a protesto no dia 07/03/2014 (fl. 14), isto é, quase seis meses após a quitação.

Dessa forma, os danos morais restaram configurados no caso, o que decorre do próprio abalo de crédito sofrido pela autora, em razão do protesto indevido do título. (Grifo nosso).

Quanto ao valor da indenização, deve ser levado em conta a extensão do dano e a condição econômica da vítima e do infrator. Nesse cotejo, sopesadas ditas circunstâncias, tenho como adequado à reparação do dano sofrido o valor de R\$7.500,00 (sete mil e quinhentos reais).

O voto, pois, é no sentido de **DAR PROVIMENTO AO RECURSO** para condenar a ré ao pagamento de indenização por danos morais na importância de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), corrigida monetariamente pelo IGP-M a contar desta data e acrescida de juros de 1% ao mês desde a data da citação. (TJ-RS - Recurso Cível: 71005527809 RS, Relator: Vivian Cristina Angonese Spengler, Data de Julgamento: 28/10/2015, Segunda Turma Recursal Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 03/11/2015).

DESPESAS DE CONDOMÍNIO – Pretensões de sustação de protesto e de indenização julgadas procedentes – **Protesto de título de crédito emitido indevidamente em nome da promitente vendedora da unidade condominial** – Julgamento que deve observar o que foi decidido pelo STJ no REsp nº 1.345.331, submetido ao regime do artigo 543-C, do CPC (recursos repetitivos), no sentido de que, havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade do

compromissário comprador pelo pagamento das obrigações condominiais está condicionada a sua imissão na posse da unidade condominial e à ciência pelo condomínio da transação de compra e venda – **Protesto que se tem por indevido – Dano moral presumido, segundo jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça** – Verba honorária advocatícia majorada para 20% do valor atualizado da condenação, a termo do disposto no artigo 85, parágrafo 11, do NCPC – Recurso não provido. (TJ-SP 10443335520168260100 SP 1044333-55.2016.8.26.0100, Relator: Sá Duarte, Data de Julgamento: 12/03/2018, 33ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 13/03/2018). (Grifo nosso).

Execução das cotas condominiais

Como se sabe, o Código de Processo Civil tornou as contribuições ordinárias e extraordinárias do condomínio em título executivo extrajudicial, conforme o art. 784, inciso X.

Nas palavras do professor Daniel Amorim A. Neves (2017):

Em novidade evidentemente voltada à proteção dos condôminos adimplentes, que tem que se cotizar para cobrir o inadimplemento do condômino devedor, garantindo assim, o pagamento dos funcionários do condomínio e de despesas como de água, luz, dentre outras, o inciso X do art. 784 cria título executivo que não dependerá da participação do devedor em sua elaboração e muito menos de sua assinatura. No caso ora analisado bastará ao condomínio edifício ingressar com processo de execução contra o condômino devedor.

Desse modo, a proteção jurídica dada aos condomínios para receber seus créditos tornará o processo mais ágil, **devendo o síndico adotar uma gestão eficiente para cobrança, pois é seu dever.**

Os documentos necessários para preencher os requisitos (certeza, liquidez e exigibilidade) e propor a execução, são os seguintes:

- ata da eleição do síndico;
- cópia do registro do imóvel;
- ata da convenção do condomínio e a ata da assembleia que aprovou as despesas;
- boleto condominial;
- planilha discriminada do débito, contendo o valor principal, correção monetária, juros e multa.

Em continuidade da ação, o devedor (condômino) será citado para pagar o débito no prazo de três dias, caso não haja o pagamento poderá haver a ordem de penhora de bens, conforme o art. 829.

Lembramos que a unidade é passível de penhora para pagamento do débito, uma vez que, para cobrança de **taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar, a impenhorabilidade não é oponível, conforme o art. 3º, inciso IV, da Lei Federal nº 8.009/1990.**

Consoante são os seguintes julgados:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÕES PROPTER REM. PENHORA SOBRE O IMÓVEL SOBRE O QUAL RECAEM OS DÉBITOS CONDOMINIAIS OBJETO DA COBRANÇA. PENHORA CABÍVEL, AINDA QUE ESTEJA O IMÓVEL NA POSSE DE TERCEIRO. ART. 1345 DO CÓDIGO CIVIL. AGRAVO PROVIDO. 1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que indeferiu a penhora sobre imóvel para pagamento de taxas condominiais porque registrado em nome de terceiro. 2. **Não resta dúvida de que a obrigação do titular de unidade autônoma em condomínio edilício tem natureza *propter rem*, ou seja, existe quando um titular de um direito real é obriga-**

do, devido a essa condição, a adimplir determinada prestação. 2.1 Noutras palavras: a pessoa do devedor se individualiza pela titularidade do direito real. Logo, quem adquire unidade autônoma passa a suportar com as respectivas despesas, porquanto a obrigação é imposta à pessoa que se apresenta como titular do bem. 3. É dizer ainda: **as despesas de condomínio perseguem a coisa porque, por força legal, têm a natureza propter rem. Por tal motivo, tanto podem ser exigidas do titular do domínio como do possuidor.** 3.1 Tanto assim o é que o Superior Tribunal de Justiça editou a súmula 478 para assegurar que as cotas condominiais têm preferência inclusive sobre a hipoteca gravada sobre o imóvel. 3.2 Noutro giro, **nos termos preconizados pela Lei n. 8009/90, art. 3º, inciso IV, as dívidas oriundas de cotas condominiais amparam penhora, inclusive, sobre bem de família.** 3.3 Inteligência, ainda, do art. 1345 do Código Civil. 4. **Em resumo: devida a penhora do próprio imóvel que deu origem aos débitos condominiais para satisfazer a obrigação oriunda de referidas despesas.** 5. Agravo de instrumento provido. (TJ-DF 20160020445346 0047071-70.2016.8.07.0000, Relator: JOÃO EGMONT, Data de Julgamento: 14/12/2016, 2ª TURMA CÍVEL, Data de Publicação: Publicado no DJE: 24/01/2017 . Pág.: 305/333).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO. COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. **Tratando-se de débito condominial, o próprio imóvel pode servir para a satisfação do valor devido, não havendo falar em excesso de penhora, porquanto a parte devedora não indica outros bens passíveis de constrição e nem mesmo demonstra a in-**

tenção de quitar o débito. Jurisprudência da Corte. Manutenção da decisão que se impõe. NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO. UNÂNIME. (Agravado de Instrumento Nº 70074672023, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Walda Maria Melo Pierro, Julgado em 23/08/2017). (TJ-RS - AI: 70074672023 RS, Relator: Walda Maria Melo Pierro, Data de Julgamento: 23/08/2017, Vigésima Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 31/08/2017). (Grifo nosso).

Ressalta-se que essas são formas de cobranças dos condôminos, não necessariamente o síndico/administrador terá que seguir o rito acima exposto, poderá adotar qualquer um, desde haja efetividade.

Assim, por competência do síndico, este, impreterivelmente, não poderá deixar de cumprir com a obrigação de cobrar dos condôminos suas contribuições. Caso haja omissão, poderá ser responsabilizado por seus atos.

É necessário também ter uma boa assessoria jurídica nos atos extrajudiciais e judiciais, analisando todo o procedimento e requisitos, para que o condomínio não incorra em erro e seja responsabilizado.

58 COMO ANDA A PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA DO SEU CONDOMÍNIO?

Publicado
07/12/2018

Com mais um fim de ano chegando, os síndicos têm o dever de elaborar a previsão orçamentária para o ano seguinte, planejando as atividades financeiras do condomínio para que seja dada ciência dos condôminos em assembleia geral ordinária. Assim dispõe o art. 1.350 do Código Civil:

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 lhe o substituto e alterar o regimento interno. (Grifo nosso).

Esta é uma das principais atividades que devem ser realizadas pelo síndico, pois nela estará descritos as receitas que serão obtidas e o gastos que serão realizados.

O interesse da coletividade condominial em saber onde e como seu dinheiro, cota condominial, será empregado é de suma relevância, pois é nessa relação que o síndico ganhará confiança dos condôminos, ou seja, a sua forma de administração será eficiente.

Para Arnaldo Rizzardo (2018, p. 179):

Recomenda-se a programação a fim de manter-se cientes os condôminos do montante das

obrigações. Entram nas relações as despesas comuns, que se repetem mensalmente, e que são estatutárias ou constam do regimento, denominadas ordinárias, como as relativas ao salário dos empregados aos encargos previdenciários; à remuneração do administrador e do síndico; às taxas e aos impostos da responsabilidade do condomínio; aos gastos de água, energia elétrica, gás pelo condomínio; à conservação do elevador e de outros equipamentos; ao seguro da edificação; ao serviço de jardinagem; as de conservação e limpeza das áreas comuns. O montante mensal segue certa estabilidade, não havendo significativas alterações.

É importante mencionar que, caso haja aluguéis de áreas comuns do condomínio, como locação de antenas de telecomunicação no terraço, o síndico ou administrador deverá apresentar os rendimentos auferidos e a sua destinação, na competente assembleia.

O síndico deve estar atento também para os imprevistos que poderão acontecer, realizando assembleias extraordinárias para uma possível instituição de taxa extra para cobrir a despesas, caso não seja utilizado o fundo de reserva. Um exemplo que podemos citar é a necessidade de construção de alguma obra necessária e urgente.

Durante o procedimento, é relevante que o gestor condominial faça toda uma pesquisa e elabore um quadro sobre as melhorias que foram implementadas, em quais partes, as manutenções que serão realizadas ao longo do próximo ano, seguro contra incêndio, análise dos contratos com empresas terceirizadas, fazer uma nota cotação com o mercado e aderir a mais conveniente para o condomínio.

É necessário também organizar os índices para o próximo ano, salários de funcionários, a previsão que terá reajuste e os benefícios previstos da categoria. Os contratos, por sua vez, costumam ser corrigidos pelo IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), porém outro índice poderá ser adotado pelas partes, devendo haver uma análise minuciosa de cada caso.

O síndico tem um trabalho e tanto, sendo assim, uma boa administradora de condomínio poderá ajudar na elaboração da previsão.

Nesses tipos de ações, o planejamento é essencial para conduzir todo caminho de forma eficiente e sem deixar margem de erros, demonstrando aos condôminos informações necessárias sobre o que será pago e esclarecendo dúvidas sobre eventual previsão.

É com base nisso que, sendo aprovada em assembleia, formará um título executivo extrajudicial que poderá ser executado judicialmente, no caso dos condôminos que não cumprem com o pagamento. Nessa lição é o seguinte julgado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO POR TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. CRÉDITO REFERENTE ÀS CONTRIBUIÇÕES ORDINÁRIAS OU EXTRAORDINÁRIAS DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO. DETERMINAÇÃO DE EMENDA DA PETIÇÃO INICIAL PARA APRESENTAÇÃO DA CÓPIA DA CONVENÇÃO E DA ATA DE ASSEMBLEIA QUE DISCRIMINE OS VALORES EXECUTADOS. REFORMA DA DECISÃO. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

O art. 784, inciso X do CPC/2015 atribuiu ao crédito referente às despesas condominiais a natureza de título executivo, desde que documentalmente comprovadas. De acordo com tal regra analisada em conjunto com o art. 1.336, I do CC/2002, a Ata de Assembleia-Geral que aprova a previsão orçamentária para as despesas ordinárias e do fundo de reserva é suficiente para a comprovação do crédito condominial. Possibilidade de aferir o valor da cota com base na previsão orçamentária e a proporção das frações ideais, ainda que haja modificações durante o exercício financeiro por oscilações imprevisíveis, como aquelas relacionadas

às despesas de consumo de água, quando não há hidrometria individualizada. Os títulos executivos extrajudiciais podem exprimir o seu valor de forma direta ou indireta, desde que, nesta última hipótese, seja de fácil verificação. **Apresentação, pelo Condomínio, das atas de assembleia que aprovaram a previsão orçamentária quanto as despesas executadas nos autos principais. Instruída a petição inicial com o título executivo e os documentos indispensáveis a propositura da execução**, nos termos do art. 320, desnecessária a sua emenda. Reforma da decisão. Conhecimento e provimento do recurso. (Grifo nosso).

Mesmo aquele condômino que não participou da assembleia que foi aprovada, e não concorda com as contas, deverá contribuir com o valor que foi acordado. Ao discorrer sobre essa parte, Arnaldo Rizzardo (2018, p. 179) pontua o seguinte:

O pagamento é obrigatório, esteja ou não o condômino utilizando a sua unidade. Não se exime da obrigação na falta de ocupação do apartamento, e, assim, não usufruindo das vantagens que trazem as despesas. Ocorre que se referem elas às partes comuns, destinadas não apenas a pessoa do titular, mas também à unidade em si. Não resulta em diminuição do montante a ausência de morador na unidade. Com ou sem ocupação direta, existem os empregados, e é utilizada a energia elétrica, assim como se fazem necessários outros bens e serviços.

Dessa forma, é o seguinte julgado:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXA CONDOMINIAL. NATUREZA PROPTER REM. PROPRIETÁRIO. OBRIGAÇÃO DE PAGAMENTO DO DÉBITO. APELAÇÃO

CONHECIDA E NÃO PROVIDA. 1. A taxa condominial é uma contraprestação pecuniária pelos serviços prestados ou postos à disposição do condômino. A Lei 4.591/1964, que trata dos condomínios em edificações e as incorporações imobiliárias, estabelece em seu art. 9º a obrigatoriedade elaboração por escrito da Convenção Condominial, bem como a necessidade de aprovação do Regimento Interno. 2. **A taxa condominial tem natureza propter rem, ou seja, adere-se à coisa onde quer que ela esteja. Logo, o fato do réu ser apenas o proprietário das cotas condominiais, mesmo sem o usufruto, enseja no pagamento do débito referente ao atraso dessas taxas condominiais.** 3. Recurso conhecido e não provido. (TJ-DF - APC: 20140910189347, Relator: ROMULO DE ARAUJO MENDES, Data de Julgamento: 07/10/2015, 1ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 16/10/2015. Pág.: 124). (Grifo nosso).

Percebe-se diante das explanações que a previsão orçamentária possui um papel fundamental na vida da coletividade e um dever do síndico apresentar, caso contrário, poderá ser destituído do seu cargo por não administrar convenientemente o condomínio, conforme se infere do art. 1.350 do Código Civil.

Destarte, a transparência é fundamental na hora da apresentação, para que todos os condôminos entendam de modo claro como será feita a gestão ao longo do próximo ano, procurando não exagerar nas formas de explicação e evitar provocar tumultos. Estar pronto para as dúvidas que serão apresentadas causará uma boa impressão e ganhará confiança.

Portanto, o gestor do condomínio deverá adotar um bom planejamento durante seu mandato, como também identificar e demonstrar as necessidades do condomínio e principalmente dos condôminos, passando por um cronograma de ações preventivas e estratégias de implantação e de conscientização do fluxo.

59 O SÍNDICO PODE UTILIZAR O FUNDO DE RESERVA SEM AUTORIZAÇÃO DOS CONDÔMINOS?

Publicado
13/12/2018

O síndico/administradora tem uma imensa responsabilidade na gestão do patrimônio do condomínio, tanto que o Código Civil, especialmente no art. 1.348, atribuiu a essa pessoa uma série de competências que devem ser observadas. Todas essas exigências envolvem o patrimônio do condomínio, que na verdade é de cada condômino com sua fração ideal.

Caso seja omissa em alguns atos, o condomínio sofrerá consequências. Um exemplo que podemos citar é a inobservância de realizar o seguro da edificação. O prejuízo financeiro com o qual o condomínio terá que arcar no caso de aplicação de multas ou até mesmo a ocorrência de algum incêndio. O seguro não poderá cobrir, sendo assim, terá que ser utilizada a reserva do condomínio ou convocar assembleia para estipular uma taxa extra para pagar.

Ou seja, serão os condôminos que deverão arcar com a desídia do síndico/administradora, por esse motivo e outros é que as atribuições devem ser observadas.

Em alguns casos, como o citado, o condomínio utiliza o fundo de reserva para pagar as despesas. Certo dia, um condômino me perguntou o que seria o fundo de reserva. Se ele era obrigado a pagar, se é previsto em lei. Com base nesses questionamentos, iremos formar este presente artigo.

Primeiramente, **o fundo de reserva consiste em cobrir despesas que aparecem em situações inesperadas, urgentes, não tem uma fi-**

nalidade específica. É como uma reserva de um dinheiro para ocasiões excepcionais.

Arnaldo Rizzardo (2018, p. 191) entende como:

Para atender despesas especiais, não previstas, e que sempre aparecem, sendo que, às vezes, inesperadamente, tem-se adotado a cobrança de um valor destinado a atender essas situações, de sorte, a não se precisar acrescer o valor da taxa condominial através de chamadas extraordinárias. Cobra-se de cada condômino uma quantia mensal própria, que não se destina a satisfazer uma obrigação vencida e exigível, para a cobertura de gastos ocorridos, mas tem por escopo constituir uma reserva para fazer frente a certas eventualidades que impõe gastos urgentes e inadiáveis, sem necessidade de acorrer subitamente aos condôminos.

O entendimento do Tribunal de Justiça é no mesmo sentido:

Despesas de condomínio. Fundo de reserva. Natureza extraordinária, eis que destinado a atender despesas urgentes e imprevistas. Embora a condômina tenha sido nomeada síndica, ficando isenta do pagamento das despesas ordinárias, subsiste a obrigação de pagamento da quota relativa ao fundo de reserva, eis que tal verba tem natureza extraordinária. Sentença mantida Recurso não provido. (TJ-SP - APL: 00835629220098260000 SP 0083562-92.2009.8.26.0000, Relator: Manoel Justino Bezerra Filho, Data de Julgamento: 10/04/2013, 28ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 10/04/2013).

É previsto em lei? É obrigado a pagar? Para responder a essas perguntas devemos fazer uma conjugação entre o Código Civil, a Lei Federal nº 4591/64 e a convenção do condomínio.

No nosso Código Civil, na parte que dispõe sobre condomínio, não há menção sobre a obrigatoriedade ou não. Sendo assim, instituir a taxa é de livre discricionariedade.

De outro lado, a Lei Federal nº 4591/64, no art. 9, § 3º, alínea “g”, descrevia que a convenção **deveria** conter a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva. Nessa parte, entendemos que a referida lei foi derogada, assunto que já abordamos em outros artigos.

É comum notar em várias convenções de condomínios antigos e ainda nos dias de hoje que a regulamentação ainda é feita com base na lei acima referida. Em nossa opinião, **não é errado**, entretanto, é melhor se basear nas disposições que o Código Civil trouxe, são importantes atualizações e interpretações, **dando uma segurança jurídica para os condomínios.**

Assim, já que não é previsto no Código Civil e a Lei nº 4591/64 derogou essa parte, então não sou obrigado a pagar?

Depende! A convenção do condomínio tem liberdade de reger situações que não contrariam o Código Civil. Desse modo, caso a convenção descreva sobre a obrigatoriedade de pagar a taxa, o condômino não pode se basear de que não há lei que o obrigue, em razão de que a convenção faz lei entre as partes (condomínio-condômino), então ele é obrigado a contribuir.

Se, por outro lado, a convenção do condomínio não reger tal situação, neste caso o condômino não é obrigado a contribuir com taxa não prevista.

Demonstrado que há necessidade de a convenção descrever para tornar obrigatória a instituição da taxa, normalmente ela é apresentada na assembleia geral ordinária. Para isso envolve toda uma administração eficiente, tanto na previsão orçamentária, como na prestação de contas.

O entendimento jurisprudencial é no mesmo caminho:

DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. FUNDO DE RESERVA. PREVISÃO LEGAL E CONVENCIONAL. LEGALIDADE E EXIGIBILIDADE. SENTENÇA MANTIDA. I. **O fundo de reserva deve ser obrigatoriamente previsto na convenção do condomínio e,**

por conseguinte, integra a contribuição devida por todos os condôminos, na esteira do que prescrevem os artigos 9º, § 3º, alínea j, da Lei 4.591/1964, e 1.334, inciso I, e 1.336, inciso I, do Código Civil. II. O condômino não pode se esquivar do pagamento do fundo de reserva previsto na convenção condominial e cobrado sem nenhum excesso. III. Recurso conhecido e desprovido. (TJ-DF 20140112005140 DF 0051363-66.2014.8.07.0001, Relator: JAMES EDUARDO OLIVEIRA, Data de Julgamento: 07/11/2018, 4ª TURMA CÍVEL, Data de Publicação: Publicado no DJE : 21/11/2018 . Pág.: 397/402). (Grifo nosso).

Diante de todos os fatos e com a constituição da taxa, o síndico poderá utilizar de qualquer maneira? **Não!**

Como explicamos, o fundo de reserva tem finalidade de atender a situações excepcionais. Exemplo: se determinado dia acontecer uma forte chuva a ponto de derrubar a árvore do condomínio no portão de acesso aos veículos ou na entrada, deixando-o aberto e sem proteção. Nesses tipos de situação, o síndico poderá utilizar sem a necessidade de autorização, pois há uma obra urgente e necessária a ser realizada, eis que está em perigo a segurança dos condôminos.

É recomendado que, após a utilização da reserva, seja convocada assembleia para explicar aos condôminos a finalidade do uso e eventualmente prestar contas.

Outro tipo de situação que poderá ocorrer e que o síndico/administrador deverá observar é a utilização da reserva para obras úteis ou voluptuárias. Nesses casos, é necessária a aprovação/autorização da assembleia para a obra, com quórum específico, conforme os arts. 1.341 e 1.342.

Caso haja utilização sem autorização, poderá o condômino recorrer ao Judiciário, ou, em conjunto com 1/4 dos restantes, convocar assembleia para inibir tal ato do síndico, lembrando que deverá seguir os atos formais.

Mister mencionar o entendimento dos Drs. Fabio Barletta e Daniele Barletta (2018, p. 118):

Explicando de outra forma, não cabe ao síndico se valer do fundo de reserva para o pagamento de despesas ordinárias, sob pena de descaracterização de sua finalidade, que é cobrir despesas não previstas antecipadamente. Entretanto, caso haja necessidade imperiosa de suprimento do caixa mediante a utilização do fundo de reserva, este, posteriormente, deverá ser recomposto, retornando ao estado anterior. (...). Agora, se o síndico se valer do fundo de reserva, constantemente, para pagamento das despesas ordinárias é um forte indício de que o orçamento anual foi mal elaborado e que as contribuições mensais se mostram insuficientes para o pagamento das despesas ordinárias. Nesse caso, outra opção não há, senão a realização de uma assembleia para que seja revisto e readequado o valor da taxa condominial.

Portanto, demonstrada a importância do fundo de reserva para o condomínio, bem como sua instituição não ser obrigatória, os síndicos/administradores devem se atentar para tal finalidade, não utilizando desse recurso como bem entender. Por outro lado, os condôminos devem também fiscalizar o uso, pois são seus recursos financeiros.

60 ASSEMBLEIA PERMANENTE, CONTÍNUA OU EM ABERTO É PERMITIDA?

Publicado
18/12/2018

Como já explicamos em vários artigos, a assembleia é o principal órgão existente dentro da sociedade condominial, nela são debatidos direitos e deveres a serem respeitados dentro do condomínio.

Esse ato é de suma importância, pois o nosso Código Civil tratou do tema de forma sintética, sem uso de palavras desnecessárias, mas o suficiente para entender que o interesse da coletividade condominial se sobrepõe ao privado.

Dentre as assembleias, nós temos a de instalação (nascimento), que é a primeira assembleia do condomínio; depois são as ordinárias, realizadas obrigatoriamente uma vez por ano, podendo a convenção convencionar duas vezes; e as extraordinárias, que podem ser efetivadas de acordo com o interesse do condomínio.

O síndico, como representante e gestor, tem o dever de convocar os condôminos para participarem dos atos, **sem exceção alguma**. Não pode ele deixar de convocar um condômino inadimplente por achar que, como ele não terá direito ao voto, ou seja, não influenciará em nada. Esses tipos de situação são passíveis de anulação, conforme aprofundamos em um artigo dedicado ao tema.

Outra questão, que é sempre importante lembrar, é o fato de o condômino inadimplente votar em assembleia. **Sabemos que se tal ato ocorrer poderá tornar determinada deliberação nula**. Não é incomum isso acontecer, já notamos em assembleias isso ocorrer, mesmo constando no edital de convocação.

Sobre o assunto assembleia permanente, podemos conceituá-la como sendo **uma assembleia que ainda se encontra aberta, na qual as deliberações não foram concluídas no mesmo dia em que foi marcada, em razão de eventos como extrapolar o horário previsto, necessitar de um parecer técnico, entre outros.**

Esse é um tipo que tem gerado anulações em razão de atos incorretos tomados na referida assembleia.

O nosso Código Civil não legislou sobre tal disposição, mas nada impede que a convenção do condomínio estabeleça requisitos para que possa adotar uma assembleia permanente.

Caso a convenção nada dispor, o presidente da mesa, em assembleia, poderá solicitar aos condôminos presentes que as deliberações sejam tomadas em outro dia.

Para tanto, é imprescindível a aprovação da maioria dos presentes.

Citamos como exemplo que pode ocorrer: determinado condomínio que tem o número de 700 ou 1000 condôminos, e os síndicos sabem da dificuldade de se fazer presente em assembleia 2/3 desses condôminos para alterarem a convenção. Diante desse fato, é razoável deliberar sobre uma possível assembleia permanente.

Outro exemplo é para obras voluptuárias, que necessitam de 2/3 dos condôminos para aprovação, como construção de um embelezamento da área comum com árvores, piscina, entre outros.

Com a aprovação, no mesmo ato, **o presidente deverá decidir a data, horário e local para continuidade dos trabalhos, declarando em ata a deliberação tomada e a convocação dos presentes.** É recomendável que o síndico afixe em local para todos visualizarem, bem como proceda a notificação dos condôminos de forma regular, conforme prevista na convenção.

Entretanto, esses tipos de atos devem ter uma precaução maior, pois pensamos não ser razoável a deliberação de assembleia permanente para assuntos gerais, que podem gerar confusão entre os condôminos.

Esse tema é bastante controverso, conforme os seguintes julgados:

CONDOMÍNIO. ASSEMBLEIA CONTÍ-
NUA. MODIFICAÇÃO DA BASE DE CÁL-

CULO DA CONTRIBUIÇÃO PREVISTA NA
CONVENÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA
DE NULIDADE DE ASSEMBLEIA GERAL
C.C. CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO.

A adoção de Assembleia em forma continuada com o intuito de obter quórum especial para a modificação da forma de cobrança da taxa condominial instituída na Convenção do condomínio se mostra abusiva e em desacordo com os critérios da boa-fé. Sentença mantida. Recurso desprovido. (TJ-SP 00046041520138260045 SP 0004604-15.2013.8.26.0045, Relator: Felipe Ferreira, Data de Julgamento: 08/01/2018, 37ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Data de Publicação: 08/01/2018).

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AÇÕES DE CONHECIMENTO. SENTENÇA ÚNICA. APELAÇÃO PRINCIPAL JULGADA. RECURSO ADESIVO PENDENTE DE JULGAMENTO. OMISSÃO. APRECIACÃO DE UM DOS PEDIDOS. DECISÃO CITRA PETITA. INTEGRAÇÃO. APLICAÇÃO DO ART. 1.013, § 3º, III, DO CPC. CONDOMÍNIO. OBRAS. ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA. APROVAÇÃO. QUORUM. PRESIDÊNCIA. OBRAS. APROVAÇÃO DO PODER PÚBLICO. NULIDADE.

I - Embora as ações de conhecimento tenham sido decididas em sentença única, a apelação principal foi julgada, sem que tenha sido apreciado o recurso adesivo, caso em que deve ser integrado o julgamento.

II - Constatada a omissão no exame de um dos pedidos, e estando o processo em condições de imediato julgamento, cabe ao Tribunal decidir desde logo o mérito, conforme estabelece o art.

1.013, § 3º, III, do Código de Processo Civil.

III - Ainda que se entenda que a edificação de escritório e refeitório não sejam benfeitorias voluptuárias e, portanto, podem ser aprovadas por voto da maioria, não há como considerar legal a deliberação, eis que não observada a regra da convenção condominial para presidência da assembleia.

IV - A extensão de assembleia extraordinária na modalidade permanente só é possível se expressamente prevista em convenção ou regimento interno, o que não se verifica no caso em apreço. Dessa forma, a declaração de nulidade integral da deliberação assemblear realizada em 22/06/2017 e 22/07/2017 é medida que se impõe por descumprimento dos preceitos insertos na convenção condominial.

V - Deu-se parcial provimento ao recurso adesivo. (TJ-DF 07074624220178070020 DF 0707462-42.2017.8.07.0020, Relator: JOSÉ DIVINO, Data de Julgamento: **05/09/2018**, 6ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 12/09/2018. Pág.: Sem Página Cadastrada.). (Grifo nosso).

Nesse recente julgado acima, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal entendeu que a modalidade permanente só é possível se constar expressamente na convenção ou regimento interno do condomínio, o que, no caso acima, não havia, como decisão houve nulidade das assembleias.

No próximo julgado, o Superior Tribunal de Justiça considerou ilegal a adesão posterior de moradores para suprir falta de quórum verificada nas reuniões, para se chegar ao mínimo exigido para aprovação de matéria em assembleia. No caso, caracterizaria uma de forma permanente até conseguir os condôminos exigidos. Segue ementa:

RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE NUNCIÇÃO DE OBRA NOVA - JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE - POSSIBILIDA-

DE - CERCEAMENTO DO DIREITO DE DEFESA - NÃO-OCORRÊNCIA, NA ESPÉCIE - ASSEMBLÉIA - INSUFICIÊNCIA DE QUORUM - RATIFICAÇÃO POSTERIOR - IMPOSSIBILIDADE - NECESSIDADE DA COLHEITA DE VOTOS NAS REUNIÕES CONGREGACIONAIS - RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

1. Não há falar em cerceamento do direito de defesa em hipóteses tais em que o julgador, destinatário final das provas, dispensa a produção daquelas que julga impertinentes, formando sua convicção com aquelas já constantes nos autos e, nesta medida, julga antecipadamente a lide, como sucede in casu.

2. Conquanto o condomínio não possua personalidade jurídica, é inviável deixar de reconhecer que deve exprimir sua vontade para deliberar sobre o seu direcionamento.

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. (STJ - REsp: 1120140 MG 2009/0016163-4, Relator: Ministro MASSAMI UYEDA, Data de Julgamento: 06/10/2009, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: --> DJe 23/10/2009). (Grifo nosso).

O tema não é pacífico e causa controvérsias, pensamos que deve ser analisado caso a caso sobre assembleia permanente.

Apesar de o legislador promover a ampliação da autonomia privada, com relação aos condôminos, de modo que pudessem ter maior liberda-

de no que tange à alteração do regimento interno e convenção, recomendamos que o síndico atue sempre de maneira razoável e proporcional, analisando minuciosamente cada questão à luz da convenção, para que futuramente não haja direito violado.

Portanto, concluímos o tema acautelando sobre a necessidade de uma boa assessoria jurídica condominial, pois o especialista, em conjunto com o síndico, adotará medidas razoáveis para o interesse do condomínio, sem incorrer em nulidades.

61 É PERMITIDO ENFEITES DE NATAL NA VARANDA DO APARTAMENTO?

Publicado
21/12/2018

O dia de Natal, 25 de dezembro, foi estipulado pela Igreja católica no ano de 350 (século IV) através do Papa Júlio I, sendo mais tarde oficializado como feriado.

O Natal é uma data comemorativa que simboliza o nascimento de Jesus Cristo. Essa celebração acontece há mais de 1.600 anos no dia 25 de dezembro.

Com isso, muitos católicos, evangélicos e diferentes outras religiões têm a tradição de comemorar essa data em comunhão com familiares e amigos, em suas casas. Para deixar com clima de Natal, muitos condôminos decoram o apartamento com enfeites natalinos, luzes, árvores, laços, entre outros, especialmente a varanda.

Não só os condôminos, mas também os condomínios aderem a esse tipo de decoração, deixando o ambiente mais harmônico e alegre.

Entretanto, algumas precauções devem ser observadas.

No caso de o condomínio enfeitar as áreas comuns, caso a convenção não regulamente sobre esses atos, **é necessária a realização de uma assembleia para aprovação e rateio das despesas que ocorrerão**. Isso porque todo um planejamento deverá ser feito, como a compra de materiais, luzes, bem como haverá um aumento nos gastos da energia.

Para aprovação, basta a maioria simples presentes na assembleia, podendo a convenção dispor outro quórum.

Algumas dicas úteis:

- use lâmpadas LED, apesar de mais caras, são bem mais econômicas e, por durarem mais, poderão ser usadas em vários Natais;
- escolha com cuidado os cordões de luz, mangueiras e pisca-piscas, eles devem ser de boa procedência e certificados pelos institutos controladores de qualidade, evitando riscos de incêndio e choques;
- antes de instalar os artefatos, especialmente os já utilizados anteriormente, verifique sua condição geral e preste atenção às emendas e à película plástica isolante. Emendas e conexões devem estar protegidas com fita isolante de boa qualidade;
- assegure-se de que a capacidade e a resistência dos condutores, tanto da fonte de energia quanto dos enfeites em si, sejam compatíveis com a carga elétrica requerida, observando o correto dimensionamento de cabos e fios;
- confirme se a tensão das lâmpadas é compatível com a tensão da rede;
- na ornamentação de exteriores (como fachadas, jardins, varandas e grades), o cuidado deve ser redobrado. A umidade e a presença de água são fatores que elevam bastante a probabilidade de acidentes;
- nunca toque na fiação nem substitua lâmpadas queimadas com o aparelho ligado à fonte de energia.

Essas são algumas dicas retiradas do site www.sindiconet.com.br, ressaltando que os síndicos devem ter total atenção nesta época, pois, em qualquer dano, a responsabilidade recairá sobre ele.

Com base nisso, é o seguinte julgado:

RECURSO INOMINADO. RESPONSABILIDADE CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PRELIMINAR DE INCOMPETÊNCIA DO JEC AFASTADA. QUEDA SOBRE ENFEITE NATALINO EM CON-

DOMÍNIO. AUTORA QUE SOFREU Queda devido a ferro na base do enfeite não sinalizado causando lesões corporais. RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO EM SINALIZAR A EXISTÊNCIA DE SALIÊNCIAS NO ENFEITE DE NATAL. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. QUANTUM INDENIZATÓRIO DE R\$ 1.000,00 MANTIDO ANTE AS PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. SENTENÇA CONFIRMADA POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS. RECURSO DESPROVIDO. (Recurso Cível Nº 71005902259, Primeira Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Roberto Carvalho Fraga, Julgado em 22/03/2016).(TJ-RS - Recurso Cível: 71005902259 RS, Relator: Roberto Carvalho Fraga, Data de Julgamento: 22/03/2016, Primeira Turma Recursal Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 23/03/2016)

De outro lado, no caso dos condôminos, é comum enfeitar a varanda do apartamento com luzes. Com isso, os síndicos questionam se isso provoca a mudança de fachada, ainda que temporariamente.

Em nosso entendimento, apesar de ser temporário, há uma alteração de fachada. E vale ressaltar que um dos deveres dos condôminos é não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas, conforme o art. 1.336, inciso I, do Código Civil.

Entretanto, como foi dito que essa comemoração é uma tradição reconhecida pela maioria das pessoas, citando também os condôminos, é comum as convenções disporem sobre essa exceção para os enfeites natalinos, liberando-os por prazo determinado.

Caso a convenção não regule, é necessária a realização de assembleia para deliberar.

Se algum condômino descumprir o que foi decidido, ou se a convenção proíba os enfeites, o síndico poderá aplicar penalidades por violação

dos deveres contidos na convenção, assembleia e Código Civil, de acordo com o art. 1.336, § 2º.

Concluindo, os enfeites são permitidos, desde que a convenção normatize ou a assembleia delibere, bem como os síndicos deverão ficar atentos às dicas de compra e instalações nas áreas comuns, ressaltando sua responsabilidade.

62 REQUISITOS PARA CONSTAR NO EDITAL DE CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLEIA

Publicado
28/12/2018

A assembleia, para que seja realizada dentro da sua legalidade, necessariamente deverá ser precedida de um documento formalizando a convocação de todos os condôminos, cuja elaboração é feita pelo síndico, administradora ou 1/4 dos condôminos.

O **edital de convocação do condomínio** é o documento por meio do qual os **condôminos ficam cientes da assembleia que será realizada, indicando a data, o horário e o local, bem como quais serão os assuntos discutidos.** Assim como o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo esclareceu:

AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. Síndica pretende anular Assembleia Geral Extraordinária AGE que a destituiu do cargo. **Forma de convocação. Convocação de todos os condôminos. Edital. Ausência de nulidade. O importante é a forma de convocação atender a inequívoca ciência dos interessados para aquele condomínio específico. Pauta do dia, data, horário e local de realização constantes do instrumento convocatório.** Quorum de votação respeitado. O quorum previsto em lei para a destituição do síndico é o mesmo para elegê-lo. Metade mais um dos con-

dôminos (ou frações) presentes à assembleia, em última análise, nada mais é do que maioria simples. Não se computam, para tal efeito, os quinhões dos inadimplentes. Inexistência de prova da inadimplência apta a contaminar a votação da Assembleia. Sentença mantida. Recurso improvido. (TJ-SP - APL: 00226281120138260007 SP 0022628-11.2013.8.26.0007, Relator: Ana Lucia Romanhole Martucci, Data de Julgamento: 30/07/2014, 6ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 31/07/2014). (Grifo nosso).

A assembleia, por ser o órgão “supremo” das decisões do condomínio, prevalecendo o interesse da coletividade, deverá ter, sem exceção alguma, todos os condôminos convocados, sob pena de ocorrer a sua nulidade.

A convocação deverá ocorrer exatamente conforme previsto na convenção condominial.

As formas de convocação dependem muito de cada convenção do condomínio, muitos adotam o envio do edital por AR, outros por e-mail, em razão da tecnologia, *WhatsApp*. Esses dois últimos não são recomendáveis, eis que não é a todo momento que o condômino terá acesso a e-mail ou *WhatsApp*.

É importante trazer o seguinte julgado, no que tange à convocação por e-mail que considerou válido o ato:

RECURSO – APELAÇÃO CÍVEL – CONDOMÍNIO – AÇÃO ANULATÓRIA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA. Autor, condômino inadimplente, que visa buscar a anulação de assembleia geral ordinária, na qual foram aprovadas as contas, deliberado sobre a possibilidade de protestos dos débitos em aberto, reajustada a cota condominial e votados assuntos gerais. Nulidades imputadas à assembleia incorrentes. Convocação da assembleia pelo síndico de fato, dada a prorrogação do mandato após o término do prazo anual de vigência. **Comunicação ele-**

trônica acerca da alteração da data da reunião, por “e-mail”, bem comprovada, sendo válida por ter se dado nos termos da convenção condominial. Assembleia válida e eficaz, ratificada ainda em momento posterior pela massa soberana. Produção de prova oral desnecessária ao deslinde da causa. Cerceamento de defesa não ocorrido. Improcedência. Sentença mantida. Recurso de apelação do autor não provido, sem majoração dos honorários pela sucumbência recursal, eis que arbitrada em grau máximo na origem. (TJ-SP 10520704920158260002 SP 1052070-49.2015.8.26.0002, Relator: Marcondes D’Angelo, Data de Julgamento: 11/04/2018, 25ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 11/04/2018). (Grifo nosso).

Para garantir que o condômino fique ciente, a forma de envio por AR é a mais usual, em razão de que a chance de a assembleia ser impugnada por falta de convocação é mínima.

Outra questão importante é o prazo de antecedência para realização da assembleia, determinado pela convenção, normalmente é de oito dias, mas poderá ser 15 ou 20 dias, dependendo da quantidade de condôminos e do trabalho a ser feito. Há fatos para os quais é necessário ter urgência. Então poderá ser convocada uma assembleia extraordinária com antecedência menor.

O síndico deverá ter também total atenção à redação dos itens que serão discutidos. É comum redigir na pauta que serão deliberados “assuntos gerais”, ficando em aberto questões que não importem obrigações para o condomínio ou condôminos, bem como modificação de convenção, regimento interno ou área comum. Apenas com o objetivo de informar.

Entretanto, esse não é o posicionamento de alguns condomínios ao colocar em pauta assuntos gerais. É frequente adotar esse termo para que em assembleia se decida algo que foi criado em discussão no mesmo momento, ou seja, criando obrigações, alterando algum ato ou fato, até mesmo impondo multas a condôminos que não cumprem reiteradamente com seus deveres.

Entendemos que tal ato é ilegal, pois é considerado ofensa aos direitos dos condôminos, especialmente no de ser informado com **clareza e objetividade sobre a pauta que será deliberada**. A discriminação dos **assuntos** que serão tratados na **assembleia** tem por finalidade **advertir os condôminos a respeito dos temas que serão objeto de deliberação, devendo ater-se à ordem do dia**.

No mesmo sentido, são os seguintes julgados:

CONDOMÍNIO EDILÍCIO ASSEMBLEIA GERAL DELIBERAÇÃO SOBRE A ALTERAÇÃO DA FORMA DE COBRANÇA DA COTA CONDOMINIAL IRREGULARIDADE DA CONVOCAÇÃO EDITAL OMIS- SO QUANTO A ESSA MATÉRIA, QUE FOI VOTADA SOB O TÍTULO “ASSUNTOS GERAIS” IRREGULARIDADE SENTENÇA REFORMADA RECURSO PROVIDO.

Pelo que se verifica da ata reproduzida às fls. 92/93, a questão atinente à mudança da forma de cobrança da cota condominial foi votada sob o título “Assuntos Gerais” e aprovada pela maioria dos presentes.

Sucedee, porém, que houve manifesto vício de convocação.

Afinal, **o respectivo edital não fez referência expressa a essa matéria**, aludindo apenas à i) prestação de contas referente ao ano de 2009, ii) eleição do síndico, subsíndico e conselhos para o biênio 2010-2011, iii) reajuste da taxa de condomínio para 2010 e ajuda de custo, iv) laudo técnico ambiental, em notificação da PMV, v) estação de recalque (esgoto) interligação com o condomínio Mont’Alcino e vi) assuntos gerais (fls. 92).

CONCLUSÃO Daí por que se dá provimento ao recurso. (TJ-SP - APL: 00055216720108260650 SP 0005521-67.2010.8.26.0650, Relator:

Theodoreto Camargo, Data de Julgamento: 28/05/2014, 8ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 29/05/2014). (Grifo nosso).

APELAÇÃO. CIVIL E PROCESSO CIVIL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE DÉBITO. VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. PRELIMINAR REJEITADA. PETIÇÃO. ADITAMENTO DO APELO. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO. QUÓRUM QUALIFICADO DESRESPEITADO. MATÉRIA DE Pauta EXTRAPOLADA. DECISÃO ASSEMBLEAR IRREGULAR. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. 1. Não há falar em inépcia da apelação por afronta ao princípio da dialeticidade, porquanto da leitura das razões recursais é possível compreender, com clareza, que a pretensão recursal se volta contra o conteúdo do julgado, visando demonstrar a nulidade das taxas condominiais cobradas pelo condomínio (apelado). Preliminar suscitada em contrarrazões rejeitada. 2. A preclusão consumativa extingue a faculdade de se praticar um determinado ato processual, impedindo sua repetição ou complementação (art. 342 do CPC). Nesses termos, não se mostra cabível a complementação das razões recursais ainda que se encontre dentro do prazo legal. 3. **Em regra, a deliberação da assembleia condominial é soberana e tem força cogente, de sorte que obriga a todos os condôminos e somente é passível de ser desconstituída por outra decisão soberana da própria assembleia ou por decisão judicial, esta última na hipótese de flagrante ilegalidade.** 4. Defeso ao condomínio deliberar em assembleia tema não constante da pauta do edital de convoca-

ção, sob pena de não se garantir a adequada informação aos condôminos acerca do que será discutido na respectiva reunião, sobretudo quando se pretender alterar a convenção de condomínio. 5. Exige-se para a modificação de convenção de condomínio a aprovação por 2/3 dos votos dos condôminos. Não respeitado o quórum especial, mostra-se irregular a decisão assemblear que alterou a forma de rateio das despesas condominiais e dividiu a gestão do condomínio em residencial e comercial, afinal o reportado instrumento prevê que os gastos serão divididos entre os condôminos na proporção de suas respectivas frações ideais numa única administração (cláusula 19ª, § 3º). 6. Recurso conhecido e desprovido. Honorários advocatícios majorados em 2%, totalizando 12% sobre o valor atribuído a causa, nos termos do art. 85, § 11, do CPC. (TJ-DF 20160710077568 DF 0007482-50.2016.8.07.0007, Relator: SANDRA REVES, Data de Julgamento: 20/09/2017, 2ª TURMA CÍVEL, Data de Publicação: Publicado no DJE : 03/10/2017 . Pág.: 301/312). (Grifo nosso).

CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONDOMÍNIO. DESPESAS COM REALIZAÇÃO DE PERÍCIA. ÁREA UTILIZADA POR CONDÔMINO COMO DEPÓSITO DE BENS PESSOAIS. RESSARCIMENTO JUSTIFICADO EM RAZÃO DE ACORDO EM QUE O CONDÔMINO TERIA SE OBRIGADO AO PAGAMENTO DO CUSTO PERICIAL. ACORDO NÃO COMPROVADO. ASSEMBLEIA EXTRAORDINÁRIA. **EDITAL DE CONVOCAÇÃO. EXIGÊNCIA DE ESPECIFICAÇÃO DA MATÉRIA A SER DELIBERADA.** HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. PLEITO DE MINORAÇÃO. IMPOS-

SIBILIDADE. RECURSO DESPROVIDO.

1 - Evidenciado que a perícia técnica foi contratada pelo condomínio para dirimir questão de interesse e proveito geral do condomínio em virtude de dois sinistros que já haviam ocorrido na área periciada, e considerando que o condomínio/ apelante não logrou demonstrar a existência de acordo celebrado entre as partes pelo qual o condômino/apelado teria se comprometido a arcar com os custos da perícia, não há como responsabilizar o apelado ao pagamento de tais despesas. 2 - O e-mail enviado pelo condomínio não comprova que a perícia contratada tinha por objetivo a verificação da propriedade das áreas periciadas, nem que o apelado concordou em pagar as despesas da perícia caso detectado que o local pertencia ao condomínio, de modo que não há como compeli-lo a custear a perícia somente a partir de tal documento. 3 - **O edital de convocação é o instrumento legal que dá publicidade ao ato condominial, sendo certo que as matérias a serem discutidas e deliberadas na assembleia devem estar obrigatoriamente nele descritas.** 4 - **Não pode o síndico se valer do item “assuntos gerais” para aprovar outras pautas relevantes que não constavam do instrumento convocatório sob pena de nulidade da deliberação.** 5 - **Na hipótese, a imputação de débito a condômino não poderia ser deliberada em sede de assuntos gerais, dada a relevância e interesse da matéria para o condomínio, bem como para o condômino envolvido.** 6 - Em se tratando de causa em que não houve condenação, os honorários advocatícios devem ser fixados mediante apreciação equitativa do juiz com fundamento no artigo 20, § 4º do Código de Processo Civil de 1973, podendo ele estabelecer um valor fixo, já que não está adstrito

aos percentuais mínimo e máximo sobre o valor da condenação previstos no parágrafo 3º do mesmo artigo ou ao valor dado à causa. 7 - Mantém-se o valor dos honorários advocatícios quando fixados consoante o normativo legal pertinente e em harmonia com os princípios da razoabilidade e proporcionalidade. 8 - Recurso conhecido e desprovido. (TJ-DF 20150111021053 0030039-83.2015.8.07.0001, Relator: MARIA IVATÔNIA, Data de Julgamento: 10/05/2017, 5ª TURMA CÍVEL, Data de Publicação: Publicado no DJE : 22/05/2017 . Pág.: 845/853). (Grifo nosso).

Nota-se que são julgados recentes e que os tribunais têm dado importância para esse assunto, sendo assim, deve o síndico tomar todas as cautelas necessárias ao elaborar os itens a serem discutidos na assembleia, bem como o presidente da mesa tomar a condução devida.

Em continuidade, após devidamente pautados os itens que serão discutidos, deverá ser impresso, assinado pelo síndico ou administradora e enviado para os condôminos. **É recomendável que o edital seja afixado em áreas comuns do condomínio, como elevador, hall de entrada, entre outras.**

Já no decorrer da assembleia, o presidente deve conduzir a risco os itens da pauta, para que não dê espaço à discussão de assuntos irrelevantes, o que, no caso, prolongaria ainda mais a assembleia e a tornaria cansativa. Sendo assim, é recomendável postura do presidente na condução dos atos.

Concluindo, o edital de convocação deverá seguir as formalidades legais, constando a data, a hora e o local, bem como observar as formas que constam na convenção no condomínio, caso contrário, será passível de nulidade. Em relação à questão dos assuntos gerais, este, se não conduzido devidamente correto, ou seja, apenas com caráter informativo, causará polêmicas na discussão, o que também, dependendo do caso, poderá anular o referido ato.

63 CUIDADOS NECESSÁRIOS AO ADQUIRIR PRODUTOS E SERVIÇOS OFERECIDOS

Publicado
07/01/2019

Este artigo foi redigido com base nas questões relacionadas à publicidade de produtos, bens a consumo e prestação de serviços na área condominial, notadamente em razão da grande oferta que é feita em sites do nicho e veículos de comunicação, como *WhatsApp*.

É corriqueiro hoje em dia o consumidor ser ludibriado com propagandas e divulgações de produtos que parecem ser úteis e interessantes no primeiro momento, mas, ao adquirir o bem ou o serviço, a realidade ser outra. São situações em que o consumidor foi enganado por meio da publicidade.

O conceito desse ato está previsto no art. 37 do Código de Defesa do Consumidor:

Art. 37. É proibida toda publicidade enganosa ou abusiva.

1º É enganosa qualquer modalidade de informação ou comunicação de caráter publicitário, inteira ou parcialmente falsa, ou, por qualquer outro modo, mesmo por omissão, **capaz de induzir em erro o consumidor a respeito da natureza, características, qualidade, quantidade, propriedades, origem, preço e quaisquer outros dados sobre produtos e serviços.** (Grifo nosso).

Desse modo, para que o consumidor não incorra em erro, poderão ser exigidas, o que é direito seu, informações precisas do que é divulgado, como bem descrevem os artigos 30 e 31, CDC:

Art. 30. Toda informação ou publicidade, **suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação com** relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar e integra o contrato que vier a ser celebrado.

Art. 31. A oferta e apresentação de produtos ou serviços devem assegurar **informações corretas, claras, precisas, ostensivas** e em língua portuguesa sobre suas **características, qualidades, quantidade, composição, preço, garantia, prazos de validade e origem**, entre outros dados, bem como sobre os riscos que apresentam à saúde e segurança dos consumidores. (Grifo nosso).

O consumidor, diga-se também, síndicos e condôminos, não podem ser levados ao engano pelo fornecedor não só em relação à aquisição do produto ou serviço, mas principalmente no que está sendo divulgado, em sua publicidade e propaganda.

Um exemplo que podemos citar dentro do nicho condominial é a divulgação de cursos específicos para síndicos, administradores, etc. Com a crescente profissionalização de diversas áreas, a demanda para ofertas de cursos e especializações também cresce, fazendo com que os consumidores citados adquiram esses produtos.

Com isso, ao adquirirem o que foi ofertado com divulgações e publicidades, é dever do fornecedor celebrar, cumprir e honrar com o que foi veiculado, claramente com todas as informações postas.

Caso contrário, se publicar alguma informação que esteja em desacordo com o produto ou serviço e que venha a levar o consumidor a erro, o fornecedor estará sujeito a ter que reparar o dano, tendo em vista o vício existente, em razão da publicidade enganosa que induziu características, quantidade, origem ou outros dados. Isso de fato viola

a proteção aos direitos básicos do consumidor em relação à conduta delituosa praticada.

Importante mencionarmos os seguintes julgados:

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS EDUCACIONAIS – AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS – DANO MORAL – PROCEDÊNCIA DO PEDIDO – APELO DA RÉ– **Má prestação do serviço caracterizada – Curso de formação** específica, propagado como curso de graduação superior, a ser concluído em 02 anos – Propaganda enganosa (art. 6º, inciso IV, do CDC)– **Violação ao dever de Informação** (art. 6º, inciso III, do CDC)– **Dano moral configurado** – Hipótese de dano moral “in re ipsa” – Redução do “quantum” – Impossibilidade – Precedentes desta Câmara. DANO MATERIAL – INOCORRÊNCIA – Embora a autora não tenha obtido o diploma de graduação, como pretendido, ela frequentou as aulas, usufruiu dos serviços educacionais prestados pela ré e obteve o certificado de conclusão no Curso Superior de Formação Específica em Gestão de Recursos Humanos, o qual foi supervenientemente reconhecido pelo MEC, habilitando a autora à obtenção do grau superior de ensino – Recurso parcialmente provido. (TJ-SP – APL: 00288397520138260003 SP 0028839-75.2013.8.26.0003, Relator: Carlos von Adamek, Data de Julgamento: 10/08/2016, 34ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 23/08/2016). (Grifo nosso).

RECURSO INOMINADO. CURSO DE LEITURA DINÂMICA. RESULTADO ALMEJADO NÃO ATINGIDO. **PROPAGANDA ENGANOSA**. PROGRAMA INTEGRAL DE LEITURA COMPREENSIVA (PILBRA). DIREITO À RESCISÃO DO CONTRATO.

AUTOR QUE PARTICIPOU DE APENAS ALGUMAS AULAS. **RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS DE FORMA PROPORCIONAL. CONFIGURAÇÃO DO DANO MORAL. FALHA NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO.** DEVER DE INDENIZAR. FIXAÇÃO DO QUANTUM EM R\$ 2.000,00. JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA. SENTENÇA REFORMADA.

Recurso conhecido e provido, resolve esta 1ª Turma Recursal, por unanimidade de votos, conhecer do recurso e, no mérito, dar-lhe provimento, nos exatos termos do voto. (TJPR - 1ª Turma Recursal - 0000502-28.2013.8.16.0109/0 - Mandaguari - Rel.: Eveline Zanoni de Andrade - J. 02.03.2015). (Grifo nosso).

Logo, o fornecedor que causar prejuízos aos consumidores será responsabilizado por seus atos. A doutrinadora Maria Helena Diniz (2004, p. 40) assim conceitua a responsabilidade civil: “A responsabilidade civil é a aplicação de medidas que obriguem uma pessoa a reparar dano moral ou patrimonial causado a terceiros, em razão de ato por ela mesma praticado, por pessoa por quem ela responde, por alguma coisa a ela pertencente ou de simples imposição legal”. Vale salientar que o CDC (Código de Defesa do Consumidor) **adotou a teoria do risco da atividade para responsabilizar o fornecedor que divulgou a publicidade enganosa ou abusiva.** Somente não ocorrerá a responsabilidade dos atos para aquele que demonstrar a ocorrência de caso fortuito ou força maior.

Nesse sentido, Rizzato Nunes descreve que (2005, p. 480):

Seguindo a regra geral da Lei 8.078/90, para a averiguação da abusividade do anúncio não há necessidade de exame do dolo ou da culpa do anunciante. Para que fique caracterizada a infração, basta que o anúncio em si comporte abusividade ou que na sua relação real com o produto ou serviço anunciado possa causar dano. Não há que fazer a pergunta a respeito de dolo ou culpa,

porque, mesmo que esses elementos não se verifiquem, ainda assim o anúncio será tido como abusivo. A responsabilidade do anunciante, de sua agência e do veículo é objetiva, e como tal será considerada.

Salientamos que esses tipos de práticas são tipificados como infrações penais passíveis de detenção, conforme o art. 67 do CDC:

Art. 67. Fazer ou promover publicidade que sabe ou deveria saber ser enganosa ou abusiva:

Pena Detenção de três meses a um ano e multa.

É essencial verificar a reputação do fornecedor/divulgador do produto no mercado, procure pesquisar a empresa e seus objetivos, e, nos casos de cursos de pós-graduação, é importante examinar a instituição de ensino no Ministério da Educação, bem como o corpo docente.

Desse modo, recomendamos aos consumidores do nicho condominial se atentarem aos bens e serviços fornecidos, tanto em sites, como em ofertas por *WhatsApp*, é direito seu exigir toda especificação do produto posto. Caso haja caracterização de alguma infração que lesa algum direito, denuncie.

64 ANIMAIS EM CONDOMÍNIO. PODE A CONVENÇÃO OU REGIMENTO INTERNO PROIBIR?

Publicado
24/01/2019

Quantas pessoas você conhece que possuem um pet em seu apartamento? Pode ser que você, leitor, tenha um que o trata com tanto carinho que já o considera como um membro da família.

Os dados mais recentes do IBGE⁵, pesquisa realizada no ano de 2013, afirmam que o Brasil possui a quarta maior população de pets do mundo (aproximadamente 132 milhões), sendo 53 milhões de cães, 38 milhões de aves, 22 milhões de gatos e 18 milhões de peixes ornamentais.

Por essa razão a discussão acerca da possibilidade ou não de criar animais em condomínio é um dos temas mais polêmicos dos dias atuais.

Muitos condomínios, por vezes, proíbem em sua convenção que qualquer condômino possua um animal dentro de sua unidade. Tal cláusula é legal? Pode a convenção proibir qualquer pessoa de ter um pet dentro de sua unidade?

Primeiramente devemos ter em mente que os direitos dos animais estão inseridos na matéria do Meio Ambiente, insculpida no Capítulo VI da Constituição Federal de 1988, art. 225, § 1º, o qual delega ao poder público e à coletividade a defesa dos animais, impondo à sociedade e ao Estado o dever de respeitar a vida, a liberdade corporal e a integridade física desses seres.

5 <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-abinpet-79.pdf> - Acesso em 15 de janeiro de 2019.

Nosso Código Civil ainda trata os animais como coisas, estando contidos no livro do Direito das Coisas. Todavia, estão em tramitação no Congresso Nacional propostas legislativas que têm a finalidade de requalificar o status jurídico dos animais, buscando tirá-los do atual estado de coisas móveis.

Visto dessa forma, o sistema constitucional brasileiro consagra o direito de propriedade como um dos pilares que definem a vida em sociedade, dispondo no art. 5º, XXII, e no art. 170, II, ambos da Constituição Federal de 1988, o direito à propriedade:

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.

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

(...);

II – Propriedade privada.

Já o Código Civil dispõe em seu art. 1.228 que “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”.

Portanto, o direito de propriedade confere ao cidadão a faculdade de servir-se da coisa e de utilizá-la da forma que melhor entender.

Todavia, essa faculdade não é irrestrita e o direito de vizinhança é uma das fontes da limitação desse exercício.

A discussão acerca dos animais em condomínio é antiga, porém nos dias de hoje ela já possui contornos mais claros do que no passado. Tal questão encontra-se relacionada com a convenção de condomínio e seus limites de regulamentação.

Como já é de conhecimento de todos, a legislação brasileira deixou

para a autonomia privada a regulamentação e o detalhamento de questões pontuais relacionadas à convivência harmônica dos condôminos.

Mesmo sabendo que a convenção condominial é a norma suprema do condomínio, sendo um ato-regra de cunho normativo e cogente aplicado a todos, suas regras não são de aplicabilidade absoluta, pois devem se compatibilizar com a legislação que lhe é hierarquicamente superior, podendo a vontade exposta pela maioria, excepcionalmente, sofrer restrições.

Voltemos ao direito de vizinhança. Partindo desse contexto, deve o morador se abster da prática de atos que afetem o sossego, a saúde e a segurança dos demais condôminos, bem como, se valer de sua unidade em conformidade com a sua função social. Portanto, o direito de propriedade não é ilimitado, não sendo também ilimitado o direito de restringir o uso da propriedade.

As restrições impostas ao direito de propriedade devem ser mínimas, razoáveis e verificáveis apenas quando extremamente necessárias à boa convivência social.

Quem nos ensina perfeitamente sobre a possibilidade de a convenção ou de o regimento interno proibir animais em condomínio são os juristas Fábio Barletta Gomes e Daniele Oliveira Barletta Gomes em sua mais recente obra, *Gestão Condominial Eficiente* (218, p. 31):

Nesse contexto, poderia a convenção o regimento interno, estabelecer uma norma geral e abstrata, proibindo os condôminos de possuírem animais de estimação?

Acreditamos que não. Sem motivações racionais e concretas o direito de propriedade não pode ser mitigado. A faculdade conferida aos condôminos de estabelecer seu regimento interno não pode afrontar de maneira tão aguda o exercício de um direito constitucional.

Entendemos que proibições desse jaez representam, pois, um exercício abusivo ao direito de regulamentar.

Nosso ordenamento jurídico, com a entrada em vigor do Código Civil de 2002 e com o processo

de constitucionalização, deixou de ter um caráter eminentemente privatista e individualista. Essa alteração na sistemática jurídica trouxe a reboque, uma mitigação do princípio da autonomia privada. A vontade, agora, não é mais livre e irrestrita como era na vigência da codificação civil anterior, sendo que, o exercício de um direito deve estar em consonância com as regras e princípios tidos como fundamentais.

Nesse contexto, um direito deve ser exercido dentro de uma normalidade, não podendo extrapolar os limites da boa-fé e dos bons costumes, sob pena de se caracterizar como um exercício abusivo, que ao final, nada mais é do que um ato ilícito.

Esse também vem sendo o entendimento da atual jurisprudência brasileira:

AÇÃO COMINATÓRIA –CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO – APARTAMENTO – CADELA COKER SPANIEL – PROIBIÇÃO – LIMITAÇÃO A EXERCÍCIO DE PROPRIEDADE – NORMAS – PONDERAÇÃO – PREVALÊNCIA. O fato da convenção de condomínio proibir a permanência de animais no edifício, assunto levado à assembleia, onde ficou decidido que a convenção deveria ser observada em relação à proibição, **não impede a adequação social dessa manifestação ao legítimo direito de limitação ao exercício da propriedade, que deve ser mínima e somente imposta quando necessária à boa convivência social.** E como uma cadela da raça Coker Spaniel *não proporciona perigo ou risco à segurança dos moradores, a prova mostra que não causa incômodo*, e sendo de conhecimento ordinário que as raças caninas por demais agressivas e assim e assim perigosas apresentam médio e grande porte (questão relativa), não há nada que revele a

inviabilidade da permanência do animal na unidade locada. **Com efeito, entre a norma condominial genérica de proibição de manutenção de animais domésticos ou não nas dependências do edifício, e adequado direito de limitação ao exercício de propriedade, que deve ser mínima, e somente imposta quando necessária à boa convivência social, este prevalece em prol da prestação autoral, pelo fato de que a cadela mantida na unidade habitacional não causa perigo ou risco à segurança, ou incômodo aos vizinhos.** TJMG – Apelação Cível 1.0637.09.066157-9/001 0661579-77.2009.8.13.0637 Relator Des. Saldanha da Fonseca, Câmaras Cíveis/12ª Câmara Cível, 27/04/2015. (Grifo nosso).

Cominatória – Condomínio – aplicação de cláusula do Regimento Interno que veda a manutenção de quaisquer animais nos apartamentos – Quando se trata de animais domésticos não prejudiciais, não se justifica a proibição constante do regulamento ou da convenção do condomínio, que não podem, nem devem, contrariar a tendência inata do homem de domesticar alguns animais e com eles conviver – Na hipótese, se trata de cachorro de porte médio, cujo temperamento bravio e eventual ataque foram desmentidos pela prova oral realizada nos autos – Apelada que padece de doença mental, sendo que o convívio com o animal de estimação contribui para seu bem-estar – Nesses casos, a invocação do norma proibitiva constituiria injustificável apego ao formalismo (*summum jus summa iniuria*) – Precedentes – Sentença mantida – Recurso improvido (Ap. Cív. EI 9116642-35.2002.8.26.0000, Rel Des. Paulo Razuk, 1ª Câm. Direito Privado, j. 02.06.09).

Esse também é o entendimento da VI Jornada de Direito Civil, com enunciado n. 566, CJF:

566, CJF – Enunciado: 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.

Justificativa: A provisão prevista na Convenção de Condomínio à presença de animais em unidades autônomas residenciais deve ser analisada de acordo com os níveis de sossego, saúde e segurança do condomínio, bem como com as especificidades do caso concreto, como por exemplo, a utilização terapêutica de animais de maior porte. Evita-se, assim, a vedação abusiva na Convenção.

Portanto, após tudo o que foi exposto neste artigo, temos que ao longo dos anos os pets foram se incorporando à nossa sociedade, tanto é que o Brasil atualmente encontra-se em quarto lugar como um dos maiores criadores de pet do mundo.

Nossa legislação é mutável, e a ideia de que os animais de estimação não sejam mais vistos como “coisa” vem sendo mudada a cada dia, haja vista que a convivência entre seres humanos e animais é uma condição irreversível (confira mais sobre o tema em nosso artigo: <https://sindico-legal.com/os-animais-de-estimacao-como-ente-familiar>).

O confronto entre autonomia privada e o direito de propriedade deve ser conciliado com ponderação de interesses. Não pode o condomínio abusar do seu direito de regulamentar proibindo estritamente a presença de animais no edifício, porém, o condômino, também, não pode abusar do seu direito de propriedade, devendo estar sempre atento às normas do direito de vizinhança, quais sejam, saúde, segurança, sossego e bons costumes.

O condomínio e o condômino devem estar em conjunto, com a finalidade de atingir o melhor resultado na convivência entre moradores e seus pets. Vedar a presença dos animais é atitude extrema, que deve ser evitada a todo o custo. Deve-se, sim, estabelecer regras claras para que os pets e seus donos possam conviver harmonicamente com os demais moradores, evitando, assim, qualquer conflito que atrapalhe o bom convívio de todos.

65 A CORRUPÇÃO NOS CONDOMÍNIOS E O COMPLIANCE

Publicado
25/01/2019

Hodiernamente, o Brasil passa por um momento de grande instabilidade, oriunda das crises política, econômica e, por que não dizer, até moral que assolaram o país nos últimos anos. Basta assistirmos aos noticiários e lermos os jornais para que nos deparemos com escândalos diários de corrupção, com desvio de verbas, instituições que não atendem às suas finalidades, entre outras situações. Entretanto, essas práticas são visualizadas não somente em órgãos públicos, mas até mesmo nos condomínios.

No ambiente condominial, a corrupção pode ser praticada por síndicos, conselheiros, administradoras e inclusive funcionários. Dentre as práticas mais rotineiras, destacam-se:

1) **“Comissão” de fornecedores:** apesar de ser uma prática ilegal, ainda é algo que ocorre quando fornecedores que vendem serviços para os condomínios pagam uma **“comissão”** para quem os contratou ou indicou (síndico, zelador ou administradora), na forma de dinheiro em espécie, serviço ou produto.

A respeito do tema, tramita na Câmara dos Deputados o **Projeto de Lei n. 9.318/2017**, do deputado Rafael Motta (PSB-RN), que **criminaliza a exigência de comissão ou o recebimento de presentes** em feitura de contratos por parte de síndicos de condomínios, com previsão de pena de detenção de um a três anos e multa.

No momento, o projeto encontra-se aguardando designação de re-

lador na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), na Câmara dos Deputados.

2) **Compras para uso pessoal:** em meio a tantas despesas com as quais os condomínios têm que arcar, sejam elas comuns ou extraordinárias, o síndico ou qualquer um que tenha acesso à conta do condomínio pode utilizá-la para benefício próprio, realizando compras para uso pessoal. A fim de evitar essa prática, faz-se necessária a disponibilização das notas fiscais para análise por parte dos moradores, além de um conselho fiscal que fiscalize os gastos (se houver a previsão do Conselho na Convenção de Condomínio).

3) **Desvio de dinheiro:** ocorre quando alguém que tenha acesso à conta do condomínio retira o dinheiro destinado às despesas mensais, seja por meio de cheque, saque ou transferência, para uso pessoal. A detecção da fraude torna-se viável quando se confronta o extrato da conta com as despesas e notas fiscais. Assim como no tópico anterior, um conselho fiscal atuante pode auxiliar de forma efetiva na fiscalização.

4) **Isenção de taxas de condomínio sem autorização:** é o típico caso de quando o síndico solicita para a administradora a **isenção** de sua taxa de condomínio ou de algum outro condômino **sem autorização** da assembleia. Nesse caso, a administradora tem que ser conivente. Por isso é importante que todos os documentos, como atas de assembleias, estejam com acesso disponível para todos os moradores.

5) **Superfaturamento de serviços:** essa prática acontece quando uma obra possui um valor de mercado bem menor do que o contratado pelo síndico. Com a devida fiscalização dos condôminos e do conselho fiscal, evita-se que as obras, aquisições e serviços contratem estejam além dos valores praticados pelo mercado.

O combate à corrupção no ambiente condominial

No caso de suspeita de corrupção ou fraude na gestão, o condômino deve comunicar ao conselho fiscal e solicitar a convocação de assembleia específica para tratar do assunto (**1/4 dos condôminos**) e, se for o caso, **destituir o síndico**, observando o quórum mínimo exigido em lei.

Essas práticas podem ser coibidas ainda com a existência harmônica no condomínio de um verdadeiro “tripé”: 1) **moradores participativos**,

que acompanham a gestão e comparecem às assembleias; 2) **conselho fiscal ativo**, que saiba lidar com os números e conheça os balancetes do condomínio; e 3) **gestão transparente**, mantendo os condôminos sempre informados e deixando-os à vontade para questionar algum gasto ou solicitar a pasta do mês, por exemplo.

Ademais, outra forma que tem ganhado notoriedade nos últimos tempos, bem como tem sido bem aceita no combate à corrupção, é a adoção do chamado *Compliance*, termo derivado do inglês “*to comply*”, que significa agir de acordo com uma regra, instrução interna, comando ou pedido.

Nas esferas institucional e corporativa, Compliance pode ser definido como “conjunto de disciplinas para **fazer cumprir as normas** legais e regulamentares, as políticas e as diretrizes estabelecidas para o negócio e para as atividades da instituição ou empresa, bem como **evitar, detectar e tratar qualquer desvio ou inconformidade** que possa ocorrer”.

Atuar em Compliance é, portanto, prevenir a ocorrência de **iniciativas fraudulentas** e o **descumprimento de normas legais**, como aquelas relacionadas a tributos, saúde, segurança, entre outras. Há, ainda, a distinção entre “Ser Compliance” e “Estar em Compliance”:

Ser Compliance é conhecer e adotar as diretrizes do condomínio que se administra; seguir os procedimentos aprovados em assembleia; agir em conformidade com as determinações legais na contratação de funcionários, prestadores de serviços, no atendimento a demandas de órgãos públicos e privados; atuar pensando no coletivo com ética, idoneidade e transparência.

Estar em Compliance é a gestão atuar no condomínio de acordo com as normas legais da Constituição Federal, Código Civil, Lei 4.591/64, trabalhistas (CLT, CCT da Categoria); atender as diretrizes definidas pela Convenção e Regulamento Interno bem como aprovadas em assembleias; **garantir ações para evitar desvios financeiros, de má conduta** em questões do dia a dia quanto às contratações

e atender a regulamentação de órgãos: **Prefeitura, Receita Federal, Corpo de Bombeiros, ABNT**, entre outras.

Com isso, observa-se que novos conceitos surgem para incentivar a cultura da honestidade e aperfeiçoar a qualidade na gestão administrativa também dos condomínios, mas é necessário que haja o esforço conjunto de todos aqueles que convivem no ambiente condominial.

66 POSSIBILIDADE DE ANULAR CLÁUSULAS DA CONVENÇÃO POR NÃO CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS FORMAIS

Publicado
29/01/2019

Inicialmente, para abordarmos as possibilidades de anulação de cláusulas da convenção do condomínio, devemos esclarecer os requisitos/atos formais que são exigidos pelo Código Civil, com o objetivo de materializar e transformar a convenção em uma obrigação a ser seguida pelos condôminos.

Um ato formal ou requisito, é aquele que, para ser válido a lei exige que seja solene e revestido de formalidades.

Para instrumentalizar a convenção do condomínio, o Código Civil exige alguns requisitos, que são taxativos, podendo dispor além do previsto. São os artigos 1.332 e 1.334:

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. 1.334. 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.

Feitos esses atos, passa-se à análise dos condôminos sobre a descrição da convenção do condomínio. Normalmente é chamada de assembleia geral de constituição ou instalação. É nesse momento que os novos condôminos irão aprovar, alterar ou rejeitar, com a obrigatoriedade do voto de 2/3, como descreve o art. 1.333.

Nesse passo é importante a participação de todos os condôminos, para que fiquem cientes das regras e das sujeições que se tornarão obrigatórias com a aprovação.

Ressalta-se, também, a possibilidade de algum condômino se fazer representar por advogado ou outro profissional de qualquer área, que tenha conhecimento e prática, para possivelmente debater e impugnar algumas cláusulas contidas.

Feita toda a materialização da convenção do condomínio, se não observadas todas as exigências constantes do artigo mencionados, poderá ela ser passível de nulidade em razão da falta de requisitos.

Corroborando com o entendimento, seguem os seguintes julgados:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE CONVENÇÃO DE

CONDOMÍNIO. ELABORAÇÃO DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL SEM O QUORUM MÍNIMO EXIGIDO POR LEI. NULIDADE FORMAL DECLARADA. VOTO E PARTICIPAÇÃO NA ELABORAÇÃO DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. EQUIPARAÇÃO LEGAL ENTRE PROMITENTES COMPRADORES E CESSIONÁRIOS DE DIREITOS E PROPRIETÁRIOS. RESPONSABILIDADE PELO CUSTEIO DAS DESPESAS COM A EDIÇÃO DE NOVA CONVENÇÃO. CAUSALIDADE. 1. **A validade da convenção de condomínio exige o atendimento dos requisitos previstos na legislação especial e no Código Civil.** 2. **A elaboração da convenção do condomínio sem o quórum mínimo de 2/3 dos votantes, exigido para sua aprovação e alteração, importa na nulidade absoluta do ato.** 3. **Ao dispor sobre a elaboração da convenção de condomínio, o art. 1.333 do Código Civil estabelece que o documento deve ser subscrito pelos titulares de, no mínimo, 2/3 das frações ideais do condomínio edilício, sem restringir o direito a voto aos proprietários das unidades autônomas.** 4. Nos termos do art. 1.334, § 2º, do Código Civil, para fins de elaboração da convenção do condomínio edilício, são equiparados aos proprietários os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas que compõem o condomínio. 5. O art. 9º da Lei n. 4.591/64 atribui aos proprietários, aos promitentes compradores, aos cessionários ou aos promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas legitimidade para elaborar e alterar a convenção de condomínio e o regimento interno da edificação. 6. Não tendo o réu, no exercício da atividade de síndico, contribuído, direta ou

indiretamente, para o descumprimento das normas que dispõe sobre a elaboração da convenção condominial e, por consequência, para a nulidade da Convenção, não há como reconhecer sua responsabilidade pelo pagamento das despesas relativas à elaboração e registro da nova convenção de condomínio. 7. Apelações do primeiro e quarto réus conhecidas, mas não providas. Apelação do segundo réu conhecida e parcialmente provida. Unânime. (TJ-DF 20160710044075 DF 0004280-65.2016.8.07.0007, Relator: FÁTIMA RAFAEL, Data de Julgamento: 16/11/2017, 3ª TURMA CÍVEL, Data de Publicação: Publicado no DJE : 28/11/2017 . Pág.: 205/213). (Grifo nosso).

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO ANULATÓRIA. CLÁUSULA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. APROVAÇÃO UNILATERAL SEM A AQUIESCÊNCIA DE 2/3 DOS TITULARES DE DIREITO, DE CLÁUSULA DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO QUE PERMITE O PAGAMENTO DE APENAS 30% DA TAXA CONDOMINIAL PELA CONSTRUTORA REQUERIDA. NULIDADE EXISTENTE. DANOS MORAIS COLETIVOS. INEXISTÊNCIA. HONORÁRIOS. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. EQUILÍBRIO OBSERVADO PELA SENTENÇA. 1. **Nos termos do artigo 9º, § 2º da Lei de Incorporações, a cláusula 63ª da Convenção de Condomínio é nula, pois a construtora requerida não detinha os 2/3 dos direitos referentes às frações ideais do condomínio para aprovar sozinho a Convenção Condominial.** 2. Não há que se falar em condenação por danos morais coletivos quando a violação da boa-fé objetiva

apenas repercute no campo patrimonial, não alcançando a esfera da personalidade de cada um dos condomínios. O sentimento de indignação apresenta-se como um dissabor inconveniente, não como uma ofensa cabal à personalidade de cada um dos condôminos. 3. A sentença observou o equilíbrio na condenação dos honorários e na fixação das despesas processuais em relação aos pedidos formulados pela parte autora, razão pela qual deve permanecer a sucumbência recíproca estipulada. 4. Recursos conhecidos e improvidos. (TJ-DF - APC: 20120111779142, Relator: MARIA IVATÔNIA, Data de Julgamento: 01/07/2015, 4ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 23/07/2015 . Pág.: 149). (Grifo nosso).

Alerta-se que a falta de algum desses requisitos, se não impugnados, poderá trazer várias consequências para o condomínio e o condômino.

Citamos como exemplo o art. 1.334, inciso I, o qual descreve a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos. Se nesse dispositivo não houver uma clara especificação, o síndico poderá cobrar de alguns condôminos a quota proporcional à fração ideal e de outros de forma igualitária.

Pode ser que nesse exemplo acima citado não ocorra, mas nada impede que o síndico atribua esse fato.

Pedro Elias Avvad (2017, p. 58), no seu livro *Condomínio Edilício*, faz a seguinte observação:

Embora não resulte suficientemente claro do texto examinado, pode-se afirmar com segurança que a proporção das contribuições atribuídas a cada unidade para as despesas ordinárias e extraordinárias não será necessariamente, a mesma, podendo haver diferenças oriundas da utilização de critérios distintos para cada um desses encargos. Podem os condôminos estabelecer que as quotas ordinárias serão proporcionais à área da

unidade ou igualitárias e as extraordinárias sejam proporcionais à fração ideal ou ao valor venal, pagando quota maior aqueles que tiveram as unidades com maior fração ideal ou que sejam mais valorizadas.

De outro lado, caso o condomínio não tenha convenção, o que no Brasil é comum muitos nessa situação, deve-se o síndico estar familiarizado com o Código Civil, especialmente na parte que rege sobre condomínio edilício, bem como adotar o regimento interno, caso haja.

Concluindo, salientamos a importância na hora da materialização da convenção condominial para que seja adequada de acordo com o Código Civil e as necessidades do condomínio, bem como a presença dos condôminos no momento da aprovação.

Ressaltamos que sempre pontuamos a necessidade de um advogado especialista para acompanhar a formação/alteração da convenção condominial, tendo em vista a sua habilidade técnica e conhecimentos de acordo com a demanda de cada condomínio.

67 FUNDO DE RESERVA, O QUE É?

Publicado
01/02/2019

Apesar de comum em todos os condomínios, o fundo de reserva ainda figura como uma das principais dúvidas dos condôminos e dos inquilinos. É visando sanar essas dúvidas que escrevo este artigo.

Analisando o próprio nome do instituto, o *fundo de reserva* tem como objetivo principal o de enfrentar despesas emergenciais, imprevistos ou até mesmo amenizar pontualmente eventual índice de inadimplência acima de média, em um determinado período.

Esse fundo tem caráter preventivo, sendo sua arrecadação destinada a um fim específico, não podendo ser confundido com as contribuições mensais para cobertura de despesas ordinárias. Ela objetiva a constituição de uma reserva financeira destinada ao pagamento de despesas inesperadas e não previstas antecipadamente no orçamento anual. Visa garantir uma sustentabilidade financeira ao condomínio em momentos de emergência.

Devemos ter em mente que o Código Civil não tratou do fundo de reserva, tal como acontecia na Lei 4.591/1964, porém, sua instituição através de convenção, regimento interno ou até mesmo pela assembleia é totalmente imprescindível, mas não obrigatória.

A Lei anterior previa que de forma obrigatória a convenção estipulasse o fundo de reserva, podendo os cartórios registrais até mesmo se recusarem ao registro da convenção se assim não fosse feito.

O novo Código Civil dispensou tais cuidados. Dessa forma o art. 1.334 prevê que a convenção pode conter as cláusulas que os interessados

houverem por bem estipular, entre as quais, a quota proporcional para atender às despesas ordinárias e extraordinárias.

Embora não seja obrigatório, sempre é recomendado que o condomínio tenha o cuidado de prevê-lo, tendo em vista que situações inesperadas, fortuitas e imprevistas podem sempre ocorrer.

Pode ocorrer, tal como algumas convenções já vêm estabelecendo, que valores originários de multas, quotas de utilização de salão de festas, etc. sejam vinculadas ao fundo de reserva. Uma decisão que desonera os condôminos, gerando uma redução de despesas para os moradores.

Os pagamentos devem ser depositados em uma conta tipo aplicação, tal qual a poupança ou outro tipo de conta remunerada. Sua utilização, sempre que possível, deve ser precedida por deliberação em assembleia especialmente convocada, oportunidade em que é conveniente aprovar de que forma se dará a restituição do valor utilizado.

Mas atenção, o síndico não pode utilizar o fundo de reserva para realizar o pagamento de despesas ordinárias, pois dessa forma fica descaracterizada a sua finalidade, que é a de cobrir despesas imprevistas.

Ocorre que muitas vezes o condomínio se vê na obrigação de utilizar o fundo de reserva para cobrir despesas do caixa. Nesse caso o fundo poderá sim ser utilizado, todavia deve ser recomposto o mais breve possível, voltando ao seu estado anterior. Contudo, se todo mês o condomínio utilizar o fundo de reserva para custear as despesas ordinárias, é sinal de que o orçamento anual foi mal elaborado e as contribuições mensais são insuficientes.

Considerados como receita durante a fase de constituição, mesmo com a atribuição de despesa extraordinária que a Lei 8.245/1991 conferiu, os recursos do fundo de reserva se tornam despesas somente quando ocorre o efetivo desembolso para o pagamento de eventos imprevistos.

Confirmada sua utilização regulamentar, a reposição dos valores também é de responsabilidade do condômino-locador, tal como disciplina o art. 22 da Lei 8.245/1991:

Art. 22. O locador é obrigado a:

(...)

X – Pagar as despesas extraordinárias de condomínio.

Parágrafo único: por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção de edifício, especialmente:

1. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
2. Pinturas das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
3. Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
4. Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
5. Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
6. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
7. Constituição de fundo de reserva.

A principal dúvida das pessoas que residem em condomínio surge nesse ponto. Apenas o locador-condômino será responsável pelo pagamento do fundo de reserva?

A resposta é não.

Se a utilização do fundo de reserva ocorreu para o custeio ou complementação de despesas de caráter ordinário, fica o locatário responsável pela reposição do fundo de forma total ou parcial, salvo se for referente a período anterior ao início da locação, tal como determina o art. 23, § 1º, “i” da Lei 8.245/1991:

Art. 23. O locatário é obrigado a:

(...)

1º. Por despesas ordinárias de condomínio se en-

tendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

(...)

1. Reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes à período anterior ao início da locação.

Portanto, se o fundo de reserva for utilizado durante a vigência do contrato de locação para a pintura das áreas comuns, por exemplo, a reposição deverá ser por conta do locatário, pois esta obra é de despesa ordinária de conservação, todavia, se for utilizada para impermeabilização do piso da garagem, deverá ser paga pelo locador.

Em resumo, vemos que a estipulação do fundo de reserva não é mais obrigatória, podendo este ser instituído em convenção, regimento interno e até mesmo em assembleia.

O que deve sim ocorrer é a análise de cada caso concreto, pois é difícil criar uma lista exaustiva de todas as despesas, classificando-as como ordinárias e extraordinárias.

O correto é sempre decidir a instituição do fundo de reserva em assembleia, momento em que os condôminos poderão analisar com clareza o que é devido e a possibilidade financeira de sua contribuição.

68 VESTIÁRIO E REFEITÓRIO EM CONDOMÍNIO. SÃO OBRIGATÓRIOS?

Publicado
08/02/2019

Atualmente nos condomínios, é normal a presença de funcionários, para execução de tarefas essenciais em prol da sociedade condominial. Visando manter em ordem as atividades do condomínio, tais como manutenção, segurança, limpeza e cuidados com a área de lazer, a contratação desses profissionais tem se mostrado cada dia mais importante.

Tendo em vista garantir a esses funcionários melhores condições de trabalho, fundamentais para sua qualidade de vida, elencamos neste artigo orientações aos síndicos acerca das normas que regulamentam e asseguram tais benefícios a esses trabalhadores.

O art. 1.348. do Código Civil é claro ao exarar as atribuições do síndico, em especial o inciso V, que trata acerca da prestação de serviço, assim vejamos:

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).

Portanto, cabe ao síndico a responsabilidade da contratação de funcionários, bem como estar atento às condições de trabalho a eles oferecidas, pois a inobservância por parte do empregador poderá gerar multas e demais encargos, provenientes de processos judiciais.

Nesse diapasão, apresentamos as NRs ou Normas Regulamentadoras, criadas pelo Ministério do Trabalho e Emprego (MTE). Foram introduzidas pela Lei 6.514/1977, a qual alterou o Capítulo V, Título II, da CLT (Consolidação das Leis do Trabalho), relativas à Segurança e Medicina do Trabalho. As NRs foram aprovadas pela Portaria 3.214/1978.

Tais normas têm como **objetivo**:

- preservar a saúde e a integridade dos trabalhadores;
- delinear procedimento e estratégias de prevenção de acidentes na construção civil por meio de adoção de ações de impacto individual e coletivo;
- fomentar a adoção de uma política de segurança no trabalho dentro das organizações;
- coibir a realização de atividades em condições precárias ou que exponham a saúde do trabalhador a riscos;
- regulamentar uma legislação referente à segurança no trabalho;
- As 36 NRs, hoje existentes, correspondem a temas diferentes, tratando desde prevenções de riscos ambientais até prática de segurança para o trabalho em altura. Entretanto, neste artigo iremos abordar, em especial, a NR 24.

Vimos o quão importante é o papel da NR, certo? Agora, como a NR 24 impacta na vida dos trabalhadores?

A NR24 estabelece as Condições Sanitárias e de Conforto nos Locais de trabalho, trata sobre as instalações elétricas, vestiários, refeitório e todas as questões pertinentes sobre higiene e conforto. Garantir um ambiente higiênico e com boas condições de trabalhos promove a saúde do trabalhador. Esse é o principal objetivo da norma. Os assuntos abordados por ela são:

- Instalações sanitárias;
- Vestiários;
- Refeitórios;
- Cozinhas;
- Alojamento;

- Condições de higiene e conforto por ocasião das refeições;
- Disposições gerais.

A NR24 estabelece inúmeros requisitos sobre as condições sanitárias e de conforto dos ambientes de trabalho, entretanto, os condomínios raramente irão chegar ao patamar de 300 colaboradores, número acima do qual se é obrigado a oferecer **refeitório**. Ademais, deve-se observar:

Empresas/condomínios com mais que 300 empregados: manter refeitório padronizado na forma que a NR exige. Tendo em vista que dificilmente um condomínio terá acima de três centenas de funcionários, passamos adiante;

Empresas/Condomínios com mais de 30 e menos que 300 empregados: Embora nesse contexto não seja exigido o refeitório, deverão ser asseguradas aos trabalhadores condições suficientes de conforto para a ocasião das refeições, tendo como requisitos mínimos:

- local adequado, fora da área de trabalho;
- piso lavável;
- limpeza, arejamento e boa iluminação;
- mesas e assentos em número correspondente ao de usuários;
- lavatórios e pias instaladas nas proximidades ou no próprio local;
- fornecimento de água potável aos empregados;
- estufa, fogão ou similar, para aquecer as refeições.

Empresas/Condomínios com menos que 30 empregados: a critério da autoridade competente, em matéria de Segurança e Medicina do Trabalho, fica estabelecido que são asseguradas aos trabalhadores condições suficientes de conforto para as refeições em local que atenda aos requisitos mínimos de:

- limpeza;
- arejamento;
- iluminação;
- fornecimento de água potável.

É de suma importância destacar que a concessão do vale-alimentação é obrigatória, conforme a Convenção Coletiva da categoria, e deve ocorrer independentemente da disponibilização ou não de local para as refeições. Concessão de refeição e refeitório são benefícios distintos que não se confundem.

Portanto, as empresas com menos que 30 funcionários devem disponibilizar no mínimo um local adequado para as devidas refeições, conforme leciona a NR 24.

Lembrando que o síndico, na qualidade de representante do condomínio, deve agir sempre com bom senso, pois, tendo em vista a efetiva aplicação do princípio da dignidade da pessoa humana, exarado na Constituição Federal e muito citado em grande parte da jurisprudência, deve-se garantir o bem-estar de seus colaboradores.

Outro ponto importante é o **vestiário**. A NR 24 determina que nas empresas/condomínios onde a atividade exija troca de roupas ou seja imposto o uso de uniforme, deverá haver local apropriado para vestiário dotado de armários individuais, observada a separação de sexos.

Ademais, nas atividades comerciais, bancárias, securitárias, de escritório e afins, nas quais não haja troca de roupa, não será o vestiário exigido, admitindo-se gavetas ou cabides, onde possam os empregados guardar ou pendurar seus pertences.

No caso de edificações antigas, que apresentam mais problemas em se adequar as necessidades exigidas pela norma, destaca-se que uma pequena transformação sempre é possível, podendo um local pequeno, com uma pintura nova, armários adequados e arejado, se tornar bem agradável, melhorando assim as condições de trabalho.

Por fim, concluímos que é importantíssimo observar se as instalações oferecidas aos funcionários estão de acordo com as Normas Regulamentadoras, em especial a NR 24, devendo sempre respeitar os direitos dos trabalhadores, em observância ao princípio da dignidade da pessoa humana, proporcionando-lhes melhores condições de trabalhos e evitando, assim, multas e dissídios que podem prejudicar a saúde financeira do condomínio.

69 O AIRBNB E SUAS IMPLICÂNCIAS NA CONVIVÊNCIA ENTRE MORADORES

Publicado
11/02/2019

O direito sempre foi uma ciência mutável. Essa mutação contínua acompanha a sociedade e seus costumes.

Atualmente estamos tão atrelados à tecnologia e às praticidades do dia a dia que todas as nossas formas de vivência, relações econômicas e sociais estão mudando. Nossa forma de pedir comida, de utilizar um banco, de manter contato com pessoas conhecidas e também nossa maneira de viajar.

Foi pensando nisso que desde o ano de 2012 chegou ao Brasil o aplicativo “Airbnb”, o qual permite que seus usuários possam disponibilizar seus imóveis para hospedagem e locações por curtos espaços de tempo, podendo variar de um dia, uma semana ou até mesmo algumas horas, tudo isso com maior flexibilidade e menores preços.

Todavia, embora essa prática não seja ilegal e esteja se tornando mais comum a cada dia, ela ainda vem gerando muitas discussões nos condomínios país afora. Afinal, pode o síndico proibir que o condômino alugue seu apartamento para a estadia de outras pessoas? A princípio nosso entendimento é não.

O síndico não pode proibir que o condômino se utilize do seu apartamento, pois, ao fazê-lo, estaria ferindo um direito fundamental do condômino, qual seja, o direito à propriedade.

O direito à propriedade é um direito fundamental de todo cidadão, insculpido no art. 5º, XXII, da Constituição Federal, bem como no art. 1.228 do Código Civil:

Art. 5º (Constituição Federal de 1988) - 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 seguintes termos:

(...);

XXII – é garantido de propriedade.

Art. 1.228 (Código Civil) – 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.

Entretanto, esse direito não é ilimitado, devendo estar em consonância com a função social da propriedade, o direito da coletividade e os princípios da vizinhança, pois como já diz o ditado popular: “onde termina o direito de um começa o direito de outro”.

O direito à propriedade tem sua maior limitação no direito de vizinhança, sendo estes insculpidos nos artigos 1.277 e 1.336, IV, do Código Civil, como vemos abaixo:

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, provocados pela utilização da propriedade.

Parágrafo único – Proíbem-se as interferências considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações de tolerância dos moradores da vizinhança.

Art. 1.336. – São deveres do condômino:

(...);

IV – Dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira pre-

judicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

Devemos sempre lembrar que a locação residencial se rege pela Lei 8.245/91, a qual estabelece a locação típica (por mais de 90 dias) e a locação por temporada (até 90 dias).

No caso do “Airbnb”, as locações ocorrem por um prazo mais breve, caracterizando, portanto, como a maioria dos juristas entendem, uma mudança na finalidade residencial, para uma finalidade comercial do condomínio, se encaixando na lei de hospedagem, qual seja, a Lei. 11771/2008.

Lembrando que é possível sim a mudança de finalidade do condomínio, de residencial para comercial (e vice-versa), porém esta deve ser realizada em assembleia convocada para fim específico e com quórum especial para tanto.

Muitos condomínios reclamam que o aluguel através do “Airbnb” desrespeita o direito de vizinhança, gerando uma falta de segurança, uma alta rotatividade de pessoas estranhas ao condomínio e que muitas vezes esses visitantes/hospedeiros não respeitam os princípios básicos dos condomínios, tais como o código de silêncio, animais, uso de áreas comuns, pois, como é óbvio, eles não têm acesso ao regimento interno do lugar onde estão se hospedando.

É nessa hora que todas as dúvidas dos moradores caem nas costas do síndico, afinal, ele é o responsável pela administração do condomínio e ele deve resolver a situação, não é mesmo?

Por isso sempre aconselhamos ao Senhor síndico que antes de tudo ele verifique o que a convenção diz. Isso o prepara melhor para lidar com a situação.

Atualmente nossos tribunais vêm entendendo que a utilização da unidade residencial para fins de hospedagem (hotelaria), em razão de sua rotatividade, altera a rotina e a segurança do condomínio, autorizando as medidas protetivas e proibitivas aos moradores.

A principal teoria utilizada por nossos tribunais para a aplicação do entendimento acima exposto é a “Teoria da Pluralidade dos Direitos Limitados”.

Essa teoria assevera que, em função das múltiplas propriedades dentro do condomínio, existe limite entre o exercício do direito de propriedade individual e o interesse coletivo.

Ou seja, existindo conflito entre o direito individual (direito de utilizar a propriedade como bem entender), e o direito coletivo (direito de vizinhança que limita o direito de propriedade), prevalece o direito coletivo.

Vejamos o que diz a jurisprudência:

CONDOMÍNIO – Ação de obrigação de não fazer com pedido de tutela de evidência – Decisão de Primeiro Grau que revogou a liminar anteriormente concedida, para fim de obstar o condomínio de vedar ou criar embaraços à locação dos imóveis das autoras na modalidade ‘online’ por temporada (AIRBNB) – Regulamento Interno do Condomínio que veda tal prática – Utilização de imóvel residencial com contornos de hotelaria, em condomínio, configurando-se, tal modalidade, na prática, uma atividade com fins comerciais – **Alta rotatividade de pessoas no condomínio, que altera a rotina e a segurança do local, não se vislumbrando, por ora, restrição ao direito de propriedade, mas sim, medida proibitiva e protetiva do interesse geral dos moradores** – Decisão mantida – Recurso não provido. (TJ-SP - AI: 21870813420188260000 SP 2187081-34.2018.8.26.0000, Relator: Carlos Nunes, Data de Julgamento: 07/01/2019, 31ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 07/01/2019). (Grifo nosso).

Muitos tribunais também entendem que essa proibição deve ser feita em convenção ou por assembleia de condôminos, tendo em vista a sua soberania:

APELAÇÃO – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER – SENTENÇA DE PROCE-

DÊNCIA – UNIDADE CONDOMINIAL QUE PASSOU A SER LOCADA POR CURTA TEMPORADA ATRAVÉS DE PLATAFORMAS DIGITAIS – SITUAÇÃO QUE SE ASSEMELHA A HOTELARIA E HOSPEDARIA - CARACTERÍSTICA NÃO RESIDENCIAL - **CONVENÇÃO CONDOMINIAL E REGIMENTO INTERNO QUE PREVEEM A FINALIDADE ESTRITAMENTE RESIDENCIAL – IMPOSSIBILIDADE DO TIPO DE LOCAÇÃO PRETENDIDA PELO AUTOR - SENTENÇA REFORMADA** - RECURSO PROVIDO. (TJ-SP - APL: 10273265020168260100 SP 102732650.2016.8.26.0100, Relator: Cesar Luiz de Almeida, Data de Julgamento: 15/10/2018, 28ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 15/10/2018). (Grifo nosso).

ACÇÃO ANULATÓRIA DE DECISÃO ASSEMBLEAR E DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. Assembleia condominial que, por maioria, deliberou proibir a locação por temporada. Restrição ao direito de propriedade. Matéria que deve ser versada na convenção do condomínio. Ocupação do imóvel por pessoas distintas, em espaços curtos de tempo (Airbnb) que não descaracteriza a destinação residencial do condomínio. Precedentes. Recurso desprovido. (TJ-SP 10658504020178260114 SP 106585040.2017.8.26.0114, Relator: Milton Carvalho, Data de Julgamento: 12/07/2018, 36ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 12/07/2018).

Portanto, o condômino pode sim utilizar da propriedade como bem entender, porém deve respeitar sempre os limites do direito de propriedade, zelando pelo direito de vizinhança (sossego, saúde, segurança e bons costumes).

O condomínio, em sua convenção ou até mesmo em assembleia, pode limitar o uso da propriedade, sempre respeitando os direitos fundamentais, a soberania das decisões, a finalidade do prédio (residencial ou não) e, acima de tudo, o interesse coletivo.

70 CARROS ABANDONADOS EM VAGA DE GARAGEM DE USO COMUM. O QUE FAZER?

Publicado
15/02/2019

Todos os dias o site Síndico Legal recebe as mais variadas dúvidas sobre a gestão e a vivência condominial.

Sem dúvida, a vida em condomínio não é nada fácil. Sempre vai haver uma situação pequena, que vai se prolongando, prolongando, até virar uma bola de neve de problemas que, obviamente, sempre vão cair nas costas do síndico.

Essa semana um dos nossos leitores fez a seguinte indagação: “O meu condomínio possui vagas para visitantes delimitadas, porém um dos condôminos estacionou o seu carro em uma dessas vagas há mais de duas semanas e nunca mais o retirou. O que fazer?”.

O primeiro passo sempre é informar a situação para o síndico, ou, se houver no condomínio uma ata de registros, informar o ocorrido nessa ata com a finalidade de formalizar a reclamação.

Com a informação em mãos, é recomendável que, primeiramente, o síndico entre em contato com o condômino proprietário do veículo para que ele o retire da vaga destinada a visitantes.

Vale ressaltar que, segundo o Detran, carros abandonados só podem ser recolhidos se estiverem cometendo infrações de trânsito. Em casos de risco à saúde ou segurança pública, compete às administrações regionais a remoção que, segundo os órgãos, é feita durante as Operações Sucatas.

Lembrando que o Código Civil deixa para a coletividade condominial impor suas regras, tanto na convenção quanto no regimento interno.

Portanto, essa situação deve ser resolvida analisando o regimento interno de cada condomínio, tendo em vista que é aí que deverá constar como será utilizada a vaga para visitantes.

Ela será exclusiva para os visitantes? Quanto tempo um carro pode ficar estacionado nessas vagas? O condômino pode estacionar seu carro nessa vaga? As possibilidades de regulamentação em regimento interno são imensas.

Esbarramos aqui, mais uma vez, no conflito entre direito de propriedade e direito da coletividade.

Ok, o condômino tem o direito de utilizar a vaga de garagem, afinal, ela é área comum de uso de todos.

Todavia, devem ser observados os princípios da vizinhança, qual seja, sossego, saúde, segurança e bons costumes, bem como o direito da coletividade (dever imposto no art. 1.336, IV, do Código Civil), afinal, esse carro está atrapalhando que visitantes de outros condôminos possam parar nessa vaga.

Atualmente nossos tribunais vêm utilizando a “Teoria da Pluralidade dos Direitos Limitados”, que diz que, em função das múltiplas propriedades dentro do condomínio, existe limite entre o exercício do direito de propriedade individual e o interesse coletivo.

Sobre o assunto, Caio Mario da Silva Pereira (2014, p. 94), com propriedade, assim se pronuncia:

O proprietário do apartamento é condômino por cota ideal do terreno e das partes comuns do edifício. E os condomínios, tem direito de usar a coisa comum, desde que não exclua os demais da mesma utilização. (...) Sendo o proprietário de apartamento um comunheiro das partes do edifício não constitutivas de propriedade exclusiva de cada um, por mais que dure a ocupação exclusiva jamais se converterá em domínio daquela que dela se assenhoreou a parte comum do edifício.

Ou seja, existindo conflito entre o direito individual (direito de utilizar a propriedade como bem entender), e o direito coletivo (direito de

vizinhança que limita o direito de propriedade), prevalece o direito coletivo, o que, no caso, evidencia o esbulho da posse, tendo em vista que o condômino invadiu a posse da coletividade.

Vejamos o que diz a jurisprudência:

APELAÇÃO CÍVEL. POSSE. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CONDOMÍNIO. ÁREA COMUM. PRESSUPOSTOS PREENCHIDOS. HONORÁRIOS CONTRATUAIS. REEMBOLSO RECONHECIDO PELO JUÍZO A QUO. IMPOSSIBILIDADE DE *REFORMATIO IN PEJUS*. Preenchidos os requisitos do art. 561 do CPC/15, é de ser ordenada a reintegração de posse. Uso indevido de área comum da garagem pelos réus, considerando os documentos trazidos e a prova testemunhal colhida. Ato praticado pelos demandados que evidencia a ocorrência de esbulho. Confirmada a sentença de procedência da possessória. Dano material, consubstanciado em honorários contratuais ao advogado do autor, reconhecidos pelo juízo a quo. Ausência de recurso dos réus quanto a este ponto da decisão. Impossibilidade de *reformatio in pejus*. Não-fixação de honorários recursais, ante a ausência de fixação de honorários sucumbenciais na origem. NEGARAM PROVIMENTO AOS RECURSOS. UNANIME. (Apelação Cível Nº 70074914649, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Marlene Marlei de Souza, Julgado em 06/06/2018). “(TJ-RS - AC: 70074914649 RS, Relator: Marlene Marlei de Souza, Data de Julgamento: 06/06/2018, Décima Oitava Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 08/06/2018).

Vemos, portanto, que o condômino abusou do seu direito de propriedade, haja vista que, ao exercê-lo, feriu o direito de vizinhança e o da coletividade, devendo estes prevalecer sobre aquele.

Por fim, concluimos que, para evitar os pequenos transtornos, objetos deste artigo, é ideal que o síndico, junto com os condôminos, determine as regras de utilização de garagem, tanto na convenção quanto no regimento interno. Só assim poderão ser aplicadas as sanções nela exaradas, podendo o condômino, ora infrator, ser enquadrado como antissocial.

71 OFENSAS DIRIGIDAS AO SÍNDICO EM ASSEMBLEIA PODEM GERAR DANOS MORAIS?

Publicado
18/02/2019

As assembleias de condomínio têm a finalidade de discutir e deliberar acerca das questões de interesse coletivo, bem como o bom funcionamento do condomínio.

É aqui que os condôminos discutem sobre todos os temas pertinentes à vida condominial.

Todavia, não é novidade para ninguém que muitas vezes a assembleia vira um ringue de batalha, podendo até mesmo virar caso de polícia.

É nessa hora que o síndico deve ter o controle da assembleia e usar da sua autoridade para manter a ordem. Mas, e quando as ofensas se voltam a ele?

Primeiramente devemos ter em mente que a assembleia condominial é um ato formal, podendo ser comparado a uma audiência jurídica, porém, no lugar do juiz, temos o síndico, em vez dos assessores de gabinete, temos os secretários, subsíndicos e conselho fiscal, e, no lugar das partes, temos os condôminos.

Como todo ato formal que se preze, tudo deve ser registrado de maneira escrita, aqui se encaixa a ata de assembleia.

Por isso, sempre aconselhamos aos síndicos que toda e qualquer manifestação devem ser registradas na ata, até mesmo se for proferido algum termo chulo ou de baixo calão que possa causar uma ofensa à alguém. Com isso a ata servirá como prova em caso de um processo por danos morais ou até mesmo no caso de um futuro Boletim de Ocorrência.

Essas ofensas podem ocorrer por meio de calúnia, difamação ou injúria.

A **calúnia** consiste no ato de realizar uma afirmação falsa e desonrosa a respeito de alguém (previsto no art. 138 do Código Penal):

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.

A **difamação** está prevista no art. 139 do Código Penal:

Art. 139. Difamar alguém, imputando-lhe fato ofensivo à sua reputação:

Pena – detenção, de três meses a um ano, e multa.

Por último temos a **injúria**, prevista no art. 140 do Código Penal:

Art. 140. Injuriar alguém, ofendendo-lhe a dignidade ou o decoro:

Pena – detenção, de um a seis meses, ou multa.

Todas essas situações podem gerar ações de danos morais, fato que nossos tribunais vêm entendendo ser cabível sempre que o síndico for insultado em sua honra ou quanto à sua gestão:

ACÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. Pretensão indenizatória deduzida pelo autor contra a ré, em virtude de ofensa praticada em assembleia condominial, na qual ele figurava como síndico. Sentença de parcial procedência, condenado a ré a indenizar o autor em R\$ 4.000,00, a título de danos morais. Apela a ré, alegando ser o autor litigante de má-fé; ausência de afronta a qualquer atribu-

to do autor a ensejar responsabilidade civil por danos morais. Descabimento. A ré ofendeu o autor em assembleia condominial, asseverando que o síndico rouba o condomínio, justificando a indenização de R\$ 4.000,00. Não se evidencia conduta capaz de abonar a ofensa perpetrada pela ré. Recurso improvido. (TJ-SP - APL: 10044922520178260001 SP 1004492-25.2017.8.26.0001, Relator: James Siano, Data de Julgamento: 03/12/2018, 5ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 03/12/2018).

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. OFENSA PRATICADA EM ASSEMBLEIA DESTINADA À ELEIÇÃO DO SÍNDICO. ATRIBUIÇÃO DO TERMO PEJORATIVO “MOLEQUE” EM DESFAVOR DAQUELE ADMINISTRADOR, QUE BUSCAVA SUA REELEIÇÃO. DANOS MORAIS CARACTERIZADOS. Incontroversa utilização da expressão “moleque” para se referir ao autor. Ofensa registrada em ata. Animosidade própria das reuniões de condomínio que não justifica a atribuição de predicados ofensivos, devendo ser conduzida a discussão de forma urbana e assertiva. Condômino réu que abusou da linguagem própria dos debates, causando constrangimento ao síndico autor que, ofendido, registrou em ata o desvio praticado na presença dos demais condôminos. Termo pejorativo “moleque” atribuído ao réu, administrador do condomínio, que ofende sua honra e fere sua credibilidade. Crítica acintosa que provoca evidente constrangimento e impõe o dever de indenizar os danos morais. Arbitramento no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) que se mostra adequado à hipótese e conforme os critérios da razoabilidade e proporcionalidade, indevida qualquer redução

ou majoração. Valor inferior ao sugerido na inicial que não importa em sucumbência recíproca. Incidência da Súmula 326 do STJ. RECURSO DO AUTOR PROVIDO EM PARTE, apenas para impor os ônus sucumbenciais em desfavor do réu, sucumbente na demanda, PREJUDICADO O RECURSO DO RÉU. (TJ-RJ - APL: 00776555220148190002 RIO DE JANEIRO NITEROI 5 VARA CÍVEL, Relator: CHERUBIN HELCIAS SCHWARTZ JÚNIOR, Data de Julgamento: 30/01/2018, DÉCIMA SEGUNDA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 02/02/2018).

Portanto, vemos que qualquer ofensa dirigida ao síndico ou à sua administração pode sim ser crime ou gerar dano moral. Para tanto o síndico deve ficar atento, bem como os condôminos ofensores, pois eles podem se tornar réus nas ações supramencionadas.

Para buscar seus direitos sempre aconselhamos que tudo deve ser registrado em ata de assembleia, assim fica mais fácil provar o dano. Também é recomendável que, quando possível, o síndico reúna testemunhas que presenciaram o fato.

Lembre-se, a todos é garantido o direito de se expressar, tanto para o bem quanto para o mal, porém tudo deve ser feito no limite da civilidade.

72 ARBITRAGEM PODE SER UTILIZADA PARA A SOLUÇÃO DOS CONFLITOS SURGIDOS EM CONDOMÍNIO?

Publicado
01/03/2019

Há muito vem sendo discutido acerca da possibilidade de inserir uma cláusula compromissória arbitral nas convenções condominiais.

Por ser um procedimento rápido e bem menos desgastante do que a judicialização dos conflitos, a arbitragem é muito procurada pelas partes que, no caso das questões condominiais, têm urgência para resolver os dissídios que sempre surgem no dia a dia.

A fim de responder à pergunta, “Afim, a Arbitragem pode ser utilizada para a solução dos conflitos surgidos em condomínio?”, vamos, primeiro, discorrer um pouco sobre os Tribunais Arbitrais.

Devemos ter em mente que o Tribunal de Arbitragem surgiu com a Lei 9.307/1996, recentemente alterada pela Lei 13.129/2015, e pode ser definida como o meio privado, jurisdicional e alternativo de solução de conflitos decorrentes de direitos patrimoniais e disponíveis por meio do árbitro, um juiz de fato e de direito, muitas vezes um especialista da matéria que está sendo discutida e que apresenta uma sentença arbitral com força de sentença judicial que constitui força executiva (antes da lei, as sentenças proferidas pelos árbitros deveriam ser homologadas por um juiz de direito do Tribunal de Justiça comum).

O sistema já vem sendo aplicado em vários países do mundo, tais como Inglaterra, França, Estados Unidos, Alemanha e Itália, servindo como um método que ajuda a diminuir o excessivo número de processos no Judiciário.

A arbitragem pode solucionar diversos conflitos, como os relacionados a contratos, notas de venda, acidentes de trânsito, cheques e muito mais. Sua principal característica é que os conflitos, tal como instituído em lei, devem ser resolvidos no máximo em seis meses.

Os árbitros são escolhidos pelas partes em conflito, que nomearão um ou mais árbitros, sempre em número ímpar, podendo ser qualquer pessoa capaz.

Mas lembre-se, não devemos confundir a arbitragem com a mediação e a conciliação.

Na **Conciliação**, o conciliador desenvolve alguns esforços fazendo sugestões ou propostas para que as partes entrem em um consenso.

Na **Mediação** ocorre um diálogo entre as partes. O mediador apenas assiste as partes, aproximando-as, reconhecendo o conflito e buscando uma solução para satisfazer os interesses.

Tanto a mediação quanto a conciliação são uma espécie de autocomposição, sendo ambas regularizadas pela Resolução n.125 de 2010 do CNJ.

Já na **Arbitragem**, o árbitro substitui a vontade das partes, decidindo a pendência através da confiança que as partes depositaram, por meio de uma eleição direta feita em uma **cláusula de compromisso**. O arbitro é equiparado por lei ao juiz. Portanto, a arbitragem é uma heterocomposição.

A Cláusula de Compromisso é a cláusula na qual as partes determinam que as disputas serão resolvidas através da arbitragem.

São duas as modalidades de Cláusulas Compromissórias, vazias e cheias.

A Cláusula Compromissória vazia somente determina que as disputas surgidas serão resolvidas por arbitragem, não fazendo qualquer referência expressa às regras que conduzirão a arbitragem. Se as partes não concordarem com as regras da arbitragem, poderão solicitar ao Judiciário que determine sobre a constituição do compromisso.

A Cláusula Compromissória Cheia faz, de forma expressa, referências às regras que conduzirão o procedimento arbitral. Pode indicar uma câmara arbitral e seu regulamento ou certas regras particulares para guiar a resolução do conflito. A ausência da parte regularmente convocada, ou

sua discordância em firmar o compromisso arbitral, não evita o início do procedimento e a solução da controvérsia através do sistema.

Já discorrido em breves linhas sobre a Arbitragem, vamos agora analisar a possibilidade de se utilizar uma Cláusula Arbitral nas relações condominiais.

Como sabemos, a convenção condominial é a lei principal que constitui o condomínio, sendo subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais, sendo obrigatória para todos os titulares de direito sobre as unidades ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção. Foi estabelecido pela Súmula 260 do STJ que, após a sua aprovação, a convenção é eficaz para regular as relações entre os condôminos, ainda que sem o devido registro.

Dessa forma, mesmo os condôminos que não firmaram a convenção quando da instituição do condomínio, ficam subordinados ao que nela ficou estabelecido.

Além das cláusulas referidas nos arts. 1.332 e 1.334 do Código Civil, a convenção poderá estipular cláusulas que os interessados houverem por bem delimitar, podendo até mesmo estabelecer a cláusula compromissória, também chamada de cláusula arbitral.

Assim, todos os conflitos que possivelmente surgirem entre os condôminos poderão ser resolvidos no Tribunal arbitral, haja vista que a convenção de condomínio assim determinou.

Recentemente o STJ decidiu acerca da validade da referida cláusula compromissória arbitral e sua eficácia em relação a terceiros, mesmo que estes não tenham participado de sua elaboração.

O assunto foi tema do REsp 1.733.370/GO, litígio movido por condômino que adquiriu a unidade habitacional após a instituição do condomínio, depois da deliberação e aprovação da convenção condominial.

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. CONDOMÍNIO. CONVENÇÃO CONDOMINIAL DEVIDAMENTE REGISTRADA. NATUREZA JURÍDICA INSTITUCIONAL NORMATIVA. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

ARBITRAL. NOVO CONDÔMINO. SUBORDINAÇÃO À CONVENÇÃO. INCOMPETÊNCIA DO JUÍZO ESTATAL. DOUTRINA. PRECEDENTES. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO. 1. O recurso ora em análise foi interposto na vigência do NCPC, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC. 2. **A matéria discutida no âmbito da Convenção de condomínio é eminentemente institucional normativa, não tendo natureza jurídica contratual, motivo pelo qual vincula eventuais adquirentes. Diz respeito aos interesses dos condôminos e, como tal, não se trata de um contrato e não está submetida às regras do contrato de adesão. Daí a desnecessidade de assinatura ou visto específico do condômino.** 3. **Diante da força coercitiva da Convenção Condominial com cláusula arbitral, qualquer condômino que ingressar no agrupamento condominial está obrigado a obedecer às normas ali constantes. Por consequência, os eventuais conflitos condominiais devem ser resolvidos por arbitragem.** 4. **Havendo cláusula compromissória entabulada entre as partes elegendo o Juízo Arbitral para dirimir qualquer litígio envolvendo o condomínio, é inviável o prosseguimento do processo sob a jurisdição estatal.** 5. Recurso especial não provido. (Grifo nosso).

Portanto, temos daí que a convenção condominial pode sim estabelecer que os conflitos surgidos em relação ao condomínio sejam resolvidos mediante o Tribunal Arbitral.

Com isso, diante da força coercitiva da convenção, qualquer condômino que ingressar no agrupamento condominial está obrigado a obedecer às normas ali constantes, ou seja, se ali contiver uma cláusula arbitral, esta deve ser seguida.

73 SUBSÍNDICO. É LEGAL E OBRIGATÓRIA A CRIAÇÃO DO CARGO?

Publicado
04/03/2019

Sempre que falo sobre condomínios em minhas palestras costumo dizer que ele é um mundo à parte. Sempre comparo um condomínio a um país, tendo seus cidadãos, suas leis, diretrizes orçamentárias, problemas internos e tudo mais que um país pode ter.

Nesse pequeno “país residencial” chamado condomínio, temos o síndico como o chefe do poder executivo, uma espécie de presidente, que, por meio do voto popular dos condôminos, cuida de toda a gestão do local.

Dessa forma, o síndico é a autoridade máxima do condomínio, sendo seu único representante ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, recaindo sobre si toda a responsabilidade decorrente do ato de administrar.

O Código Civil adotou em seus mandamentos legais o chamado princípio da unidade sindical, afastando a possibilidade da pluralidade de síndicos, mesmo no caso de um empreendimento com várias torres.

Em seu artigo 1.347, o CC estabelece que qualquer pessoa, mesmo um não condômino, pode exercer a função de síndico, por um prazo não superior a dois anos, podendo esse prazo ser renovado.

O cargo possui as seguintes competências, conforme preceitua o art. 1.348 do Código Civil:

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.

Portanto, vemos que um condomínio sem síndico não funciona. Seria como se fosse um carro sem motorista. Ele está lá, porém não anda.

Mas, e quando o síndico não estiver na cidade? E quando ele, por alguma razão, estiver impossibilitado de exercer a sua função? O condomínio vai ficar sem síndico?

Pois é, aí surge a figura que, mesmo não sendo o centro das atenções, vai estar lá para cumprir essa missão, o subsíndico.

Mas o Código Civil não prevê apenas a figura do síndico? E o princípio da unidade sindical?

Pois bem, foi por essa razão que escrevi este artigo.

Na Lei 4.591/1964, existia a possibilidade de ser previsto na convenção a eleição para cargo de subsíndico. Todavia, o Código Civil de 2002 não faz mais referência expressa a essa função.

Entretanto, nada impede que, na estrutura organizada pela convenção, esteja prevista a criação do cargo de subsíndico.

Devemos lembrar ao leitor que o novo Código Civil, ao legislar sobre o condomínio edilício, entendeu que ele já está “maduro o suficiente” para “reger-se sozinho”.

O código prevê as regras básicas, dá ao condomínio um alicerce legal. suas regras internas, tais como criação do conselho fiscal, regimento interno e criação do cargo de subsíndico, fica a cargo da convenção, que deve seguir à risca as regras básicas previstas na lei civil.

Tal como um vice-presidente, o subsíndico representa o síndico quando este não pode exercer sua função.

O artigo 1.334 do Código Civil estabelece em seu inciso II, que a convenção determinará a forma de administração do condomínio. Ora, está claro que a lei civil, ao permitir que a convenção determine a forma como será administrado o condomínio, de certa maneira admitiu a criação da função de subsíndico, porém, sem a tornar obrigatória.

Portanto, a Convenção pode sim criar o cargo de subsíndico, bem como a sua competência e remuneração.

A figura do subsíndico é muito importante na administração do condomínio.

Muitas vezes o síndico não poderá exercer suas funções, por motivos de viagem, saúde, compromissos inadiáveis fora do condomínio. É nessa hora que entra em cena o subsíndico. Ele também pode auxiliar o síndico mantendo uma relação mais próxima com os condôminos, podendo ser o porta-voz daquele durante a assembleia, auxiliando na fiscalização financeira das despesas e fiscalizando até mesmo o próprio síndico, evitando que este exerça sua função de forma que vá de encontro com o que manda a convenção.

Em resumo, a possibilidade da criação do cargo de subsíndico, embora não seja obrigatória, é totalmente viável e aconselhável. Embora a lei civil não estabeleça de forma clara a criação do cargo, não há nenhum dispositivo que a proíba, devendo, como dissemos, essa criação não ferir o que manda a convenção de cada condomínio.

74 É LEGAL O CORTE NO FORNECIMENTO DE ÁGUA E GÁS DOS CONDÔMINOS INADIMPLENTES?

Publicado
11/03/2019

Uma das maiores batalhas que todo síndico trava em sua gestão é contra os condôminos inadimplentes. Todo condomínio, sem exceção, possui os condôminos que deixam de pagar em dia a sua cota condominial.

É aí que surge a dúvida. Quais são as obrigações do condomínio? E as do síndico? Pode o condomínio cortar o fornecimento de água e gás para obrigar os inadimplentes a cumprirem com suas obrigações?

Primeiramente, devemos analisar quais são os deveres inerentes ao condômino.

O art. 1.336 do Código Civil afirma que “são deveres dos condôminos: contribuir para as despesas do condomínio na proporção de suas frações ideais”.

Portanto, a cota condominial é devida por todos, a partir da assembleia de instalação. A exigibilidade do pagamento da cota condominial está diretamente relacionada à aprovação em assembleia, e à previsão orçamentária aos rateios extraordinários não previstos no orçamento anual.

De acordo com o que nos ensina Orandyr Teixeira Luz, em sua obra *O Condomínio e Você* (2018, p. 161):

A cobrança das despesas de condomínio, de fato, depende do atendimento aos seguintes requisitos:

Orçamento previamente aprovado em assembleia;

Regular convocação de todos os comunheiros;
Aprovação pelo quórum previsto em convenção;
Comunicação a todos os condôminos do que
fora deliberado em assembleia no prazo estabe-
lecido na convenção.

É dever de todos os condôminos contribuir mensalmente com as despesas do condomínio. Sua receita advém desta contribuição mensal, sem ela, o condomínio fica sem caixa, sem dinheiro e pode até parar.

Todavia, mesmo sendo de extrema importância contribuir com a cota condominial, muitas vezes alguns condôminos deixam de realizar seu pagamento, fazendo com que os condôminos adimplentes paguem pelos inadimplentes.

Nesse caso, o que fazer?

A resposta, mais uma vez, está no Código Civil, mais precisamente em seu art. 1.348, VII, o qual determina que compete ao síndico cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar multas devidas.

Isso mesmo, a responsabilidade é do síndico. Por isso sempre frisamos, um síndico atuante é sinal de condomínio em bom estado.

O síndico tem a obrigação de correr atrás do recebimento dessas contribuições em atraso. Ele deve ser proativo. Cobrar dos inadimplentes, podendo, até mesmo, parcelar o recebimento das dívidas e entrar com uma ação de cobrança representando o condomínio, haja vista que, como descrito no artigo acima referido, ele representa o condomínio de maneira ativa e passiva, praticando em juízo ou fora dele a defesa dos seus interesses.

Com todo esse “poder” em suas mãos, o síndico, muitas vezes, toma uma atitude, digamos, drástica, para obrigar os inadimplentes a realizarem o pagamento das suas dívidas, o famigerado e mais do que discutido corte no fornecimento de água ou gás.

A possibilidade, ou não, de o síndico tomar essa atitude ainda não é pacificada. Alguns tribunais e doutrinadores entendem que não é admissível, outros entendem que sim. Neste artigo abordaremos as duas correntes.

O jurista Venosa admite a possibilidade de impor a interrupção no fornecimento de água, energia elétrica e gás em razão da falta de pagamento.

Mais uma vez, citando Orandyr Teixeira Luz (2018, p. 178), em sua obra supracitada:

Entendo que sim, sobretudo se a convenção expressamente assim dispuser. A deliberação em assembleia, se omisso o diploma convencional, poderá ser acatada se houver convocação específica e tiver obedecido ao quórum de 2/3 (dois terços) dos condôminos.

Já em seu livro *Gestão Condominial Eficiente*, o jurista Fábio Barletta Gomes (2018) assevera que:

Não. No que se refere à inadimplência, vigora o princípio da pecuniariedade das penalidades, o que significa dizer que a punição ao inadimplente deve ter natureza estritamente patrimonial. A única exceção a essa regra é trazida pelo próprio regramento civil, no inciso III do artigo 1.335, ao vedar o voto do condômino inadimplente nas assembleias condominiais.

Muitos de nossos tribunais vêm entendendo acerca da impossibilidade de o condomínio realizar o corte do fornecimento de água e gás, porém, por muitas vezes, não condenam o condomínio ao pagamento dos danos morais, haja vista que tal condenação iria onerar ainda mais o condomínio que já sofre com os condôminos inadimplentes:

APELAÇÃO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. SUSPENSÃO DO FORNECIMENTO DE ÁGUA EM RAZÃO DE INADIMPLÊNCIA. CONDUTA IRREGULAR DO CONDOMÍNIO, MAS COM BASE EM PROVIDÊNCIA APROVADA EM ASSEMBLEIA.

CONDENAÇÃO DO CONDOMÍNIO AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO NESTA PARTE PROVIDO. Não é possível a condenação do réu ao pagamento de indenização por dano moral, pois a medida foi adotada, em princípio, com apoio em suas normas internas. Além disso, o autor contribuiu de maneira importante para a ocorrência dos fatos, pois estava inadimplente vários meses. Também não é razoável onerar ainda mais os demais condôminos, que cumprem rigorosamente com suas obrigações, ao pagamento de indenização ao condômino inadimplente, ainda que injustamente impedido de usufruir de serviço essencial. É certo que o condomínio agiu de forma irregular ao suspender o fornecimento de água. Todavia, inexistente nos autos qualquer elemento que comprove que autor tenha tentado realizar algum acordo extrajudicial para pagamento, pelo menos, do débito pelo fornecimento de água. O serviço de abastecimento de água é essencial, mas não é gratuito. (TJ-SP 10038347220168260506 SP 1003834-72.2016.8.26.0506, Relator: Adilson de Araujo, Data de Julgamento: 21/06/2018, 31ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 21/06/2018). (Grifo nosso).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO PRIVADO NÃO ESPECIFICADO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA. **SUSPENSÃO FORNECIMENTO ÁGUA. IMPOSSIBILIDADE.** A probabilidade do direito alegado associada ao perigo de dano ou ao risco ao resultado útil do processo são requisitos que devem ser preenchidos para o deferimento da tutela provisória de urgência. Presentes os requisitos

previstos no art. 300 do CPC/2015, resulta viável antecipar os efeitos da tutela de urgência pretendida. **O condomínio possui meios legais de realizar a cobrança das quotas condominiais inadimplidas, não podendo o condômino inadimplente ser penalizado com o corte do fornecimento de água.** AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO. (Agravado de Instrumento Nº 70078727914, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Marco Antonio Angelo, Julgado em 06/12/2018)” (TJ-RS - AI: 70078727914 RS, Relator: Marco Antonio Angelo, Data de Julgamento: 06/12/2018, Décima Nona Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 10/12/2018). (Grifo nosso).

Seguindo o entendimento maciço dos tribunais brasileiros, entendemos que essa atitude é ilegal por várias razões.

A primeira é que fere o direito fundamental do cidadão de utilizar água, um bem de todos.

É certo, também, que, de acordo com a Lei 8.987/95, que dispõe sobre a concessão e permissão da prestação de serviços públicos, previstos no art. 175 da Constituição Federal, é de competência das concessionárias realizar o corte dos serviços.

Portanto, não cabe ao condomínio realizar o corte no fornecimento. Esse também é o entendimento dos nossos tribunais:

Condomínio. Assembleia que delibera corte no fornecimento de água aos condôminos em situação de mora na obrigação de pagar as despesas de condomínio. Interrupção determinada em relação à unidade ocupada pelo autor. Conduta abusiva e arbitrária. Possibilidade de corte por inadimplemento exclusiva das empresas concessionárias de fornecimento de água. Ofensa a direito de personalidade reconhecido. Ação jul-

gada procedente para tornar definitiva a antecipação de tutela e condenar os réus ao pagamento de dano moral correspondente a 40 salários mínimos, rejeitando a reconvenção. Corte que não ostenta amparo legal. Conduta que gera obrigação de indenizar. Montante fixado com exacerbação. Redução. Acolhimento dos pedidos formulados na inicial que afasta pretensão de danos materiais e morais reclamada pelo condomínio em reconvenção. Recurso provido em parte. O corte de água não pode ser feito através da administração do condomínio, pois a Lei 8.987/95 é objetiva acerca da legitimidade para tal ato. Diante da natureza do bem jurídico, de essencialidade absoluta, entende-se que, a despeito da aprovação em assembleia, esta medida é privativa do Poder Público (através das concessionárias), pois há determinadas condições, inclusive há entendimento que prevalece no C. STJ acerca da possibilidade de corte apenas por dívida atual, sendo que a Lei Civil impõe sanção de ordem pecuniária ao inadimplente (art. 1336. CC), não sendo possível restringir direito fundamental. Havendo outros meios para cobrança, a medida drástica e ilegal de corte de água, serviço de natureza essencial, causa dano extrapatrimonial, sendo certo que os episódios vivenciados pelo autor ultrapassam o mero aborrecimento, devendo ser ressarcido pelo dano moral sofrido. A quantificação dos danos morais observa o princípio da lógica do razoável, ou seja, deve a indenização ser proporcional ao dano e compatível com a reprovabilidade da conduta ilícita, a intensidade e a duração dos transtornos experimentados pela vítima, a capacidade econômica do causador dos danos e as condições sociais do ofendido. Bem por isso, considerando esses parâmetros, o montante arbitrado (40 salários

mínimos) deve ser reduzido para R\$ 5.000,00. (TJ-SP - APL: 00055402220128260127 SP 0005540-22.2012.8.26.0127, Relator: Kioitsi Chicuta, Data de Julgamento: 16/02/2017, 25ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Data de Publicação: 17/02/2017).

Apelação. Ação de obrigação de fazer. Restabelecimento do fornecimento de água à unidade autônoma. 1. A legitimidade “ad causam” diz respeito à pertinência subjetiva da ação e consiste na titularidade, tanto ativa quanto passiva, para a parte figurar no processo. 2. Ainda que se considere que a administradora ostente a condição de responsável por emitir boletos de cobranças e gerir recursos do Condomínio, isso não lhe confere legitimidade para figurar no polo passivo. 3. Corte efetivado como medida para compelir as requeridas a pagarem prestações condominiais não adimplidas. Previsão em assembleia. Ilegalidade. **Corte no fornecimento de água em razão de inadimplemento que só pode ser levado a efeito pelas concessionárias de serviço público responsáveis pelo fornecimento, assim como prescrito no artigo art. 6º, § 3º, inciso II da lei nº 8.987/95.** 4. Aplicáveis as sanções previstas no artigo 1336, § 1º, e artigo 1337, ambos do Código Civil. Havendo previsão expressa acerca das sanções aplicáveis ao caso concreto, ilegal que o condomínio tome solução diversa no lugar de buscar solução jurisdicional e coercitiva do Estado, pois inadmissível que exerça autotutela em face do condômino inadimplente. Precedentes. 5. Manutenção do montante indenizatório em R\$5.000,00 (cinco mil reais). Quantia fixada deve compensar o dano sofrido e também impor sanção ao infrator, a fim de evitar o cometimento de novos atos ilícitos, com observância

aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, de modo a impedir enriquecimento ilícito do lesado. 6. Não é exigível a menção expressa dos dispositivos legais para fins de prequestionamento, bastando a análise da matéria pelo Tribunal de origem. Recurso de apelação parcialmente provido. Recurso adesivo não provido. (TJ-SP 10016491220168260005 SP 1001649-12.2016.8.26.0005, Relator: Kenarik Boujikian, Data de Julgamento: 06/06/2018, 34ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 07/06/2018). (Grifo nosso).

Entendemos que o condomínio possui maneiras legais e menos gravosas ao devedor para cobrar seu débito, como o protesto, por exemplo. Os encargos moratórios já estão previstos no Código Civil e na convenção condominial (assim espero). Várias são as ações judiciais cabíveis para obrigar o condômino a adimplir sua obrigação. Até mesmo a penhora do imóvel é possível, haja vista o caráter *propter rem* do débito.

Dessa forma, seguindo a jurisprudência atual dos nossos tribunais, entendemos que realizar o corte de água e gás dos condôminos é uma ação ilegal.

Essa atitude fere direitos fundamentais do cidadão, bem como traz ao devedor o caráter vexatório, o que é proibido em nosso ordenamento jurídico.

Portanto, antes de realizar qualquer tipo de cobrança em seu condomínio, sempre aconselhamos ao síndico que consulte um advogado ou até mesmo o conselho jurídico do condomínio, se ele possuir um.

Lembre-se que todas as decisões tomadas geram uma consequência. Muitas vezes a decisão de suprimir o fornecimento desses serviços essenciais ao inadimplente pode gerar, até mesmo, uma ação contra o condomínio, somando mais uma dor de cabeça à administração que já sofre com a crise dos inadimplentes.

75 É POSSÍVEL PROIBIR O CONDÔMINO INADIMPLENTE DE UTILIZAR AS ÁREAS COMUNS?

Publicado
19/03/2019

Os condôminos inadimplentes sempre são uma dor de cabeça para o síndico e também para o condomínio. E não tem como escapar, todo condomínio, sem exceção, lida com essa situação.

Sabemos que, tal como afirma o Código Civil, mais precisamente em seu art. 1.348, VII, compete ao síndico cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar multas devidas.

Todavia, mesmo com a cobrança de multas, avisos e tudo mais, alguns inadimplentes ainda insistem em não pagar sua cota condominial.

É nesse momento que, muitas vezes, o síndico, ou a assembleia de condôminos, resolve tomar algumas atitudes drásticas para coagir o inadimplente a pagar o que deve.

Certas vezes resolvem cortar o fornecimento de água e gás do condômino, ou então, mais drasticamente, o impedem de frequentar áreas de uso comum do condomínio, tais como piscina, churrasqueira, quadra de esportes e áreas de lazer em geral.

Mas isso é legal?

Em recente decisão publicada no DJE de 22.01.2019, o Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso entendeu ser indevido restringir o acesso dos condôminos inadimplentes ao espaço gourmet do condomínio, pois não existe no Código Civil qualquer amparo legal para tanto:

APELAÇÃO CÍVEL – Ação Constitutiva de Manutenção do Exercício de Direitos de Propriedade e Uso por Condômino cumulada com Pedido de Indenização por Danos Morais e Declaração de Nulidade de Decisões tomadas em Assembleia de Condomínio – DESCONTO POR PONTUALIDADE – LEGALIDADE – CONDÔMINO INADIMPLENTE – RESTRIÇÃO DE ACESSO ÀS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO – ILEGALIDADE – DANOS MORAIS – INOCORRÊNCIA - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. I - Embora a utilização do chamado “desconto por pontualidade” (mecanismo utilizado pelos condomínios para incentivar o condômino a fazer o pagamento da taxa condominial antes do prazo de vencimento estipulado no boleto, o que, no caso gera um desconto), seja perfeitamente possível e legal, conforme pacífica jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, lado outro, a meu ver, **não tem qualquer amparo legal a restrição dos condôminos inadimplentes ao acesso às áreas comuns do condomínio, entre elas, como no caso, o espaço “gourmet”.** II - **Em que pese tenha sido aprovado em assembleia condominial, tenho que, por não estar amparada no Código Civil, não há como restringir o condômino inadimplente ao acesso do espaço “gourmet”, área comum do condomínio.** III - No que tange ao pedido de danos morais, não assiste razão aos autores, ora apelantes, isso porque, não há nenhuma prova nos Autos de que, no momento em que não tiveram a entrega das chaves do espaço “gourmet”, tenham sido submetidos e expostos pelo síndico, à época, a qualquer tipo de constrangimento e ainda mais perante aos demais condôminos. (EMBARGOS DE DECLARAÇÃO CÍVEL SERLY MAR-

CONDES ALVES, QUARTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 19/12/2018, Publicado no DJE 22/01/2019). (Grifo nosso).

Esse entendimento acerca da proibição em aplicar qualquer sanção restritiva de direitos ao condomínio inadimplente é indevida, haja vista que fere o direito de propriedade insculpido na Constituição Federal em seu art. 5º, XXII.

Para a inadimplência vigora o princípio da pecuniariedade das penalidades. Isso significa que a punição ao inadimplente deve ter natureza estritamente patrimonial, sendo as únicas exceções a essa regra, trazida pelo próprio Código Civil em seu art. 1.335, III, o voto e a participação dos condôminos inadimplentes nas assembleias de condomínio.

Seguindo essa mesma linha de pensamento, entendo ser completamente ilegal a proibição do inadimplente em utilizar as áreas comuns do condomínio.

O ato de vedar a circulação ou a utilização desses espaços configura uma dupla punição ao inadimplente, haja vista que, ao pagar o valor da cota condominial em atraso, nela serão cobrados a multa legal, correção monetária, juros e honorários advocatícios.

Caso o síndico adote essa atitude de proibição, o condômino inadimplente poderá propor ação de obrigação de fazer, muitas vezes cumulada com danos morais, o que irá gerar uma despesa extra e muita dor de cabeça à administração do condomínio que já sofre com a situação de inadimplência.

O condomínio possui maneiras legais e menos gravosas ao devedor para cobrar seu débito. Os encargos moratórios já estão previstos no Código Civil. Várias são as ações judiciais cabíveis para obrigar o condômino a adimplir sua obrigação. Até mesmo a penhora do imóvel é possível, haja vista o caráter *propter rem* do débito.

Portanto, deve-se sempre evitar qualquer decisão extrema como a da proibição que falamos aqui neste artigo, pois ela fere de plano o direito de propriedade.

76 O CONDÔMINO INADIMPLENTE PODE IMPUGNAR JUDICIALMENTE UMA ASSEMBLEIA DE CONDOMÍNIO?

Publicado
25/03/2019

Durante todos esses anos exercendo a advocacia na área condominial, bem como nas andanças que faço para ministrar cursos e palestras, sempre surgem várias dúvidas interessantes acerca do condômino inadimplente.

Essas dúvidas não se limitam apenas a saber quais as formas de exigir que o inadimplente quite seu débito condominial, mas, também, quais são os direitos que o inadimplente possui quando se encontra nessa situação.

Como sabemos, os artigos 1.335 e 1.336 do Código Civil elenca os direitos e deveres dos condôminos:

Art. 1.335. São direitos do condômino:

(...);

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 disposições em contrário na convenção;

(...)

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.

Como podemos ver, um dos principais deveres do condômino é o de contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais.

Não cumprindo este dever, o condomínio deve impor duas medidas.

A primeira medida está disposta no parágrafo primeiro do artigo 1.336, o qual determina que o condômino inadimplente fica sujeito ao pagamento dos juros moratórios convencionados, ou, não sendo esses juros previstos, juros de 1% ao mês e multa de até 2% sobre o débito.

Esse parágrafo demonstra que deve ser seguido o **princípio da pecuniariedade das penalidades**, o que significa dizer que **a punição ao inadimplente deve ter natureza estritamente patrimonial**, não podendo aplicar ao condômino uma pena que restrinja seus direitos, sob pena de aplicar duas penas cumulativas, configurando a tão combatida figura do *non bis in idem*.

Todavia, como diz o ditado, “toda regra tem sua exceção”.

A exceção dessa regra encontra-se no artigo 1.335, inciso III, do CC, o qual diz que é direito do condômino votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

Ou seja, embora o princípio da pecuniariedade das penalidades deva ser aplicado, o condômino inadimplente perde o direito de votar e até mesmo participar das assembleias.

Dessa forma, respondemos à pergunta do título deste artigo, o condômino inadimplente pode sim impugnar judicialmente uma assembleia condominial.

Apesar de estar inadimplente o condômino não perde seu direito de requerer judicialmente a anulação de uma assembleia que foi realizada de forma irregular. Lembrando que uma assembleia é um ato formal, ou seja, um ato jurídico, que, se for realizado de forma irregular ou ilegal, pode ser alvo de anulação judicial movida por qualquer condômino.

O condômino inadimplente tem até mesmo o direito de propor ação requerendo que o síndico preste contas aos condôminos, se aquele não o fizer no período determinado.

Em situações de extrema necessidade o condômino inadimplente pode até mesmo votar em assembleia, em casos que exigem quórum especial, tal como nos ensina Hamilton Quirino Câmara, em sua obra *Condomínio Edilício* (2017, p. 265):

Havendo exigência de unanimidade, todos devem votar, mesmo estando inadimplentes. Isto se aplicará, por exemplo, para a mudança da fachada, ou mudança de destinação do prédio, para o que se exige a unanimidade dos condôminos. Se é exigida unanimidade, esta só será alcançada com a manifestação de todos. Nesse caso não se indagará se alguém pode ou não votar, pois é exigida a unanimidade.

Como já demonstrei em vários artigos publicados, o condomínio também não pode cortar o fornecimento de água, gás e muito menos impedir que o inadimplente tenha acesso às áreas comuns do condomínio, pois isso fere o direito de propriedade.

Portanto, em resumo, o condômino que está inadimplente não perde seus direitos, podendo ter acesso livre às áreas comuns e até mesmo impugnar judicialmente uma assembleia de condomínio ou exigir a prestação de contas do síndico.

A penalidade para o inadimplente deve ser a penalidade pecuniária, exigindo que ele pague sua quota condominial acrescida de juros e multa.

A sua única restrição de direito é a determinada pelo artigo 1.335, inciso III do Código Civil, qual seja, a de votar e de participar da assembleia.

77 QUAIS OS EFEITOS DO REGISTRO OU NÃO DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL?

Publicado
01/04/2019

Alguns condôminos moram durante anos em um mesmo condomínio, conhecem todos os funcionários pelo nome e sobrenome e tudo mais, porém, nunca procuram conhecer a convenção.

Embora isso pareça um pouco estranho, acredite, acontece e muito.

Muitos condôminos querem exigir seus direitos em assembleia, porém o fazem sem antes verificar a convenção e ver se realmente possuem o direito que tanto requerem.

Primeiramente, devemos ter em mente que a convenção constitui a lei interna do condomínio, sendo adotada para reger as relações de convivência dos condôminos, de uso das áreas exclusivas e comuns, de conduta individual dos moradores, com a discriminação dos direitos e deveres a que todos ficam sujeitos.

Mesmo se enquadrando como um ato normativo, a convenção também possui elementos contratuais na medida em que os condôminos aceitam uma série de vinculações, haja vista que ela traz as condutas que devem ser seguidas na esfera patrimonial.

O art. 1.333. do Código Civil determina que a convenção será aprovada em assembleia geral de condôminos, por votação de, no mínimo, dois terços das frações ideais, mas tornando-se obrigatória para todos os condôminos, inclusive para os moradores e inquilinos.

Já no art. 1.334 estão elencados quais os temas serão abarcados pela convenção:

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.

Lembrando que ela deve ser levada a termo na primeira reunião da assembleia geral, quando da instalação do condomínio.

Mas, e quanto ao registro em cartório? Ele é obrigatório?

A resposta para essa pergunta pode ser encontrada no parágrafo único do art. 1.333, do CC:

Art. 1.333. (...).

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

Ou seja, a convenção será registrada no cartório de registro de imóveis unicamente para ser oponível contra terceiros, tendo, portanto, um caráter *erga omnes*.

Se não registrada, mas aprovada em assembleia geral de condôminos regular, seguindo os moldes do art. 1.333, ela faz lei entre os condôminos, passando a disciplinar as relações internas do condomínio, tendo então apenas o caráter *inter partes*.

A falta de registro torna o condomínio existente de fato, porém, não regular. Todavia, essa circunstância não retira, por exemplo, a legítimi-

dade do condomínio em pleitear o recebimento das cotas condominiais dos seus condôminos.

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE COBRANÇA - CONDOMÍNIO DE FATO - LEGITIMIDADE ATIVA - SERVIÇOS DISPONIBILIZADOS - TAXAS CONDOMINIAIS - ANUÊNCIA DOS CONDÔMINOS - ENCARGOS DEVIDOS.

A circunstância de o condomínio autor não ser regular, sendo sua existência somente de fato, não retira sua legitimidade para pleitear o recebimento de taxas condominiais.

A finalidade do Registro da Convenção de Condomínio é conferir-lhe validade perante terceiros, não constituindo requisito *inter partes*. (...). (TJ-MG - AC: 10245140103244001 MG, Relator: Rogério Medeiros, Data de Julgamento: 13/07/2017, Câmaras Cíveis/13ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 21/07/2017). (Grifo nosso).

Esse entendimento já foi pacificado pelo Superior Tribunal de Justiça, resultando na Súmula n. 260, a qual diz: “A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre condôminos”.

Esse registro deve ser procedido de modo simples, com a colocação da data, do nome do condomínio, de sua localização, bem como da sua composição, indicando-se a totalidade das unidades, tanto como apartamentos quanto garagens, número de blocos, pavimentos, frações ideais e área total, podendo esta exteriorização ser feita de forma pública ou escrito particular, tal como diz o art. 1.334, § 1º, do Código Civil.

Portanto, em resumo, e para não ficarem dúvidas, a convenção é a lei principal do condomínio, sendo aprovada em assembleia geral por no mínimo dois terços das frações ideais.

A convenção deve conter, obrigatoriamente, os itens discriminados nos arts. 1.332, 1.333 e 1334 do Código Civil, todavia o código permite

que os condôminos, em comum acordo, instituíam as regras do local. Essas regras englobam a forma de cobrança das quotas condominiais, os juros moratórios, multas em caso de descumprimento da convenção e do regimento interno, e tudo o que for de interesse dos condôminos.

A convenção tem força de lei para todos os condôminos, inquilinos, síndicos, empregados e visitantes do condomínio, seu registro no cartório de registro de imóveis, mesmo não sendo obrigatório, é importante, pois faz com que a convenção tenha efeito *erga omnes*, podendo, a partir do seu registro, ser oponível contra terceiros.

Mesmo não sendo obrigatório, o registro da convenção é imprescindível, haja vista que sem o devido registro o condomínio existirá apenas de fato. A não existência regular do condomínio terá algumas consequências, como a impossibilidade de ter um CNPJ, fazer uma conta bancária, realizar registros dos seus funcionários nos órgãos trabalhistas, atrapalhando e muito a sua boa gestão.

78 O SEU CONDOMÍNIO ESTÁ REALMENTE SEGURO!?

Publicado
09/04/2019

O síndico é sem dúvida o responsável pelo funcionamento prático do condomínio, seus deveres estão expostos em um rol no Código Civil atribuindo a ele diversas responsabilidades, entre elas o dever de contratação do seguro.

A Lei 4591, do ano de 1964, trazia em sua redação a obrigatoriedade do seguro. Vejamos:

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.

Já o Código Civil de 2002, no capítulo do Condomínio Edilício, também tratou do assunto no art. 1.346, enfatizando sua obrigatoriedade.

Art. 1346. É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial.

A obrigatoriedade vale para condomínios comerciais, residenciais e mistos. Bem como para condomínios verticais e horizontais. Em relação aos horizontais cada morador constrói sua casa, cabe ao seguro abranger as áreas comuns. Nos condomínios verticais, os apartamentos também estão protegidos. O artigo supracitado especifica a obrigatoriedade do seguro a ser contratado, o que na teoria tornaria o dever do síndico mais fácil de ser cumprido.

Aquilo que parece um dever de práxis pode se tornar um sério problema se for tratado como mera obrigação legal. A questão principal está naquilo que não é obrigatório, e que pode causar transtornos imprevisíveis para o síndico e para os moradores. Ao contratar o seguro, o síndico não pode levar em consideração apenas a obrigatoriedade da lei, pois corre o risco de não ter a devida cobertura no caso de um sinistro que não esteja previsto no contrato entre o condomínio e a seguradora. De acordo com Pedro Elias Avvad (2017, p. 138), Condomínio Edifício:

A imposição, ao síndico de realizar o seguro da edificação estará limitada ao seguro obrigatório previsto no art. 1346? É evidente que sim: se a convenção não dispuser diferentemente, basta ao síndico cumprir a lei, realizando o seguro previsto. Entretanto, é conveniente, e é comum que se assim se proceda nas grandes edificações, a realização, pelo menos, dos seguros de danos elétricos e de responsabilidade civil.

Ao contratar o seguro o síndico deve se atentar para as particularidades do condomínio, pois cada construção possui suas especificidades, é preciso levar em consideração o local da construção, o tipo de construção e a finalidade dela. Alguns condomínios são construídos em região litorânea, outros, em lugares com frequência de tempestades. Da mesma forma a matéria-prima usada pode influenciar também em necessidades especiais; madeira, vidro, alvenaria e demais itens que predominam em

uma construção. Saber identificar essas realidades, ter uma visão preventiva, pode auxiliar o síndico na contratação do seguro.

Para elucidar melhor esse assunto eu trouxe a jurisprudência infracitada, na qual o condomínio entra com ação de cobrança contra a seguradora, solicitando a cobertura para danos que na verdade não estão no contrato.

DECISÃO: ACORDAM os Membros Integrantes da 9ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Paraná, por unanimidade de votos, em CONHECER o recurso, para NEGAR-LHE PROVIMENTO, nos termos do voto do Relator. EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA SECURITÁRIA. SEGURO COMPREENSIVO DE CONDOMÍNIO. SINISTRO DE ALAGAMENTO. COBERTURA BÁSICA DE INCÊNDIO E RESPONSABILIDADE CIVIL DO CONDOMÍNIO. POSSIBILIDADE DE CONTRATAÇÃO DE COBERTURAS ADICIONAIS, NAS QUAIS SE INCLUI A COBERTURA DE ALAGAMENTO E INUNDAÇÃO. COBERTURA ADICIONAL NÃO CONTRATADA. RISCO QUE NÃO PODE SER COBERTO PELA SEGURADORA. AUSÊNCIA DE ABUSIVIDADE. RECURSO CONHECIDO, A QUE SE NEGA PROVIMENTO. (TJPR - 9ª C. Cível - AC - 1570295-1 - Curitiba - Rel.: Francisco Luiz Macedo Junior - Unânime - J. 15.12.2016). (TJ-PR - APL: 15702951 PR 1570295-1 (Acórdão), Relator: Francisco Luiz Macedo Junior Data de Julgamento: 15/12/2016, 9ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ: 1962 02/02/2017).

Visto que a lei é taxativa em relação à obrigatoriedade do síndico, a não observância desse dever faz com que o profissional responda ativa e passivamente por qualquer omissão ou negligência em relação ao seguro. Não basta contratar, é necessário estar atento à renovação da apólice, aos valores atualizados da renovação, bem como a sua cobertura.

Nesse sentido a **Resolução CNSP nº 218, de 2010**, estabelece novos critérios para a estruturação do seguro obrigatório de condomínio. As seguradoras passaram a ter de oferecer aos condomínios duas modalidades de cobertura: a básica simples e a básica ampla. Antes dessa resolução as próprias seguradoras não tinham a obrigação de apresentar propostas mais amplas de seguro, com a resolução, pacotes diferenciados com várias modalidades de cobertura são obrigatórios. Isso facilita muito no trabalho do síndico em relação ao plano de seguro que mais se encaixa ao condomínio, tanto em relação à cobertura, quanto em relação ao seu perfil econômico.

O art. 760 do Código Civil prevê as informações essenciais que devem constar em um contrato de seguro, sem margem para interpretação subjetiva. Vejamos:

Art. 760. A apólice ou o bilhete de seguro serão nominativos, à ordem ou ao portador, e mencionarão os riscos assumidos, o início e o fim de sua validade, o limite da garantia e o prêmio devido, e, quando for o caso, o nome do segurado e o do beneficiário.

Diante de todo o exposto fica claro que ao síndico cabe não somente a observância da obrigatoriedade na contratação do seguro, mas também ter uma especial atenção a possíveis eventualidades. É essencial que a convenção do condomínio deixe claro qual a apólice de seguro contratada e a extensão de sua cobertura. Lembrando que apólices com coberturas maiores podem fazer toda a diferença em uma possível emergência. Existem vários tipos de cobertura de apólice de seguro. Elenquei algumas abaixo para auxiliar o síndico na escolha de um bom seguro na hora da contratação.

- **Incêndio:** qualquer que tenha sido a causa.
- **Responsabilidade civil condomínio:** danos causados a terceiros relacionados com: a) existência, conservação e uso do imóvel; b) existência e conservação de painéis, letreiros e anúncios pertencentes ao segurado. Estão cobertas também as despesas com custos judiciais e honorários advocatícios.
- **Responsabilidade civil guarda de veículos:** danos causados aos veículos que estão sob responsabilidade do condomínio. Na Cobertura

Ampla, colisões podem ser pagas pela seguradora. Nesse caso o veículo deve ser manobrado por manobrista habilitado. A cobertura restrita cobre apenas roubo e incêndio.

- **Responsabilidade civil síndico:** danos causados a terceiros em decorrência de descumprimento de obrigações funcionais, negligências, erros, ações ou omissões cometidas pelo síndico, no cumprimento de seu dever.

- **Desmoronamento:** danos materiais causados ao edifício por desmoronamento, total ou parcial, de elementos estruturais como vigas, pilares, muros e paredes.

- **Vidros:** quebra de vidros, espelhos e mármore causados por terceiros, condôminos e mesmo por funcionários do condomínio. Cobre também quebras provocadas por calor, choque térmico e chuva de granizo.

- **Danos elétricos:** danos materiais causados por curto-circuito, superaquecimento e outros acidentes elétricos, bem como queda de raios fora do terreno a motores, fios, lâmpadas e outros equipamentos e instalações elétricas.

- **Alagamento:** danos materiais causados ao imóvel, por tromba d'água, chuva, enchente.

- **Explosão:** explosão de qualquer natureza, onde quer que tenha ocorrido.

- **Vendaval:** danos causados diretamente ao imóvel segurado por vendaval, granizo, tornado, ciclone, furacão e fumaça.

- **Raio:** queda de raio, originado por descarga atmosférica diretamente sobre o imóvel segurado.

- **Impacto:** danos causados pelo impacto de veículos, terrestres ou aéreos a bens do condomínio.

- **Roubo de bens:** assalto ou furto qualificado de bens pertencentes ao condomínio.

- **Acidentes pessoais e vida de empregados:** o condomínio é obrigado a contratar um seguro de vida e de acidentes pessoais para todos os funcionários registrados. Ver no sindicato da categoria quais coberturas devem ser contratadas e o valor mínimo da importância segurada.

No nosso site temos algumas opções de empresas seguradoras, o link abaixo direciona o leitor para a página dos fornecedores.

Sabemos que o art. 1.348 do Código Civil possui um rol taxativo em relação aos deveres do síndico.

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.

Entretanto não podemos olvidar que, na ausência de seguro, o síndico será responsável por qualquer problema que ocorra no condomínio.

Poderá responder por perdas e danos, em alguns casos como no inciso V do artigo acima (V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores), inclusive criminalmente, bem como ser obrigado a ressarcir os moradores.

O presente artigo buscou enfatizar a responsabilidade do síndico e o seu poder, dever de gestão. Assumir a responsabilidade sobre aquilo que a lei obriga é a função de qualquer síndico ou administradora, porém ir além disso é o objetivo de quem deseja trabalhar de forma eficiente, não basta fazer o que se deve, é preciso ir além. Essa gestão vai além daquilo que a lei obriga. Exige raciocínio administrativo, perfil de liderança, proatividade, planejamento estratégico e preventivo, raciocínio em prol da coletividade e do bem-estar dos moradores.

79 FURTO NO INTERIOR DO CONDOMÍNIO. QUEM PAGA?

Publicado
15/04/2019

Nos últimos anos a procura por condomínios aumentou vertiginosamente. Grande parte das pessoas que escolhem morar em condomínios justificam que ele é mais seguro do que morar em uma casa.

Infelizmente esse conceito de segurança vem diminuindo com o tempo. De acordo com uma pesquisa realizada pelo portal G1, com dados fornecidos pela Secretaria de Segurança Pública de São Paulo, no mês de julho de 2018, houve um aumento de furtos em condomínio. De janeiro a julho de 2018, foram 1300, contra 832 casos no mesmo período no ano de 2017, ou seja, um avanço de 56%.

É nessas horas que os condôminos se perguntam: O condomínio deve indenizar o condômino que foi vítima do furto?

Lembremos que preceitua o art. 1.348, em seu inciso V do Código Civil, que compete ao síndico diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns.

Embora o síndico tenha o dever de guarda, atribuir-lhe a culpa por essa mera obrigação, e dizer ao condômino que houve falha na implantação do sistema de segurança, enfrenta contradição na própria argumentação, haja vista que o condômino também é dono, cabendo também a ele o dever de cuidar da segurança.

É por essa razão que a doutrina e os tribunais entendem que o condomínio apenas pode ser obrigado a indenizar o condômino se essa cláusula estiver previamente descrita na convenção.

Assim justifica Biasi Ruggiero em sua obra *Questões Imobiliárias* (1997, p. 65/66):

O condomínio não tem implícita obrigação de garantir a guarda dos bens dos condôminos. Tal prestação deriva de natureza contratual quando prevista em convenção ou assembleia geral que adota essa prestação de serviço e reserve para ela verba própria do orçamento (...). se o condomínio não se propôs a prestar super vigilância, funcionando como autentico guardião, e, para isso, não recebeu qualquer verba, como em atribuir ao condomínio a qualidade de depositário de toda sorte de objetos que os moradores conduzem para o interior do prédio. É transformar o pagamento das despesas condominiais em apólice de seguro.

Esse também é o entendimento dos nossos tribunais, bem como do Superior Tribunal de Justiça:

APELAÇÃO – AÇÃO INDENIZATÓRIA – FURTO DE MOTOCICLETA EM GARAGEM DO PRÉDIO – INEXISTÊNCIA DE CLÁUSULA QUE ATRIBUA AO CONDOMÍNIO RESPONSABILIDADE E DE DEVER ESPECÍFICO DE VIGILÂNCIA – DEVER DE INDENIZAR – AUSÊNCIA – RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO -Em se tratando de responsabilidade civil decorrente de furto de bens em condomínio, este somente será obrigado a indenizar se existente cláusula expressa em convenção. -Inexistente o dever de vigilância do condomínio para o fim específico de zelar pela incolumidade dos veículos estacionados na garagem do prédio, não há como lhe imputar responsabilidade. (Ap 29664/2017, DES. SEBASTIÃO DE MORAES FILHO, SEGUNDA CÂMARA CÍVEL, Julgado em 19/04/2017,

Publicado no DJE 24/04/2017)” (TJ-MT – APL: 00150343120088110041 29664/2017, Relator: DES. SEBASTIÃO DE MORAES FILHO, Data de Julgamento: 19/04/2017, SEGUNDA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 24/04/2017).

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO POR FURTO EM ÁREA COMUM. NECESSIDADE DE PREVISÃO EXPRESSA NA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. AUSÊNCIA DA CONVENÇÃO OU REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO. 1. Ausente a Convenção de Condomínio, ou Regimento Interno do mesmo, inviável aferir se há previsão expressa de responsabilidade nos casos de área comum. A presença da cláusula é condição para a responsabilização do condomínio nos termos da jurisprudência pacífica desta Corte. Precedentes. 2. Agravo regimental a que se nega provimento. (AgRg no AREsp 9107-MG, rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO).

Todavia, e se o condomínio contrata uma empresa especializada em segurança e, mesmo assim, ocorre o furto?

Nesse caso, como há uma relação contratual entre a empresa de segurança e o condomínio, esta pode ser responsabilizada pela má prestação do serviço, bem como o síndico também pode ser responsabilizado pela má contratação dessa empresa.

Em julgamento do Recurso n. 2009.01.1.130759-2, decidiu a 2ª Turma Recursal do Juizado Especial Cível e Criminal do Distrito federal que,

Apesar de não haver cláusula condominial estabelecendo a responsabilidade, houve uma negli-

gência evidente nos serviços que o condomínio oferece, que é o serviço de portaria, porque a pessoa que supostamente teria furtado os objetos da motocicleta foi filmada, pelo circuito fechado, quando saía pela portaria do condomínio. Então alguém facilitou o ingresso dessa pessoa ou, se não o fez, deixou de observar o mínimo de diligência suficiente para evitar que ocorresse o furto.

Um fato muito parecido ocorreu também no Distrito Federal. Um morador teve um celular e um notebook furtados dentro de seu apartamento, situado no quarto andar do condomínio. O bandido, para chegar até o apartamento do condômino vítima, escalou um andaime previamente mal colocado pelo condomínio em virtude de reforma realizada no prédio.

Mesmo com ausência do dever de indenizar os condôminos em caso de furto, o condomínio foi condenado.

Portanto, o síndico, o condomínio e os condôminos devem ficar bem atentos ao que dispõe a convenção.

Como dito acima, se essa prevê o dever de indenizar o condômino em caso de furtos ocorridos tanto em área comum como em unidade autônoma, esta deverá indenizar.

O indicado sempre é contratar uma empresa de segurança para cuidar do condomínio, todavia, essa empresa deve ser muito bem contratada.

Recomendamos, não só ao síndico, como também a todos os condôminos que, antes de contratar uma empresa de segurança, verifique a sua idoneidade, sua experiência de mercado, seus funcionários e, principalmente, esteja atento às cláusulas contratuais no momento de fechar negócio. Afinal, a segurança do condomínio é bom para todos que ali residem e se encontram, condôminos, inquilinos, visitantes e funcionários.

80 A HIERARQUIA E A COMPETÊNCIA DAS NORMAS INTERNAS CONDOMINIAIS

Publicado
23/04/2019

Como definir qual a legitimidade de cada norma condominial? Qual é a diferença entre convenção condominial e regimento interno, bem como as particularidades de cada assembleia. Embora essa matéria pareça estar sedimentada, por se tratar da espinha dorsal do Direito Condominial, na prática não é bem assim. A maioria das lides que estão no Judiciário, ou no cotidiano dos síndicos e advogados condominiais, estão justamente ligadas ao tema: convenção condominial, regimento interno e assembleias.

Caio Mario Pereira da Silva (2015, p. 93) relata que:

A lei prescreve os direitos e as obrigações dos condôminos, e deve considerar-se irredutível a sua fixação. Partindo de que a convivência em um mesmo edifício deve subordina-se a um complexo de normas mínimas de comportamento, o legislador estatui um standard de deveres, com a correlata correspondência de faculdades e um complexo de direitos, a que correspondem ora deveres particulares dos demais condôminos, ora deveres gerais negativo.

Cada norma tem sua exata dimensão e legitimidade, e a confusão entre elas pode resultar em decisões e atos nulos de pleno direito, mesmo que sejam dotados da vontade dos condôminos.

O primeiro ponto a apontar em relação às normas internas de um condomínio está justamente na Legislação Externa, na condição hierárquica entre elas, e na necessidade de consonância. As normas internas de um condomínio devem respeitar o que rege a Constituição Federal, o Código Civil, as legislações municipais, estaduais e federais, bem como todo o complexo de leis que normatizam o assunto do Direito Condominial.

Importante salientar o fato de que tanto para as convenções, quanto para as assembleias existem formalidades e solenidades exigidas por lei, e a não observância desses critérios pode resultar em atos nulos ou anuláveis.

Iniciamos a redação pela norma condominial mais importante, a convenção do condomínio, que está no topo da pirâmide hierárquica interna. Todas as regras do condomínio deverão estar descritas neste documento, sendo válidas apenas as regras que nele constam.

Cada condomínio redige a sua, assim que começa a ocupação pelos moradores. O ideal é que um advogado especialista em Direito Condominial acompanhe e auxilie na elaboração desse documento. Existe uma complexidade jurídica com a qual somente um advogado possui a devida competência para lidar, aliás, importante salientar que é justamente a ausência e a inexigibilidade da atuação desse profissional que resultam em um volume de problemas que poderiam ser evitados.

O Código Civil exige alguns requisitos para instituição da convenção condominial, que são taxativos, podendo dispor além do previsto. São os artigos 1.332, 1.333 e 1.334.

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 Constituir 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. (Grifo nosso).

O artigo 1.334 supracitado deixa claro o que deve conter na convenção e ainda dispõe sobre a possibilidade de os interessados estipularem outras matérias. Já o artigo 1.333 define o quórum necessário para realização da convenção que irá **instituir** o condomínio edilício.

Há no texto acima duas palavras grifadas, **constituir** e **instituir**, isso porque existe a convenção de instituição e a convenção de constituição. Ambas possuem matérias diferentes. A convenção de instituição é aquela que institui o condomínio, ou seja, é por ela que o condomínio nasce, é como se fosse uma certidão de nascimento, pois se trata de um docu-

mento obrigatoriamente registrado no cartório de ofício e registro de imóveis. A partir desse registro, os órgãos legais têm conhecimento de que aquele conjunto residencial ou comercial é de fato um condomínio. Esse documento formaliza o empreendimento perante os órgãos competentes. É quando o proprietário ou construtor do imóvel transforma-o em diferentes unidades autônomas.

Já a convenção de constituição de condomínio é o ato em sequência da convenção de instituição. A palavra constituição nesse caso pode ser interpretada com o mesmo sentido da nossa Constituição Federal, pois também é um documento que dita normas e regras, só que no âmbito do funcionamento e administração de condomínios, bem como os direitos e os deveres dos condôminos.

Trata-se de declaração de vontade, que produzirá efeitos não somente aos seus subscritores, mas também aos seus sucessores e sub-rogados, contemplando, ainda, aqueles que transitarem ou participarem do condomínio de alguma forma. Nesse sentido, a legislação se manifesta em relação aos requisitos necessários para os efeitos da convenção, sejam eles *inter partes* (entre as partes) ou *erga omnes* (para todos). O art. 1.333 do CC estabelece que para que os efeitos da convenção sejam *erga omnes* é necessário o registro da convenção em cartório, e com o quórum necessário *de, no mínimo, dois terços das frações ideais*. Porém se não for registrada, mas aprovada em assembleia geral de condôminos regular, seguindo os moldes do art. 1.333, ela faz lei entre os condôminos, passando a disciplinar as relações internas do condomínio, tendo então apenas o caráter *inter partes*. Esse entendimento é objeto de súmula, portanto, pacificado.

STJ - Súmula 260 A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos

De acordo com tudo o que foi partilhado até aqui podemos perceber que os artigos de lei mencionados determinam uma série de instrumentalidade necessária para a elaboração e validade de uma convenção, seja ela de instituição ou constituição, obviamente, na ausência ou no erro dessa instrumentalidade a nulidade será fato.

Está claro que a convenção é um documento administrativo, que regula matérias como o tamanho das frações ideais, a forma de cobrança

das quotas, os juros, e vários outros critérios para assuntos financeiros, de propriedade, sanções, finalidade do empreendimento, síndico, entre outros. 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 sua letra.

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

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

O que deve conter um regimento interno? Como a lei não determina exatamente a sua matéria, 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.

Seguimos com o texto abordando as assembleias. Não existe uma posição hierárquica entre as assembleias, a convenção e o regimento interno, visto que esses dependem das assembleias como pressupostos de validade e existência. As assembleias são o instrumento, a forma, como são construídos, alterados, extintos, tanto a convenção quanto o regimento interno

Pedro Elias Avvad (2017, p. 149) define assembleia da seguinte forma:

A Assembleia é o órgão máximo pelo qual se manifesta o condomínio, sendo, também, o seu órgão deliberativo. Constituindo-se o condomínio

pela conjugação dos poderes inerentes a propriedade de diversas pessoas sobre bens e serviços de uso comum, dentro de uma mesma edificação, a sua representação jurídica, ou a sua exteriorização, se faz pela reunião dos proprietários desses bens comuns que são os condôminos, por meio de um organismo denominado “Assembleia” que funciona segundo normas legais e convencionais...

O Código Civil descreve todas as orientações referentes às assembleias, em seus artigos 1.347 a 1.356, e também há previsões na Lei 4.591, de 1968. Existe espaço para outras possibilidades, o legislador não foi taxativo ou categórico, pois inúmeros assuntos e demandas podem estar contidos em uma assembleia.

A legislação deixa claro que existem duas modalidades de assembleia, as ordinárias e as extraordinárias. Ambas possuem diferentes matérias e quóruns. As assembleias ordinárias são obrigatórias, e anuais, geralmente versam sobre a apresentação e aprovação dos orçamentos das despesas e prestação de contas do síndico. Normalmente aproveitam essa assembleia para eleição ou reeleição de síndico, subsíndico e outras comissões ou conselhos, mas os assuntos não se limitam apenas nesses, podem existir outras pautas. O fato é que demais assuntos que não sejam específicos das assembleias ordinárias podem ser abordados nas assembleias extraordinárias. Essas podem ser convocadas a qualquer tempo e são as mais comuns dentro do cotidiano do condomínio.

Quem faz as convocações para as assembleias?

Primeiramente o síndico, mas também pode ser feita pelos condôminos, ou na ausência de assembleia, o juiz decidirá, é o que deixam claro os artigos do Código Civil abaixo.

Art. 1.348. Compete ao síndico:

I - convocar a Assembleia dos condôminos;

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-lhe 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.

No caso das assembleias extraordinárias os condôminos também poderão convocar. Vejamos:

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

O que devemos ter claro é que qualquer decisão de assembleia pode ser anulada. Se ela não estiver revestida das normas necessárias para sua existência (quórum, convocação, matéria) e também de legalidade (contrariar leis externas ou internas). Lembrando que não existe uma matéria específica para cada assembleia, mas sim um quórum específico para cada matéria.

Abaixo algumas jurisprudências que deixam claro que a não observância das formalidades da assembleia podem decidir uma lide, e anular atos.

No caso em tela o recurso foi provido e foi reconhecida a nulidade da assembleia que destituiu a apelante do cargo (a síndica) e, consequentemente, condena o apelado ao pagamento de lucros cessantes, visto que ela teve seu salário suspenso.

CONDOMÍNIO EDILÍCIO. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL C. C. REINTEGRAÇÃO AO CARGO DE SÍNDICA E INDENIZAÇÃO POR LUCROS CESSANTES E DANO MORAL. Em havendo elementos suficientes para a formação da convicção do julgador, o julgamento no estado é imperativo, não se podendo falar em cerceamento de defesa. Assembleia geral extraordinária, que destituiu a apelante do cargo de síndica, cujo

mandato terminaria em 08/08/2017. Convocação da assembleia em desacordo com o previsto na convenção condominial. Vício formal que maculou a assembleia de destituição e a seguinte realizada aos 21 de maio de 2016. Lucros cessantes verificados. Mero dissabor que não caracteriza lesão anímica e afasta a compensação pretendida a este título. Recurso parcialmente provido. (TJ-SP 10092085820168260348 SP 1009208-58.2016.8.26.0348, Relator: Dimas Rubens Fonseca Data de Julgamento: 07/08/2018, 28ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 07/08/2018). (Grifo nosso).

Outro exemplo de vício em assembleia:

O Código de Processo Civil dispõe em seu art. 784, inciso X que é 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”.

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO. TAXA CONDOMINIAL. DETERMINAÇÃO DE EMENDA. DIVERGÊNCIA. VALORES APRESENTADOS. FUNDAMENTAÇÃO. ASSEMBLEIA. NÃO DEMONSTRADA. INCLUSÃO. TARIFA INDEVIDA. ILEGITIMIDADE. EXECUTADO. ARTIGO 321 CPC. EMENDA NÃO APRESENTADA. EXTINÇÃO DEVIDA. EXCESSO DE RIGOR. INOCORRENTE. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. 1. O Código de Processo Civil dispõe em seu art. 784, inciso X que é 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”. 2. Compete ao exequente demonstrar a fundamentação dos valores cobrados, quer seja na Convenção Condominial ou na Ata de Assembleia Geral. Não tendo o exequente indicado a fundamentação da cobrança, não cumpriu os requisitos legais, nem permitiu a defesa do executado. 3. Os documentos apresentados indicam que os valores deveriam ser cobrados conforme a fração ideal de cada unidade e não pelo número de unidades, de onde se verifica, portanto, a incerteza do valor alcançado. 3.1. Entretanto, o cálculo apresentado diverge do informado, nem esclarece a forma que os valores foram encontrados, impedindo a defesa do executado. 4. O valor do rateio de gás só pode ser executado se considerado como despesa ordinária na Convenção Condominial ou Assembleia Geral. Precedentes. 4.1. No caso dos autos não houve demonstração da inclusão do rateio de gás como despesa ordinária, de forma que sua inclusão na execução é totalmente irregular. 5. Conforme estabelecido no REsp 1.345.331/RS, analisado sob a sistemática dos recursos repetitivos, não tendo o contrato de compra e venda firmado com o apelado sido registrado, sua legitimidade só se comprovaria com a prova de sua posse, bem como de o Condomínio ter sido informado da existência do contrato. 5.1. Inexistindo tais provas, necessário entender pela ilegitimidade do executado. 6. Tendo o juízo observado o disposto no art. 321 do CPC e oportunizado à parte a juntada de documentos e emenda da inicial; e tendo a parte quedado-se inerte, apresentado mera petição reiterando a Inicial; correta a sentença que indeferiu a inicial. 7. Recurso conhecido e não provido. Sen-

tença mantida. (TJ-DF 20160910204932 DF 0020034-41.2016.8.07.0009, Relator: ROMULO DE ARAUJO MENDES, Data de Julgamento: 02/05/2018, 1ª TURMA CÍVEL, Data de Publicação: Publicado no DJE : 11/05/2018 . Pág.: 346-356). (Grifo nosso).

Nesse caso, houve uma eleição anulada por não respeitar a redação do regimento interno:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – OMIS-
SÕES INEXISTENTES – ELEIÇÕES CON-
DOMINIAIS – OFENSA AO REGIMENTO
INTERNO DO CONDOMÍNIO NULIDA-
DE – NEGOU-SE PROVIMENTO. Os em-
bargos de declaração se prestam a sanar os vícios de obscuridade, contradição ou omissão dos julgados e corrigir erro material (CPC 1.022/2015), não podendo ser utilizados para provocar nova apreciação da matéria. É nula a eleição realizada sem observância do Regimento Interno do Condomínio, segundo o qual somente está autorizado a votar quem tiver ingressado no condomínio até 90 dias antes do pleito eleitoral. Negou-se provimento aos embargos de declaração. (TJ-DF 20150610012934 0001280-94.2015.8.07.0006, Relator: SÉRGIO ROCHA, Data de Julgamento: 09/11/2016, 4ª TURMA CÍVEL, Data de Publicação: Publicado no DJE: 16/12/2016 . Pág.: 834/859). (Grifo nosso).

Contudo, o que podemos analisar do presente artigo é que ficam claros a importância e a necessidade, cada vez maior, da atuação dos advogados no universo do Direito Condominial. Isso porque toda matéria que rege a vida de um condomínio, o trabalho de um síndico, é conteúdo de lei, são normas e princípios legais, sejam elas federais, estaduais ou municipais. A realização de uma assembleia é uma atividade de práxis para um síndico, no entanto é um ato repleto de formalidades, todas descritas na lei de forma imperativa e exigível.

81 A FRAÇÃO IDEAL É IDEAL PARA QUEM?

Publicado
29/04/2019

Há algum tempo os tribunais vêm enfrentando muitas ações em relação ao assunto fração ideal. Atualmente essa questão é uma das mais polêmicas no universo dos problemas condominiais. A legislação não é muito clara, o artigo de lei que trata do assunto possui uma redação ambígua, o que é suficiente para causar insegurança, interpretações diversas, e por que não dizer, possíveis injustiças.

O cálculo da fração ideal é a base para se chegar ao valor das quotas condominiais. O problema é que normalmente quem tem uma propriedade individual maior que as dos demais paga uma quota de condomínio maior. O grande percalço é o fato de a quota condominial ser destinada ao pagamento das despesas das áreas comuns, que todos utilizam, de forma igualitária. **José Maria Othon Sidou, em seu *Dicionário Jurídico* (2016, p. 448),** define a fração ideal:

“É a fração abstrata pertencente, na propriedade em comum, compropriedade ou condomínio, a cada condômino ou consorte”.

O artigo de lei abaixo tem a função de balizar o assunto, porém deixa espaço para muitas interpretações:

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 independen-

te, 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. (Redação dada pela Lei nº 12.607, de 2012).

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 fração ideal no solo e nas outras partes comuns é proporcional ao valor da unidade imobiliária, o qual se calcula em relação ao conjunto da edificação.

4º 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)

5º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

6º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

Como podemos constatar, a simples leitura do artigo supracitado não é uma regra metódica para o cálculo da fração ideal, e ao mesmo tempo é suficiente para legitimar o cálculo da fração ideal em relação

ao tamanho das áreas individuais, do total da edificação, e do espaço comum.

Em relação a esse cálculo temos um artigo no site que o menciona como um mito, a leitura é obrigatória para quem quer entender melhor. Logo mais à frente, o Código Civil, em seu artigo 1.336, inciso I, deixa claro que as convenções condominiais podem estipular cálculos de proporções diferenciadas. Vejamos:

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)

O artigo de lei estabelece autonomia da convenção condominial em regular o assunto, no entanto, caso não decidam na convenção os síndicos geralmente acabam se utilizando de modelos de textos prontos, muitas vezes praticados habitualmente por construtoras e administradoras de condomínios, que levam em consideração a letra da lei, e não a realidade de cada condomínio.

Na prática, proprietários de apartamento de cobertura, e no térreo, acabam pagando valores de quotas maiores, pois suas propriedades individuais possuem uma metragem maior que as demais. Geralmente estamos falando de poucos apartamentos, e no caso de uma votação em assembleia, eles são a minoria, e com certeza, por quórum, a maioria vence.

No entanto não podemos olvidar que estamos falando de rateio de despesas de área comum, e o critério para a divisão desses valores leva em consideração o tamanho das áreas privativas, gerando desconforto, e abrindo espaço para muitas críticas.

O fato é que a convenção de condomínio é um contrato, firmado por partes exprimindo suas vontades. É comum a revisão contratual, principalmente no caso das obrigações tornarem-se mais onerosas a uma das partes. Esse é o motivo pelo qual revisões das cláusulas de rateio bailam em nossos tribunais. As cobranças mais onerosas para aqueles cuja propriedade é maior que a dos demais, como a cobertura, geram muitas críticas em meio ao universo jurídico. Atualmente é comum encontrarmos

entre os artigos a menção à “taxa da inveja”, que é a taxa mais onerosa atribuída a quem mora em um espaço privado maior, mesmo que o uso da área comum seja o mesmo. Algumas jurisprudências têm sido favoráveis à cobrança das despesas de condomínio de acordo com o consumo, porém é necessário prova pericial. Alguns exemplos dessas demandas são as jurisprudências abaixo:

Proprietários de lojas no térreo, com saída independente para rua, pleiteiam um valor de quota mais igualitário, levando em consideração o espaço comum que eles realmente utilizam. Tiveram o recurso parcialmente provido, com votação favorável. No acórdão o Ministro Moura Ribeiro esclarece que:

“A regra estabelecida no art. 1.340 do novo Código Civil atende ao princípio da equidade, evitando o enriquecimento indevido dos condôminos que se utilizam de serviços ou de partes comuns a diversos deles, em detrimento daqueles que não utilizam os referidos serviços e equipamentos comuns. Na espécie, o condômino somente pode suportar, na proporção de sua participação no condomínio, as despesas de conservação das coisas de cuja utilização efetivamente participa. Onde não existe o gozo e/ou o uso da coisa comum, não existe obrigação de suportar os correspondentes dispêndios”. Recurso especial parcialmente provido.

EMENTA:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. CONDOMÍNIO. LOJA TÉRREA COM ENTRADA INDEPENDENTE. CRITÉRIO DE RATEIO. CONTRIBUIÇÃO DO CONDÔMINO APENAS NAQUILO QUE EFETIVAMENTE FOR PARTÍCIPE NA DESPESA E NA PROPOR-

ÇÃO DAS FRAÇÕES IDEAIS. DOUTRINA. PRECEDENTE. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Inaplicabilidade do NCPC neste julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 2 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. 2. A natureza estatutária da convenção de condomínio autoriza a imediata aplicação do regime jurídico previsto no novo Código Civil (REsp nº 722.904/RS, Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, Terceira Turma, DJ 1º/7/2005). 3. *A convenção condominial deve estar em sintonia com a lei porque apesar da autonomia dos condôminos em autorregulamentar suas condutas, jamais poderão perder de vista a lei, cuja obediência se impõe pelo princípio da supremacia da ordem pública sobre as deliberações privadas.* 4. A regra estabelecida no art. 1.340 do novo Código Civil atende ao princípio da equidade, evitando o enriquecimento indevido dos condôminos que se utilizam de serviços ou de partes comuns a diversos deles, em detrimento daqueles que não utilizam os referidos serviços e equipamentos comuns. 5. Na espécie, o condômino somente pode suportar, na proporção de sua participação no condomínio, as despesas de conservação das coisas de cuja utilização efetivamente participa. 6. Onde não existe o gozo e/ou o uso da coisa comum, não existe obrigação de suportar os correspondentes dispêndios. 7. Recurso especial parcialmente provido. (STJ - REsp: 1652595 PR 2015/0193235-6, Relator:

Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Data de Julgamento: 05/12/2017, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 20/02/2018).

Temos ainda um julgado do Tribunal de Minas Gerais que ficou conhecido, gerando polêmica, pois atribuíram a decisão ao STJ, e foi necessário que este publicasse nota de esclarecimento sobre o assunto, visto que a matéria sequer foi discutida pelo Superior Tribunal de Justiça. No entanto o acórdão abaixo é muito bem fundamentado, servindo de base para quem quer buscar seu direito na justiça.

O desembargador Guilherme Luciano Baeta Nunes, em seu acórdão, argumenta da seguinte maneira:

“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 imaginar que o serviço prestado pelo porteiro é o mesmo para todos os condôminos, assim também o sendo o serviço da faxineira, do jardineiro, a atividade do portão eletrônico, do elevador e assim por diante. Materiais de limpeza, honorários do administrador ou do síndico etc., quase 90% maiores do que aquelas demandadas aos apartamentos tipo. V.V: Embora o critério primário de rateio das despesas do condomínio seja o de proporcionalidade às frações ideais (art. 1.336, inciso I, do CPC, e art. 12, § 1º, da Lei 4.591/64), a prevalência pura e simples desse critério pode levar a situações de desequilíbrio e de ferimento ao princípio

que veda o enriquecimento sem causa (art. 884 do Código Civil)”.

Vejam os a ementa:

AÇÃO DECLARATÓRIA - CONDOMINIO - COBERTURA - RATEIO DE DESPESAS - FRAÇÃO IDEAL - Nos termos do art. 12, § 1º, da Lei 4.591/64, salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá a fração ideal de terreno de cada unidade. V.V: Embora o critério primário de rateio das despesas do condomínio seja o de proporcionalidades frações ideais (art. 1.336, inciso I, do CPC, e art. 12, § 1º, da Lei 4.591/64), a prevalência pura e simples desse critério pode levar a situação de desequilíbrio e de ferimento ao princípio que veda o enriquecimento sem causa (art. 884 do Código Civil). (TJ-MG - AC: 10024103111126001 MG, Relator: Guilherme Luciano Baeta Nunes, Data de Julgamento: 05/11/2013, Câmaras Cíveis / 18ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 08/11/2013).

Há outros entendimentos jurisprudências em relação ao assunto, inclusive entendimentos divergentes.

É importante enfatizar que a lei não mudou, e sua letra é usualmente observada. Na prática, quando se ajuízam ações com esse tema, o que se discute é a necessidade da revisão contratual da convenção, pois a lei também veda o enriquecimento ilícito, e portanto é em relação a essa vedação que os advogados argumentam.

Diante dessa realidade, apontamos a necessidade de prova pericial para comprovar que a cobertura gasta o mesmo que os outros apartamentos nas áreas comuns, o que mais se leva em consideração é a individualização de alguns serviços, como o hidrômetro, o gás, entre outros serviços e fatores, tudo muito específico à realidade de cada condomínio. Caso o encargo da cobertura seja muito acima dos demais, sendo utilizado o mesmo serviço nas áreas comuns, alguém está se beneficiando

não é mesmo? O enriquecimento ilícito é proibido pelo Código Civil. Vejamos:

Art. 884. Aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários.

Parágrafo único. Se o enriquecimento tiver por objeto coisa determinada, quem a recebeu é obrigado a restituí-la, e, se a coisa não mais subsistir, a restituição se fará pelo valor do bem na época em que foi exigido.

A meu ver, o grande problema está no fato de as partes terem que judicializar questões que poderiam ser facilmente resolvidas em reuniões de assembleia. Nesse caso a já mencionada “taxa da inveja” parece fazer todo sentido, pois não se analisa com isonomia a questão, mas sim apenas pelo ponto de vista do tamanho das unidades, e não pelo que de fato é utilizado de forma igualitária e comum. Ter um imóvel maior pode ser motivo de penalidade?

Sabemos que os tribunais vêm enfrentando uma batalha de ações, e que os operadores do direito anseiam por uma súmula ou jurisprudência vinculante. O que devemos ter em mente é que estamos em uma fase jurídica no Brasil, na qual os princípios e garantias fundamentais da nossa Constituição Federal estão sendo exigidos, de forma manifesta. É claro que sempre foram obrigatórios, mas atualmente, creio que por uma questão até de maturidade social, esses princípios estão em evidência. Portanto, o que se espera é que seja dada uma interpretação mais isonômica aos artigos já mencionados, e que de fato o assunto fração ideal seja tratado de acordo com as necessidades sociais e constitucionais.

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

Publicado
06/05/2019

Atualmente o que não faltam 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 par-

tes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores.

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 a 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.

Em especial a Norma de Reformas da ABNT (NBR 16.280:2015), 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 lhe dá nenhuma certeza jurídica, pois essas possuem apenas uma força balizadora, embasada em quesitos técnicos de proteção e segurança. Seguir as normas da ABNT lhe 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 essas 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). (Grifo nosso).

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 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.

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:

SÚMULA 194 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.

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 Bombeiros;
- AVCB – Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;
- Manual de Operação, Uso e Manutenção das Edificações (áreas comuns).

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 probatória.

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).

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. POSSIBILI-

DADE. 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 Republica 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 CIVEL, Relator: TERESA DE ANDRADE CASTRO NEVES, Data de Julgamento: 10/12/2014, SEXTA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 17/12/2014).

A jurisprudência apontada, que condenou o síndico, nos deixa claro o quanto ele foi negligente, 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, muitas vezes não se 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. Sobretudo 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:

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.

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 terceiros. Ao praticar uma conduta o síndico poderá fazê-la de forma negligente, imprudente ou imperita, 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.

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 o 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 sindicância 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.

83 QUAL É A FORÇA NORMATIVA DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL?

Publicado
13/05/2019

Entender qual é o verdadeiro papel da convenção condominial nunca foi tão necessário. Atualmente o Judiciário vem se deparando com conflitos que não têm legitimidade para resolver. Isso porque esses caberiam à convenção condominial. Não é raro sentenças ou acórdãos frustrarem as partes, justamente por esse motivo. Buscam a tutela jurisdicional, para assunto de legitimidade apenas da convenção condominial.

Isso se dá primeiramente porque não será possível ao juízo conhecer sobre qualquer análise de mérito acerca das deliberações da assembleia, pois se trata de deliberações voluntárias com força contratual, salvo flagrante ilegalidade, ou incompatibilidade com a legislação superior, bem como vícios relativos aos aspectos formais de convocação de assembleia ou quórum. Outra questão é o fato de a convenção condominial possuir força normativa, pois assemelha-se a um contrato com cláusulas aceitas pelas partes, por livre manifestação de vontade.

Nesse sentido, o posicionamento de **Caio Mario da Silva Pereira** (2014, p. 91) a respeito do tema:

(...) dada a sua própria natureza, as regras de comportamento de cada edifício têm sentido normativo. Obrigam aos que compõem aquele condomínio e aos que habitam o edifício ou dele se utilizam, ainda que eventualmente (...)

Se define como a manifestação de vontade dotada de força obrigatória e apta a pautar um comportamento individual.

Arnaldo Rizzardo (2014, p. 125), por sua vez, esclarece que:

A convenção constitui a lei interna do condomínio, que é adotada para reger as relações de convivência dos condôminos, de uso das áreas exclusivas e comuns, e de conduta individual dos moradores, com a discriminação dos direitos e das obrigações a que todos ficam sujeitos, mais especificamente é o ato normativo interno do microssistema do condomínio aprovado pela vontade dos condôminos, em assembléia, destinando-se a regular as relações ente os condôminos, mas estendendo-se a sua aplicação a terceiros que freqüentarem o prédio ou forem ocupantes de unidades.

Dessa forma podemos compreender que a convenção condominial é uma declaração de vontade, que produzirá efeitos não somente aos seus subscritores, mas também aos seus sucessores e sub-rogados, contemplando, ainda, aqueles que transitarem ou participarem do condomínio de alguma forma. Nesse sentido, a legislação se manifesta em relação aos requisitos necessários para os efeitos da convenção, sejam eles *inter partes* (entre as partes) ou *erga omnes* (para todos).

O art. 1.333 do CC estabelece que para os efeitos da convenção sejam *erga omnes* é preciso o registro da convenção em cartório, com o quórum necessário.

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 tercei-

ros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Ou seja, a convenção será registrada no cartório de registro de imóveis unicamente para ser oponível contra terceiros, tendo, portanto, um caráter *erga omnes* (para todos). Se não registrada, mas aprovada em assembleia geral de condôminos regular, seguindo os moldes do art. 1.333, ela faz lei entre os condôminos, passando a disciplinar as relações internas do condomínio, tendo então apenas o caráter *inter partes*. Esse entendimento é objeto de súmula, portanto, pacificado.

STJ - Súmula 260 A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos.

Relevante salientar o artigo 1.334 do Código Civil, pois ele elenca qual o múnus da convenção condominial, lembrando que não se esgota no artigo em pauta.

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.

A convenção condominial possui caráter normativo, e deve respeitar a hierarquia da Pirâmide Normativa de Hans Kelsen, que tem a Constituição Federal no topo, e na sequência as Emendas à Constituição, as

Leis Complementares, Leis Ordinárias, Leis Delegadas e Medidas Provisórias, Decretos Legislativo e Resoluções e Atos Administrativos. Nesse sentido, havendo conflito entre uma norma da convenção e uma norma da pirâmide citada, prevalecerá a segunda. A liberdade da capacidade normativa de uma convenção condominial está limitada às leis da Pirâmide de Kelsen.

O Código Civil determina que a convenção condominial só possa ser alterada mediante a aprovação de 2/3 dos votos dos condôminos. O mais importante desse artigo, a meu ver, não é o quórum, pois este é um requisito de forma, o mais importante é a possibilidade de se alterar uma convenção, visto que muitas são antigas, não se encaixando às novas necessidades do condomínio, outras são convenções copiadas, feitas por pessoas alheias às particularidades reais que cada condomínio possui.

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).

Vale ressaltar que, para o exame do juiz referente a um assunto de condomínio, deve ser comprovado que foram respeitados e utilizados todos os procedimentos e requisitos legais, todos os instrumentos normativos disponíveis condominiais, a assembleia, os registros em ata e demais documentos, bem como a exata observação dos quóruns, a própria convenção do condomínio, e tudo o que está ao alcance dos condôminos.

A importância do respeito aos quóruns é fundamental, caso contrário configura-se vício no procedimento, podendo inclusive anular uma assembleia.

No Código Civil, o artigo 1.350 trata especificamente da assembleia geral ordinária, que ocorre obrigatoriamente uma vez por ano e é focada na prestação de contas, aprovação das despesas dos últimos 12 meses e a previsão orçamentária para o próximo ano. Muitos condomínios aproveitam essa assembleia para fazer a eleição de síndico, subsíndico e conselho fiscal e também alterações na convenção de 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 substituir 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.

Nessa mesma lógica cito a jurisprudência em epígrafe, na qual, acerca do dispositivo legal mencionado, o desembargador Agostinho Teixeira, relator, determina um prazo para a síndica prestar contas referentes ao seu mandato, bem como delibera a respeito da ilegitimidade de terceiros em fazer aquilo que a lei obriga ao síndico. Vejamos:

(...) não se fazendo possível a convocação da reunião, as deliberações assembleares serão substituídas por decisão judicial: qualquer condômino, caso frustrada a possibilidade de convocação da assembleia, poderá deduzir em juízo para que se decida acerca dos temas que deveriam ser deliberados em assembleia mormente a aprovação ou não da prestação de contas e do orçamento para o exercício seguinte.

Quanto aos demais réus, subsíndico e conselheiros fiscais, nem o Código Civil nem a Convenção do Condomínio lhes estendem a obrigação de prestar contas.

Ante o exposto, dou parcial provimento ao recurso, monocraticamente, com aplicação do artigo 557, § 1º A, do CPC, para julgar procedente o pedido em relação à primeira ré, ALINE BASTOS FIDALGO, que deverá prestar as contas, em forma mercantil, referente ao mandato

de 2011-2012, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, sob pena de não lhe ser lícito impugnar as que o autor apresentar. Em relação aos demais réus, julgo improcedente o pedido e condeno o autor ao pagamento das custas e honorários advocatícios, que fixo em R\$ 1.000,00, observada a gratuidade de justiça. “Mantida a condenação por litigância de má fé. (Rio de Janeiro, 26 de fevereiro de 2014. Desembargador Agostinho Teixeira).

A ementa:

DORIO PEREIRA ajuizou ação de prestação de contas contra ALINE BASTOS FIDALGO E OUTROS. Diz que, na qualidade de condômino, pode exigir dos réus (síndica, subsíndica e conselheiros fiscais), a prestação de contas referente ao período em que administraram o condomínio. Houve contestação (fls. 118/129 e 187/194). A sentença extinguiu o processo, sem resolução de mérito, por ilegitimidade ativa (fls. 256/259). O autor opôs embargos de declaração com o seguinte fundamento: na parte dispositiva da sentença, houve uma frase que se iniciou pela letra “P” seguida de reticências (.), tornando o julgado obscuro por evidente falta de complementação (fl. 277). Os declaratórios foram rejeitados e o embargante condenado por litigância de má-fé ao pagamento de multa de 1% e verba indenizatória de 10% sobre o valor da causa. Segundo o magistrado, causa perplexidade os embargos de declaração de fls. 277, porquanto o P constante de fls. 259 significa “Publique-se”, o que se aprende desde os bancos escolares. Os embargos de declaração de fls. 277 são meramente procrastinatórios. E a litigância de má-fé, como já dito, é evidente (fls. 286/287). Apela o autor insurgindo-se contra a condenação por litigância

de má-fé. Assevera que o art. 1.350, § 2º, do Código Civil lhe confere legitimidade para pleitear a prestação de contas do síndico (fls. 290/295). Contrarrazões em prestígio do julgado (fls. 307/311). É o relatório. Não há dúvidas de que os embargos declaratórios opostos eram manifestamente infundados e despidos da boa-fé que deve orientar as partes na condução do processo (arts. 14, II e 17, VI, do CPC). Considero, assim, evidenciada a litigância de má-fé. Mantenho, desse modo, a condenação imposta. No tocante à legitimidade ativa, dispõe o art. 1.348, VIII, do Código Civil que o síndico deve prestar contas à assembleia. Daí porque, em regra, o condômino não teria legitimidade para exigir a prestação de contas. Entretanto, no caso dos autos, a síndica (primeira ré) confessou não ter prestado contas referentes ao mandato 2011/2012, uma vez que a assembleia convocada para tal fim não foi concluída (fls. 36 e 188). É incontroverso, portanto, que não houve prestação de contas. Nesse caso, sobressai a legitimidade subsidiária do condômino, nos termos do art. 1.350, § 2º, do Código Civil, de postular judicialmente a apresentação do balanço: 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 lhe 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. Ao comentar o referido dispositivo legal, Luiz Edson Fachin explica que: (...) não se fazendo possível a convocação da reunião, as deliberações assembleares serão substituídas por

decisão judicial: qualquer condômino, caso frustrada a possibilidade de convocação da assembleia, poderá deduzir em juízo para que se decida acerca dos temas que deveriam ser deliberados em assembleia, mormente a aprovação ou não da prestação de contas e do orçamento para o exercício seguinte. No mesmo sentido o art. 27 da Lei 4.591/64, segundo o qual, se a assembleia 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. Quanto aos demais réus, subsíndico e conselheiros fiscais, nem o Código Civil nem a Convenção do Condomínio lhes estendem a obrigação de prestar contas. Ante o exposto, dou parcial provimento ao recurso, monocraticamente, com aplicação do artigo 557, § 1º-A, do CPC, para julgar procedente o pedido em relação à primeira ré, ALINE BASTOS FIDALGO, que deverá prestar as contas, em forma mercantil, referente ao mandato de 2011-2012, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, sob pena de não lhe ser lícito impugnar as que o autor apresentar. Em relação aos demais réus, julgo improcedente o pedido e condeno o autor ao pagamento das custas e honorários advocatícios, que fixo em R\$ 1.000,00, observada a gratuidade de justiça. Mantida a condenação por litigância de má-fé. (TJ-RJ - APL: 00581643020128190002 RJ 0058164-30.2012.8.19.0002, Relator: DES. AGOSTINHO TEIXEIRA DE ALMEIDA FILHO, Data de Julgamento: 27/02/2014, DÉCIMA TERCEIRA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 07/03/2014 00:00).

A convenção sem dúvida é a lei maior dentro do condomínio edilício, e por lei tem o poder de regulamentar questões internas para a bom convívio entre os moradores. Sendo assim, todos os que adquirem parte

do domínio ali existente comprometem-se a cumpri-la. Por seu caráter estatutário, obriga os proprietários, e todos aqueles que adentrarem a propriedade privada.

É muito importante observar que todo o conteúdo normativo da convenção condominial tem o múnus de limitar o direito de propriedade dos moradores, para garantir a segurança, a saúde e o sossego destes, bem como o bom convívio entre os condôminos, assegurando um equilíbrio entre direitos e deveres, não permitindo que o direito de propriedade de um se sobreponha ao direito dos demais.

É consenso entre os operadores do direito a natureza jurídica contratual normativa da convenção.

84 O CONDOMÍNIO COMO CONSUMIDOR E A QUOTA CONDOMINIAL

Publicado
20/05/2019

Sabemos que o Código de Defesa do Consumidor trata de matéria específica em que o objeto principal são as relações de consumo. No entanto quando pensamos na aplicação do Código de Defesa do Consumidor nas relações condominiais a primeira questão que enfrentamos é no tocante à natureza jurídica do condomínio, mesmo porque precisamos tê-la bem clara para conseguirmos entender quais ordenamentos jurídicos podem ser aplicados ao Direito Condominial. Distinguir a natureza jurídica do condomínio nos ajudaria a enquadrá-lo em possíveis ações consumeristas. Sabemos que a grande dificuldade de definição está justamente por se tratar de uma junção do patrimônio individual (propriedades exclusivas) com o patrimônio coletivo (propriedade comum). E toda 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 edilício explica-se por si mesmo. É uma modalidade nova de condomínio, resultante da conjugação orgânica e indissolúvel da propriedade exclusiva e da copropriedade”.

Diante da celeuma jurídica o Legislativo não poderia deixar uma lacuna em relação ao assunto, e no decorrer do texto, não de maneira conclusiva, daremos alguns exemplos de leis, doutrinas, e jurisprudência, a fim de proteger o condomínio da mencionada lacuna. De início apontamos 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 o referido artigo vai ao encontro dos critérios elencados pelo Código de Defesa do Consumidor ao definir quem pode ser nivelado como consumidor. Em seu art. 2º, 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 favorável 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 NCCP), não se pode restringir a tutela legal colocada à sua disposição pelo ordenamento jurídico.

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. (Grifo nosso).

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, por exemplo, a possibilidade de parcelamento, implícita nos artigos 478 a 480 do Código Civil. O que devemos ficar atentos 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.

O Código de Defesa do Consumidor não se aplica às relações estabelecidas entre condomínio e condômino!

De fato não existe relação de consumo entre o condomínio e o condômino, o que existe é uma relação de convivência. E para essa relação aplicamos legislações específicas, de forma hierárquica: a Constituição Federal de 1988, o Código Civil, o Código de Processo Civil, a Lei 4591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, a convenção condominial e o regimento interno. Outro aspecto importante são as quotas condominiais, e o fato destas não serem oriundas de uma relação de consumo. As quotas são um rateio das despesas do próprio condomínio, despesas de manutenção, encargos trabalhistas, e outras de interesse comum da coletividade, de acordo com o que ficou definido na convenção condominial, respeitando o art. 1336 do Código Civil.

Vejamos o artigo mencionado:

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - Contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais;

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.

1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convenacionados 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.

Portanto as quotas são cobranças para manutenção de áreas comuns. São valores aprovados em assembleia geral, podendo serem modificados também em assembleia. As multas também são resultados de um fazer ou deixar de fazer aquilo que foi previsto na convenção condominial ou assembleia. Todavia, é importante ressaltar que assuntos relativos às quotas, ou multas, devem ser discutidos nas leis pertinentes, e não sobre a exegese do direito do consumidor.

O que tanto o síndico quanto os condôminos precisam ter em mente é que a convenção condominial, o regimento interno, somados a de-

cisões tomadas em assembleias, formam um corpo jurídico normativo, autossustentável, capaz de resolver grande parte dos problemas encontrados na relação condominial. É claro que quando não forem capazes de tutelar o problema, outras leis serão aplicadas, de forma hierárquica, de acordo com a necessidade. No entanto o Código de Defesa do Consumidor é aplicado de forma específica, quando o condomínio for consumidor.

85 COMO FICAM AS REGRAS INTERNAS CONDOMINIAIS APÓS DECISÃO DO STJ SOBRE A PERMANÊNCIA DOS ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO EM CONDOMÍNIOS?

Publicado
24/05/2019

Quantas pessoas você conhece que possuem um pet em seu apartamento? Pode ser que você, leitor, tenha um que o trata com tanto carinho que já o considera como um membro da família.

Dados do IBGE⁶, em pesquisa realizada no ano de 2013, afirmavam que o Brasil era o quarto no ranking mundial com maior população de pets (aproximadamente 132 milhões), sendo 53 milhões de cães, 38 milhões de aves, 22 milhões de gatos e 18 milhões de peixes ornamentais.

Economicamente falando, o mercado de pets é um dos mais rentáveis do mundo. Existem segmentos para pets de todas as formas, hospitais, creches, escolinhas, lojas direcionadas, alimentos dos mais diversos. Em suma, é uma realidade social inegável, é impossível ignorá-la. E como todo assunto latente em uma sociedade, carece de legislação. A realidade sobre os pets no Brasil passa por tempos de normatização legislativa.

Os direitos dos animais estão inseridos na matéria do Meio Ambiente, insculpida no **Capítulo VI da Constituição Federal de 1988, art. 225, § 1º**, o qual delega ao poder público e à coletividade a defesa dos animais, impondo à sociedade e ao Estado o dever de respeitar a vida, a liberdade

6 <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-abinpet-79.pdf> - Acesso em 15 de janeiro de 2019.

corporal e a integridade física desses seres. Nosso Código Civil ainda trata os animais como coisas, estando contidos no livro do Direito das Coisas.

No entanto a legislação está mudando, as leis nascem de acordo com os costumes, e os animais, sobretudo os pets, ocupam papel de protagonismo na sociedade atual.

Recentemente, desde o início do ano tramita no Plenário Nacional o **Projeto de Lei 1095/19**, que altera a Lei dos Crimes Ambientais (9.605/98) para aumentar a punição aplicada a quem pratica maus-tratos, fere ou mutila animais. Pelo texto, a pena nesses casos passará a ser de um ano a quatro anos de reclusão (regime inicialmente fechado) e multa. Atualmente, é de três meses a um ano de detenção e multa. A medida abrange animais silvestres, domésticos ou domesticados, nativos ou exóticos.

Outro projeto de lei em trâmite no Senado já teve a aprovação da CCJ, e também da Comissão de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável. O **Projeto de Lei 3670/15** visa requalificar o status jurídico dos animais, buscando tirá-los do atual estado de coisas móveis, alterando o Código Civil (Lei 10.406/02) para determinar que os animais não sejam considerados coisas, mas sim bens móveis.

Se aprovado, os animais serão considerados bem móveis, e estarão atrelados ao Direito de Propriedade, consagrado pela nossa Constituição Federal como um dos pilares que definem a vida em sociedade, dispondo no **art. 5º, XXII** e no **art. 170, II**, ambos da **Constituição Federal de 1988**, o direito à propriedade:

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.

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna,

conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

(...);

II – propriedade privada.

Outra mudança recente na legislação pacifica definitivamente toda a insegurança jurídica e especulação a respeito da criação de pets no condomínio.

A posição do STJ sobre o assunto teve repercussão nacional. Vejamos o julgado:

DIREITO CIVIL E CONDOMINIAL OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. CRIAÇÃO DE ANIMAIS. VEDAÇÃO EXPRESSA EM CONVENÇÃO CONDOMINIAL. INFRINGÊNCIA. TRANSTORNO AOS MORADORES. 1 – As normas inscritas na convenção condominial e regimento interno incidem sobre todos os moradores, razão pela qual a proibição expressa de permanência de animais nas unidades condominiais do edifício deve prevalecer sobre a vontade individual de cada morador. “2 – Deu-se provimento ao recurso” (fl. 197 e – STJ). **Os embargos de declaração opostos foram rejeitados. As razões de recurso afirmam haver divergência jurisprudencial acerca da interpretação do art. 1.228 do Código Civil. Afirmam ser possível a criação de uma gata de estimação dentro da unidade autônoma do edifício mesmo quando expressamente vedado pela convenção de condomínio, quando não constatada nenhuma interferência ou perturbação na saúde e sossego dos demais moradores. Acrescenta que a norma condominial que proíbe indistintamente qualquer tipo de animal dentro do apartamento consiste**

em excesso normativo que fere o direito de propriedade. É o relatório. DECIDO. Ultrapassados os requisitos de admissibilidade do agravo, passa-se ao exame do recurso especial. O recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). Ademais, diante das peculiaridades da causa, a hipótese ora em análise merece melhor exame desta Corte, motivo pelo qual dou provimento ao agravo para determinar a sua re-autuação como recurso especial, nos termos do art. 34, inciso XVI, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça (RISTJ). Documento: 88532562 – Despacho / Decisão – Site certificado – DJe: 16/11/2018 Página 1 de 2 Superior Tribunal de Justiça Publique-se. Intimem-se. Brasília-DF, 30 de outubro de 2018. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA Relator. (Grifo nosso).

Dessa forma o STJ finalmente reconheceu que:

“Norma condominial que proíbe indistintamente qualquer tipo de animal dentro do apartamento consiste em excesso normativo que fere o direito de propriedade”.

Embora o direito de propriedade seja uma garantia constitucional, sabemos que a Constituição de 1988, conhecida como Constituição Cidadã, limitou o exercício do Direito de Propriedade à Função Social dela, sendo. Em relação à propriedade privada, essa função social também se dá com o direito de vizinhança. Dessa forma, temos no Código Civil dois artigos de Lei que devem se comunicar. Vejamos:

CC art. 1.228, que “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.”

CC art. 1.277, que “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”.

As referidas normas são tão importantes que foram utilizadas como fundamentação para o entendimento do STJ supracitado.

Embora a argumentação do condomínio tenha sido pela força da convenção condominial, o entendimento do Superior Tribunal de Justiça foi sobre os Pilares: segurança, saúde, e sossego, que reza o artigo 1.277 do Código Civil.

De fato a convenção condominial é a norma suprema do condomínio, sendo um ato-regra de cunho normativo e cogente aplicado a todos, no entanto suas regras não são de aplicabilidade absoluta, pois devem se compatibilizar com a legislação que lhe é hierarquicamente superior, podendo a vontade exposta pela maioria, excepcionalmente, sofrer restrições.

Nesse sentido os juristas Fábio Barletta Gomes e Daniele Oliveira Barletta Gomes, em sua obra *Gestão Condominial Eficiente* (2018, p. 31), possuem o seguinte entendimento:

Nesse contexto, poderia a convenção o regimento interno, estabelecer uma norma geral e abstrata, proibindo os condôminos de possuírem animais de estimação?

Acreditamos que não. Sem motivações racionais e concretas o direito de propriedade não pode ser mitigado. A faculdade conferida aos condôminos de estabelecer seu regramento interno não pode afrontar de maneira tão aguda o exercício de um direito constitucional.

Entendemos que proibições representam, pois, um exercício abusivo ao direito na sistemática jurídica trouxe a reboque, uma mitigação do princípio da autonomia privada. A vontade, agora, não é mais livre e irrestrita como era na vigência

da codificação civil anterior, sendo que, o exercício de um direito deve estar em consonância com as regras e princípios tidos como fundamentais.

Nesse contexto, um direito deve ser exercido dentro de uma normalidade, não podendo extrapolar os limites da boa-fé e dos bons costumes, sob pena de se caracterizar como um exercício abusivo, que ao final, nada mais é do que um ato ilícito.

Portanto, o direito de propriedade confere ao cidadão a faculdade de servir-se da coisa e de utilizá-la da forma que melhor entender.

Todavia, essa faculdade não é irrestrita e o direito de vizinhança é uma das fontes da limitação deste exercício.

No que pese esse entendimento, atrelado ao posicionamento do STJ, as convenções condominiais ultrapassadas, com normas contrárias aos atuais posicionamentos deverão passar por transformações, alterações e reformas, que são salutares e que vão ao encontro das novas demandas sociais. Sobre esse entendimento o artigo sugerido no nosso portal elucida a importância das atualizações nas convenções condominiais.

As restrições impostas ao direito de propriedade devem ser mínimas, razoáveis e verificáveis apenas quando extremamente necessárias à boa convivência social.

As convenções que entendem que os animais devem ser carregados no colo já foram alvos de entendimentos jurisprudenciais. No julgado abaixo a juíza anulou essa restrição, que pode inclusive gerar dano moral.

A juíza do 1º Juizado Especial Cível de Brasília julgou procedente o pedido da ação para declarar nulas as multas impostas pelo condomínio em razão da condômina transportar o seu animal no chão nas áreas comuns do edifício, tendo fundamentado a sua decisão da seguinte forma:

Na hipótese, entendo que é necessária a adequação da norma prevista na convenção de condomínio à lei, pois a determinação para que os moradores transitem com seus animais de estimação no colo se mostra ilegítima. Se a finalidade da norma é prevenir doenças e proporcionar segu-

rança aos demais moradores esta não atinge o seu fim. O fato do animal estar no colo, por si só, não impede a proliferação de doenças. A fim de zelar pela higiene das áreas comuns e saúde dos demais moradores é direito do condomínio exigir do tutor do animal: a boa higiene destes, a comprovação da aplicação das vacinais e vermífugos, e nos casos em que o animal suje as áreas comuns a pronta higienização do local (Processo: 0717290-45.2015.8.07.0016 TJDF).

Outra norma comum em convenções condominiais é sobre o uso de focinheiras. Importante salientar que esse uso não é obrigatório em todas as raças. Alguns estados e municípios legislam a esse respeito. O ideal é que essas informações sejam buscadas pelos síndicos, a fim de evitar convenções cegas.

No município de Cuiabá a Lei nº 4239, de 8 de julho de 2002, dispõe sobre a obrigatoriedade da focinheira, da guia e da coleira em cães considerados perigosos que passeiam pelos parques, praças e vias públicas da cidade e dá outras providências. Seus artigos 1º e 2º deixam claros quais as raças para as quais o uso da focinheira é realmente obrigatório.

Art. 1º Fica estabelecido a obrigatoriedade do uso da focinheira, da guia e da coleira para todos os cães das raças consideradas violentas ou peso superior a vinte quilos, quando estiverem em seus passeios pelos parques, praças e vias públicas da cidade.

Art. 2º O uso da focinheira, da guia e da coleira é obrigatório para as raças de cães fila, rottweiler, doberman, pitbull, pastor alemão, mastin-napolitano, bull terrier e american stafforshire.

Sendo assim, devemos entender que o confronto entre autonomia privada e o direito de propriedade deve ser conciliado com ponderação de interesses. Não pode o condomínio abusar do seu direito de regulamentar proibindo cegamente a presença de animais no edifício, tampouco impor normas impraticáveis, porém o condômino, também, não

pode abusar do seu direito de propriedade, devendo estar sempre atento às normas do direito de vizinhança, quais sejam: saúde, segurança, sossego e bons costumes.

Ademais, condomínio e condômino devem estar em conjunto, com a finalidade de atingir o melhor resultado na convivência entre moradores e seus pets. Vedar a presença dos animais é atitude extrema, que deve ser evitada a todo custo. Deve-se, sim, estabelecer regras claras para que os pets e seus donos possam conviver harmonicamente com os demais moradores, evitando, assim, qualquer conflito que atrapalhe o bom convívio de todos.

Por fim, o objetivo deste artigo foi demonstrar o que a lei vem entendendo sobre esse assunto de tamanha relevância social, bem como apontar diretrizes para que os síndicos identifiquem a situação normativa de suas convenções condominiais, para torná-las normas praticáveis e realmente funcionais dentro dos condomínios.

86 MULTIPROPRIEDADE - UMA NOVA MODALIDADE DE CONDOMÍNIO

Publicado
31/05/2019

O direito de propriedade é uma garantia constitucional que nos últimos anos vem passando por muitas transformações sociais. Nossos legisladores trabalham no sentido de atendê-las. O Código Civil, bem como outras leis, vem sofrendo alterações no sentido de regular o direito à propriedade. Nos últimos anos foi reconhecido o Direito Real de laje, e o condomínio de lotes finalmente foi inserido na categoria dos condomínios edilícios, o que já era esperado.

A Lei 13465/17, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, estruturou institutos que outrora se confundiam como loteamento fechado, loteamento de controle controlado e o condomínio de lotes, incluindo o art. 1.358-A do Código Civil no capítulo referente aos condomínios edilícios.

Art. 1358-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 ficara a cargo do empreendedor. A transformação mais recente veio com o reconhecimento do instituto da multipropriedade através da Lei nº 13.777/2018 e a inclusão do Capítulo VII-A “CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE” inserindo 19 letras ao artigo 1358, que vão da letra B até a letra U (art. 1.358-B a 1.358-U).

A Lei nº 13.777/2018 e a Lei de Registros Públicos, 6015/73, entre outras leis.

De fato, ainda existem aspectos que necessitam de análises profundas pelos doutrinadores, em vários pontos há opiniões divergentes, carecemos de muitos debates jurídicos a respeito, portanto o presente artigo tem o escopo de identificar exatamente o que é a multipropriedade e suas principais inovações.

Conceito de condomínio de multipropriedade

O próprio artigo de lei dá o conceito ideal para essa figura jurídica.

Código Civil: 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. (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018)Parágrafo único. A multipropriedade **não se extinguirá automaticamente se todas as frações de tempo forem do mesmo** multiproprietário. (Incluído pela Lei nº 13.777, de 2018).

Em outras palavras, a multipropriedade é configurada quando um bem é dividido entre vários proprietário. Em vez de fração ideal, comum

nos condomínios edilícios, a multipropriedade é composta por fração de tempo, em que cada proprietário terá o direito a uma fração de tempo sobre o bem.

O fenômeno da multipropriedade surgiu na França, por volta de 1967. No Brasil, as primeiras operações de multipropriedade começaram na década de 1980. Embora a Lei nº 13.777, de 2018, tenha somente agora legitimado esse instituto, o STJ, por meio de jurisprudências, já se posicionou o reconhecendo antes da vigência da nova lei. A prática de contratos dentro dos moldes da multipropriedade já era comum, nunca houve impedimento jurídico.

As partes estabeleciam por contrato as suas vontades, utilizavam-se do instrumento da convenção de condomínios para regular os assuntos pertinentes à propriedade e a forma que iriam administrar, utilizar e dividir a fração de tempo. De fato, muitos desses contratos registrados anteriores à lei possuíam cláusulas diversas dela, por isso resta a incerteza quanto aos seus efeitos, se terão que se adequar à nova legislação. De qualquer forma, com a inovação da legislação, fomentou-se o mercado imobiliário e turístico, pois os seus contratantes estarão amparados por segurança jurídica.

Atualmente aplicam-se à multipropriedade o Código Civil nos artigos 1.358-B ao 1.358-U, de forma supletiva e subsidiária à Lei nº 4.591/64 (Lei dos Condomínios em Edificações e das Incorporações Imobiliárias); e o Código de Defesa do Consumidor.

A modalidade “Condomínio de multipropriedade” está incluída em um contexto de lazer, empreendimentos turísticos, ou hoteleiros. No mercado imobiliário e turístico o termo *time sharing* também é utilizado para essa prática, visto que estamos falando de fração de tempo, e não fração ideal, como é o comum nas outras espécies de condomínio. Portanto multipropriedade e *time sharing* são sinônimos, em que a característica principal é o sistema fracional do tempo, este na verdade é o que define uma multipropriedade.

Maria Helena Dinis (2013, p. 282) define a multipropriedade da seguinte forma:

O sistema *time sharing* ou multipropriedade imobiliária é uma espécie condominial relativa

aos locais de lazer, pela qual há um aproveitamento econômico de bem imóvel (casa, chalé, apartamento), repartido, como ensina Gustavo Tepedino, em unidades fixas de tempo, assegurando a cada cotitular o seu uso exclusivo e perpétuo durante certo período anual (mensal, quinzenal ou semanal).

Da Natureza Jurídica da multipropriedade

A Constituição Federal de 1988 e o Código Civil de 2002 definem a propriedade como um direito real, tendo o proprietário os plenos poderes de usar, gozar, dispor e reaver a coisa, como dono e senhor.

Esse direito pode ser exercido de diferentes maneiras, de acordo com o tipo de propriedade e com o perfil do proprietário. Além da propriedade exclusiva, temos a copropriedade, a propriedade comum ou o condomínio, que pode ser o ordinário ou edilício.

Em todos esses casos descritos existe uma forma específica de se exercer a propriedade. Sendo assim a legislação acrescentou mais uma possibilidade de condomínio, a multipropriedade, uma opção para quem só pode usar ou gozar do bem por determinado tempo, e que não tem condições econômicas de arcar financeiramente com os custos desse bem na sua integralidade e de forma permanente.

Essa maneira única de se utilizar a multipropriedade já foi motivo de divergências doutrinárias em relação a sua natureza jurídica.

Há quem defenda a posição de que esse exercício de propriedade não alcança de fato todos os seus requisitos. No entanto vamos nos prender ao que de fato é praticado no universo jurídico, e em relação a isso não resta dúvidas de que a natureza Jurídica da multipropriedade é de direito real, ainda que existam divergências doutrinárias.

Esse reconhecimento foi dado pelo STJ em diversos julgados, vejamos o exemplo abaixo:

A multipropriedade imobiliária, mesmo não efetivamente codificada, possui natureza jurídica de direito real, harmonizando-se com os institu-

tos constantes do rol previsto no art. 1.225 do Código Civil.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.546.165 - SP (2014/0308206-1)RELATOR: MINISTRO RICARDO VILLAS BÔAS CUEVAR. P/ ACÓRDÃO: MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA RECORRENTE: MAGNUS LANDMANN CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA. -ME ADVOGADA: LÍVIA PAULA DA SILVA ANDRADE VILLARROEL E OUTRO (S) RECORRIDO: CONDOMÍNIO WEEK INN ADVOGADO: SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOSINTERES.: JORGE KARAM INCORPORAÇÕES E NEGÓCIOS S/C LTDA EMENTA:PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA (TIME-SHARING). NATUREZA JURÍDICA DE DIREITO REAL. UNIDADES FIXAS DE TEMPO. USO EXCLUSIVO E PERPÉTUO DURANTE CERTO PERÍODO ANUAL. PARTE IDEAL DO MULTIPROPRIETÁRIO. PENHORA. INSUBSISTÊNCIA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.

O sistema time-sharing ou multipropriedade imobiliária, conforme ensina Gustavo Tepedino, é uma espécie de condomínio relativo a locais de lazer no qual se divide o aproveitamento econômico de bem imóvel (casa, chalé, apartamento) entre os cotitulares em unidades fixas de tempo, assegurando-se a cada um o uso exclusivo e perpétuo durante certo período do ano. 2. Extremamente acobertada por princípios que encerram os direitos reais, a multipropriedade imobiliária, nada obstante ter feição obrigacional aferida por

muitos, detém forte liame com o instituto da propriedade, se não for sua própria expressão, como já vem proclamando a doutrina contemporânea, inclusive num contexto de não se reprimir a autonomia da vontade nem a liberdade contratual diante da preponderância da tipicidade dos direitos reais e do sistema de *numerus clausus*. 3. **No contexto do Código Civil de 2002, não há óbice a se dotar o instituto da multipropriedade imobiliária de caráter real, especialmente sob a ótica da taxatividade e imutabilidade dos direitos reais inscritos no art. 1.225.** 4. **O vigente diploma, seguindo os ditames do estatuto civil anterior, não traz nenhuma vedação nem faz referência à inviabilidade de consagrar novos direitos reais. Além disso, com os atributos dos direitos reais se harmoniza o novel instituto, que, circunscrito a um vínculo jurídico de aproveitamento econômico e de imediata aderência ao imóvel, detém as faculdades de uso, gozo e disposição sobre fração ideal do bem, ainda que objeto de compartilhamento pelos multiproprietários de espaço e turnos fixos de tempo.** 5. **A multipropriedade imobiliária, mesmo não efetivamente codificada, possui natureza jurídica de direito real, harmonizando-se, portanto, com os institutos constantes do rol previsto no art. 1.225 do Código Civil;** e o multiproprietário, no caso de penhora do imóvel objeto de compartilhamento espaço-temporal (time-sharing), tem, nos embargos de terceiro, o instrumento judicial protetivo de sua fração ideal do bem objeto de constrição. 6. **É insubsistente a penhora sobre a integralidade do imóvel submetido ao regime de multipropriedade na hipótese em que a parte embargante é titular de fração ideal por conta de cessão de direitos em que figurou como cessionária.** 7. Recurso especial conhecido e

provido. ACÓRDÃO Vistos, relatados e discutidos os autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas a seguir, por maioria, dar provimento ao recurso especial nos termos do voto do Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Vencido o Sr. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Votaram com o Sr. Ministro João Otávio de Noronha (Presidente) os Srs. Ministros Marco Aurélio Bellizze, Moura Ribeiro e Paulo de Tarso Sanseverino. Brasília, 26 de abril de 2016 (Data do Julgamento). (Grifo nosso).

A multipropriedade é indivisível, não se sujeita à ação de divisão ou de extinção de condomínio, inclui a totalidade do bem, inclusive os equipamentos e mobiliários. Em relação ao fracionamento do tempo, o art. 1.358-E do Código Civil observa que:

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. (Grifo nosso).

De acordo com a leitura do artigo acima, o multiproprietário terá direito a uma quantia mínima de dias, e durante o tempo em que ele estiver usando sua fração ideal de tempo ele terá pleno uso e gozo da totalidade do imóvel.

A fração do tempo é indivisível, todavia o multiproprietário poderá adquirir frações maiores que a mínima, com o correspondente direito ao uso e gozo por período correspondente ao tamanho de sua fração de tempo. A fração de tempo destinada à realização de reparos não terá matrícula própria, devendo estar prevista e registrada na fração de tempo principal. O ato de instituição deverá prever a duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo.

A multipropriedade, pode ser instituída por ato entre vivos, ou por testamento. O registro de instituição deve ser feito no cartório de registro de imóveis competente, com indicação obrigatória de que se trata de multipropriedade. O imóvel objeto da multipropriedade terá, além de sua matrícula própria, uma matrícula para cada fração de tempo, onde se registrarão e averbarão os atos referentes à respectiva fração de tempo. O município poderá lotar cada fração de tempo, para fins de recolhimento de IPTU, conforme a legislação tributária municipal, individualizando a inscrição de cada multiproprietário.

Dos Direitos e Deveres dos multiproprietários

A instituição do condomínio, a convenção e o regimento interno também são normas aplicadas na multipropriedade. No ato em que for contratado e registrado o condomínio em multipropriedade, os condôminos estabelecerão os limites de uso, e a forma de utilização de suas frações de tempo, e eles poderão usar e gozar do imóvel e suas instalações durante o período correspondente à sua fração de tempo.

Existe a possibilidade de cessão da fração de tempo, bem como sucessão, locação, comodato, alienação, tanto por ato *inter vivos* quanto por *causa mortis*, a título oneroso ou gratuito, e no caso de qualquer um desses atos ele deverá ser informado ao administrador da multipro-

priedade. O multiproprietário poderá votar e participar das assembleias, pessoalmente ou por intermédio de representante ou procurador, desde que esteja quito com as obrigações condominiais.

Suas obrigações são: pagar a contribuição condominial da multipropriedade ocupá-lo de acordo com a sua fração de tempo, desocupando o imóvel até o dia e hora fixados no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio, sob pena de multa diária, conforme convenção no instrumento pertinente. Zelar pela conservação e limpeza do patrimônio e equipamentos, bem como a sua finalidade. Permitir a realização de obras ou reparos urgentes.

Quando se referir à parte do condomínio edilício, mesmo que o multiproprietário renuncie ao uso e gozo, total ou parcial do imóvel, das áreas comuns ou das respectivas instalações, e equipamentos mobiliários; responderá pelos danos causados a qualquer desses itens, ou outros aqui não descritos, por ato próprio, dos seus convidados ou acompanhantes, bem como de terceiros. As multas, as sanções, e as despesas referentes a reparos e manutenção do imóvel, bem como o seguro das edificações e sua cobertura, deverão estar previstos na convenção do condomínio de multipropriedade.

Dos atos administrativos na multipropriedade

Para administrar a multipropriedade, seu uso e sua manutenção e equipamentos, os multiproprietários indicarão a pessoa responsável no instrumento de instituição ou na convenção do condomínio. Caso não o façam poderão indicar por meio de assembleia geral.

O administrador exercerá todas as atribuições estabelecidas e coordenará a utilização do imóvel, conforme as frações de tempo respectivas, o direito de uso e gozo de cada multiproprietário. E também promoverá a manutenção, conservação e limpeza do imóvel. As questões orçamentárias, prestação de contas, orçamento anual, também serão responsabilidade do administrador.

O condomínio edilício também poderá adotar o sistema de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas, se houver previsão no instrumento de instituição, ou mediante a deliberação de assembleia, sendo necessário um quórum de maioria absoluta dos

condôminos. No caso de instituição do regime de multipropriedade em condomínio edilício há a obrigatoriedade de um administrador profissional.

O multiproprietário somente poderá renunciar de forma translativa a seu direito de multipropriedade em favor do condomínio edilício se estiver em dia com as contribuições condominiais, com os tributos imobiliários e, se for o caso, com a taxa de ocupação. Se o multiproprietário se tornar inadimplente nas despesas condominiais, a sua fração de tempo poderá ser adjudicada, na forma da lei processual civil (art. 1.358-S, Código Civil).

Por fim podemos concluir que com a edição da atual lei este novo direito real ingressa no ordenamento trazendo muitas benesses, primeiramente relativas à especulação imobiliária, pois proporciona segurança jurídica. Os contratos relativos à multipropriedade poderão ser registrados normalmente no cartório de registro de imóveis. Ademais fomenta o incremento do turismo, da construção civil, e dos negócios imobiliários em geral.

87 DA RESPONSABILIDADE CIVIL E CRIMINAL DO SÍNDICO

Publicado
07/06/2019

Ficou no passado a ideia de que para ser síndico de um condomínio eram necessários apenas tempo e disposição, de fato, ser síndico nunca foi uma tarefa fácil, mas antigamente bastavam esses dois requisitos para exercer um cargo que aparentemente era simples.

Obviamente essa realidade não se sustentou por muito tempo, a antiga lei 4591/1964, bem como o Código Civil, Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, deixaram claro como a responsabilidade do síndico ficou ostensiva.

A função do síndico exige conhecimentos básicos em administração, finanças, conhecimentos jurídicos, somados a habilidades com gestão de pessoas, liderança, e até a realização de mediação de conflitos entre os condôminos.

Mesmo que exista uma empresa que administra o condomínio, a função administrativa do síndico continua relevante.

Caio Mario da Silva Pereira (2016, p. 163) explica:

Ao síndico competem a administração geral do edifício, a execução das deliberações da assembleia e em especial o cumprimento dos encargos que a convenção do condomínio lhe atribua. Exerce a polícia interna do Condomínio, opondo-se a qualquer dos coproprietários que realize atos contrários aos estabelecidos na Con-

venção ou no regimento interno. Nomeia, com autorização da assembleia os empregados necessários aos serviços da casa. Demite empregados, a bem do serviço ou da disciplina Promove as obras necessárias a conservação imediata do edifício e traz ao conhecimento da assembleia as que devem realizar, mas não tem caráter de urgência , e possam , por isso mesmo , aguardar o pronunciamento dela. Organiza previsão orçamentária para o ano subsequente e pede reforço de verba, se uma imprevista elevação de despesas ocorrer. Recebe as rendas do condomínio, auferidas das fontes normais. Prove a tudo o que se refira à administração do edifício, procedendo *Cum arbitrio boni viri*. Presta contas a assembleia anual das despesas e receita do exercício findo, pormenorizando o emprego das verbas arrecadadas e comprovando os gastos. Recebe dos Condôminos as Quotas a que estão sujeitos, para os encargos do condomínio. Afora os que a lei e a convenção de condomínio lhe atribuem, é justo que o síndico se considere ainda investido de faculdades implícitas para o exercício dos atos necessários ao bom desempenho das funções.

A função do síndico, embora seja taxativa na lei, não podendo ele se dirimir de suas responsabilidades, ele não pode ficar limitado apenas ao que rege a lei. Obviamente ele tem que seguir o que a lei obriga, entretanto no cotidiano ele deve estar preparado para muitas outras demandas. Como gestor do condomínio o síndico responde pela má execução das suas incumbências, pela omissão culposa, e também pelos atos praticados de forma abusiva.

Por que tanta exigência? Ledo engano quem pensa que essas exigências se dão apenas pelas particularidades da sindicância, na realidade, quando falamos das responsabilidades dos síndico, não estamos falando daquelas referentes ao exercício da atividade, elas também são jurídicas.

O art. 3º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, Decreto-Lei 4657/42, nos garante a eficácia do nosso ordenamento jurídico ao estipular a presunção de conhecimento da lei. “Art. 3º Ninguém se escusa de cumprir a lei, alegando que não a conhece”.

Dessa forma o objetivo principal deste artigo é deixar claro ao síndico a responsabilidade civil e criminal que o acomete, de forma que ele não pode alegar o desconhecimento da lei.

Muitas são as atribuições do síndico, tanto a Lei 4591/64, em seu artigo 22, quanto o Código Civil, 2002, em seu artigo 1.348, descrevem essas atribuições de forma imperativa e muito clara.

O artigo 1.348 é sem dúvida o mais debatido e conhecido dos síndicos.

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**.

O artigo supracitado possui um rol taxativo. Todavia também existem outros artigos que dão deveres e direitos aos síndicos, bem como aquelas funções previstas na convenção condominial e no regimento interno. O síndico deve ter o cuidado de se inteirar de suas atribuições legais, para não ser surpreendido com demandas judiciais.

Da responsabilidade civil

A primeira responsabilidade no âmbito jurídico do síndico é a própria lei que atribui. O síndico representa o condomínio em juízo.

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;

A lei é expressa: o síndico representa ativa e passivamente o condomínio, em juízo ou fora dele, e pratica os atos de defesa dos interesses comuns, no limite da lei e da convenção. O síndico tem a representação para ingressar em juízo contra qualquer condômino ou terceiros, independentemente de autorização de assembleia, não precisando de procuração dos condôminos, sendo a ata de sua eleição o instrumento necessário para a representação dos condôminos, razão pela qual se recomenda o seu registro no cartório de títulos e documentos.

Além da responsabilidade elencada acima, o síndico também pode responder civilmente por sua gestão. Os artigos 186, 187 e 927 do Código Civil são os mais comuns no âmbito da responsabilidade civil dos síndicos.

As ações do síndico são voltadas ao bem-estar dos condôminos, ao bem comum, e à manutenção de toda edificação e espaços das áreas

comuns. Ao agir de forma negligente, ele poderá responder segundo o artigo.

Art. 186 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.

O síndico não pode agir com abuso de autoridade, e muito menos se valer do cargo para praticar atos que vão além dos interesses coletivos, ele é um administrador eleito, e não o dono do condomínio.

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.

A má gestão do síndico pode prejudicar os condôminos, de forma que pelo cargo que exerce ele tem deveres que se omitidos geram possibilidades de reparação. É o que diz o artigo 927 do CC.

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.

Ao praticar uma conduta, **Ação**, ou não praticar, **Omissão**, o síndico poderá fazê-la de forma negligente, imprudente ou imperita, com intenção (doloso) ou sem intenção (culposo) de prejudicar. De acordo com o parágrafo único do art. 927 descrito acima, consideramos:

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

O artigo 1348 do Código Civil, em seu inciso V, descreve que compete ao síndico: “V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores”.

É dever do síndico zelar pela conservação e a guarda das áreas comuns, caso ele negligencie esses deveres, ou exerça uma má gestão na conservação e guarda dessas áreas, ou se abstenha de dar manutenção aos serviços essenciais, ele poderá, conforme o caso concreto, ser responsabilizado juridicamente, tanto no âmbito civil, quanto no penal se for o caso.

A má administração também pode levar o síndico a responder com seu patrimônio pessoal por prejuízos e danos causados ao condomínio ou aos condôminos, já que suas ações, ou a falta delas, podem refletir em prejuízos ao condomínio.

De fato, a manutenção e conservação dessas áreas são de extrema importância, não estamos falando apenas da conservação do espaço, essa manutenção determina o bom funcionamento de todos os equipamentos das áreas comuns.

Elevadores, pisos antiderrapantes, rampas de acesso, escadas sinalizadas, brinquedos em bom estado de uso, piscina devidamente cuidada, são inúmeras as possibilidades de perigo, de acidentes, em que os moradores podem ser acometidos por problemas de manutenção, ou na segurança dos condôminos.

No caso de acidentes em que o condômino sofra danos, caberá ao síndico a reparação de danos mediante indenização de natureza patrimonial, ou até extrapatrimonial caso a vítima seja acometida por questões que afetem sua honra, seu psicológico e emocional. Todas essas responsabilidades são de natureza civil.

Importante salientar que no caso da manutenção ou obra ter sido realizada por empresa terceirizada, a responsabilidade civil será de maneira solidária entre a empresa, o condomínio e o síndico, pois este último tem culpa tanto por não ter fiscalizado o trabalho da empresa, quanto por não ter atentado à qualidade dela.

Da responsabilidade criminal

A responsabilidade criminal decorre da existência da prática de um ato que configure um crime previsto em norma legal e descrito em lei

penal. Para que ato do síndico seja configurado como crime, primeiramente é necessária a previsão legal desse crime:

Código Penal – Decreto-Lei 2848/40

Art. 1º - Não há crime sem lei anterior que o defina. Não há pena sem prévia cominação legal.

Para o Direito Penal o síndico é o garantidor, pois é ele o responsável pelo condomínio. Ele tem perante a lei a obrigação de cuidado, proteção e vigilância. Deixar de fazer, ou fazer de forma errônea é o mesmo que dar causa, pois ele responde tanto por ação quanto por omissão. O artigo abaixo deixa clara a responsabilidade do síndico.

Código Penal – Decreto-Lei 2848/40

Art. 13 - O resultado, de que depende a existência do crime, somente é imputável a quem lhe deu causa. Considera-se causa a ação ou omissão sem a qual o resultado não teria ocorrido. (Redação dada pela Lei nº 7.209, de 11.7.1984).

(...)

2º - A omissão é penalmente relevante quando o omitente devia e podia agir para evitar o resultado. O dever de agir incumbe a quem: (Incluído pela Lei nº 7.209, de 11.7.1984).

a) tenha por lei obrigação de cuidado, proteção ou vigilância; (Incluído pela Lei nº 7.209, de 11.7.1984).

b) de outra forma, assumiu a responsabilidade de impedir o resultado; (Incluído pela Lei nº 7.209, de 11.7.1984).

c) com seu comportamento anterior, criou o risco da ocorrência do resultado. (Incluído pela Lei nº 7.209, de 11.7.1984).

Destaca-se que em relação à manutenção das áreas comuns, a segurança, entre outras obrigações de cuidado que cabem ao síndico, diante

de um acidente com um condômino, nada impede que por esse mesmo ocorrido o síndico responda civil e também penalmente.

A responsabilidade civil não é cumulativa com a penal, uma não enseja a outra obrigatoriamente. Normalmente as duas formas de responsabilidade decorrem da prática de atos ilícitos, porém nem toda ilicitude é matéria de lei penal. Essa ilicitude pode ser alcançada por meio de uma ação ou de uma omissão. Da mesma forma a ilicitude também poderá ter sido praticada através de um comportamento doloso (com intenção de alcançar aquele resultado) ou culposos (sem intenção, por meio de negligência, imprudência ou imperícia). Caso a omissão do síndico provocar acidente com lesão corporal, além de responder civilmente, ele poderá responder dentro do que reza o Código Penal no seu artigo 129.

Código Penal Art. 129. Ofender a integridade corporal ou a saúde de outrem:

Pena - detenção, de três meses a um ano.

Também cabe ao síndico administrar todas as finanças do condomínio, essa função administrativa pode ser observada na leitura do artigo 1348 do Código Civil em seus incisos VI, VII, VIII. Caso ele esteja praticando de forma desonesta, se apropriando do dinheiro do condomínio, ou até mesmo tirando vantagens econômicas ilícitas do cargo, negligenciando as verbas previdenciárias dos funcionários, ele poderá responder criminalmente por apropriação indébita.

De acordo com o artigo 168 do Código Penal, a apropriação indébita:

Código Penal- Art. 168 - 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:

I - em depósito necessário;

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

Cabe ao síndico o acesso e o controle das contas bancárias do condomínio. Ele também é responsável pela contratação de empresas terceirizadas, bem como é ele que escolhe os fornecedores. No momento em que ele se aproveita dessa função para benefício financeiro próprio, como aumentar valores dos contratos e ficar com a diferença destes, o que é fraude, poderá responder por crime de estelionato. Essa previsão se encontra no art. 171 do Código Penal:

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 um a cinco anos, e multa, de quinhentos mil réis a dez contos de réis.

Outras responsabilidades que comumente afetam os síndicos são aquelas em que ele expõe os condôminos ou os coloca em situações vexatórias.

Exceder nos limites da cobrança do condômino inadimplente é um exemplo, há meios legais e seguros para isso.

Quando o síndico fala demais em grupos de *WhatsApp* e outras redes sociais.

Expor os inadimplentes a situações vexatórias, agir com violência para com os condôminos, conduta arbitrária não permitindo o uso do contraditório aos moradores, tudo isso pode configurar abuso de poder, um excesso de conduta por parte do síndico que pode lhe causar problemas jurídicos.

A Lei nº 4.898/65 regula o direito de representação e o processo de responsabilidade administrativa, civil e penal, casos de abuso de poder. O síndico, embora não seja uma autoridade administrativa, é um administrador eleito por meio de voto, representa a vontade de uma maioria. Seu mandato possui um caráter administrativo ordinário, ou seja, por analogia, também pode responder por abuso de poder no exercício de suas funções:

Lei 4898/65. Art. 6º O abuso de autoridade sujeitará o seu autor à sanção administrativa civil e

penal. Lei 4898/65 Art. 5º Considera-se autoridade, para os efeitos desta lei, quem exerce cargo, emprego ou função pública, de natureza civil, ou militar, ainda que transitoriamente e sem remuneração.

Quando ele escreve a famosa lista dos inadimplentes nos murais do condomínio, ou até mesmo quando tenta impedir que o inadimplente circule ou utilize das áreas comuns. A jurisprudência abaixo é um bom exemplo dessa situação:

Impedir que devedores da taxa de condomínio usem áreas comuns é medida coercitiva ilegal e ilegítima. Esse foi o entendimento da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de Mato Grosso, que obrigou o condomínio a liberar o acesso às áreas comuns sob pena de multa diária de R\$ 500, ao máximo de R\$ 5 mil. A relatora do processo, desembargadora Cleuci Pereira da Silva, afirmou que a condômina de fato estava inadimplente com as taxas condominiais, mas que essa dívida já se encontra em discussão judicial, inclusive com penhora do total do débito. Além disso, os artigos 1.336 e 1.337 do Código Civil dão diversas opções de cobrança a credores, sem precisar que eles imponham medidas graves como restrições de circulação.

Não justifica o comportamento da administração condominial que se utilizou de procedimento indevido e de verdadeira coação ilegítima, na tentativa de buscar seu crédito, especialmente considerando, repito, que esta dívida está sendo discutida judicialmente. A relatora foi acompanhada pelo desembargador Carlos Alberto. (TJMT. Processo 1008956-78.2018.8.11.000).

Todas essas situações permitem que o síndico responda criminalmente por injúria, calúnia ou difamação. O Código Penal prevê os crimes contra a honra, os artigos abaixo descrevem essa situação:

Art. 139 - Difamar alguém, imputando-lhe fato ofensivo à sua reputação: Pena - detenção, de três meses a um ano, e multa. Parágrafo único - A exceção da verdade somente se admite se o ofen-

dido é funcionário público e a ofensa é relativa ao exercício de suas funções.

Art. 140. Injuriar alguém, ofendendo-lhe a dignidade ou o decoro:

Pena - detenção, de um a seis meses, ou multa.

Art. 141. As penas cominadas neste Capítulo aumentam-se de um terço, se qualquer dos crimes é cometido:

(...)

(...)

III - na presença de várias pessoas, ou por meio que facilite a divulgação da calúnia, da difamação ou da injúria.

Normalmente crimes contra a honra, que envolvem a injúria, calúnia ou difamação vêm acompanhados do abalo emocional da vítima, o que também pode gerar a responsabilidade civil através do dano moral.

De fato, como foi discorrido no presente artigo, as atribuições do síndico são por força de lei, sendo ele responsável por toda gestão e administração condominial. O exercício de sua função está descrito de maneira taxativa no artigo 1348 do Código Civil, mas também em outros artigos do mesmo Código.

Como descrito no Código Penal ele é o garantidor do condomínio, tem o dever de cuidar.

É fundamental que o síndico tenha a exata dimensão de sua responsabilidade, visto que ele pode responder civil e criminalmente, e em alguns casos com o próprio patrimônio.

Há casos em que o síndico pode perder sua unidade privativa para ressarcir a coletividade afetada por uma má gestão.

É importante esclarecer que a responsabilidade pessoal do síndico não se confunde com a responsabilidade do próprio condomínio, como em casos de extravio de encomendas dentro do condomínio, danos a veículos devido a atos de funcionários, entre outros.

A jurisprudência abaixo demonstra caso em que o condomínio entra

com ação contra o ex-síndico para que ele pague pessoalmente por condenação sofrida pelo condomínio, pelos excessos cometidos enquanto ele ainda era síndico.

O apelante (condomínio) pleiteia o reconhecimento do dever de reparação cível pessoal de ex-síndico da copropriedade sob o argumento de que ele causou danos materiais ao condomínio ao agir com excesso de representação. Da análise dos fatos e provas acostados aos autos e de consulta virtual efetuada no site deste Tribunal de Justiça, decorre que o Condomínio Morada dos Nobres foi condenado a indenizar, por danos morais, o condômino José Carlos Correa no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) nos autos do Processo 2006.06.1.000483-6 (fls. 63/68), quantia que o apelante pretende seja-lhe restituída devidamente atualizada pelo ex-síndico. Nesse contexto, para reconhecimento do dever de reparação do síndico é necessário perquirir se ele infringiu a lei ou agiu com excesso de direito (CC, 187) ao praticar o ato do qual decorreu a condenação do Condomínio, o que caracteriza a imprudência enquanto elemento da conduta reprovada e enseja o dever de reparação pessoal (CC 186). **Apelação 20100110469913APC DIREITO CIVIL – CONDOMÍNIO – SÍNDICO – IMPRUDÊNCIA E EXCESSO DE PODERES – ARTIGOS 186 E 187 DO CÓDIGO CIVIL CONVENÇÃO CONDOMINIAL – INOBSERVÂNCIA - DEVER DE REPARAÇÃO – RECURSO PROVIDO. 1. O síndico responde pessoalmente pelos danos causados ao condomínio quando age com excesso de poderes e imprudência. 2. Se o condomínio é condenado judicialmente ao pagamento de indenização por danos morais ocasionados a um dos condôminos em decorrência de conduta**

excessiva e imprudente adotada pelo síndico, este deve ressarcir o prejuízo causado à coisa comum. 3. Recurso CONHECIDO e PROVIDO. (TJ-DF - APC: 20100110469913 DF 0020425-30.2010.8.07.0001, Relator: LEILA ARLANCH, Data de Julgamento: 03/09/2014, 1ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 11/09/2014. Pág.: 64).

É primordial que o síndico ou até mesmo o candidato ao cargo esteja ciente de que qualquer falta de atenção ou descumprimento dos deveres legais pode gerar obrigações jurídicas. E para evitar questionamentos jurídicos, o síndico, ao realizar suas funções, deve conhecer as disposições legais pertinentes aos condomínios, atuando com transparência e buscando a tranquilidade e o zelo da sua gestão. O síndico deve, quando julgar necessário, buscar ajuda de assessoria nas diversas áreas com as quais vai lidar, principalmente do advogado, do administrador, e do engenheiro civil.

A prudência e o bom senso devem moldar o trabalho do síndico. Todo cuidado e atenção devem ser tomados para evitar que ele responda com seu patrimônio pessoal por prejuízos e danos decorrentes do exercício da função e, para tanto, o cargo deve ser exercido com extrema responsabilidade, respeitando os poderes a ele conferidos.

88 PROCESSO CONDOMINIAL - O QUE HÁ DE NOVO?

Publicado
14/06/2019

Resumo

O presente artigo tem o escopo de identificar quais foram as transformações que o novo Código de Processo Civil, em vigor desde 18/03/2016, trouxe à realidade do Direito Condominial. O que na prática foi modificado. Quais as benesses desse novo ordenamento jurídico.

Introdução

Atualmente, vivemos o processo do constitucionalismo das normas legais. Todas as normas do ordenamento jurídico devem consagrar à luz dos Princípios Constitucionais, dos Direitos e Garantias Fundamentais, e a força normativa da Constituição Federal.

Essa transformação leva o nome de Neoconstitucionalismo, que tem entre as suas características principais 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. 161):

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.

Desenvolvimento

O que é o Código de Processo Civil:

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.

Quais foram as mudanças trazidas pelo Novo Código ao universo condominial?

Da representação em Juízo:

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 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 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, inciso 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.

Da citação

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. Assim reza 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 edilícios 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 edilícios 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 por meio do porteiro de prédio, condomínios edilícios ou loteamento, faz-se necessário que a citação seja realizada em condomínios edilícios 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.

Do título executivo extrajudicial

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 executá-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 instrumentalizem 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 isto 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 reatramento 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 como 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). (Grifo nosso).

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 Fonage:

“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 à 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.

Conclusão

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 comportamento do inadimplente, tornando-o mais assíduo com suas despesas condominiais.

89 O DIREITO CONDOMINIAL COMO MAIS UM ELEMENTO DA QUARTA REVOLUÇÃO INDUSTRIAL

Publicado
21/06/2019

Introdução

O Direito Condominial é um ramo do Direito Civil e Imobiliário, ambos pertencentes à seara do Direito Privado, e tem como núcleo o direito de propriedade.

No entanto o Direito Condominial regulamenta especificamente o condomínio edilício, que são propriedades onde existe a junção de áreas comuns com áreas particulares e que os proprietários podem ser também coproprietários de um mesmo imóvel. O Código Civil reza que:

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.

Não podemos dizer que existe um marco inicial para esse ramo do Direito, pois se trata de elementos que surgem à medida que a sociedade evolui, porém podemos afirmar que o instituto Direito Condominial é contemporâneo à urbanização densa dos centros urbanos. À medida que a construção de edifícios foi aumentando, como alternativa de moradia que aglomera um grande número de pessoas em espaços reduzidos, gerou-se a necessidade de normatizar essa realidade. A propriedade denominada de condomínio edilício é a matéria do Direito Condominial.

A norma criou o condomínio edilício, um direito real novo.

Caio Mario P. da Silva (2017, p. 35) descreve que, na realidade:

Novo não é o fenômeno, nem o social nem o jurídico. Em verdade, novo, totalmente novo, nada há debaixo do sol. Já de remotos tempos, vem a habitação concentrada, e desde então o jurista pensou no assunto, e emitiu conceitos. Não, porém, com a intensidade e a extensão de hoje em dia. Ao tempo de Roma, e necessidade não há de retroceder além, o jurista encontrando a casa geminada, onde mais de uma família vivia sem exercer em comum direitos sobre o todo, antes se descriminando as faculdades de cada dominus sobre uma parte da coisa, que é em relação aos respectivos titulares mais do que fração de um objeto, porém verdadeira e autônoma res, ali sentiu a conveniência da divisibilidade jurídica, conseqüente ao fracionamento material e ao partilhamento econômico. Um genial, Ulpiano, equiparou a divisão da casa, “que frequentemente realizam” (*ut plerique faciunt*) ao retalhamento do solo, e, confrontando uma e outro, aplicou-lhe princípio idêntico, afirmando que resultavam duas casas, da mesma forma que a partilha geodésica gerava dois imóveis, e não duas partes de um só todo.

Nessa perspectiva, e sem necessidade de maior retrocesso histórico, como sugere Caio Mario Pereira da Silva, a propriedade com coproprietários já existia na antiga Roma. Milênios de história até chegarmos ao

momento em que vivemos, em que o Direito Condominial normatiza o novo conceito dominial denominado de condomínio edilício.

Desenvolvimento:

Breve histórico sobre a evolução do condomínio edilício

O direito de propriedade é um dos mais antigos dos direitos humanos, ideologicamente podemos falar que é um direito que evoluiu paralelamente à evolução do próprio indivíduo. O Direito Romano foi o berço do Direito de Propriedade, atrelado aos clãs religiosos, as Pater Famílias, em que cada clã dominava um território. Tanto o Império Grego como o Império Romano difundiram ideológica e economicamente o conceito de propriedade. A noção de que a propriedade era absoluta e indisponível é uma herança grega e romana.

O Brasil tornou-se independente de Portugal em 1822, até então ele estava regido pela legislação portuguesa, como as Ordenações Afonsinas, as Ordenações Manoelinas e as Ordenações Filipinas. Nossas terras pertenciam a Portugal, saíram do domínio público português e passaram para o domínio privado por meio de doações, concessões, sesmarias, ou até como pagamentos pelos serviços prestados à Coroa portuguesa.

A atividade mercantil naquela época era intensa, sobretudo em localizações portuárias, onde se aglomerava um grande número de pessoas, surgindo as primeiras cidades. Essas pessoas foram construindo suas casas, nessa época, edifícios de dois andares que abrigavam várias famílias já existiam. Também existiam construções onde o comércio era praticado no andar de baixo, e a moradia no andar de cima. As Ordenações Filipinas, ou Código Filipino, é uma compilação jurídica que vigeu no Brasil em matéria civil até 1916, em seu texto havia a menção sobre a hipótese de pessoas que dividiam o direito de propriedade, em que o sótão pertencia a um proprietário, e a parte superior da construção a outro. Nas Consolidações da Lei Civil de Teixeira de Freitas (2015, p. 92), o artigo 946 tinha a seguinte redação:

“Se uma casa for de dois donos, pertencendo a um as lojas e ao outro o sobrado, não poderá o dono do sobrado fazer janela, ou outra obra, sobre o portal das lojas”.

Também há indícios da copropriedade na França, por volta de 1789, antes da Revolução Francesa, na cidade de Grenoble, vítimas de enchentes, por falta de espaço, foram obrigadas a morar juntas em construções de diversos andares.

Na França a copropriedade surgiu a partir de crises de moradia, por inúmeras causas, incêndios, enchentes, má administração. Empreendimentos nacionalizados ou privados ocuparam os centros das cidades com escritórios, empurrando para a periferia os moradores habitacionais, redesenhando a urbanização e modificando a forma de morar, e nesse sentido a construção de andares foi aparecendo como uma solução, mais barata, de habitação.

As crises oriundas desse tipo de habitação em casa de andares que pertenciam a diferentes proprietários não encontraram amparo no Código Civil francês da época, foram os tribunais de apelação que trataram de preencher essas lacunas.

As lacunas foram preenchidas no Código Civil francês de 1804, o conhecido Código Napoleônico, que rezava:

Quando os diferentes andares de uma casa pertencer a diversos proprietários, se os títulos de propriedade não regularem o modo e reparação e reconstrução, estas devem ser da seguinte forma: as paredes grossas e o telhado a cargo de todos os proprietários, cada um de acordo com o valor da propriedade que lhe pertence. O proprietário, de cada andar fará o piso sobre o qual ele se assenta. O proprietário do primeiro pavimento fará a escada que conduza até ele; o proprietário do segundo pavimento fará a partir do primeiro, a escada que o conduziu até o seu andar, e assim por diante”.

No Brasil, no âmbito legislativo, o condomínio edilício surgiu por meio do Decreto 5.481/1928, permitindo que os prédios de mais de cinco andares, construídos com cimento armado e divididos entre apartamentos ou escritório, de no mínimo três peças cada, se constituíssem em propriedades autônomas, separadas numericamente e averbadas no cartório de registro de imóveis.

Desde esse estatuto a evolução legislativa continuou, tivemos várias transformações sociais e legais. O que podemos denominar de moderno no Brasil tem 55 anos, que é a idade da promulgação, em 16 de dezembro de 1964, até a data de hoje, da Lei nº 4.591/64, a Lei dos Condomínios e Incorporações Imobiliárias. De autoria do ilustre Dr. Caio Mário da Silva Pereira, a norma que regula, desde então, a atividade da incorporação imobiliária no Brasil. Alguns decretos existiram antes da vigência dessa lei, no entanto ela é o marco regulador da atividade imobiliária no Brasil. Atualmente o Direito Condominial se vale principalmente do Código Civil, Lei 10.406/2002, que normatiza em 27 artigos aquele que hoje conhecemos como condomínio edilício. A Lei 4.591/64 (conhecida como Lei dos Condomínios) continua válida, porém onde houver conflitos, prevalece o novo Código.

Natureza Jurídica e Fundamentação Legal

É fácil o entendimento de que condomínio edilício é o resultado da fusão da propriedade individual com a propriedade comum.

As unidades particulares consideradas unidades autônomas, de uso privativo de seus proprietários, podem ser: os apartamentos, as lojas, sobrelojas, garagens, as salas comerciais. Por sua vez, a essas áreas somam-se as partes comuns, destinadas ao uso de todos, sendo distribuídas de forma que as partes comuns são fracionariamente divididas, é uma extensão de cada área privativa, sendo o condômino o titular de uma área privativa e de uma fração ideal nas áreas comuns.

Arnaldo Rizzardo (2014, p. 28) esclarece que: “Daí se compreender que o condomínio equivale a uma junção de propriedade individual e de propriedade comum, cuja fruição é concomitante”.

Tão claro como a junção dos espaços privados com os comuns é a dificuldade de definir a natureza jurídica do condomínio edilício, sendo por esse motivo que ele é considerado um ente despersonalizado. Uma modalidade de domínio *sui generis, no latim*, o que significa que tem o seu próprio gênero, ou de espécie única.

De certo que essa característica não deixou o condomínio em uma lacuna jurídica, legalmente para fim de representação no âmbito jurisdicional o condomínio é representado pelo síndico, conforme o **artigo 75 do CPC/2015 e o artigo 1.348 do Código Civil**.

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.

Outrossim, o condomínio também pode ter um CNPJ, o que o capacita a ter contas bancárias, inscrição na prefeitura e na receita federal, contratar empregados, realizar contratos com empresas prestadoras de serviço ou terceirizadas, entre outras atividades que podem ser praticadas por um condomínio, tendo a figura do síndico como representante, ou terceiro, conforme legislação específica.

Atualmente, temos o Código Civil de 2002 como o ordenamento jurídico que disciplina a instituição e a organização do condomínio, mais precisamente no Capítulo VII, Título III, Livro III, denominado “Condomínio Edilício”. Esse capítulo cominou toda a matéria sobre os condomínios que continha na Lei 4591/64. Importante complementar que todas as normas, sejam elas externas ou internas, devem estar em consonância com a Constituição Federal. Ademais temos ainda as legislações municipais, estaduais e federais, bem como todo o Complexo de Leis que normatizam o assunto do Direito Condominial. As normas internas são a convenção condominial, o regimento interno, que são instrumentos para regulamentação de cada condomínio isolada e especificamente.

Toda essa legislação aplicada aos condomínios é matéria de entendimento do advogado condominial.

A legislação estrangeira sobre 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.

Conhece-se 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 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 incluído no Código Civil, são 22 artigos. 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 nosso 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.

O Direito Condominial como nicho de mercado

É público e notório que, nos últimos anos, o mercado imobiliário brasileiro revelou-se inconstante e passou por duas fases distintas: a primeira, com a economia do país em alta, experimentou forte crescimento e um período de prosperidade; já a segunda, com a desaceleração da economia brasileira nos anos mais recentes, apresentou um declínio significativo no ramo.

Ainda assim, os terrenos, vilas e casas estão dando lugar a deslumbrantes condomínios, vez que o número de pessoas morando nesses empreendimentos cresce em ritmo alucinante, criando um fabuloso, complexo e milionário mercado de administração condominial.

Esse mercado em ampla expansão gera um impacto positivo em muitos setores, sendo um deles o dos advogados, tanto aqueles que atuam com o Direito Imobiliário, quanto os que atuam no Direito Condominial. Cada condomínio construído é um campo de trabalho para o advogado condominial. As operações que envolvem os condomínios tornam-se cada vez mais complexas e intrincadas, justamente por ser um ambiente de natureza coletiva, o que exige de todos os envolvidos (síndicos, condôminos, funcionários, advogados, administradoras, entre outros) que estejam preparados para as mais diversas situações.

Portanto, podemos concluir que o campo está aberto, mas necessita de especialistas para o laboro, o advogado deverá preparar-se adequadamente, desenvolvendo suas habilidades de negociação, aprimorando suas redes de relacionamentos. É fato que o sucesso dos empreendimentos imobiliários condominais depende de uma ampla assessoria jurídica, desde a aquisição do terreno até a efetiva entrega das unidades.

A assessoria jurídica é uma forma de prevenção dos erros formais

A figura do advogado especialista em Direito Condominial nunca esteve tão evidente, justamente pelas responsabilidades e necessidades que a gestão de um condomínio implica. O síndico necessita da atuação desse profissional, sobretudo porque o trabalho do síndico está sujeito à responsabilidade civil e criminal. Cabe ao advogado assessorá-lo em todos os seus deveres, seus direitos, e de forma a praticar uma advocacia contenciosa, evitando conflitos jurídicos dentro de um condomínio.

A sindicância 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, a presença do advogado, do administrador e do engenheiro é basilar na administração condominial:

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

O **administrador**, ou em muitos casos, empresas especializadas em administração, para montar um plano de governança condominial.

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

A Governança Condominial como ferramenta de gestão

Estamos na era da **governança condominial**, que é a adaptação da governança corporativa adotada pelas grandes empresas, que apresenta um novo conceito de gestão e que pode facilmente ser utilizada na prática dentro dos condomínios.

A **governança condominial** se utiliza de ferramentas administrativas de gestão, tendo como objetivo o aumento da segurança e da qualidade nas decisões e práticas condominiais, proporcionando a transparência nos dados e processos decisórios garantindo um tratamento padronizado aos condôminos, empregados e prestadores de serviços. As principais ferramentas e elementos da governança são: convenção do condomínio, assembleias gerais, síndico e conselho fiscal.

Fábio Barletta Gomes (2018, p. 3) discorre:

Guardadas as proporções e sem conotação técnica, podemos afirmar que os condomínios, atualmente, são equiparados a uma empresa e, conhecer, ainda que minimamente, conceitos de contabilidade, direito, gestão de pessoas, de contratos e de projetos, técnica de mediação de

conflitos, são requisitos básicos para que o gestor condominial possa exercer seu encargo de forma a não gerar desgastes entre os condômino, prejuízo à sociedade condominial e desvalorização patrimonial. O bom gestor, portanto, deve ter múltiplas competências. A governança condominial é a ferramenta que os síndicos e administradoras encontraram para a gestão dos condomínios de forma eficaz, abrangendo todo o universo condominial, desde a manutenção nas edificações, até no relacionamento com fornecedores. Não é preciso dizer o quanto a figura do advogado com uma visão panorâmica da governança é essencial.

Atualmente as decisões judiciais relacionadas ao contexto condominial provocam grande impacto na nossa sociedade, são manchetes nas mídias sociais e jornais nacionais. Um exemplo foi a decisão do STJ que julgou recentemente o recurso no qual decidiu que proibir animais dentro do condomínio configura excesso normativo. A decisão gerou debates em toda a sociedade.

DIREITO CIVIL E CONDOMINIAL. OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. CRIAÇÃO DE ANIMAIS. VEDAÇÃO EXPRESSA EM CONVENÇÃO CONDOMINIAL. INFRINGÊNCIA. TRANSTORNO AOS MORADORES. 1 – As normas inscritas na convenção condominial e regimento interno incidem sobre todos os moradores, razão pela qual a proibição expressa de permanência de animais nas unidades condominiais do edifício deve prevalecer sobre a vontade individual de cada morador. “2 – Deu-se provimento ao recurso” (fl. 197 e – STJ). **Os embargos de declaração opostos foram rejeitados. As razões de recurso afirmam haver divergência jurisprudencial acerca da interpretação do art. 1.228 do Código Civil. Afirmam ser possível**

a criação de uma gata de estimação dentro da unidade autônoma do edifício mesmo quando expressamente vedado pela convenção de condomínio, quando não constatada nenhuma interferência ou perturbação na saúde e sossego dos demais moradores. Acrescenta que a norma condominial que proíbe indistintamente qualquer tipo de animal dentro do apartamento consiste em excesso normativo que fere o direito de propriedade. (Grifo nosso).

Outra decisão que também gerou grande impacto social foi a expulsão de moradores antissociais do condomínio, em que o Princípio da Boa vizinhança prevalece ao Princípio do Direito de Propriedade.

Ainda que o Direito Condominial seja um ramo do Direito Imobiliário, a projeção desse direito encontra-se em evidência, aumentando a passos largos. O profissional que quiser trabalhar nessa área tem um amplo mercado aberto, disponível, necessitando de profissionais cada vez mais especializados no assunto. Vale a pena evidenciar que atualmente as comissões temáticas da Ordem dos Advogados do país normalmente contam com a comissão de Direito Imobiliário, porém alguns estados optaram por criar comissões de Direito Condominial independentes, tamanha a demanda e as particularidades dessa área.

Alguns condomínios optam pela contratação mensal do advogado, devido ao grande número de ações judiciais, procedimentos extrajudiciais, e trabalho no contencioso jurídico dentro do condomínio. Quanto maior o condomínio, mais necessidade de se ter um advogado à disposição. A participação do advogado é importante desde a criação das convenções condominiais e regimentos internos, nas assembleias a fim de garantir seus pressupostos legais de validade, nos contratos firmados entre condomínios e empresas terceirizadas, nas ações de prestação de contas, entre inúmeras outras que são práxis e que não cabe enumerá-las neste artigo.

Ademais o novo Código Processual Civil trouxe 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, se a figura do síndico representa ativa ou passivamente o condomínio em juízo, a figura do **advogado** torna-se essencial para assessorá-lo nessa representação.

Por fim vale destacar que o mercado imobiliário não se apresenta promissor somente para os advogados, mas também para as construtoras e incorporadores, para os prestadores de serviço, para as empresas terceirizadas, síndicos e síndicas, e uma gama de profissionais e empresas que estão envolvidas nesse universo condominial.

Como se vê, o Direito Condominial tornou-se um verdadeiro nicho de mercado, com oportunidades abertas a todos aqueles que têm a visão do amplo mercado que envolve o setor condominial, desde que com a devida qualificação e o propósito de tornar os condomínios ambientes mais harmoniosos para todos que neles convivem.

90 O DIREITO DO IDOSO E A ACESSIBILIDADE NOS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

Publicado
28/06/2019

Art. 8º O envelhecimento é um direito pessoalíssimo e a sua proteção um direito social, nos termos desta Lei e da legislação vigente. Estatuto do Idoso.

Resumo

Este trabalho tem o escopo de instruir a respeito das necessidades legais de adaptação e acessibilidade dos idosos em condomínios edifícios, bem como discorrer sobre as legislações e normas vigentes aplicáveis aos condomínios, a fim de garantir os direitos dos idosos.

Introdução

Pesquisas apontam frequentemente a realidade sobre o envelhecimento da população brasileira. No campo legislativo no Brasil temos a Constituição Federal, o Estatuto do Idoso, Lei Federal nº 10.741, de 1º de outubro de 2003, uma lei orgânica do Estado brasileiro destinada a regulamentar os direitos assegurados às pessoas com idade igual ou superior a sessenta anos que vivem no país. Temos ainda a NBR 9050, uma norma reguladora, criada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), que define os aspectos de acessibilidade que devem ser observados nas construções urbanas. Iremos utilizar a aplicabilidade

dessas duas normas em relação aos condomínios edilícios, de que forma, construtoras/incorporadoras e os síndicos ou administradores condominiais vêm utilizando essas legislações, para garantir dignidade, acessibilidade e qualidade de vida aos idosos que moram nos condomínios edilícios.

Desenvolvimento

Que a população brasileira está envelhecendo já é um fato, segundo o IBGE os brasileiros mantiveram a tendência de envelhecimento dos últimos anos.

O Brasil ganhou 4,8 milhões de idosos desde 2012, superando a marca dos 30,2 milhões em 2017, segundo a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua – Características dos Moradores e Domicílios, divulgada pelo IBGE.

Para a Organização Mundial da Saúde (OMS), idoso é todo indivíduo com 60 anos ou mais. O Brasil tem mais de 28 milhões de pessoas nessa faixa etária, número que representa 13% da população do país. E esse percentual tende a dobrar nas próximas décadas, segundo a Projeção da População, divulgada em 2018 pelo IBGE.

De acordo com o Estatuto do Idoso, ele é destinado a pessoas da seguinte faixa etária:

“1º É instituído o Estatuto do Idoso, destinado a regular os direitos assegurados às pessoas com idade igual ou superior a 60 (sessenta) anos”.

Ainda de acordo com o mesmo estatuto, a responsabilidade em relação ao idoso divide-se entre o Poder Público, a comunidade, a família e a sociedade:

Art. 3º É obrigação da família, da comunidade, da sociedade e do Poder Público assegurar ao idoso, com absoluta prioridade, a efetivação do direito à vida, à saúde, à alimentação, à educação, à cultura, ao esporte, ao lazer, ao trabalho, à cidadania, à liberdade, à dignidade, ao respeito e à convivência familiar e comunitária.

Essa distribuição de responsabilidade do Estatuto respeita o que rege a nossa Constituição Federal:

Art. 230. A família, a sociedade e o Estado têm o dever de amparar as pessoas idosas, assegurando sua participação na comunidade, defendendo sua dignidade e bem-estar e garantindo-lhes o direito à vida.

1º Os programas de amparo aos idosos serão executados preferencialmente em seus lares.

Em atenção às duas normas há de se fazer uma reflexão sobre qual é o papel da sociedade, da comunidade e da família em relação à pessoa idosa.

Normalmente esperamos que o poder público tome as devidas medidas e políticas previdenciárias e de saúde em relação a essa população, no entanto está legalmente claro que esse não é um dever apenas do Estado.

Diante dessa realidade, é importante que os estabelecimentos públicos e comerciais se adaptem para atender às necessidades dos idosos.

Um condomínio é um empreendimento do setor privado, muitos idosos por questão de segurança e praticidade escolhem morar nesses espaços. Ou moram sozinhos, ou com seus familiares, podem ser locatários, possuidores ou proprietários, esses fatores nada interferem em seus direitos como cidadão.

O fato é que o número de idosos que escolhem o estilo de vida de morar em um condomínio é tão significativo que atualmente construir condomínios destinados à melhor idade já virou um empreendimento economicamente rentável.

É dever do condomínio garantir a acessibilidade e o respeito a essa faixa etária da população interna desse espaço, e ainda que não more idoso no seu condomínio todas as providências legais que garantam a dignidade e os direitos dessas pessoas devem ser tomadas.

Em consonância com o que rege a legislação brasileira, a ABNT elaborou a NBR 9050, que regula a acessibilidade e favorece as pessoas com mobilidade reduzida. Essa NBR cria normas para adaptação de pisos, elevadores, escadas, rampas, entre outros, que promovem o acesso ideal para essas pessoas, bem como sua segurança.

O número de acidentes envolvendo idosos em condomínios vem sendo noticiado frequentemente, esses acidentes normalmente são responsabilidade do condomínio, da má gestão, da não observância dos cuidados à acessibilidade e sinalização necessários aos idosos, e também às pessoas de mobilidade reduzida.

A jurisprudência abaixo é exemplo, em que o condomínio foi condenado a pagar indenização para idosa.

Decisão unânime. Preliminar de inépcia da inicial embora concisa e sem muita objetividade, dá para se extrair, da leitura da inicial e dos dispositivos nela invocados (arts. 186, 927, p. único, e 950, todos do Código Civil), que a autora, ao pleitear “indenização por danos”, referiu-se a danos materiais e morais, inclusive os decorrentes da perda ou redução da capacidade de trabalho (v. art. 950). Preliminar rejeitada. Decisão unânime. Mérito1. Trata a hipótese de ação indenizatória movida por senhora idosa que, em ida ao Edf. Emílio Costa, sem perceber que, embora a porta estivesse aberta, o elevador não estava nivelado no andar, caiu no poço, de uma altura aproximada de 2m.2. Pelas alegações e provas dos autos, extrai-se que a responsabilidade pelo acidente, no caso, foi apenas do 1º demandado, não havendo se falar em solidariedade com Atlas Schindler, 2ª demandada.2.1. O Condomínio do Edifício Emílio Costa é responsável por ter executado serviço no elevador sem ter competência nem habilitação técnica para tanto (por certo, não compete à zeladoria do Edifício executar qualquer serviço em seu elevador) e também, o que é ainda pior, sem observar as regras de segurança, quais sejam, colocação de placa de segurança e de pessoa responsável por impedir o acesso à área. Ademais, como salientado pelo Juiz *a quo*, “mesmo que se provasse a existência de placa

no local, colocada de maneira adequada a informar e impedir o acesso de pessoas ao elevador (...), o simples fato de se negligenciar norma de segurança (porta do andar de acesso ao elevador aberta quando o mesmo não está nivelado naquele patamar) já caracteriza a responsabilidade civil do Condomínio demandado” Decisão unânime. (TJ-PE – APL: 3441718 PE, Relator: Jones Figueiredo, Data de Julgamento: 26/02/2015, 4ª Câmara Cível, Data de Publicação: 09/03/2015).

Os casos de negligência por parte do condomínio devem ser discutidos em assembleia, e quando não forem resolvidos devem ser denunciados, bem como se os moradores perceberem negligências com os idosos por parte da própria família, essa situação também deve ser denunciada.

Nos condomínios a responsabilidade pela observância das normas da ABNT e da legislação é do síndico, ele responde legal, civil e criminalmente pelos seus atos e omissões na sua gestão. Os artigos 186, 187 e 927 do Código Civil são os mais comuns no âmbito da responsabilidade civil dos síndicos.

Ademais, para o Direito Penal, o síndico é o garantidor, pois é ele o responsável pelo condomínio. Ele tem perante a lei a obrigação de cuidado, proteção e vigilância. Deixar de fazer, ou fazer de forma errônea é o mesmo que dar causa. O artigo abaixo deixa clara a responsabilidade do síndico.

Código Penal – Decreto-Lei 2848/40

Art. 13 – O resultado, de que depende a existência do crime, somente é imputável a quem lhe deu causa. Considera-se causa a ação ou omissão sem a qual o resultado não teria ocorrido. (Redação dada pela Lei nº 7.209, de 11.7.1984).

(...)

2º – A omissão é penalmente relevante quando o omitente devia e podia agir para evitar o resulta-

do. O dever de agir incumbe a quem: (Incluído pela Lei nº 7.209, de 11.7.1984).

a) tenha por lei obrigação de cuidado, proteção ou vigilância; (Incluído pela Lei nº 7.209, de 11.7.1984).

b) de outra forma, assumiu a responsabilidade de impedir o resultado; (Incluído pela Lei nº 7.209, de 11.7.1984).

c) com seu comportamento anterior, criou o risco da ocorrência do resultado. (Incluído pela Lei nº 7.209, de 11.7.1984).

Destaca-se que em relação à manutenção das áreas comuns, a segurança, entre outras obrigações de cuidado que cabem ao síndico, diante de um acidente com um condômino, nada impede que por esse mesmo ocorrido o síndico responda civil e também penalmente.

Atualmente, em termos legislativos e sociais vivemos um momento em que não cabe mais gestão amadora em condomínios, a responsabilidade pelas vidas que ali habitam exige do síndico profissionalismo, e postura de gestão administrativa como a **governança**.

Conclusão

Em relação aos idosos, além das providências exigidas na lei e nas normas da ABNT o síndico pode trabalhar no sentido de adotar uma postura respeitosa a essas pessoas, pequenos gestos e providências podem fazer toda a diferença.

Paciência e respeito são essenciais para lidar com a terceira idade, pois pessoas idosas geralmente são mais lentas, os reflexos estão menos eficientes, possuem dificuldade de audição e outras limitações.

É certo que legalmente nada obriga o condomínio a destinar vagas para idosos, mas é aconselhável a discussão do tema nas assembleias.

Quando for realizado o sorteio de vagas de garagem, por exemplo, aconselha-se separar as mais próximas dos elevadores para pessoas com mobilidade reduzida.

Ter zelo na hora de fazer as convocações para assembleias, além das correspondências oficiais de convocação, o síndico pode convidar o idoso informalmente, pois nem sempre o manejo das correspondências é feito por ele.

Muito cuidado nas comunicações por redes sociais ou aplicativos, tão utilizadas atualmente, muitos idosos não fazem o uso desses meios, ou se fazem podem deixar passar despercebida alguma notificação.

Quando o idoso causar algum problema como em relação a barulho, o correto é tratá-lo com a mesma cordialidade e respeito dispensados a outros condôminos.

91 LEI DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS. O QUE MUDA PARA O GESTOR CONDOMINIAL?

Publicado
05/07/2019

Nunca se falou tanto sobre a função do síndico como atualmente. Os motivos são inúmeros. Podemos apontar como os quantitativos aqueles referentes ao perfil da moradia, ou seja, da ocupação da propriedade no Brasil, que tem mudado a passos largos, por razão de segurança, entre outros intentos, os brasileiros têm optado em morar em condomínios. Essa demanda vem mudando o comportamento do mercado imobiliário, a oferta de condomínios edilícios é grande e diversificada.

Já existem condomínios exclusivos para terceira idade. Ainda, a exemplo dos Estados Unidos e da Europa, no Brasil também já é comum o *coliving*, que diz respeito à moradia conjunta, e o *coworking*, que se trata de escritórios conjuntos.

O motivo qualitativo se dá pelas mudanças sociais, exigências administrativas, responsabilidade civil e criminal do síndico, características plurifacetadas de um condomínio, necessidade de gestão empresarial, gestão de pessoas, gestão financeira, capacidade de liderança.

Por força legal do artigo 1348 do Código Civil.

Por força legal do Código Processual Civil, art. 75:

“Serão representados em juízo, ativa e passivamente: XI - o condomínio, pelo administrador ou síndico”.

Bem como a observância das demais legislações que podem influenciar o universo condominial.

Um exemplo é a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, que 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, por isso 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 às 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, nos garante a eficácia do nosso ordenamento jurídico ao estipular a presunção de conhecimento da lei. “Art. 3º 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 desse artigo é apresentar ao síndico a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais.

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 ativista, 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 do seu artigo 65, a LGDP entra 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: quando precisamos mostrar algum documento de identificação, ou que fornecemos dados pessoais nas redes sociais, ao preencheremos cadastros em lojas, páginas de internet, nos smartphones, no uso do e-mail, portarias de condomínios e outras empresas privadas ou públicas, entre outras diversas situações em que isso pode acontecer, e 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 à organização de caráter religioso, filosófico ou político, referente à saúde ou à vida sexual, 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, que são as ações que vão desde a coleta desses dados, a classificação, compartilhamento, divulgação, distribuição, armazenamento, até a 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 sua utilização, e até mesmo o 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, que está na nova legislação no artigo 16. Vejamos:

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 estes continuem sendo expostos, por algum motivo pessoal, ou que continuem armazenados 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 a 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 a elas invadem nosso e-mail, computador e celular?

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 terceiriza-

dos 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, no qual 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 existe 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 ad-

ministrativas 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 entrará 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.

Até lá caberá aos síndicos e administradoras se adequarem à nova realidade, buscando ainda mais a profissionalização de todos os envolvidos na gestão de um condomínio.

92 A EXIGÊNCIA LEGAL DO VISTO DO ADVOGADO NAS CONVENÇÕES E REGIMENTOS INTERNOS CONDOMINIAIS

Publicado
12/07/2019

O Direito Condominial é um ramo do Direito Imobiliário que está em plena evidência e ascensão, isso porque o perfil da moradia, ou seja, da ocupação da propriedade no Brasil, tem mudado a passos largos. Por razão de segurança, entre outros intentos, os brasileiros têm optado por morar em condomínios. Essa demanda vem mudando o comportamento do mercado imobiliário, a oferta de condomínios edilícios é grande e diversificada.

Diante dessa realidade sabemos que estamos falando de uma modalidade de convívio social, em que a lei, o Direito e as normas sociais devem ser estabelecidos. Seguindo o raciocínio de John Locke, filósofo britânico: “Onde não há Lei, não há Liberdade.”

Nesse caso, devemos ir mais além desse pensamento, e dizer que onde não há segurança jurídica não há aplicação eficaz da lei. Portanto, dentro do contexto do Direito Condominial, que normatiza um modelo de convívio social que se consolidou em nossa sociedade, a assinatura de um advogado nos documentos internos dos condomínios edilícios, que regulam essas pequenas sociedades, é necessária para a justa aplicação das leis, bem como para segurança jurídica dos cidadãos envolvidos.

Esses documentos internos são elaborados para servirem de regras de administração e também de convivência. Devem estar à luz da legislação vigente no país, e sobretudo estar em consonância hierárquica e normativa com a lei brasileira.

De fato, a convenção condominial e o regimento interno são os documentos mais importantes dentro de um condomínio. Todos os advogados envolvidos no Direito Condominial, bem como os síndicos e administradoras conhecem a força normativa da convenção condominial e do regimento interno.

Atualmente o Judiciário vem se deparando com conflitos que não tem legitimidade para resolver, isso porque estes caberiam à convenção condominial. Não é raro sentenças ou acórdãos frustrarem as partes, justamente por esse motivo. Buscam a tutela jurisdicional para assunto de legitimidade apenas da convenção condominial.

Por outro lado, também é comum em nossos tribunais situações em que a convenção condominial e/ou o regimento interno são incapazes de resolver os conflitos condominiais justamente por serem documentos eirados de flagrante ilegalidade, ou incompatibilidade com a legislação superior, bem como possuírem vícios relativos aos aspectos formais de convocação de assembleia ou quórum.

Arnaldo Rizzardo (2014, p.133) esclarece que:

A convenção constitui a lei interna do condomínio, que é adotada para reger as relações de convivência dos condôminos, de uso das áreas exclusivas e comuns, e de conduta individual dos moradores, com a discriminação dos direitos e das obrigações a que todos ficam sujeitos, mais especificamente é o ato normativo interno do microsistema do condomínio aprovado pela vontade dos condôminos, em assembleia, destinando-se a regular as relações entre os condôminos, mas estendendo-se a sua aplicação a terceiros que frequentarem o prédio ou forem ocupantes de unidades.

O grande problema em torno desses documentos é que na maioria das vezes são realizados de maneira genérica pelas construtoras, alguns inclusive se baseiam na **Lei 4591/94**, que em grande parte já foi revogada pelo **Código Civil de 2002**, que é de fato a primeira legislação aplicável, sempre à luz da Constituição Federal e das leis estaduais ou

municipais que regulam aquilo que for de sua competência. Por outro lado, algumas convenções são tão antigas que possuem regras que já são letras mortas, de entendimento inaplicável.

Sem dúvida alguma, a maioria dos problemas que acontecem dentro de um condomínio se dão por causa de convenções mal elaboradas ou até mesmo ultrapassadas, portanto, inaplicáveis.

Hodiernamente, decisões judiciais de impacto tornam algumas convenções na contramão das transformações sociais e da evolução das leis.

Como exemplo, temos alguns casos abaixo:

Sobre a proibição de animais em condomínio

”Embora expressa a convenção, proibindo manter animais em unidades autônomas, deve-se desprezar o fetichismo normativo, que pode caracterizar o “summus ius summa injuria”, reservando-se a solução do litígio ao exame da prova e das circunstâncias peculiares de cada caso”.

(TJDFT, 20040110398566APC, rel. Des. Jair Soares, j. 16-1-2008). **A convenção de condomínio é ato normativo imposto a todos os condôminos, com o objetivo primordial de regular os direitos e deveres dos moradores, tanto proprietários como ocupantes, porém, não é plena a liberalidade na sua elaboração.** Em se tratando de animais de pequeno porte, saudáveis e que, mantidos nas unidades condominiais autônomas, não estejam causando incômodos aos demais condôminos, seja por perturbar lhes o sossego, seja por ameaçar-lhes a integridade física ou ocasionar riscos à saúde, deve-se mitigar a convenção condominial. (TJ-SC AC: 03007573020148240019 Concórdia 0300757-30.2014.8.24.0019, Relator: Sebastião César Evangelista, Data de Julgamento: 07/12/2017, Segunda Câmara de Direito Civil).

Sobre convenções que preveem o corte de água do condômino inadimplente, ferindo princípios constitucionais

O TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E TERRITÓRIOS DECIDIU QUE É ILEGAL O CORTE DE ÁGUA DO CONDÔMINO INADIMPLENTE. APELAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE FAZER. TAXAS CONDOMINAIS. INADIMPLENTO CONVENÇÃO. CORTE NO FORNECIMENTO DE ÁGUA. PRÁTICA ABUSIVA. EXERCÍCIO ARBITRÁRIO DAS PRÓPRIAS RAZÕES. PRECEDENTES. CONDÔMINO INADIMPLENTE. INÉRCIA PARA CUMPRIR COM OS DÉBITOS CONDOMINAIS. DANO MORAL INEXISTENTE. É dever do condômino pagar as despesas condominiais, aprovadas em assembleia e destinadas ao custeio do condomínio. Não se aplica o Código de Defesa do Consumidor às relações entre condôminos e condomínio. **A convenção é a lei interna do condomínio edilício e suas prescrições têm força de norma cogente (CC arts. 1.333 e 1.334). A convenção de condomínio pode estabelecer regras de convivência, podendo limitar direitos individuais em benefício do interesse coletivo convivencial, desde que não contrariem a legislação em vigor.** Embora as decisões das assembleias condominiais sejam soberanas, é vedada a suspensão do fornecimento de água como meio para se forçar o condômino inadimplente a pagar as obrigações assumidas com a coletividade, mesmo que ela acabe prejudicada pela inadimplência. As taxas e as despesas do condomínio são títulos executivos extrajudiciais, podendo o credor executá-las imediatamente após o vencimento (CPC, art. 784,

VIII). Não enseja indenização por danos morais a decisão da assembleia condominial que decide suspender o fornecimento de água como meio para forçar o condômino inadimplente a pagar suas obrigações. Seria imoral, além de constituir confusão jurídica, condenar o condomínio a pagar indenização por danos morais ao condômino inadimplente, por ser ele, o condômino inadimplente, credor e devedor da mesma obrigação. Recurso conhecido e parcialmente provido.⁷

De fato, há uma gama de julgados, até rotineiros, em que os magistrados sugerem que as convenções contrariam a legislação externa superior, ou que precisam ser atualizadas.

A convenção condominial é um documento com força de lei dentro do condomínio, deve estar hierarquicamente em consonância com a legislação externa do nosso país, bem como de acordo com as atualizações dessas leis. Não há exigência legal de que o advogado precise sequer assinar esse documento.

De fato, essa ausência da supervisão e assinatura do advogado nas convenções condominiais se torna incoerente, visto que estamos falando de um documento que vai muito além do simples contrato que faz lei entre as partes. A convenção condominial é uma declaração de vontade que produzirá efeitos não somente aos seus subscritores, mas também aos seus sucessores e sub-rogados, contemplando, ainda, aqueles que transitarem ou participarem do condomínio de alguma forma.

Nesse sentido, **Caio Mario Pereira da Silva** (2014, p. 115) possui um posicionamento a respeito do tema:

Alguns consideram a convenção uma relação contratual. E na sua origem assemelha-se ela, na verdade, a um contrato, porque nasce de um acordo de vontades. Entretanto, a sua ligação com o contrato é apenas formal. Na essência, ela mais se aproxima da lei. Com efeito, repete-se com frequência e autoridade que o contrato faz lei en-

7 Fonte: <https://tj-df.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/501004286/20160310162088-df-0015825-4720168070003>).

tre as partes, pois, quanto a terceiros, é *res inter alios*. Já o mesmo não se dá com a Convenção que desborda dos que participaram de sua elaboração ou de sua votação. Estendendo-se para além dos que a assinaram e seus sucessores e sub-rogados, vai alcançar também pessoas estranhas.

Se estamos falando de um documento com essa dimensão, por que não existe a exigência legal da supervisão e da assinatura de um advogado nesse documento? Até quando os conviventes dessa pequena sociedade formada dentro de um condomínio edilício permanecerão na seara da insegurança jurídica?

O Estatuto dos Advogados do Brasil, em seu texto, determina a obrigatoriedade da supervisão dos advogados aos atos e contratos constitutivos de pessoas jurídicas, sob pena de nulidade, vejamos:

Lei 8906/94, art. 1º São atividades privativas de advocacia:

(...)

§ 2º Os atos e contratos constitutivos de pessoas jurídicas, sob pena de nulidade, só podem ser admitidos a registro, nos órgãos competentes, quando visados por advogados.

(...)

Essa exigência do § 2º se dá por motivo de segurança jurídica nos instrumentos contratuais, evitando que sejam geradores de conflitos.

O parágrafo segundo do estatuto da Ordem dos Advogados, OAB, é direcionado às **Pessoas Jurídicas**, e determina que os atos e contratos constitutivos visados por um advogado garantem **Segurança Jurídica**.

O **Princípio da Segurança Jurídica** é um dos subprincípios básicos mais importantes do Estado de Direito, e tem por objetivo garantir a estabilidade das relações já pacificadas, em resposta à inevitável evolução do Direito, tanto em nível legislativo quanto jurisprudencial. Trata-se de um princípio que abarca em seu contexto a proteção ao direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada.

Diante do Princípio da Segurança Jurídica e dos entendimentos jurisprudenciais em mutação o tempo todo, por que não cabe às convenções condominiais e ao regimento interno as benesses desse princípio?

Quem são as pessoas jurídicas apontadas no **artigo 1º, § 2º do Estatuto da Ordem?**

As pessoas jurídicas estão elencadas em um roll no Código Civil de 2002:

Artigo 44 do Código Civil/Lei 10406/02

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)

O fato de os condomínios edilícios não comporem oficialmente o rol do artigo 44 do Código Civil, e, portanto, não serem atendidos pelo § 2º do artigo primeiro do Estatuto da OAB, é o motivo de eles não serem reconhecidos como um ente dotado de personalidade jurídica.

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 (2014, 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”.

As unidades particulares consideradas unidades autônomas, de uso privativo de seus proprietários, são: os apartamentos, as lojas, sobrelojas, garagens, as salas comerciais. Por sua vez, a essas áreas somam-se as partes comuns, destinadas ao uso de todos, sendo distribuídas de forma que as partes comuns são fracionariamente divididas de maneira que é uma extensão da cada área privativa. O condômino é o titular de uma área privativa e de uma fração ideal nas áreas comuns.

Arnaldo Rizzardo (2014, p. 32) esclarece que:

“Daí se compreender que o condomínio equivale a uma junção de propriedade individual e de propriedade comum, cuja fruição é concomitante”.

Alguns doutrinadores também consideram o condomínio um ente despersonalizado, uma modalidade de domínio *sui generis*, no latim, o que significa que tem o seu próprio gênero, ou de espécie única.

De certo que essa característica não deixou o condomínio em uma lacuna jurídica, legalmente para fim de representação no âmbito jurisdicional o condomínio é representado pelo síndico, conforme o **artigo 75 do CPC/2015 e o artigo 1.348 do Código Civil.**

Vejam 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.

Como podemos ver já está pacificado o entendimento da capacidade de o condomínio edilício estar em juízo ativa e passivamente, representado pelo síndico conforme dispõem os artigos acima. Nesse sentido o referido artigo vai 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.

A legislação e a jurisprudência têm preenchido todas as lacunas necessárias para que a ausência de personalidade jurídica não deixe os condomínios à s margens do Estado de Direito. Não é a ausência no rol do artigo 44 do Código Civil força suficiente para desamparar legalmente os condomínios edilícios.

A discussão a respeito da personalidade jurídica é de longa data, alguns doutrinadores apontam que o Código Civil de 2002 perdeu uma boa oportunidade de inserir os condomínios edilícios no rol do artigo 44 da lei.

A construção jurisprudencial a respeito dessa matéria passou por um processo evolutivo, no sentido de amparar o reconhecimento da personalidade jurídica dos condomínios.

Em casos concretos o Judiciário sinaliza na solidificação do caminho que consequentemente ensinará esse reconhecimento na lei civil.

Em exemplo inaugural foi a decisão do Tribunal de Justiça da Guanabara o paladino em reconhecer a personalidade jurídica do condomínio em acórdãos relatados pelos Des. Olavo Tostes e Des. Salvador Pinto Filho nos idos de 1971:

Despesas de condomínio - Adjudicação do imóvel pelo condomínio - Medida cautelar inominada - Liminar indeferida - Alegação fundamental de que o condomínio, não possuindo personalidade jurídica, não pode adjudicar bem imóvel - Inadmissibilidade - Na realidade, o condomínio de edifício distingue-se perfeitamente da pessoa de cada um dos condôminos - Consequentemente, nada mais razoável do que considerá-lo com personalidade jurídica para, uma vez autorizado por sua assembleia geral, realizar as aquisições de que necessite, ou as alienações de seu interesse - Embargos de declaração contra o despacho inicial que indeferiu o efeito suspensivo - Rejeição? Agravo regimental - Ausência de prejuízo à parte - Agravo de instrumento e agravo regimental não providos.

(TJ-SP - AI: 1166098000 SP, Relator: Romeu Ricupero, Data de Julgamento: 24/04/2008, 36ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 30/04/2008). (Grifo Nosso)

Posteriormente temos os Enunciados 90 e 246 da Jornada de Direito Civil da Justiça Comum Federal.

O Enunciado 90 aconteceu na I Jornada de Direito Civil da Justiça Comum Federal em 2002:

Deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício nas relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar interesse.

O Enunciado 246 alterou a redação do Enunciado 90 em 2004 na III Jornada de Direito Civil da Justiça Comum Federal:

Fica alterado o Enunciado n. 90, com supressão da parte final: “nas relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar interesse”. Prevalece o texto: “Deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício”.

Não restam dúvidas dos esforços doutrinários, jurisprudenciais e legiferantes a respeito do reconhecimento da personalidade jurídica dos condomínios edilícios.

Fazendo um breve apontamento sobre o direito comparado

Podemos ver que alguns países estão na frente do Brasil nesse sentido. Um exemplo é a França. A lei que regula todo imóvel em edifício na França é a Lei 65.557, de 10 de julho de 1965, que atribuiu personalidade jurídica por meio de uma Associação chamada *Syndicat*.

Rubens Carmo Elias Filho (2015) explica que:

A atribuição da personalidade jurídica ao condomínio, mediante a constituição do *syndicat*, que deve estar previsto no regulamento do condomínio, com vistas à conservação e manutenção das partes comuns, sendo responsável pelos danos causados aos coproprietários ou terceiros por vícios de construção e defeitos de manutenção das partes comuns.

Na Colômbia, desde a Lei 675, de 2001, o condomínio é dotado de personalidade jurídica expressa, após a devida inscrição no órgão municipal próprio (RACCIATTI, 1958. p. 174).

Na vizinha Argentina o reconhecimento da personalidade jurídica do condomínio veio por meio da Lei 13.512, que apenas tratou de “confirmar o que já vinha sendo decidido e aplicado pelos tribunais de todo o país com aplausos de todos os doutrinadores” (FILHO, 2015).

No Brasil não podemos negar os esforços no sentido de reconhecer a personalidade jurídica dos condomínios edilícios. Infelizmente

encontra-se arquivado na Câmara dos Deputados o Projeto de Lei **PL 4816/2009**, que tem o objetivo de acrescentar dispositivo à Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre Registros Públicos, e à Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que instituiu o Código Civil, conferindo aos condomínios edilícios a oportunidade de se constituírem como pessoas jurídicas. Caso fosse aprovado, os condomínios edilícios entrariam no rol do artigo 44 do Código Civil.

Vivemos um movimento ímpar no Brasil, em relação às Comissões Temáticas da Ordem dos Advogados. Normalmente em alguns estados só existe a Comissão de Direito Imobiliário, sendo o Direito Condominial tratado como subtema. Porém, com o crescimento exponencial do mercado imobiliário com edificações de condomínios, na forma vertical ou horizontal em todo o território brasileiro, que se tornaram grandes empreendimentos legais e que necessitam de profissionais devidamente habilitados e atualizados para o desenvolvimento jurídico do setor condominial, estão sendo criadas em vários estados do Brasil Comissões específicas de Direito Condominial.

Recentemente foi criada a Comissão de Direito Condominial no estado do Rio de Janeiro, momento em que foi discutido entre os presentes a necessidade de incluir os condomínios edilícios no § 2º do artigo primeiro do Estatuto da Ordem.

A transformação social em relação ao Direito Condominial é ostensiva, existe um nicho de mercado aberto, necessitando de profissionalismo.

Na ocasião, como presidente da Comissão de Direito Condominial do estado de Mato Grosso, tive a oportunidade de falar a respeito dessas necessidades e da importância do Direito Condominial.

O vídeo é autoexplicativo, no qual eu falo da necessidade de abrir espaço para o Direito Condominial, e garantir a segurança jurídica nesse segmento.

Assista ao vídeo no link: <https://www.youtube.com/watch?v=Kc6je-JE0FwY>

A premência de pacificar o entendimento jurídico sobre a natureza jurídica do condomínio é antiga e ao mesmo tempo contemporânea.

Vimemos em um momento em que o **Direito Condominial é uma causa nobre**, e a **segurança jurídica nos condomínios edilícios, um direito fundamental**.

93 A GOVERNANÇA COMO PRINCÍPIO NORTEADOR DA GESTÃO CONDOMINIAL

Publicado
19/07/2019

A governança é um conceito utilizado pelo segmento administrativo, mais precisamente de administração de empresa.

Fazem parte das ferramentas administrativas as decisões em relação ao direcionamento estratégico de uma empresa.

A governança é uma dessas ferramentas aplicadas no sentido de balizar a gestão empresarial dentro de princípios éticos basilares característicos da governança.

Algumas instituições no Brasil têm trabalhado com esse conceito, a fim de criar mecanismos administrativos que incorporem dentro das empresas princípios como transparência, sustentabilidade, ética, entre outros que devem nortear a administração de empresas.

De fato, vivemos uma nova tendência em relação às grandes empresas, sejam elas instituições mistas, públicas e até privadas, pois a corrupção que as envolve é manchete corriqueira em nossos meios de comunicação.

Justamente por esse motivo é necessário cada vez mais a aplicação de ferramentas administrativas com o escopo de inibir essas práticas corruptivas.

A governança deve presidir a forma de administrar de todo gestor, seja ele pequeno ou grande empresário, independentemente do segmento da empresa.

A palavra governança, no *Dicionário Português*, tem o seguinte significado:

“substantivo feminino. Ação, resultado ou efeito de governar ou de se governar (orientar); governo. Tendência ou capacidade de ter o poder sobre alguma coisa”.

De acordo com a ONU: “A boa governança promove a igualdade, a participação, o pluralismo, a transparência, a responsabilidade e o Estado de Direito, de forma efetiva, eficiente e duradoura”.

Nesse prisma, adotar a governança dentro das empresas faz todo sentido pois, assim como um país, as empresas também precisam de um gestor, um líder.

É por isso que a palavra governança está sendo tão debatida no universo empresarial, mais precisamente a governança corporativa, que aborda todos os processos, hábitos, políticas, valores éticos que são utilizados como instrumentos de administração de uma empresa.

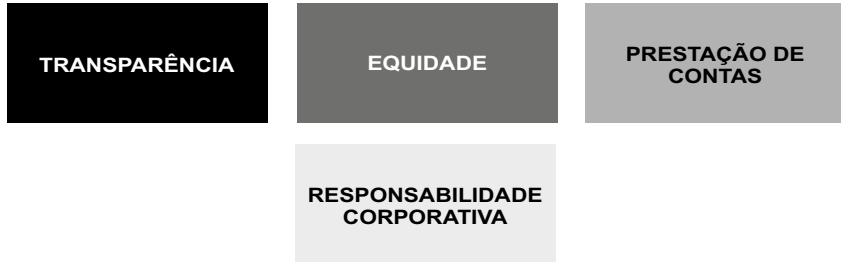
Definição de Governança Corporativa

De acordo com o IBGC (2015, p. 20):

Governança corporativa é o sistema pelo qual as empresas e demais organizações são dirigidas, monitoradas e incentivadas, envolvendo os relacionamentos entre sócios, conselho de administração, diretoria, órgãos de fiscalização e controle e demais partes interessadas.

As boas práticas de governança corporativa convertem princípios básicos em recomendações objetivas, alinhando interesses com a finalidade de preservar e otimizar o valor econômico de longo prazo da organização, facilitando seu acesso a recursos e contribuindo para a qualidade da gestão da organização, sua longevidade e o bem comum.

Ainda de acordo com o IBGC, **os princípios básicos da governança corporativa** são:



O grande desafio para os gestores condominiais é aplicar os princípios da governança dentro desse universo.

A Governança no Universo condominial

Embora a governança seja uma ferramenta típica do universo empresarial, ou até mesmo de questões da administração do Poder Executivo, os operadores do Direito Condominial têm adequado os seus princípios à administração dos condomínios.

Mesmo que juridicamente os condomínios edilícios não pertençam ao rol das pessoas jurídicas do **artigo 44 no Código Civil**, jurisprudencialmente eles vêm sendo reconhecidos como um ente dotado de personalidade jurídica.

O impasse também já foi matéria do Enunciado 90, que aconteceu na I Jornada de Direito Civil da Justiça Comum Federal em 2002:

“Deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício nas relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar interesse”.

O Enunciado 246 alterou a redação do Enunciado 90 em 2004 na III Jornada de Direito Civil da Justiça Comum Federal:

Fica alterado o Enunciado n. 90, com supressão da parte final: "nas relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar interesse". Prevalece o texto: "Deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício".

A própria legislação tratou de dar ferramentas legais para os condomínios edilícios, como a capacidade de estar em juízo atribuída pelo Código de Processo Civil em consonância com o Código Civil. Vejamos:

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.

Ademais, cabe aos condomínios responsabilidades típicas das obrigações empresariais, como: obrigações tributárias, CNPJ, recolhimento de todos os encargos trabalhistas, PIS (Programas de Integração Social e de Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS/Pasep), **Cofins** (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social).

De acordo com Fábio Barletta Gomes (2018, p. 3):

Guardadas as proporções e sem conotação técnica, podemos afirmar que os condomínios, atualmente, são equiparados a uma empresa e, conhecer, ainda que minimamente, conceitos de contabilidade, direito, gestão de pessoas, de contratos e de projetos, técnica de mediação de conflitos, são requisitos básicos para que o gestor condominial possa exercer seu encargo de forma a não gerar desgastes entre os condômino, prejuízo à sociedade condominial e desvalorização patrimonial. O bom gestor, portanto, deve ter múltiplas competências.

Sendo assim é lícito e salutar aplicar à administração dos condomínios o instituto da governança.

O grande desafio é conceituar a governança e elaborar uma administração que de fato utilize esses princípios.

A governança condominial é a ferramenta que os síndicos e administradoras encontraram para a gestão dos condomínios de forma eficaz,

abrangendo todo o universo condominial desde a manutenção nas edificações, até no relacionamento com fornecedores. Não é preciso dizer o quanto a figura do advogado com uma visão panorâmica da governança é essencial.

Um dos principais instrumentos para aplicação da governança dentro dos condomínios é a exata aplicação da legislação. Deve a assessoria jurídica desenvolver uma estratégia que construa e atualize a convenção condominial e o regimento interno em consonância hierárquica, em especial com a Constituição Federal e os Princípios do Direito de Propriedade e da Função Social, com o Código Civil, e/ou a Lei 4591/94, também em respeito à Legislação Ambiental Estadual, e as Leis de Urbanismo e demais normas municipais.

Outro ponto fundamental para a aplicação da governança é que o síndico adote uma postura que convirja interesses em prol da coletividade, isto é, visando ao bem comum entre os condôminos.

O conselho fiscal tem papel indispensável em relação à fiscalização e controle interno de toda documentação e recursos financeiros.

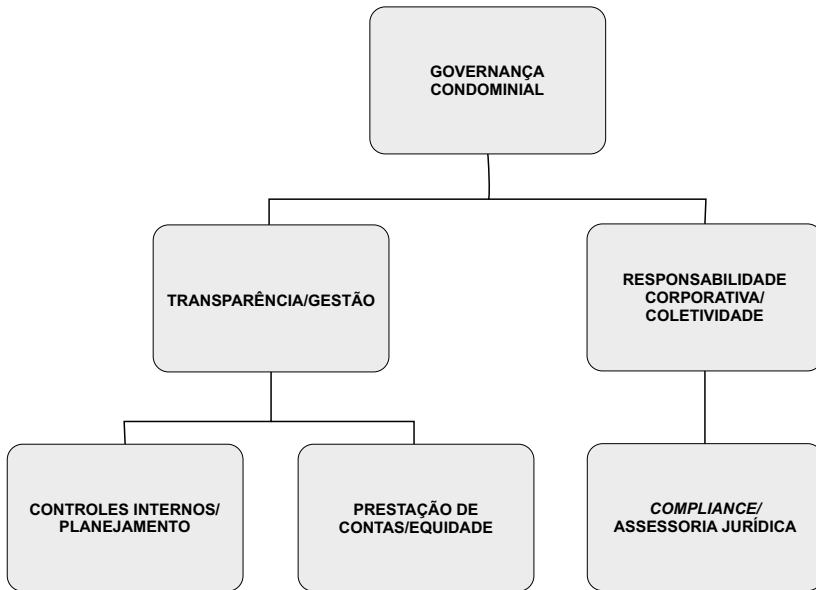
O advogado condominial também deverá estar atento aos contratos realizados entre o condomínio e as prestadoras de serviços, questões trabalhistas, tributárias, jurídicas, entre outras, a fim de assegurar segurança jurídica aos compossuidores.

O organograma na páginas seguinte é uma junção dos Princípios da Governança apontados pelo IBGC com o Plano de Gestão Condominial Eficiente, de Fabio Barletta Gomes:

Governança: Princípios éticos norteadores da gestão.

Gestão e Transparência: Controle de tudo o que acontece dentro do condomínio, as necessidades condominiais analisadas periodicamente, assiduidade nas assembleias, manter os condôminos informados de todos os atos administrativos. Munir os condôminos com dados e informações regulares.

Como realizar a junção dos princípios da governança com a governança condominial



Controles Internos/ Planejamento: Manutenção e inspeção predial, trabalhar dentro do orçamento previsto. Manutenção de todos os equipamentos como elevadores, portas de saída de emergência, plano de segurança dentro do condomínio. Planejamento financeiro, respeito aos orçamentos aprovados, sustentabilidade financeira.

Responsabilidade Corporativa/Coletividade: ouvir os condôminos, trabalhar para o bem comum, tratar com zelo os funcionários e todos os envolvidos nas questões operacionais, o síndico deve agir dentro dos limites das suas funções.

Compliance/Assessoria Jurídica: Agir de acordo com a legislação, acompanhar os avanços legislativos, manter a convenção e o regimento interno atualizado, fazer cumprir a normas internas em consonância com a externas, respeito as

normas tributárias e trabalhistas, segurança jurídica nos contratos, Advogado Especializado em Direito Condominial.

Dessa forma, podemos concluir que o conceito de governança é macro, que atribui princípios éticos a todas as ferramentas administrativas, a governança está no topo da hierarquia, devendo ser meta, horizonte a ser seguido por todas as outras atividades realizadas dentro da administração e gestão do condomínio.

94 O INQUILINO NO CONDOMÍNIO - DIREITOS E DEVERES

Publicado
16/08/2019

O objetivo deste artigo é identificar quem é o inquilino dentro do condomínio, quais são os seus direitos e os seus deveres, visto que a legislação vigente em relação aos condomínios é aplicada aos condôminos, e a legislação que rege os direitos e deveres dos inquilinos é a Lei do Inquilinato, 8245/91, aplicada somente na relação contratual entre o proprietário do imóvel e o inquilino.

Sendo assim, como ficam as regras e as normas internas do condomínio em relação aos inquilinos?

O Direito Condominial lida com um ambiente de relevante complexidade, primeiro por tratar de interesses individuais em áreas exclusivas, e ao mesmo tempo de interesses coletivos em áreas comuns.

Dentro dessa celeuma de interesses estão os inquilinos, que em muitos casos representam quase a maioria dos moradores, visto que muitos proprietários compram apartamentos para locação, e não para moradia.

Dentro dessa realidade é preciso ter ciência de como lidar com esses dois perfis de moradores, quais os instrumentos normativos internos, legislativos e principalmente de gestão condominial.

A legislação aplicada aos condomínios, bem como os direitos e deveres dos condôminos é o Código Civil de 2002, em alguns casos, a Lei 4591/64, a convenção condominial e o regimento interno, em respeito à Constituição Federal e observância aos assuntos no que compete à legislação estadual ou municipal.

O Código Civil, no capítulo destinado a normatizar o condomínio edilício, define as regras aplicadas a esse instituto, bem como a quem elas se destinam, ou seja, aos proprietários das frações ideais, que compõem esse ambiente, os condôminos.

Quem são os condôminos? De acordo com o *dicionário da Língua Portuguesa*, **condômino é o proprietário**. Vejamos:

Substantivo masculino. 1. JURÍDICO (TERMO) indivíduo que com outro, ou outros, exerce o direito de propriedade sobre um bem não dividido; coproprietário, coproprietário. 2. cada um dos proprietários de apartamento em um prédio. “assembleia de condôminos”.

De fato, ser condômino é ser proprietário do imóvel. O Direito de Propriedade é definido no artigo 1228 do Código Civil:

“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”.

A lei deixa claro que é direito do proprietário **usar, gozar, dispor, e reaver** o bem.

Quando o proprietário de uma unidade decide alugá-la, ele está passando para outra pessoa, por meio de um instrumento de contrato, o seu direito de **usar** o bem.

O artigo 1.334, § 2º, reza que: “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”.

O inquilino não se enquadra no artigo acima, ou seja, não possui nenhum direito relativo à propriedade, apenas é mero possuidor.

Ademais, somando a essa situação, tornando o inquilino no contexto de uma realidade anômala e o fato de que os artigos **1335 e 1336 do Código Civil** definem os direitos e deveres desses condôminos, ou seja, todo o capítulo do Código Civil direcionado aos condomínios edilícios é ligado aos condôminos.

Entender como ficam as regras dos condomínios e a legislação aplicada aos inquilinos é necessário para que os gestores desses ambientes tenham uma gestão eficiente e aplicável, capaz de colocar em prática princípios e normas que atinjam todos os moradores, de forma igualitária, e com equidade.

O primeiro passo é entender quem são os inquilinos, visto que, além de não serem considerados condôminos, ainda não são titulares de nenhum direito de aquisição. A lei os define como mero possuidores.

De acordo com o mesmo dicionário, inquilino é o antônimo de proprietário, ou seja, o contrário. Vejamos:

Substantivo masculino: Sujeito que reside num imóvel que não lhe pertence; aquele que vive num local que foi alugado; locatário. Ecologia. Organismo que se utiliza de outro corpo sem que haja prejuízo para o corpo em que habita. Etimologia (origem da palavra inquilino). Do latim *inquilinus*.a.um.

Sinônimos de Inquilino: Inquilino é sinônimo de: alugatário, habitador, morador, residente, locatário.

Antônimos de Inquilino: Inquilino é o contrário de: dono, proprietário, senhorio.

A primeira relação do inquilino dentro do condomínio é de fato com o condômino, amparada pelo direito de propriedade e moldada pela **Lei do Inquilinato, 8245/91**, a qual dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

Como ficam as obrigações dos inquilinos com o condomínio

Os instrumentos com força normativa para regular todas as questões internas de um condomínio é a convenção condominial e o regimento interno.

A convenção condominial possui força normativa interna, regulando relações e comportamentos de todos os que ocupam esse espaço.

Nesse sentido, Caio Mario da Silva Pereira (2014, p. 91) possui um posicionamento a respeito do tema:

(...) dada a sua própria natureza, as regras de comportamento de cada edifício têm sentido normativo. Obrigam aos que compõem aquele condomínio e aos que habitam o edifício ou dele se utilizam, ainda que eventualmente (...)

Arnaldo Rizzardo (2014 p. 133), por sua vez, esclarece que:

A convenção constitui a lei interna do condomínio, que é adotada para reger as relações de convivência dos condôminos, de uso das áreas exclusivas e comuns, e de conduta individual dos moradores, com a discriminação dos direitos e das obrigações a que todos ficam sujeitos, mais especificamente é o ato normativo interno do microsistema do condomínio aprovado pela vontade dos condôminos, em assembleia, destinando-se a regular as relações ente os condôminos, mas estendendo-se a sua aplicação a terceiros que frequentarem o prédio ou forem ocupantes de unidades.

Dessa forma podemos compreender que a convenção condominial é uma declaração de vontade, que produzirá efeitos não somente aos seus subscritores, mas também aos seus sucessores e sub-rogados, contemplando, ainda, aqueles que transitarem ou participarem do condomínio de alguma forma.

Nesse sentido, a legislação se manifesta em relação aos requisitos necessários para os efeitos da convenção, sejam eles *inter partes* (entre as partes) ou *erga omnes* (para todos).

O art. 1.333 do CC estabelece que para que os efeitos da convenção sejam *erga omnes* é necessário o registro da convenção em cartório, e com o quórum necessário.

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. (Grifo nosso).

Ou seja, a convenção será registrada no cartório de registro de imóveis unicamente para ser oponível contra terceiros, tendo, portanto, um caráter *erga omnes* (para todos). Se não registrada, mas aprovada em assembleia geral de condôminos regular, seguindo os moldes do art. 1.333, ela faz lei entre os condôminos, passando a disciplinar as relações internas do condomínio, tendo então apenas o caráter *inter partes*.

Esse entendimento é objeto de súmula, portanto, pacificado.

STJ – Súmula 260 A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos.

O artigo 1.333 do Código Civil deixa claro que a aplicabilidade da convenção condominial é para todos os titulares de direito sobre a unidade, bem como aqueles que têm posse ou detenção dela, ou seja, a convenção condominial alcança as relações dos inquilinos dentro do condomínio.

Já o regimento interno é um código de conduta e de uso das áreas comuns, que se estende a todos que frequentam essas áreas, inclusive o inquilino.

Esse direito de usufruir é igual para todos, dentro das normas de convivência aplicadas.

Visto que por meio de um contrato de locação o inquilino recebe do proprietário o direito de usar/usufruir do imóvel, como um todo, inclusive as áreas comuns, esse direito de usufruir é o mesmo do proprietário. No caso de alguma infração, esse inquilino será multado, obviamente a multa será no nome do proprietário do imóvel, mas nesse caso ele irá se entender com seu inquilino, dentro daquilo que rege o contrato de locação.

Outrossim, faz-se essencial registrar que o inquilino tem deveres perante o condomínio, e também deveres perante o proprietário.

O inquilino e as despesas condominiais:

De fato, a responsabilidade pelo pagamento das despesas do condomínio é sempre do proprietário.

O Código Civil, em seus artigos 1.334 e 1.336, estabelece essa obrigação. Vejamos:

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; (grifo nosso)

Art. 1334.

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; (grifo nosso)

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. (Grifo nosso).

De acordo com os artigos acima, onde colocamos ‘grifo nosso’, temos algumas conclusões já estabelecidas pela lei em questão. Vejamos:

- A primeira é que é dever do condômino contribuir para as despesas do condomínio.
- A segunda é que é dever do condômino contribuir para todas as despesas, tantas as ordinárias, quanto as extraordinárias.
- A terceira, inquilino não é comparado a proprietário, tampouco possui algum direito de aquisição da propriedade.

Os deveres dos inquilinos estão elencados na Lei do Inquilinato e são frutos de uma relação contratual entre inquilino e proprietário, e não tem nada a ver com a relação e obrigação do proprietário para com o condomínio.

Apesar da relação firmada entre proprietário e inquilino, os efeitos não se estendem ao condomínio.

Ou seja, caso o inquilino deixe de pagar taxas ou qualquer outra despesa condominial, as ações de cobrança, execução e penhora sempre serão contra o proprietário.

No entanto, regressivamente pode o proprietário cobrar o inquilino para reaver eventual quantia que tenha pagado para quitação do débito.

Nossas jurisprudências já são no sentido de condenar o possuidor do imóvel pelas despesas deste, que nesse caso seria o inquilino, mas isso já faz parte das vias judiciais nas ações de regresso entre o proprietário e o inquilino.

Abaixo temos o exemplo de duas jurisprudências que em ações de regresso reconhecem a obrigação do inquilino em relação às obrigações propter rem dos condomínios.

O artigo 1.345 do Código Civil, estabelece que a responsabilidade pelo pagamento das quotas de despesas de condomínio, em virtude de se consubstanciarem em obrigações *propter rem*, recai tanto sobre o proprietário do imóvel titular do domínio quanto sobre o ocupante da unidade a qualquer título (compromissário comprador, locatário ou

comodatário, etc.), podendo a ação de cobrança ser ajuizada contra um ou outro, individualmente, ou contra ambos em litisconsórcio passivo facultativo.” Acórdão 860974, 1ª Turma Cível do TJ-DF.

Outro entendimento jurisprudencial entende que:

As obrigações condominiais têm natureza *propter rem*, e, portanto, aderem à coisa, e não à pessoa, bastando a demonstração de que o devedor é proprietário ou possuidor da unidade integrante do condomínio para o reconhecimento de seu dever de pagar a quota condominial. Acórdão 901070, 2ª Turma Cível do TJ-DF.

A lei do inquilinato de fato, nos seus artigos 22 e 23, separa os deveres do locador e do locatário, inclusive quais são as despesas ordinárias e extraordinárias e a quem caberia uma ou outra, porém o Código Civil, em seu artigo 1.334, estabelece que todas as despesas são deveres dos condôminos:

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;

Dessa forma, entre condomínio e condômino o que vale é o Código Civil, já a Lei do Inquilinato vale para a relação contratual entre proprietário e inquilino.

O inquilino pode ser eleito a algum cargo dentro do condomínio?

A legislação não impede que um inquilino seja eleito síndico. Nesse sentido o artigo 1347 do Código Civil estabelece:

Art. 1347. A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para adminis-

trar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.

O artigo acima mencionado deixa claro que o síndico poderá não ser condômino, sendo assim subentende-se que poderá ser qualquer outra pessoa, ou até mesmo um síndico profissional.

Em relação ao subsíndico a legislação não dispõe sobre esse cargo, ficando totalmente a cargo das convenções condominiais, que pode ou não exigir que o síndico seja um condômino.

Já em relação ao conselho fiscal, o Código Civil diz ser facultativa a criação desse órgão, que poderá ser normatizado através da convenção condominial, e nesse caso depende do texto dela dispor sobre a necessidade do conselho ser formado por condôminos ou não.

Caso a convenção seja muda nesse sentido o conselho poderá ser constituído observando o Código Civil em seu artigo 1.356, que reza:

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.

De fato, na legislação atual sobre condomínios não há exigência de que os membros do conselho fiscal sejam condôminos, apenas que sejam membros eleitos por meio de assembleia.

No entanto a antiga Lei 4591/64 tinha expresso em seu texto o conselho consultivo, leia-se:

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.

A realidade é que muitas convenções foram escritas com base na antiga lei, 4591/64, e não existe expressa a obrigatoriedade de ajuste da convenção do condomínio para seguir à risca o novo Código Civil.

As convenções anteriores a 11/01/03 continuam em vigor naquilo que não contrariarem disposições de ordem pública expressas da nova lei, ainda assim esta não fixa prazo para que as convenções se ajustem às suas novas disposições. Dessa forma a realidade é que muitas convenções permanecem inalteradas.

Cabe ao condomínio analisar sobre a reforma e adequação de sua convenção, neste caso, é do entendimento de muitos gestores, doutrinadores e advogados que manter uma convenção atualizada é essencial para a segurança jurídica do condomínio.

Dessa forma podemos concluir que apenas se as convenções condominiais exigirem que os cargos de síndico, subsíndicos e ou membros do conselho fiscal sejam ocupados por condôminos, não há nada na legislação atual que faça menção a esse tipo de requisito.

O inquilino e as assembleias

O novo Código Civil entrou em vigor em 11 de janeiro de 2003, e seus artigos referentes a condomínios modificaram a lei anterior que normatizava esse instituto, de 1964, a Lei 4.591, também conhecida como lei do condomínio.

Embora o Código Civil tenha revogado ou modificado completamente o entendimento de vários artigos da antiga lei, ela ainda tem validade quanto aos assuntos que o Código Civil não abrange.

Em relação às assembleias o Código Civil é taxativo ao definir que assembleia é lugar de condômino adimplente. Vejamos:

Art. 1.335. São direitos do condômino:

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

De acordo com **Fabio Hanada** (2019), não há menção sobre os inquilinos em assembleia no Código Civil, porém ele não revogou o artigo 83 da Lei do Inquilinato 4591/64, tampouco a Lei 9267/96, que alterou a redação do § 4º do art. 24 da mesma lei.

Art. 24. Haverá, anualmente, uma assembleia 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.

4º Nas decisões da assembleia que envolvam despesas ordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino locador a ela não compareça. (Parágrafo incluído pela Lei nº 8.245, de 18.10.1991).

Art. 83. Ao art. 24 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 fica acrescido o seguinte § 4º:

4º Nas decisões da assembleia que envolvam despesas ordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino locador a ela não compareça.

Ainda dentro da mesma obra, Hanada (2019) cita o pensamento de Silvio de Salvo Venosa:

O atual Código Civil não repeliu esse dispositivo, ao regular o condomínio em edifícios nos arts. 1.331 e 1.358. Esses artigos revogam a lei nº 4591/64, no que se refere ao condomínio. Nem por isso há que se entender que o presente artigo da lei inquilinaria deixe de ser aplicada. Nem por isso, portanto, há que se alijar o locatário da discussão das questões que o afetam diretamente na vida condominial.

Embora haja a possibilidade da participação dos inquilinos em assembleias ordinárias, ainda que existam entendimentos doutrinários divergentes, de fato o que prevalece é o Código Civil em seu artigo 1.335 em relação às assembleias.

Na prática admite-se que os inquilinos participem das assembleias que tratam de despesas ordinárias, que são os gastos rotineiros e necessários para a manutenção do condomínio, como salários, prestadores de serviços, seguros, gastos administrativos, entre outros, desde que munidos de procuração com firma reconhecida e com os poderes devidamente elencados.

Nesse sentido o Código Civil estabelece as regras da procuração:

Art. 653 do CC. Opera-se o mandato quando alguém recebe de outrem poderes para, em seu nome, praticar atos ou administrar interesses. A procuração é o instrumento do mandato.

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.

O instrumento de procuração é um direito do cidadão. Assim, é justo que o proprietário se faça representar em assembleias, inclusive ainda que não se trate de um inquilino, pois esse direito independe de qualquer relação contratual.

O que fica claro com o presente artigo é que, ainda que estejamos falando de legislações que normatizam institutos diferentes, como a Lei dos Condomínios, e a Lei do Inquilinato, o que se resume é que o inquilino tem deveres com o condomínio e com o seu locador, e que o gestor do condomínio deve estar atento a esses direitos e deveres, a fim de exercer uma gestão justa e democrática.

95 A RAZOABILIDADE E A PROPORCIONALIDADE DEVEM SER APLICADAS NA QUOTA CONDOMINIAL

Publicado
23/08/2019

O presente artigo tem como objetivo fazer uma análise das quotas condominiais a partir de uma visão principiológica, em específico os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, princípios constitucionais.

Essa análise já tem sido feita em alguns julgados, bem como até onde a fração ideal como regra para cobrança das quotas condominiais resulta em um justo valor.

Essas indagações estão levando ao Judiciário lides que buscam uma medida mais equitativa na hora de definir o valor das quotas condominiais, e por esse motivo o tema tem sido fundamento para decisões polêmicas, com argumentações à luz dos princípios constitucionais, trazendo ao debate novos pontos de vistas, resultando em uma realidade que carece de maior segurança jurídica.

De acordo com Assis, Kumpel e Peres (2016, p. 194), os princípios orientam e condicionam. Vejamos:

Os princípios constitucionais orientam e condicionam a elaboração das leis, ao estabelecer limites materiais e formas ao poder de legislar. O mesmo ocorre com a elaboração de demais textos normativos como decretos, convenções, e regimentos internos.

Sendo assim é necessário fazer a definição dos dois princípios abordados no presente artigo. Sob a ótica de constitucionalistas, nesse caso, em relação ao **Princípio da Proporcionalidade**, Gilmar Mendes (MENDES; BRANCO, 2018, p. 331- 332), em sua obra, define:

A doutrina identifica como típica manifestação do excesso de poder legislativo a violação do princípio da proporcionalidade ou da proibição de excesso, que se revela mediante contradição, incongruência e irrazoabilidade ou inadequação entre meios e fins. No direito constitucional alemão, outorga-se ao princípio da proporcionalidade ou ao princípio da proibição de excesso qualidade de norma constitucional não escrita. A utilização do princípio da proporcionalidade ou da proibição de excesso no direito constitucional envolve, como observado, a apreciação da necessidade e adequação da providência legislativa. O Tribunal Constitucional explicitou, posteriormente, que “os meios utilizados pelo legislador devem ser adequados e necessários à consecução dos fins visados. O meio é adequado se, com a sua utilização, o evento pretendido pode ser alcançado; é necessário se o legislador não dispõe de outro meio eficaz, menos restritivo aos direitos fundamentais”.

Já em relação ao **Princípio da Razoabilidade**, o constitucionalista Fabio Pallaretti Calcine (2003, p. 146) entende da seguinte forma:

A razoabilidade é uma norma a ser empregada pelo Poder Judiciário, a fim de permitir uma maior valoração dos atos expedidos pelo Poder Público, analisando-se a compatibilidade com o sistema de valores da Constituição e do ordenamento jurídico, sempre se pautando pela noção de Direito justo, ou Justiça. Sob a ótica do princípio da razoabilidade, interpreta-se uma dada circunstância jurídica sob os aspectos qua-

litativos, tais como, social, econômico, cultural e político, sem se afastar dos parâmetros legais. O Administrador atinge os fins pretendidos pela lei, utilizando-se dos meios adequados, agindo com razoabilidade, ao evocar o bom senso e a prudência em seus atos, de modo que sejam moderados, aceitáveis e desprovidos de excessos.

Como aplicar princípios constitucionais dentro do tema quota condominial?

Na verdade, a não aplicabilidade desses princípios é o que dá sentido ao debate, a uma nova forma de analisar uma questão que já estava legalmente sedimentada.

Curioso é perceber que em tempos em que falamos da constitucionalização das leis, da exigência da observação dos princípios constitucionais, o debate em relação às quotas condominiais, que aparentemente seria justo de acordo com a fração ideal, é levado à apreciação dos nossos tribunais justamente por questões principiológicas.

Como que uma legislação que tem sido aplicada há anos, aparentemente justa, é colocada à prova? Aquilo que outrora era objeto de segurança jurídica hoje carece de nova análise, justamente pelo ponto de vista principiológico.

A lei nasce dos costumes, e evolui de acordo com a evolução da sociedade.

A legislação é clara em relação ao assunto, porém, antes de examinarmos os recentes julgados é justo deixar claro o conceito de quotas e mesmo de fração ideal.

Nesse sentido Caio Mário da Silva Pereira (2014, p. 99) define a fração ideal:

A cada apartamento ou unidade autônoma deve corresponder uma fração ideal no condomínio sobre o terreno e partes comuns do edifício. Isto é fundamental no regime da propriedade horizontal, já que resulta esta da fusão indissociável da propriedade exclusiva do apartamento com o condomínio daquelas coisas.

O Código Civil, em seu artigo 1.336, inciso I, estabelece que o modo de calcular as despesas condominiais é de acordo com a fração ideal, salvo se a convenção condominial estipular outra forma.

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).

Já o artigo 1.334, inciso I, do mesmo Código Civil, estabelece que a quota condominial serve para atender às despesas ordinárias e até extraordinárias do condomínio.

Art. 1334.

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. (Grifo nosso).

Ou seja, na quota condominial é estabelecido o quantum necessário ao custeio das despesas comuns do condomínio, tais como: funcionários, porteiro, zelador, serviços, piscineiro e jardineiro, manutenção em elevadores, luz, água, melhorias e benfeitorias estruturais.

O Código Civil não faz menção detalhada ao significado ou diferenças do que são despesas ordinárias e/ou extraordinárias. Porém essas diferenças são apontadas na Lei do Inquilinato, nº 8.245/91, em seus artigos 22 e 23, que deixam bem diferenciado uma da outra, a fim de estabelecer melhor as regras contratuais entre locador e inquilino.

Mas o fato é que as despesas ordinárias são aquelas para cobrir os gastos e custos de manutenção ordinários das áreas de uso comum.

E as extraordinárias são aquelas que têm relação com investimentos, reformas e melhorias nessas áreas.

É essencial entender o conceito de fração ideal e de quota condominial para entendermos o objetivo do artigo.

De que forma a cobertura utiliza mais por um mesmo serviço prestado? Qual é o ônus ou o prejuízo que as unidades maiores geram aos condomínios?

A princípio a ideia é que os serviços prestados são de forma igualitária para todos, presume-se que todos utilizam em igual condições.

Mas não é assim quando o cálculo é pelo entendimento da fração ideal, nesse caso os imóveis maiores pagam uma taxa maior de manutenção.

Acontece que a parte interna desses imóveis é de responsabilidade do proprietário, e as partes externas são aquelas que o uso é igual para todos.

Não seria mais justo dividir de acordo com o consumo e não com o tamanho do apartamento?

Dentro desse contexto temos a Jurisprudência abaixo em que os proprietários de lojas no térreo, com saída independente para rua, pleiteiam um valor de quota mais igualitário, levando em consideração o espaço comum que eles realmente utilizam. Tiveram o recurso parcialmente provido, com votação favorável. No acórdão o ministro Moura Ribeiro esclarece que:

A regra estabelecida no art. 1.340 do novo Código Civil atende ao princípio da equidade, evitando o enriquecimento indevido dos condôminos que se utilizam de serviços ou de partes comuns a diversos deles, em detrimento daqueles que não utilizam os referidos serviços e equipamentos comuns. Na espécie, o condômino somente pode suportar, na proporção de sua participação no condomínio, as despesas de conservação das coisas de cuja utilização efetivamente participa. Onde não existe o gozo e/ou o uso da coisa comum, não existe obrigação de suportar os correspondentes dispêndios. Recurso especial parcialmente provido.

EMENTA: CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. CONDOMÍNIO. LOJA TÉRREA COM ENTRA-

DA INDEPENDENTE. CRITÉRIO DE RATEIO. CONTRIBUIÇÃO DO CONDÔMINO APENAS NAQUILO QUE EFETIVAMENTE FOR PARTÍCIPE NA DESPESA E NA PROPORÇÃO DAS FRAÇÕES IDEAIS. DOCTRINA. PRECEDENTE. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Inaplicabilidade do NCPC neste julgamento ante os termos do Enunciado Administrativo nº 2 aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/1973 (relativos a decisões publicadas até 17 de março de 2016) devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade na forma nele prevista, com as interpretações dadas até então pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça. 2. A natureza estatutária da convenção de condomínio autoriza a imediata aplicação do regime jurídico previsto no novo Código Civil (REsp nº 722.904/RS, Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, Terceira Turma, DJ 1º/7/2005). 3. A convenção condominial deve estar em sintonia com a lei porque apesar da autonomia dos condôminos em auto regulamentar suas condutas, jamais poderão perder de vista a lei, cuja obediência se impõe pelo princípio da supremacia da ordem pública sobre as deliberações privadas. 4. A regra estabelecida no art. 1.340 do novo Código Civil atende ao princípio da equidade, evitando o enriquecimento indevido dos condôminos que se utilizam de serviços ou de partes comuns a diversos deles, em detrimento daqueles que não utilizam os referidos serviços e equipamentos comuns. 5. Na espécie, o condômino somente pode suportar, na proporção de sua participação no condomínio, as despesas de conservação das coisas de cuja utilização efetivamente participa.

6. Onde não existe o gozo e/ou o uso da coisa comum, não existe obrigação de suportar os correspondentes dispêndios. 7. Recurso especial parcialmente provido. (STJ – REsp: 1652595 PR 2015/0193235-6, Relator: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Data de Julgamento: 05/12/2017, T3 – TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 20/02/2018).

Ainda com esse entendimento de justa proporcionalidade temos a polêmica jurisprudência do estado de Minas Gerais, na qual onde o desembargador Guilherme Luciano Baeta Nunes, em seu acórdão, argumenta da seguinte maneira:

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 imaginar que o serviço prestado pelo porteiro é o mesmo para todos os condôminos, assim também o sendo o serviço da faxineira, do jardineiro, a atividade do portão eletrônico, do elevador e assim por diante. materiais de limpeza, honorários do administrador ou do síndico etc., quase 90% maiores do que aquelas demandadas aos apartamentos tipo. V.V: Embora o critério primário de rateio das despesas do condomínio seja o de proporcionalidade às frações ideais (art. 1.336, inciso I, do CPC, e art. 12, § 1º, da Lei 4.591/64), a prevalência pura e simples desse critério pode levar a situações de desequilíbrio e de ferimento ao princípio

que veda o enriquecimento sem causa (art. 884 do Código Civil).

Ementa: AÇÃO DECLARATÓRIA, CONDOMÍNIO, COBERTURA, RATEIO DE DESPESAS FRAÇÃO IDEAL: Nos termos do art. 12, § 1º, da Lei 4.591/64, salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponder a Fração ideal de terreno de cada unidade. Embora o critério primário de rateio das despesas do condomínio seja o de proporcionalidade das frações ideais (art. 1.336, inciso I, do CPC, e art. 12, § 1º, da Lei 4.591/64), a prevalência pura e simples desse critério pode levar a situação de desequilíbrio e de ferimento ao princípio que veda o enriquecimento sem causa (art. 884 do Código Civil). (TJ-MG – AC: 10024103111126001 MG, Relator: Guilherme Luciano Baeta Nunes, Data de Julgamento: 05/11/2013, Câmaras Cíveis / 18ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 08/11/2013).

Embora o argumento do relator tenha sido um aceno a possíveis injustiças, ele não prosperou em sede de recurso porque a perícia constatou que não havia individualização dos serviços de água e gás encanado nesse condomínio, sendo evidente que nesse caso de fato uma propriedade maior utilizaria maior quantidade dos serviços que não são individualizados.

A propósito, a individualização dos serviços de gás e água, bem como de outros possíveis serviços, é essencial na hora de exigir judicialmente uma quota condominial proporcional ao que de fato é utilizado.

Recentemente a desembargadora do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso Maria Helena Póvoas proferiu uma brilhante decisão que abordou explicitamente a necessidade da aplicação dos princípios da razoabilidade e proporcionalidade. Vejamos:

Recurso Especial interposto nos autos da Apelação Cível 1013557-2.2016.8.11.0041 Recorrente CONDOMÍNIO RESIDENCIAL

EDIFÍCIO AMÉRICA CENTRAL Recorrido ESPÓLIO DE MANOEL GARCIA E OUTRO(S) Vistos, etc. Trata-se de Recurso Especial interposto por Condomínio Residencial Edifício América Central, com fundamento no art. 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, contra o acórdão proferido pela Segunda Câmara de Direito Privado, assim ementado (id. 3563504): “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 Cível 1013557-72.2016.8.11.0041, DESA. MARIA HELENA G. PÓVOAS, SE-

GUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 05/09/2018, publicado no DJE 01/10/2018).

A relatora nesse caso argumentou no sentido de que o fato de o proprietário possuir uma área maior não onera os outros apartamentos em nada, os serviços prestados são os mesmos. Ela traz à baila os princípios da razoabilidade, da proporcionalidade e da isonomia.

Há muitas jurisprudências sobre o debate, os entendimentos são divergentes, mas a realidade é que cada vez mais os moradores de coberturas ou de unidades maiores, bem como de unidades que por outros motivos acabam não utilizando os serviços comuns de forma diferenciada dos demais, querem a justa cobrança daquilo que realmente é utilizado, e vão às vias judiciais.

A lei descreve que a convenção condominial pode eleger outro tipo de divisão de despesas que não seja a fração ideal, mas caso ela seja muda nesse assunto o entendimento aplicado é o Código Civil, o da fração ideal.

Difícilmente iremos encontrar uma convenção condominial que aborda outro critério, mesmo porque na maioria das vezes essas convenções são formuladas de forma genérica pelas construtoras, outrossim também seria difícil uma assembleia condominial que aprovasse uma reforma na convenção, os interesses desses apartamentos onde as unidades são maiores são sempre a minoria, visto que estamos falando de coberturas ou térreos. Jamais conseguiriam um quórum capaz de alterar a convenção para mudar esse entendimento.

É preciso que os moradores que se sintam prejudicados vão em busca de mudar essa realidade nas vias judiciais, da forma como tem acontecido.

O número de lides a esse respeito já nos coloca diante de uma realidade que pede maior segurança jurídica em relação ao assunto.

Cobrar de acordo com a utilização não é uma inovação ou algo inédito.

Segundo Rubens Carmo Elias Filho (2015, p. 295-314), podemos verificar no Direito Comparado que outros países, como a Itália, levam em consideração a efetiva utilização, já a França, em relação aos serviços e equipamentos coletivos, o pagamento é de acordo com a utilidade que esses têm para cada condômino.

Em alguns casos, de forma bem discreta já é possível se deparar com o entendimento da forma híbrida dos cálculos de quotas condominiais, sendo os valores ordinários divididos pela efetiva utilização, e os valores extraordinários pela fração ideal.

Encontrar uma maneira mais justa da cobrança dessas despesas condominiais sem dúvida é salutar e necessário. A fração ideal simplesmente é o cálculo que leva em consideração o tamanho da propriedade. É preciso analisar os serviços realmente prestados, os serviços individualizados, enfim, levar em consideração critérios mais apurados, de forma menos genérica e mais equitativa.

Até mesmo porque nosso ordenamento jurídico veda o enriquecimento sem causa, argumento inclusive utilizado na Jurisprudência do estado de Minas Gerais, pelo relator desembargador Guilherme Luciano Baeta Nunes, na redação do artigo 884 do Código Civil de 2002.

Art. 884. Aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem, será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários.

Sendo assim, se é vedado o enriquecimento ilícito, por que as unidades maiores devem pagar por valores maiores quando os serviços utilizados são os mesmos das unidades menores? Alguém está se beneficiando.

É preciso um olhar mais atento sobre esse assunto, nenhuma lei é imutável, a legislação deve acompanhar as transformações sociais.

A legislação brasileira vive um momento de efetiva constitucionalização das leis, em que os princípios e garantias fundamentais da nossa Constituição Federal estão sendo exigidos, de forma manifesta. Portanto o que se espera é que seja dada uma interpretação mais isonômica à questão quota condominial, não engessando apenas no critério fração ideal, fechando os olhos para os princípios tão mencionados neste texto, proporcionalidade, razoabilidade e isonomia.

96 AFINAL, É NECESSÁRIO JUDICIALIZAR TODOS OS CONFLITOS GERADOS NOS CONDOMÍNIOS?

Publicado
21/09/2019

“A justiça atrasada não é justiça; senão injustiça qualificada e manifesta.”

(Rui Barbosa, *Oração aos Moços*, 1921).

Introdução

Não é novidade falarmos sobre a morosidade do Judiciário no Brasil, essa realidade infelizmente faz parte do cotidiano brasileiro, é o maior desencorajador à busca pela justiça.

A Constituição Federal Cidadã de 1988 garante aos cidadãos o acesso à Justiça, dentro de uma duração razoável do processo. Vejamos:

Princípio da Inafastabilidade da apreciação Jurisdicional: art. 5.º, XXXV

“a lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito”;

Princípio da Razoável duração do Processo: art. 5.º, LXXVIII

“a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação” (incluído pela Emenda Constitucional n.º 45, de 2004).

A Declaração Universal dos Direitos do Homem, aprovada pela Assembleia-Geral das Nações Unidas (ONU), em 10.12.1948, tem expresso em seu dispositivo VIII:

Todo homem tem direito a receber, dos tribunais nacionais competentes, remédio efetivo para os atos que violem os direitos fundamentais que lhe sejam reconhecidos pela constituição ou pela lei.

Da mesma forma a Convenção Americana sobre Direitos Humanos (Pacto de São José da Costa Rica), de 22.11.1969, estabelece no art. 8.1 que:

Toda pessoa tem direito a ser ouvida, com as devidas garantias e dentro de um prazo razoável, por um juiz ou tribunal competente, independente e imparcial, estabelecido anteriormente por lei, na apuração de qualquer acusação penal formulada contra ela, ou para que se determinem seus direitos ou obrigações de natureza civil, trabalhista, fiscal ou de qualquer outra natureza.

A citação do Ilustríssimo Rui Barbosa é de 1921, de lá para cá, mal sabe ele que as coisas só pioraram.

Dados do Relatório Justiça em Números, de 2018, revelam que, dos 80 milhões de processos que tramitavam no Judiciário brasileiro no ano de 2017, 94% estão concentrados no primeiro grau. Ainda de acordo com o CNJ, em seu relatório de 2019: Justiça em Números, uma Ação de Conhecimento em 1º grau demora em média três anos, uma execução judicial em primeira instância, quase cinco anos, em Juizados Especiais, em média um ano e oito meses.

Importante apontar essa realidade do Judiciário brasileiro, pois o objetivo deste artigo é justamente apresentar as novas ferramentas jurídicas que temos para proporcionar o desafogamento desse setor.

Desenvolvimento

Atualmente dentro de uma perspectiva de número de processos que chegam ao Judiciário, temos os condomínios edilícios como um grande

gerador de lides que contribuem para o abarrotamento de ações que são judicializadas.

Recentemente, em entrevista concedida durante evento sobre Direito Condominial, o professor Sylvio Capanema, especialista renomado na área do Direito Imobiliário e Condominial no Brasil, foi perguntado sobre quais ferramentas o síndico pode utilizar para atenuar os conflitos nos condomínios edilícios. Sua resposta serve de reflexão para todos os síndicos e gestores condominiais. Vejamos.

A única posição e recomendação é a utilização do bom senso, da compreensão e uma dose muito forte de consciência de que é preciso Desjudicializar a Sociedade Brasileira. Se os condomínios, principalmente aqueles que tem um número significativo de condôminos constituírem “Câmeras de Mediação” para os conflitos internos, a qualidade de vida nesses condomínios melhorará muito. É preciso que todos compreendamos que viver em condomínio exige renúncia, e compreensão principalmente do fato de que acima dos interesses pessoais devem estar os interesses coletivos.

De fato, os condomínios edilícios são verdadeiras indústrias de produção de conflitos, de desentendimentos entre interesses individuais versus interesses coletivos. Partindo do princípio de que esse modelo de habitação já está sedimentado em nossa sociedade, que é um mercado gerador de divisas, de emprego, de grande impacto financeiro em diversos segmentos econômicos, os condomínios, pequenas sociedades, cada um com um perfil diferente, seja o perfil econômico dos moradores, perfil cultural, regional, entre outras situações, necessitam de uma maneira mais eficaz de garantir a manutenção dos desentendimentos e problemas gerados nesses ambientes.

Diante da necessidade de desjudicialização das lides no Brasil e em resposta ao conselho de Sylvio Capanema, temos em vigência a **Lei Federal n. 9.307, denominada de Lei da Arbitragem**, conceituada como uma ferramenta do Direito Privado, na resolução de conflitos decorrentes de direitos patrimoniais e disponíveis.

Essa Lei passou por alterações por meio da Lei 13.129/15, e tem o status muito além do que um meio alternativo de solução de conflitos, trata-se de uma forma de jurisdição consolidada que alcançou força maior com o Código Civil de 2002 e posteriormente com o Código de Processo Civil de 2015.

O árbitro, um juiz de fato e de direito, normalmente um especialista da matéria que está sendo discutida, é quem apresenta uma sentença arbitral que tem força de sentença judicial, que por sua vez não está sujeita à homologação do Poder Judiciário ou recurso.

A Lei Arbitral assim como toda nossa legislação tem como basilar os princípios constitucionais, sendo a própria lei fundamentada nos princípios do contraditório, imparcialidade e livre convencimento do árbitro, igualdade das partes, garantia processual e autonomia da vontade. Ao garantir esses princípios o legislador deu à arbitragem a garantia da justiça, a validade do instituto e a liberdade das partes.

O artigo 21, § 2º, da LA tem a seguinte redação:

“Serão, sempre, respeitados no procedimento arbitral os princípios do contraditório, da igualdade das partes, da imparcialidade do árbitro e de seu livre convencimento”.

Ademais, trata-se de uma lei que tem o princípio da celeridade como escopo, vejamos:

Art. 23. A sentença arbitral será proferida no prazo estipulado pelas partes. Nada tendo sido convenionado, o prazo para a apresentação da sentença é de seis meses, contado da instituição da arbitragem ou da substituição do árbitro.

A arbitragem é um procedimento processual que tem sido utilizado como forma de resolução de conflitos de maneira relevante nos mais diversos instrumentos contratuais, sobretudo por causa da celeridade do processo e da especialidade dos julgadores.

A utilização da arbitragem como forma de resolução de conflito deve estar prevista em uma cláusula dentro do instrumento do contrato, ou seja, se surgirem conflitos, estes serão dirimidos de forma arbitral, ressal-

tando que a cláusula arbitral possui autonomia em relação ao contrato, pois, caso haja a nulidade desse instrumento, não significa que a Cláusula Arbitral também será nula.

Sobre a Cláusula Compromissória Arbitral na Lei de Arbitragem tem a seguinte leitura:

“Art. 4º 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”.

É o arbitro, por ofício ou por vontade das partes, que irá manifestar decisões que tratam da existência, validade ou eficácia da convenção de arbitragem, e também sobre o contrato no qual segue incluída aquela cláusula.

Já é comum a Cláusula Arbitral nos contratos imobiliários, porém atualmente também existem convenções condominiais onde está inserida a Cláusula Compromissória Arbitral.

As convenções condominiais e as Cláusulas Arbitrais

Como já foi mencionado neste artigo, é público o conhecimento de que o universo condominial é um grande gerador de conflitos, onde todo tipo de relação jurídica emana de uma diversidade de situações particulares à vida em condomínio.

Seria a arbitragem um instrumento eficiente para dirimir essas situações?

Embora exista uma tendência nos tribunais em concordar com a eficácia da Cláusula Arbitral nas convenções condominiais, ainda não é um entendimento sedimentado, sobretudo pelas partes que não querem se sujeitar à arbitragem e buscarem soluções nas vias judiciais, por dois motivos. O primeiro é em relação ao Princípio da Inafastabilidade da Apreciação Jurisdicional, o segundo é por entenderem que é necessária a anuência das partes em se submeter à Cláusula Compromissória da Arbitragem.

A Lei de Arbitragem, 9307/96, em seus artigos 3º e 4º, descreve a necessidade de anuência das partes em relação à Cláusula Compromissória Arbitral

Art. 3º 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. 4º 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.

De fato, um dos maiores obstáculos enfrentado na questão da Cláusula Arbitral nas convenções condominiais é a necessidade da anuência expressa, uma exigência legal, justamente pelo fato de ela afastar a jurisdição estatal.

Entretanto, em contrapartida a esses argumentos, existe a eficácia da convenção condominial, seja ela *erga omnes* ou *inter partes*.

A convenção condominial está no topo hierárquico das normas internas do condomínio edilício, é a norma que goza de maior autoridade, é imperativa e obriga a todos que frequentam esse universo.

Trata-se de uma declaração de vontade, que produzirá efeitos não somente aos seus subscritores, mas também aos seus sucessores e sub-rogados, contemplando, ainda, aqueles que transitarem ou participarem do condomínio de alguma forma.

Nesse sentido, a legislação se manifesta em relação aos requisitos necessários para os efeitos da convenção, sejam eles *inter partes* (entre as partes) ou *erga omnes* (para todos).

O art. 1.333 do CC estabelece que para que os efeitos da convenção sejam *erga omnes* é necessário o seu registro em cartório, e com o quórum necessário.

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.

Ou seja, a convenção será registrada no cartório de registro de imóveis unicamente para ser oponível contra terceiros, tendo, portanto, um caráter *erga omnes* (para todos).

Se não registrada, mas aprovada em assembleia geral de condôminos regular, seguindo os moldes do art. 1.333, ela faz lei entre os condôminos, passando a disciplinar as relações internas do condomínio, tendo então apenas o caráter *inter partes*. Esse entendimento é objeto de súmula, portanto, pacificado.

STJ - Súmula 260 A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos.

Não há dúvidas em relação à semelhança da convenção condominial com uma lei, aliás, dentro do condomínio é essa a sua função, de legislar sobre as relações e demais assuntos naquele ambiente.

Tampouco podemos lhe tirar sua força contratual, ou arguir argumentos referentes à falta de anuência de alguma parte, visto que se trata de um documento em que o quórum para elaboração ou modificação é maioria qualificada de 2/3 dos condôminos, ou seja, é um verdadeiro acordo coletivo, que possui incontestavelmente a incidência de Princípios Contratuais como a boa-fé objetiva, o *pacta sunt servanda* e a função social dos contratos, somados à necessidade de se observar os requisitos de validade dos negócios jurídicos previstos pelo Código Civil, e também a obediência hierárquica à legislação pátria, como a Constituição Federal, o Código Civil, as legislações estaduais e municipais referentes a condomínios.

Nesse sentido, Caio Mario da Silva Pereira (2014, p. 125) possui um entendimento sobre a convenção condominial:

(...) dada a sua própria natureza, as regras de comportamento de cada edifício têm sentido normativo. Obrigam aos que compõem aquele condomínio e aos que habitam o edifício ou dele se utilizam, ainda que eventualmente (...)

Se define como a manifestação de vontade dotada de força obrigatória e apta a pautar um comportamento individual.

Dessa forma, não resta dúvidas sobre o alcance das cláusulas contidas em uma convenção, sobretudo em relação à Cláusula de Arbitragem.

Caio Mario da Silva Pereira, em sua obra, cita que temos a posição de Luiz Antonio Scavone Junior (2019, p. 1018):

Posta assim a questão, nos parece evidente que a convenção pode conter cláusula arbitral e, se contiver, os conflitos entre os condôminos e o condomínio deverão ser dirimidos pela jurisdição arbitral. Mas poder-se ia redarguir, afirmando que o condômino que adquire a unidade condominial depois da instituição do condomínio não pode vincular-se a arbitragem posto que não a pactuou expressamente. Não é o que pensamos em relação a natureza jurídica da convenção de condomínio. Embora sua origem seja um pacto subscrito pelos titulares de, no mínimo, 2/3 das frações ideais no momento da instituição do condomínio, não tem natureza contratual, mas nos termos do que ensina Caio Mario da Silva Pereira, institucional normativa. Em resumo é um pacto e daí, o nome “convenção de condomínio”, porém depois de pactuada, assume natureza diversa eis a lição de Caio Mario: “.... alguns consideram a convenção uma relação contratual. E na sua origem assemelha-se ela, na verdade, a um contrato, porque nasce de acordo com vontades. Mas a sua ligação ao contrato é apenas formal. Na essência, ela mais se aproxima da lei.

O uso da arbitragem para dirimir conflitos condominiais não é uma inovação brasileira, pois outros países já se utilizam desse método, e muito menos uma ideia contemporânea ao século XXI.

A Constituição Imperial de 1824, em seu artigo 160, inclui o instituto da arbitragem, com capacidade executória e impossibilidade de reforma da decisão mediante recurso. Em Portugal a legislação condominial dá à assembleia a possibilidade de solução de conflito arbitral para resolver problemas de convivência condominial.

Em consonância com o que foi redigido ao longo deste artigo temos a decisão do Superior Tribunal de Justiça a respeito da Cláusula Compromissória Arbitral nas convenções condominiais que serviu de parâmetro para demais decisões nesse sentido.

Vejamos:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. CONDOMÍNIO. CONVENÇÃO CONDOMINIAL DEVIDAMENTE REGISTRADA. NATUREZA JURÍDICA INSTITUCIONAL NORMATIVA. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA ARBITRAL. NOVO CONDÔMINO. SUBORDINAÇÃO À CONVENÇÃO. INCOMPETÊNCIA DO JUÍZO ESTATAL. DOUTRINA. PRECEDENTES. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO. 1. O recurso ora em análise foi interposto na vigência do NCPC, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC. 2. A matéria discutida no âmbito da Convenção de condomínio é eminentemente institucional normativa, não tendo natureza jurídica contratual, motivo pelo qual vincula eventuais adquirentes. Diz respeito aos interesses dos condôminos e, como tal, não se trata de um contrato e não está

submetida às regras do contrato de adesão. Daí a desnecessidade de assinatura ou visto específico do condômino. 3. Diante da força coercitiva da convenção condominial com cláusula arbitral, qualquer condômino que ingressar no agrupamento condominial está obrigado a obedecer às normas ali constantes. Por consequência, os eventuais conflitos condominiais devem ser resolvidos por arbitragem. 4. Havendo cláusula compromissória entabulada entre as partes elegendo o Juízo Arbitral para dirimir qualquer litígio envolvendo o condomínio, é inviável o prosseguimento do processo sob a jurisdição estatal. 5. Recurso especial não provido. (STJ – REsp: 1733370 GO 2018/0002529-8, Relator: Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Data de Julgamento: 26/06/2018, T3 – TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 31/08/2018)

A jurisprudência acima apontada deu ensejo a vários outros entendimentos jurisprudenciais no mesmo sentido, reconhecendo a força coercitiva da convenção condominial, inclusive se nela estiver contido o artigo de lei referente à Cláusula Arbitral.

Conclusão

Atualmente existem câmaras privadas de conciliação, mediação e arbitragem que lidam com questões condominiais.

Entretanto, de fato ainda há necessidade de maior segurança jurídica por parte do Judiciário, e também de profissionais especializados em Direito Condominial ou Imobiliário com competência para elaborar convenções condominiais mais práticas, em acordo com a legislação, convenções que sejam instrumentos de soluções e não textos impraticáveis que estimulam demandas jurídicas.

A Cláusula Compromissória Arbitral é um excelente instrumento pacificador dentro dos condomínios, capaz de fazer com que a gestão e a administração condominial sejam de fato eficazes e eficientes.

É necessários que todos os profissionais envolvidos na administração de um condomínio, bem como os seus moradores, tenham um maior conhecimento e entendimento a respeito dos benefícios da mediação e arbitragem, tão salutar à resolução de lides condominiais, desafogando o Judiciário, proporcionando com mais celeridade essas resoluções, favorecendo de maneira eficaz a justiça almejada e maior estabilidade nas relações condominiais.

97 CONVENÇÃO, DE MINUTA A ATO CONSTITUTIVO DO CONDOMÍNIO

Publicado
05/11/2019

Para falarmos de minuta da convenção condominial é extremamente necessário abordarmos a assembleia de instalação do condomínio, que é o momento ideal para a análise e a atualização desse documento.

Normalmente e, de modo errôneo, especialistas dão maior evidência às assembleias ordinárias e extraordinárias, no entanto a assembleia de instalação é de fato um marco na vida do condomínio, principalmente porque é nesse momento que as incorporadoras apresentam a minuta da convenção, o documento mais importante dentro de um condomínio.

A Lei 4591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, é o primeiro grande estatuto dos condomínios e da construção civil, em seu texto ela determina sua autonomia em ante as incorporadoras no mercado imobiliário. “Art. 28. As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente Lei”.

Seguidamente o artigo 32 reza sobre uma relação documental que condiciona a venda das unidades autônomas à entrega de determinados documentos ao cartório de registro de imóveis.

Um desses documentos é a minuta da convenção do empreendimento. Vejamos:

Das Obrigações e Direitos do Incorporador

Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado

do, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:

j) minuta da futura Convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações.

De acordo com o artigo apontado, a minuta da convenção é um pré-requisito para comercialização das unidades autônomas, ou seja, é fundamental a entrega desses documentos por parte da incorporadora.

Nesse documento devem estar contidos todos os requisitos que preencham as exigências dos artigos 1.332, 1334 e 1351 do Código Civil, porém vale ressaltar que outros temas também são matéria da convenção condominial, principalmente se elas passam por atualizações frequentes.

A prática é que as minutas sejam elaboradas respeitando apenas as formalidades dos artigos supracitados.

É necessário estarem contidos como base legal em qualquer minuta de convenção os nove itens abaixo:

1º A discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

2º A determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

3º A finalidade do condomínio, se residencial, se comercial ou se mista;

4º O devido registro em cartório para que essa Minuta da Convenção ou até a Convenção propriamente dita seja oponível contra terceiros;

5º A quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

6º A forma de administração do condomínio, se por síndico profissional, ou por síndico morador, ou uma administradora;

7º A competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações;

8º As sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

9º O regimento interno.

Como foi dito acima, essa é a base legal de uma minuta de convenção e de uma convenção condominial, no entanto é necessário que demais regras acerca das especificidades do condomínio sejam expostas no texto desses documentos.

Cada condomínio possui um perfil econômico, social, cultural e geográfico, por isso é salutar agregar outros requisitos na minuta realizada pela incorporadora, e um dos momentos ideais para fazer essas modificações é na assembleia de instalação.

Nesse sentido, Rubens do Carmo Elias Filho (2012, p. 86) explica muito bem a importância de a convenção condominial estar de acordo com as especificidades do condomínio:

Os instrumentos de instituição, especificação e convenção de condomínio precisam refletir a essência da estrutura edilícia, contemplando normas que atendam ao perfil de cada estrutura edilícia. Tratando-se de ponto de convergência de interesses privados e comuns, cuja coexistência harmônica decorrerá da sua forma de administração e da disciplina do uso das áreas e serviços comuns, tais regras deverão ser objeto da Convenção de Condomínio, normas *interna corporis*, de obediência obrigatória por todos os seus ocupantes. Não é suficiente que a convenção de condomínio simplesmente cumpra o disposto nos arts. 1.332 e 1.334 do Código Civil de 2002, mas sim se aprofunde em critérios e formas de administração que se adequem à modalidade do condomínio edilício, sem se olvidar, outrossim, que as normas – jamais poderão perder de vista as leis editadas

pelo poder público, cuja obediência se impõe pelo princípio da ordem pública sobre as deliberações privadas.

Posto que considerada a lei interna do condomínio, a convenção não deve ser interpretada e aplicada isoladamente, mas deve guardar harmonia com a Constituição Federal e com a legislação infraconstitucional.

O grande problema se dá durante a assembleia de instalação, quando os condôminos aprovam o texto da minuta, feita pela construtora, respeitando as exigências do Código Civil, genérica e distante do perfil do condomínio, desatualizada com as demandas jurídicas que norteiam esse universo condominial.

Difícilmente se encontram convenções condominiais de acordo com o novo posicionamento do STJ sobre animais em condomínio, ou em consonância com os novos entendimentos acerca dos condôminos inadimplentes.

Existem muitas críticas em relação às convenções condominiais desatualizadas, o grande problema é que erroneamente, por falta de conhecimento, justificam alguns erros lançando o raciocínio de que esses documentos são realizados pelas incorporadoras.

A verdade é que a minuta da convenção é feita pela incorporadora, e existe um momento ideal para que esse texto seja atualizado e personalizado de acordo com o condomínio e os condôminos que ali irão morar, e esse momento é a assembleia de instalação.

A falta de informação e de assessoria jurídica especializada durante a assembleia de instalação pode resultar em sérios conflitos futuros.

Pela complexidade e importância desse documento, se faz necessário o acompanhamento de um advogado especialista em Direito Imobiliário ou Condominial durante a assembleia de instalação, e posteriormente assessorando o condomínio em relação às normas internas, mesmo porque esses documentos, principalmente a convenção condominial, devem estar em conformidade com as leis federais, estaduais e municipais.

Outra questão muito relevante é que na maioria das vezes essas minutas são escritas, como já foi dito, de maneira genérica pelas construto-

ras, usando como base a Lei 4591/94, que em grande parte já foi revogada pelo Código Civil de 2002.

De acordo com os rol das exigências do Código Civil de 2002 podemos apontar como sugestão alguns assuntos que deveriam fazer parte do texto de uma convenção condominial moderna e eficiente:

1º - Sobre a finalidade do Condomínio, se residencial, se comercial ou se misto. Essa é uma questão que deve ser bem debatida entre os moradores na hora da aprovação da Minuta da Convenção.

Um bom exemplo sobre a importância da finalidade é o Airbnb, que ainda não foi regulamentado, e a tendência dos tribunais é passar essa responsabilidade para a convenção condominial. É ideal que os moradores deixem no texto da convenção de forma explícita se vão admitir a locação por temporada e, se sim, quais serão as regras impostas. Ademais, é comum condomínios estritamente residenciais que admitem práticas de determinados comércios, resultando em ações judiciais por parte daqueles condôminos que não concordam com a prática.

2º - A quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio. Esse é outro assunto que o Código Civil autorizou que a convenção regule. Vejamos:

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;

A prática é que o cálculo dessas despesas seja feito em relação ao cálculo aritmético da fração ideal, nesse caso, as coberturas ou térreos, que têm o metro quadrado das áreas privadas maior que os demais, acabam pagando por cotas condominiais maiores, mesmo que o uso dos serviços comuns ordinários sejam idênticos aos demais apartamentos. Se estamos falando de condomínios onde alguns serviços são individualizados, como a água, e o gás, então por que usarmos a fração ideal como base de cálculo se podemos usar o cálculo baseado no uso do serviço? É im-

portante ser feita uma análise entre os moradores com assessoria jurídica a esse respeito, pois há muitas lides nos judiciários solicitando que o cálculo dessas despesas seja feito com base nos princípios constitucionais da razoabilidade, proporcionalidade e vedação do enriquecimento ilícito.

3º - A forma de administração do condomínio, se por síndico profissional, ou por síndico morador, ou uma administradora, esse item é muito importante pois, de acordo com o Código Civil, o síndico pode deliberar algumas funções administrativas. Esse é o texto do artigo abaixo:

Art. 1.348. Compete ao síndico:

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.

Dentro dessas deliberações é de extrema importância que o Síndico ou a Administradora tenham assessoria jurídica e de engenharia civil permanentemente ou regular, um advogado especialista para atender às demandas jurídicas em relação a toda legislação e formalidades que envolve o universo condominial, e um engenheiro civil para trabalhar com planos de manutenção e prevenção predial do condomínio, seguindo as normas da ABNT, e também as exigências de demais normas. Aliás, o plano de manutenção e inspeção predial de um condomínio e as normas da ABNT devem estar descritos no próprio texto da convenção condominial.

As principais normas da ABNT que estabelecem os requisitos mínimos para gestão e manutenção das edificações são:

ABNT NBR 5674 – Que estabelece os requisitos do sistema de gestão de manutenção de edificações.

ABNT NBR 14037 – Que estabelece os requisitos mínimos para elaboração e apresentação dos conteúdos do Manual de Uso, Operação e Manutenção das edificações, elaborado e entregue pelo construtor e/ou incorporador ao condomínio por ocasião da entrega do empreendimento.

ABNT NBR 15575 – Que estabelece e avalia os requisitos e critérios de desempenho que se aplicam às edificações habitacionais, tanto como um todo quanto como de forma isolada para um ou mais sistemas específicos.

ABNT NBR 16280 – Que estabelece os requisitos para os sistemas de gestão de controle de processos, projetos, execução e segurança a serem adotados na execução de reformas em edificações.

O número de acidentes e tragédias envolvendo condomínios é cada vez maior, existe um índice do Ibape Nacional que diz que grande parte dos acidentes envolvendo condomínios e a depreciação dessas construções se dão por falta de manutenção predial adequada por parte do síndico. Normalmente as convenções condominiais são mudas a esse respeito.

Uma convenção condominial que não tenha em seu texto um projeto sobre manutenção e reforma tanto das áreas internas quanto externas dos apartamentos é no mínimo negligente.

4º - A competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações. Esse item é importantíssimo, pois devem estar claras na convenção condominial todas as formalidades que envolvem os atos administrativos de um condomínio, como a forma de convocação das assembleias condominiais. É exigível total cumprimento dessas formalidades, a fim de evitar nulidades de atos. Atualmente vivemos a quarta revolução industrial, em que a inteligência artificial está contida em muitos segmentos sociais. Com certeza dentro dos condomínios dificilmente se vê uma convenção na qual já esteja prevista a comunicação por grupos de *WhatsApp*, que admitem a convocação para assembleia por essa via, ou até mesmo por e-mail. No entanto sabemos que hoje aplicativos de conversa e e-mail são a forma de comunicação utilizada por boa parte da sociedade. Qualquer ato administrativo dentro de um condomínio que é envolto por formalidades e que não tem estas respeitadas pode ser um ato nulo de pleno direito.

5º As sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores. A convenção condominial deve ter clara em seu texto o respeito ao contraditório e à ampla defesa do condômino, qualquer multa enviada a um condômino que não tenha sido previamente notificado e garantido o seu direito de defesa pode ser perfeitamente anulável juridicamente. O condomínio deve ter esse procedimento de aplicação de multas e regras dentro de princípios constitucionais, como os que já foram ditos, e demais princípios que são exigíveis em toda legislação brasileira. Por que não seriam nas convenções condominiais?

6º O regimento interno é um texto que deve estar contido na convenção condominial, porém que tutela assuntos próprios, sobre regras de conduta, é um código de convivência, que possui elementos que regularizam o convívio entre as pessoas, a forma como será utilizada a propriedade em comunidade. A grande questão se dá quando o texto do regimento interno e o da convenção condominial se misturam, ou seja, quando em uma norma possui regras que não são de sua competência, isso pode gerar nulidades em uma série de atos, prejudicando a gestão dos conflitos no condomínio.

7º Outro item que pode estar contido no texto de uma convenção condominial é a cláusula compromissória arbitral. A cláusula compromissória arbitral é um excelente instrumento pacificador dentro dos condomínios, capaz de fazer com que a gestão e a administração condominial sejam de fato eficazes e eficientes. É necessário que todos os profissionais envolvidos na administração de um condomínio, bem como os seus moradores, tenham um maior conhecimento e entendimento a respeito dos benefícios da mediação e arbitragem, tão salutares à resolução de lides condominiais, desafogando o Judiciário, proporcionando com mais celeridade essas resoluções, favorecendo de maneira eficaz a justiça almejada, e maior estabilidade nas relações condominiais. Já é comum que convenções condominiais em outros países admitam a mediação e arbitragem. Atualmente existem câmaras privadas de conciliação, mediação e arbitragem que lidam com questões condominiais.

Como pode ser observado nos sete itens sugeridos acima, a confecção de um texto com tanta importância como uma convenção condominial não pode estar limitada apenas no rol elencado nos artigos do Código Civil, mas sim deliberar sobre assuntos que fazem ou poderão fazer parte da realidade daquela pequena comunidade e suas necessidades.

A convenção condominial é o documento mais importante dentro de um condomínio, todos os advogados envolvidos no Direito Condominial, bem como os síndicos e administradoras sabem sua força normativa.

Atualmente o Judiciário vem se deparando com conflitos que seriam facilmente resolvidos entre moradores e condomínio se a convenção condominial propiciasse uma norma clara, eficiente e eficaz. É comum condôminos levarem ao Judiciário lides que apenas o texto da convenção seria o suficiente para tutelar.

Do contrário, o mais comum é que a convenção condominial seja incapaz de resolver os conflitos condominiais justamente por serem documentos eirados de flagrante ilegalidade, ou incompatibilidade com a legislação superior, bem como possuírem vícios relativos aos aspectos formais de convocação de assembleia ou quórum.

Arnaldo Rizzardo (2014, p. 133) esclarece que:

A convenção constitui a lei interna do condomínio, que é adotada para reger as relações de convivência dos condôminos, de uso das áreas exclusivas e comuns, e de conduta individual dos moradores, com a discriminação dos direitos e das obrigações a que todos ficam sujeitos, mais especificamente é o ato normativo interno do microssistema do condomínio aprovado pela vontade dos condôminos, em assembleia, destinando-se a regular as relações ente os condôminos, mas estendendo-se a sua aplicação a terceiros que frequentarem o prédio ou forem ocupantes de unidades.

Os problemas relativos à falta de assessoria jurídica adequada em relação às convenções condominiais têm gerado um posicionamento por parte de especialistas em Direito Condominial e Imobiliário, sobre a necessidade do visto do advogado na confecção desse documento.

De fato, a falta de assessoria jurídica correta e de esclarecimento aos condôminos e síndicos, principalmente durante a assembleia de instalação, em relação à aprovação da minuta da convenção sem fazer devidas atualizações pode causar uma sorte de problemas futuros, em que as convenções condominiais tornam-se impraticáveis.

Nesses casos síndicos, administradoras e condôminos tornam-se sujeitos de uma pequena sociedade problematizada desde o início, onde a convenção condominial é um texto incapaz de resolver os conflitos ali instalados.

É necessário levar em consideração que existe um lapso temporal entre o lançamento da incorporação imobiliária e a entrega do empreendimento pronto, quando os proprietários poderão de fato fazer a imissão

na posse do bem. Esse lapso temporal é o suficiente para que algumas leis ou entendimentos jurisprudenciais acerca da legislação imobiliária e condominial aconteçam, ou seja, a minuta condominial passa a ser uma convenção condominial atualizada às realidades daquele condomínio específico, a manifestação das vontades dos seus proprietários, e de acordo com as legislações vigentes na data. Desse modo é fundamental a participação de um advogado especialista em Direito Condominial para atualizar esse documento.

Lembrando que para atualização dessa minuta, bem como demais atualizações que virão a ser feitas, será necessário o quórum de 2/3 dos condôminos, é o que diz o artigo 1351 do Código Civil:

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).

A assembleia de instalação é um marco inicial na vida do condomínio, nesse momento são eleitos o síndico, a administradora, se for o caso, os respectivos conselhos, demais profissionais contratados para administração do condomínio, a previsão orçamentária para estipulação da quota condominial, e demais providências.

Após a assinatura da ata nessa assembleia, considera-se o condomínio instituído, quando poderá requerer o número de inscrição no CNPJ (Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica), contratar funcionários, abrir conta bancária, entre outras providências.

Em relação às convenções condominiais desatualizadas ou em discordância com a legislação podemos elencar alguns textos jurisprudenciais com esse entendimento.

Em relação à Cláusula Abusiva na Convenção: nesse caso o recurso de apelação julgou procedente o pedido para anular cláusula de convenção condominial, colocada de forma unilateral pela construtora, que causa benefícios somente a ela, e que fere princípios constitucionais.

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 relação ao inadimplemento: sentença deixa claro a invalidade da convenção condominial que contraria legislação em vigor.

E argumenta que, embora as decisões em assembleia tenham caráter soberano, não se admite a utilização de práticas abusivas ou o exercício arbitrário das próprias razões para obrigar os devedores condominiais a adimplir com suas obrigações por serem contrárias ao Estado Democrático de Direito.

Há mecanismos legais e céleres para se promover essa cobrança.

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. OBRIGAÇÃO DE FAZER. TAXAS CONDOMINIAIS. INADIMPLEMENTO CONVENÇÃO. ASSEMBLEIA. DECISÃO. CORTE NO FORNECIMENTO DE ÁGUA. IMPOSSIBILIDADE. EXERCÍCIO ARBITRÁRIO DAS PRÓPRIAS RAZÕES. PRECEDENTES. 1. Nos termos dos arts. 1.333 e 1.334

do Código Civil, a convenção constitui a lei interna do condomínio edilício e suas prescrições têm força de norma cogente. Logo, na convenção condominial poderão ser estabelecidas regras de convivência com força normativa, podendo limitar direitos individuais em benefício do interesse coletivo, desde que não contrariem a legislação em vigor. 2. O art. 784, VIII do CPC/2015 estabelece que as taxas e as despesas do condomínio são títulos executivos extrajudiciais, podendo o credor executá-las sem necessidade de anterior ajuizamento de ação de conhecimento. 3. Embora as decisões em assembleia tenham caráter soberano, não se admite a utilização de práticas abusivas ou o exercício arbitrário das próprias razões para obrigar os devedores condominiais a adimplir com suas obrigações por serem contrárias ao Estado Democrático de Direito. Há mecanismos legais e céleres para se promover essa cobrança. Precedentes deste Tribunal. 4. Julgado o mérito do agravo de instrumento, fica prejudicado o agravo interno interposto contra a decisão que indeferiu o pedido efeito suspensivo ao recurso. 5. Agravo de instrumento conhecido e desprovido. Agravo interno prejudicado. (TJ-DF 20160020443605 0046892-39.2016.8.07.0000, Relator: DIAULAS COSTA RIBEIRO, Data de Julgamento: 02/02/2017, 8ª TURMA CÍVEL, Data de Publicação: Publicado no DJE : 09/02/2017. Pág.: 375).

Em relação à restrição de direitos dos condôminos: sentença anula cláusula de convenção condominial por considerá-la em desconformidade com legislação vigente.

Argumenta que as regras instituídas em convenção somente podem ser desconstituídas por outra decisão soberana da própria assembleia ou por decisão judicial, caso haja flagrante ilegalidade.

A vedação de acesso dos condôminos aos hidrômetros revela-se irrazoável e ilegal por violar direito individual, cabível, no caso, a intervenção do Judiciário.

JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS. CONDOMÍNIO. NULIDADE. CLÁUSULA DE RESTRIÇÃO DE CONDÔMINO AO HIDRÔMETRO. VIOLAÇÃO. DIREITO. MULTA. EXCLUSÃO. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Recurso próprio, regular e tempestivo. 2. Recurso interposto pelo condomínio réu em que alega que a cláusula restritiva, ao invés de prejudicar os interesses do autor, ora recorrido, objetiva garantir sua segurança e a dos demais condôminos. Sustenta que a limitação aos hidrômetros desacompanhada de pessoal técnico especializado em nada interfere no direito constitucional de petição, que efetivamente pode ser exercido, mesmo sem o acesso. Requer a reforma da sentença para manter a cláusula 24º ?J? da Convenção Condominial. 3. Cinge-se a controvérsia quanto à legalidade de cláusula prevista em Convenção de Condomínio que preconiza ser vedado: ?J) Manusear, sob qualquer pretexto, chaves, registros, quadros de luz, medidores de gás, porteiro eletrônico e demais peças e instrumentos das instalações de água, esgoto, luz, telefone, gás e outras, que existam no Condomínio, bem como acessar a casa de máquinas dos elevadores, casas de bombas d'água, caixas d'água e lajes da cobertura. O acesso a qualquer destas dependências e/ou instalações, só poderá ser feito, quando necessário, por profissionais habilitados, precedida de autorização do síndico.? 4. A sentença declarou a nulidade da aludida cláusula e condenou o recorrente a permitir o acesso do recorrido

ao hidrômetro, acompanhado por um de seus funcionários, a partir do trânsito em julgado da decisão, sob pena de multa no importe de R\$ 200,00 (duzentos reais), a cada recusa injustificada. 5. Com apoio no art. 1333 do Código Civil, a convenção condominial, subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais, tornando-se desde logo, obrigatória, poderá estabelecer regras de convivência com força normativa, podendo limitar direitos individuais em benefícios do interesse coletivo, desde que não contrariem legislação em vigor. 6. As regras instituídas em convenção somente podem ser desconstituídas por outra decisão soberana da própria Assembleia ou por decisão judicial, caso haja flagrante ilegalidade. 7. A vedação de acesso dos condôminos aos hidrômetros revela-se irrazoável e ilegal por violar direito individual, cabível, no caso, a intervenção do Judiciário. 8. A nulidade da cláusula 24^a, alínea j, da Convenção de Condomínio do St. Régis Special Residence é medida que se impõe, a fim de permitir a qualquer condômino o acesso a qualquer das instalações do edifício, desde que acompanhado de algum funcionário do condomínio, conforme determinado em sentença. 9. Uma vez que o ingresso às instalações deve se ajustar ao horário e disponibilidade de funcionários do condomínio, devendo ser considerado, inclusive, o difícil acesso às devidas instalações, que se encontram na laje da cobertura do edifício, a aplicação da multa poderia ensejar distorções indesejáveis, pois, diante da interpretação subjetiva de cada um, eventual recusa para acesso ao local em horário inoportuno, poderia ser interpretada como justificada ou não para o condômino solicitante. A aplicação da multa não se mostra razoável, devendo ser excluída. 10. Sentença reformada

em parte, tão somente, para excluir a aplicação da multa, mantendo-se, no mais, os demais termos da sentença. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. Sem condenação em custas processuais e em honorários advocatícios (art. 55, Lei 9099/95). 11. A súmula de julgamento servirá de acórdão (art. 46, Lei 9099/95).(TJ-DF 07018333120198070016 DF 0701833-31.2019.8.07.0016, Relator: FABRÍCIO FONTOURA BEZERRA, Data de Julgamento: 13/06/2019, 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF, Data de Publicação: Publicado no DJE : 01/07/2019 . Pág.: Sem Página Cadastrada.).

Em relação a animais em condomínio: a jurisprudência apontada abaixo tem o entendimento de que a norma do condomínio não pode impor regras de proibição para animais de acordo com o seu tamanho, e sim considerar o direito de vizinhança que aponta questões relativas à saúde, ao sossego e à segurança dos moradores.

AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONDOMÍNIO. CRIAÇÃO DE ANIMAL DE GRANDE PORTE. PROIBIÇÃO. NORMA INTERNA E SUA RELATIVIZAÇÃO. INTERPRETAÇÃO TELEOLÓGICA. CONGRAÇAMENTO ENTRE OS DIREITOS INDIVIDUAIS E COLETIVOS. CÃO DE CONDUTA DÓCIL. SOSSEGO, SALUBRIDADE E SEGURANÇA PRESERVADOS. APELO PROVIDO. 1. A permanência de um animal em um prédio só pode ser proibida se houver violação do sossego, da salubridade e da segurança dos condôminos (art. 1.336, IV, Código Civil). No ponto, invoca-se o clássico paradigma dos três S, para “uma devida eficiência de análise do caso concreto ao desate meritório”. 2. Doutrina de Flávio Tartuce e José Fernando

Simão, sustenta: “...sendo expressa a proibição de qualquer animal, não há que prevalecer a literalidade do texto que representa verdadeiro exagero na restrição do direito de uso da unidade autônoma, que é garantido por lei (art. 1.335, I, do CC e art. 19 da Lei nº 4.591/1964) (...), valendo o entendimento pelo qual se deve afastar a literalidade da convenção para a análise do caso concreto”. 3. Assim, “se o cão não traz qualquer insegurança aos moradores, seja de ordem física ou de ordem psicológica, não viola o sossego e não se mostra nocivo, inexistente razão alguma para que a norma seja interpretada restritivamente tão só pelo fato de o mesmo ser de grande porte”. Se assim não fosse, o portador de deficiência visual ficaria proibido de ter em sua companhia no edifício seu cão-guia. 4. Tem-se presente, outrossim, conhecida alegoria do domador de ursos, sempre citada pela jurista Giselda Hiro-naka e também referida por Luis Recasens Siches na sua obra “Filosofía Del Derecho”, em uma estação ferroviária da Polônia. Ali era expressamente proibido o acesso de cães e nada referido ao acesso de ursos. 5. Em ser assim, deve haver, na estimação da norma, uma devida congruência entre meios e fins, para que a eficácia da norma exalte a sua própria razão de ser, interpretando-se que a proibição condominial não se refere a animal de grande e médio porte, mas os de grande e médio porte que violem o sossego, a salubridade e a segurança dos condôminos. Demais disso, caberia a indagação: Se o animal fosse pequeno e feroz e causasse risco à segurança, saúde e sossego, seria permitida a sua manutenção? 6. Demais disso, uma nova compreensão acerca da proteção jurídica e dos direitos dos animais, avoca estudo recente do jurista português José Luis Bonifácio Ramos, intitulado “O animal como

tertium genus?”, onde ele defende que o animal não pode continuar sendo identificado simplesmente como coisa. 7. Com efeito, o condomínio pode estabelecer regras limitativas do direito de vizinhança, conforme autoriza a Lei 4591/64. Entretanto, a regra interna do Condomínio que proíbe a criação de animais deve ser interpretada teleologicamente, apenas se aplicando quando restar demonstrado que está ocorrendo perturbação ao sossego, salubridade e segurança dos demais moradores. 8. Recurso de apelação provido, por maioria, julgando-se procedente o pedido inicial no alcance de ser permitida a permanência do animal na unidade autônoma do Condomínio, invertidos os ônus sucumbenciais. (TJ-PE - APL: 710708020108170001 PE 0071070-80.2010.8.17.0001, Relator: Jones Figueirêdo, Data de Julgamento: 25/10/2012, 4ª Câmara Cível, Data de Publicação: 208).

Analisando os julgados acima podemos identificar de que forma convenções desatualizadas podem ser motivo de insegurança jurídica para os condomínios, e inclusive resultar em consequências financeiras, pois em muitos casos uma convenção que contrarie a legislação pode dar causa a dano moral.

Ademais, devemos sugerir mais atenção a todos os envolvidos em assembleias de instalação, não deixar apenas à mercê das incorporadoras, mas sim convocar uma assessoria jurídica especializada para acompanhar o ato e principalmente para prestar todos os esclarecimentos necessários à atualização da minuta da convenção.

98 NULIDADES E ATOS FORMAIS NO DIREITO CONDOMINIAL

Publicado
22/11/2019

É de grande importância falarmos de uma legislação que, apesar de parecer muito específica, produz um impacto direto na vida de milhares de brasileiros.

Os condomínios edilícios no Brasil são tutelados por legislação própria, qual seja, o Código Civil de 2002, e de forma residual a Lei derogada, 4591/64.

Somadas a essa Legislação, existem ainda as normas internas condominiais, que são a convenção condominial e o regimento interno, que possuem um múnus hierárquico em relação às legislações supracitadas.

Por força das normas que tutelam os condomínios edilícios existe um número de formalidades que moldam todos os atos administrativos desses espaços.

Mas para apontarmos todas essas formalidades e o impactos jurídicos que elas causam na gestão de um condomínio é necessário entendermos o contexto e a importância do segmento condominial na sociedade.

O condomínio edilício é um modelo habitacional em total expansão, mas existe um caminho histórico percorrido, para que o Direito amparasse de forma eficiente essa forma de habitação.

O Direito Condominial e o Imobiliário são as principais matérias jurídicas responsáveis por esses ambientes.

Vivemos em uma sociedade em que a forma de habitação mudou velozmente após a Revolução Industrial, quando por motivos econômi-

cos e melhores oportunidades de emprego a população iniciou um fenômeno conhecido como o êxodo rural, quando os brasileiros, formados por uma grande população rural, iniciaram a marcha rumo às cidades. No Brasil a Revolução Industrial aconteceu entre o final do século XIX e início do século XX, de lá para cá o perfil imobiliário e urbanístico do país sofreu uma enorme transformação.

Justamente no início do século XX, as moradias com as características típicas daquelas que entendemos hoje como condomínios tiveram início, por meio de construções projetadas para o alto, onde um grande número de famílias poderia dividir o mesmo espaço em diferentes andares. Isso porque, como já foi mencionado, o crescimento das cidades com o êxodo rural ficou desordenado, e os espaços no centro urbano, pequenos. Era preciso dividir e otimizar os terrenos.

Dando um salto histórico chegamos à realidade apontada pelo IBGE de 2010, de que $\frac{1}{4}$ da população brasileira vive em condomínios.

Atualmente com o conhecido boom imobiliário os condomínios edilícios se transformaram em um importante mercado, com grande impacto econômico para o Brasil e para os empreendedores, trazendo para o país investimentos de capital estrangeiro, gerando um número significativo de empregos e possibilidades para brasileiros e empresários de um variado tipo de segmento.

A primeira legislação que surgiu no país foi para regular moradias conjuntas, o Decreto 5.481/28, que distinguia as partes comuns das exclusivas e fazia menção à administração e participação nas despesas conjuntas, também criava normas sobre alteração de fachada. Esse decreto veio justamente ao encontro da ocupação desenfreada que acontecia nas cidades, consequência do êxodo rural durante a revolução industrial no país.

Somente em 1964 que a primeira legislação específica para condomínios foi criada, a Lei 4.591/64, tratando sobre condomínios edilícios e incorporações imobiliárias.

A Lei 4591/64 durante muito tempo tutelou todos os assuntos pertinentes ao universo condominial; como as assembleias, os quóruns necessários para deliberações, função do síndico, direitos e deveres dos condôminos, convenção condominial, entre outros.

Com a instituição do **Código Civil de 2002**, a lei foi derogada, sendo parcialmente válida apenas nos assuntos que não foram abordados pelo atual código.

Sendo assim a composição da legislação que tutela os condomínios ficou entre o Código Civil de 2002 e a Lei nº 4.591/64 apenas quando houver alguma lacuna e se não contrariar o Código, somados as leis internas, que são a convenção de condomínio e o regimento interno, sofrendo influência de várias outras normas de acordo com a necessidade, como a Lei do Inquilinato.

É muito comum encontrarmos convenções condominiais embasadas na Lei 4591/64, pertencentes a condomínios mais antigos, sem nenhum tipo de atualização, no entanto o cenário condominial pede convenções atualizadas, assessoria de advogados especialistas em Direito Condominial ou Imobiliário e síndicos preparados.

Com certeza um dos grandes problemas relacionados a nulidades dos atos de gestão condominial é a falta de profissionais preparados, que utilizem a legislação de forma correta, e principalmente que apliquem devidamente a legislação nos textos das convenções condominiais, pois o contrário dessa realidade é um universo conflituoso gerado por instrumentos impraticáveis.

Esse é o entendimento de Olney Queiroz Assis (2016, p. 229):

A convenção não pode, portanto, estabelecer regras em desacordo com as normas impositivas das leis, como são, por exemplo, as seguintes normas do Código Civil: a) a convenção para ser válida, deve ser subscrita pelos titulares de , no mínimo , dois terços da frações ideais; b) a convenção para ser oponível contra terceiros deve ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis; c) a mudança da destinação do edifício depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos. Quaisquer normas da convenção que sejam incompatíveis com normas impositivas de leis serão consideradas nulas, portanto, ineficazes de pleno direito.

O autor elencou alguns fatores que podem ser objetos de nulidades. Embora sejam bastante debatidos e apontados como pontos nevralgicos, são erros cometidos corriqueiramente.

Entre o Código Civil de 2002 e a antiga Lei 4591/64 existem muitas alterações, e estas normalmente não estão inseridas nos textos de convenções condominiais mais antigas, desatualizadas, e de fato, como já foi apontado, convenções desatualizadas podem ser instrumentos geradores de conflitos e de nulidades por erro formal.

Abaixo temos uma lista com as principais diferenças entre o Código Civil e a Lei 4591/64.

1º - O artigo 1.336 do Código Civil de 2002 revogou tacitamente os artigos 10 e 12 da Lei 4591/64, nele estão regulados todos os deveres dos condôminos.

Modificou a lei em relação aos condôminos inadimplentes com as multas de até 2% e juros de 1%.

Vinculou a forma de rateio das despesas condominiais à fração ideal, ou aquela prevista na convenção do condomínio.

Previu a multa de até cinco vezes aos condôminos que não cumprirem os deveres que rezam este artigo, bem como a convenção.

2º - Já o 1.337 do mesmo código revogou tacitamente o artigo 22 da antiga lei, trouxe ao ordenamento jurídico a possibilidade de multa de até 10 vezes a cota para os condôminos antissociais, e até a sua expulsão, fazendo jus ao princípio constitucional da função social da propriedade.

3º - O artigo 1338 da lei é letra totalmente nova, trouxe a possibilidade da locação da garagem, dando direito de preferência aos condôminos.

4º - O artigo 1340 do Código Civil também é letra nova, impõe a responsabilidade das despesas condominiais de uso exclusivo de apenas um dos condôminos ou de algum deles à pessoa que delas se servem.

5º - Artigo 1342 do novo Código, letra nova, trouxe a possibilidade de obras nas áreas comuns com um quórum de dois terços dos votos dos condôminos, proibindo a construção de obras comuns que prejudiquem de alguma forma a área exclusiva de condômino.

6º - Artigo 1343 do Código Civil - trouxe uma letra nova condicionando a construção de obras de outro pavimento ou bloco de condomínios à aprovação da unanimidade dos condôminos.

7º - Artigo 1.344 do Código novo - também trouxe uma letra nova rezando que a manutenção do terraço da cobertura é responsabilidade do proprietário, bem como os danos que a falta de manutenção causar em outras unidades.

8º - Artigo 1345 do Código Civil, letra nova, que impõe caráter *propter rem* das despesas condominiais, que são de quem compra o imóvel, pois essas despesas pertencem ao imóvel, acompanham a coisa.

9º - Artigo 1.354 do novo Código, letra nova, atribuindo a nulidade em assembleias às quais não foram devidamente convocados todos os condôminos.

Vale ressaltar que as assembleias condominiais são fontes de nulidade por erro formal que contribuem em grande parte para os processos que tramitam no Judiciário sobre o Direito Condominial.

As assembleias são atos de gestão envoltos em formalidades, e todas elas devem ser devidamente observadas, o recomendável é que principalmente nesses casos exista assessoria de um advogado especialista na área para garantir a legalidade dos atos.

Sobre esse assunto assenta o entendimento de Lopes (2003, p. 384):

Invalidade das deliberações de assembleia: A assertiva de que as deliberações da assembleia são soberanas deve ser entendida *cum grano salis*; são soberanas nos limites de sua competência, não podendo, portanto, conflitar com a lei e a convenção.

[...]

Frequentes são os problemas provocados pela usurpação de poderes por parte de grupos de condôminos, que se aproveitam de maioria ocasional na assembleia para alterar disposições da convenção.

São igualmente comuns irregularidades na convocação, na instalação e nas deliberações não constantes da ordem do dia, sendo certo que, como retromencionado, muitas das deliberações dependem de quórum definido por lei.

Vigora nas assembleias gerais o princípio segundo o qual a nulidade parcial não prejudica a parte válida, se esta for separável, permitindo conciliar a continuação da assembleia e a validade das deliberações não contagiadas pela nulidade, de modo que, em existindo, por exemplo, a nulidade de um ou mais votos, caso os votos restantes sejam suficientes para a aprovação, a deliberação será considerada válida.

10º - Artigo 1.356 do Código Civil, letra nova, que autoriza de forma facultativa a criação de um conselho fiscal dentro de um condomínio.

Os maiores geradores de nulidades por erro formal dentro da gestão condominial são:

1º A convenção condominial, como já foi mencionado, em desalinhamento com as leis externas, confrontando normas de ordem pública, criando normas sobre assuntos que não têm legitimidade, entre outros erros passíveis de nulidade.

2º O regimento interno, nesses casos com imposições que ultrapassam sua legitimidade, com normas que são próprias da convenção condominial, ou até mesmo com regras que não estão previstas na convenção.

3º as assembleias condominiais, já mencionado acima, são verdadeiros celeiros de irregularidade e erros de formalidade, muitas vezes são realizadas sem assessoria de advogados especialistas, desrespeitando os quóruns exigidos no Código Civil, e comumente cometendo erros de convocação.

4º A destituição dos síndicos, sem observar o procedimento da ampla defesa e contraditório, ou sem materialidade comprobatória.

5º As obras em acréscimo sem observância das normas da ABNT, e sem aprovação da assembleia, ou quando realizada a assembleia sem o quórum necessário.

6º Os títulos executivos das despesas condominiais formados indevidamente, sem observar os requisitos formais do Código Processual no seu artigo 784.

7º As multas aplicadas sem prévia notificação, sem respeito ao contraditório, fora do estipulado pelo Código Civil ou até mesmo sem previsão na convenção condominial.

Esses foram os erros mais comuns, no entanto não se esgotam nessas possibilidades.

A junção do conflito entre as normas e o despreparo dos gestores dos condomínios resulta em ambientes condominiais conflituosos, envoltos em insegurança jurídica, colaborando com a superlotação do Judiciário.

Entretanto vale apontar que, diante desse cenário de insegurança jurídica, é salutar um olhar sobre o oposto dessa situação, que seriam os princípios da legalidade e a segurança jurídica.

Sobre esse tema, existe a complexidade enfrentada pelo legislador para alcançar esses princípios, sobretudo diante do terreno conflituoso em que se instalam os condomínios edifícios e suas relações.

Nesse sentido, Olney Queiroz Assis (2016, p. 189) descreve:

Diante de um horizonte ampliado em possibilidades, a doutrina tem dificuldades em estabelecer com precisão os limites da legislação infraconstitucional com a qual a liberdade dos particulares deve se conformar. A imprecisão em relação a esses limites provoca o aumento das incertezas e gera insegurança. Ainda que esses limites sejam mais ou menos especificados nos princípios e normas constitucionais, as incertezas e a insegurança permanecem porque sempre subsistem para o legislador infraconstitucional várias possibilidades de escolha. Assim, diante de várias alternativas possíveis, não há como estabelecer com exatidão a alternativa a ser escolhida pelo legislador.

Esse entendimento apontado vai ao encontro das decisões jurisprudenciais elencadas abaixo.

Algumas priorizam a legislação, outras firmam o entendimento baseado na convenção condominial, mas todas elas observam as formalidades dos atos de gestão condominial exigidos na Lei.

1º - Assembleia anulada por não convocação de todos os condôminos.

A não convocação da totalidade dos condôminos para assembleia geral extraordinária deliberativa contraria a convenção do condomínio e a própria legislação material civil: art. 1.354 do CCB – a

“assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião”.

APELAÇÃO CÍVEL. ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. NÃO COMPROVAÇÃO DA CONVOCAÇÃO DA TOTALIDADE DOS CONDÔMINOS. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. 1. A não convocação da totalidade dos condôminos para assembleia geral extraordinária deliberativa contraria a convenção do condomínio e a própria legislação material civil: art. 1.354 do CCB – a assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião 2. A questão da relevância do tema que estava em pauta não permite a elisão da violação à regra de que os condôminos sejam ao menos convocados para o ato de assembleia, para que possam exercer o direito de deliberação. APELAÇÃO CÍVEL DESPROVIDA. (Apelação Cível Nº 70080901010, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Mylene Maria Michel, Julgado em 23/05/2019). (TJ-RS – AC: 70080901010 RS, Relator: Mylene Maria Michel, Data de Julgamento: 23/05/2019, Décima Nona Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 28/05/2019).

2º - Assembleia é anulada por irregularidade nas procurações.

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL. CONDOMÍNIO. ANULAÇÃO DA ASSEMBLEIA ORDINÁRIA. CONDÔMINOS AUSENTES. AUSÊNCIA DA APRESENTAÇÃO DA PROCURAÇÃO PELOS SEUS REPRESENTANTES. IRREGULARIDADE NA LAVRATURA DA ATA. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. Insurge-se o réu contra a sentença que anulou a assembleia ordinária e os efeitos dela decorrentes, reunião reali-

zada em 30/06/2018, no Condomínio do Bloco C, da Quadra 407. Defende, em síntese, a legalidade do ato realizado. Dispõe o art. 33º, da Convenção do Condomínio de que tratam os autos, que é lícito o condômino fazer-se representar nas Assembleias, por procurador com poderes especiais, desde que não seja o próprio síndico ou membro do Conselho Consultivo, bem como seus respectivos parentes até o terceiro grau. (id 6446094-30). Na hipótese em apreço, a autora pleiteou a anulação da assembleia, sob o argumento que os Srs. José Augusto de Souza, Josielson Souza e Felipe Neto Barbosa não são os legítimos proprietários das respectivas unidades e, portanto, deveriam ter apresentado procuração específica para participarem da reunião. É ônus do réu demonstrar fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito da autora (art. 373, II, do CPC). Na hipótese em apreço, caberia a ré demonstrar a inexistência das irregularidades indicadas pela autora, todavia não refutou, de forma inequívoca, por meio de provas, as alegações da demandante. Caberia à recorrente comprovar que os mencionados moradores eram proprietários do imóvel, ou possuíam procuração destes. Entretanto, somente logrou êxito em provar a propriedade do condômino Sr. Felipe, do apartamento 206 (id 6446165-2). Com relação aos Srs. Jose Augusto e Josielson, não o fez. Noutro giro, também se mostra desprovida de qualquer evidência, a tese da recorrente de não ter havido irregularidade no momento da votação, porquanto não teriam sido computados os votos do Síndico e do Sr. Josielson. De uma simples leitura da Ata da Assembleia, observa-se o uso das expressões: Por maioria, a Assembleia então o reajuste em R\$ 50 reais a taxa extra? (SIC),? Foi também decidido pelos presentes? A Assembleia decidiu que as contas seriam aprovadas? A Assembleia aprovou o nome? Não se pode inferir, por tais expressões, se

foram, ou não, computados os votos retro mencionados. Era dever da recorrente fazer constar de forma discriminada o voto de cada morador presente na assembleia, porém tal informação não consta da ata do concílio. Resta evidente, portanto, a verossimilhança dos fatos narrados pela autora, a ensejar a anulação da Assembleia, devendo ser mantida na íntegra a sentença vergastada. Recurso conhecido e improvido. Sentença mantida. Condenado a recorrente ao pagamento das custas e dos honorários advocatícios fixados em R\$ 400,00 (quatrocentos reais), por apreciação equitativa, na forma do art. 85, § 8º, do CPC. 11. A súmula de julgamento servirá de acórdão, conforme regra do art. 46 da Lei n.º 9.099/95.(TJ-DF 07333179820188070016 DF 0733317-98.2018.8.07.0016, Relator: CARLOS ALBERTO MARTINS FILHO, Data de Julgamento: 06/02/2019, 3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal, Data de Publicação: Publicado no DJE : 13/02/2019 . Pág.: Sem Página Cadastrada.).

3º - Anulação em cláusula, erro formal, matéria de convenção sendo tratada por regimento interno. Também há erro no tocante à proibição do animal por si só, sem análise do caso concreto. Simples proibição, fere direito de propriedade.

TUTELA DE URGÊNCIA – Condomínio – Ação anulatória das cláusulas do Regimento Interno que preveem a proibição de animais de médio porte, bem como a circulação de animais de pequeno porte pelo chão, nas dependências do condomínio – Pretensão dos autores de suspensão da notificação enviada pelo réu para retirada do seu animal de estimação (cachorro de médio porte) do condomínio no prazo de uma semana, bem como da proibição de circulação dos animais pelo chão – Relevância da argumentação e possibilidade de

dano irreparável ou de difícil reparação – Reconhecimento apenas no tocante à determinação de retirada do animal – Deferimento, em parte, da tutela provisória de urgência, para suspender essa determinação – Medida provisória que melhor preserva os interesses em conflito até que estejam reunidos todos os elementos necessários para a segura solução da controvérsia – Recurso provido em parte. (TJ-SP - AI: 20537248920178260000 SP 2053724-89.2017.8.26.0000, Relator: Sá Duarte, Data de Julgamento: 24/04/2017, 33ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 25/04/2017).

4º - Assembleia anulada por erro formal, ausência de comprovação de ¼ das assinaturas.

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. 2. Negou-se provimento ao agravo de instrumento. (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).

5º - Anulação de multa.

CONDOMÍNIO. AÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE MULTA APLICADA AO CONDÔMINO POR INFRAÇÃO DOS DEVERES PREVISTOS EM CONVENÇÃO. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA. RECURSO INTERPOSTO

PELO CONDOMÍNIO RÉU. APLICAÇÃO DA MULTA POR INFRAÇÃO QUE NÃO OBSERVOU REGULAMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO. AUSÊNCIA DE PRÉVIA ADVERTÊNCIA ESCRITA. CONTRADITÓRIO E AMPLA DEFESA NO ÂMBITO ADMINISTRATIVO NÃO VIABILIZADOS. MULTA NULA. SENTENÇA MANTIDA. Apelo improvido. (TJ-SP 10550854420168260114 SP 1055085-44.2016.8.26.0114, Relator: Cristina Zucchi, Data de Julgamento: 27/09/2017, 34ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 01/10/2017).

6º - Nulidade de pretensão de execução de títulos condominiais sem observância da instrumentalidade do título.

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 Rigo- lin, Data de Julgamento: 27/06/2017, 31ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 27/06/2017).

Como já foi mencionado neste artigo e em vários outros textos que escrevo, não cabe mais amadorismo na função do síndico, o Código Civil de 2002, em seu “CAPÍTULO VII Do Condomínio Edilício”, é norma suficiente para manter a Segurança jurídica nos ambientes condominiais, o problema não está na legislação, e sim na falta de cumprimento dela.

O problema também não passa pela regulamentação da profissão do síndico ou não, aliás, o que regulamenta essa atividade está exposto mais precisamente no artigo 1348 do Código Civilista.

O fator expoente das nulidades por erro de formalidade nos ambientes condominiais se dá pela falta de assessoria jurídica especializada, pela prática jurídica de profissionais que não são advogados, o que inclusive contribui para a falta de ética entre profissionais que atuam no universo condominial.

Questões jurídicas são responsabilidade dos advogados.

Construção, Manutenção, Reformas, e Inspeção Predial são responsabilidade dos engenheiros e/ou arquitetos quando for o caso.

Contabilidade, dos contadores.

Entre outras especialidades exigíveis na gestão de um condomínio.

A segurança jurídica nesses ambientes depende totalmente de um novo prisma por parte dos gestores condominiais, de que eles precisam pôr em prática a norma aplicada a sua atividade, sobretudo o múnus do artigo 1348, § 2, do Código Civil.

Art. 1.348. Compete ao síndico:

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.

Ou seja, é um direito e um dever do síndico diligenciar funções nas quais ele não tem especialidade, com certeza, nesse caso, passar as questões jurídicas de um condomínio para um advogado especializado na área é o melhor caminho para diminuir os erros de formalidade dos atos e de gestão.

99 OS BENEFÍCIOS DA REURB AOS CONDOMÍNIOS DE LOTE E LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO

Publicado
30/12/2019

Introdução

O presente artigo tem como escopo apontar quais as principais mudanças que a Lei 13.456/17 trouxe aos condomínios de lote e os loteamentos de acesso controlado, bem como as características desses institutos e suas diferenças.

A Lei Federal nº 13.456/17 foi introduzida no nosso ordenamento jurídico por meio de algumas críticas, passou de medida provisória à lei federal sem observar requisitos constitucionais como a relevância e urgência, tampouco foi debatida com a sociedade.

A lei trouxe aspectos essenciais para a regularização fundiária urbana e rural no Brasil, alterando aproximadamente 20 legislações, entre elas o Estatuto da Cidade, Lei 10.257/01, a Lei de Registro Público 6015/73, a Lei Lehmann nº 6.766/79, e o Código Civil brasileiro, Lei nº 10.406/02.

Desenvolvimento

A importância da Regularização Fundiária no Brasil

Não são de hoje as afirmações negativas em relação à realidade imobiliária e fundiária no Brasil. Segundo o Ministério das Cidades, o Brasil possui mais de 50% dos seus imóveis urbanos com alguma irregularidade fundiária. De acordo com Andrey Guimarães Duarte, presidente do Co-

légio Notarial do Brasil – Seção São Paulo (CNB-SP)⁸, entidade que congrega os cartórios de notas paulistas:

“Isso significa que aproximadamente 100 milhões de pessoas moram em imóveis irregulares e estão privadas de algum tipo de equipamento urbano ou comunitário”.

São muitas situações de propriedades irregulares e marginalizadas nos âmbitos social, legal e administrativo.

A Regularização Fundiária Urbana é o principal objetivo da Lei nº 13.456/17 e para alcançar esse resultado ela trouxe inovações para além da flexibilização dos processos de regularização fundiária.

Ela abriu o caminho para a possibilidade de Reurb em áreas que sejam objeto de litígio, desde que celebrado acordo judicial ou extrajudicial homologado por juiz, bem como possibilitou que os impasses possam ser dirimidos por meio de Câmeras de Mediação de Conflitos. Igualmente, trouxe maiores facilidades de registros, dispensa de certidões, preferência aos atuais ocupantes do espaço, simplificou o procedimento de pedido de regularização, aumentou o rol de legitimados que podem requerer a Reurb.

A Lei possibilita que muitas posses ou propriedades sejam inseridas ao Estado de Direito, em que administrativamente o poder público dará a determinadas áreas a devida atenção, serviços públicos, inclusão social, e também a luz da legislação, proporcionando a esses imóveis registros públicos, números de matrícula, possibilidade de registro no cartório de registro de imóveis, dando identidade, legalizando aquilo que antes ficava à margem, agregando valor e dignidade a imóveis que sequer eram reconhecidos legalmente, que não podiam ser usados como garantia patrimonial, proporcionando legitimação fundiária.

Antes de tudo, pode-se dizer que a legitimação fundiária é uma das formas de atribuição de título jurídico aos ocupantes de unidades imobiliárias ainda não formalmente integradas ao espaço urbano, justamente com o escopo de operar tal formalização. O art. 23 da nova lei explica legitimação fundiária:

8 <https://www.diariodasleis.com.br/2331-lei-aprovada-facilita-a-regularizauuo-de-imuveis-irregulares-em-todo-o-brasil.html> - Acesso em 19/11/2019.

Art. 23. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

A Reorganização Fundiária Urbana é a possibilidade de materialização dos princípios basilares da nossa Constituição: como a cidadania, a dignidade da pessoa humana, a moradia e a propriedade. Vejamos:

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:

I - a soberania;

II - a cidadania;

III - a dignidade da pessoa humana;

IV - os valores sociais do trabalho e da livre iniciativa;

O direito à propriedade é o mais antigo dos direitos reais, porém, para que ele seja garantido e exercido, deverá estar de acordo com a função social. Vejamos:

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:

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social.

A obrigatoriedade de dar função social à propriedade é de todos, tanto daqueles que estão em posse dessas áreas, quanto do Estado, da União

ou dos Municípios, na manutenção e destinação dessas propriedades. Os interesses sociais, alicerçados pelos princípios constitucionais, devem ser prioridade quando o assunto é função social.

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.

O direito à moradia está entre os direitos sociais mais importantes, um direito fundamental reconhecido e aplicável em todas as partes do mundo. Não se limita apenas a um teto e algumas paredes, mas sim a todo o contexto em que está inserida essa moradia, a comunidade, a infraestrutura, as garantias legais, os serviços administrativos e sociais, entre outros requisitos. Para aplicação desse direito de forma plena é necessário garantir:

A segurança da posse, que é a tranquilidade de morar sem o medo de sofrer remoção, despejo. Ou seja, uma segurança jurídica de acordo com a legislação do seu país.

E a disponibilidade de serviços, infraestrutura e equipamentos públicos: isso significa que a moradia deve estar servida de redes de água, saneamento básico, gás, energia elétrica, transporte público, limpeza, coleta de lixo. Dentro de uma comunidade com escolas, creches, postos de saúde, áreas de esporte e lazer, entre outros serviços.

Nesse sentido, de acordo com o texto da lei em tela, e por meio dela a moradia, o direito à propriedade, bem como outros princípios constitucionais apontados neste texto tornaram-se instrumentalmente possíveis e aplicáveis.

A Lei 13.465/17 e o Condomínio de Lotes

A Reorganização Urbana (REURB), proposta pela nova lei, em um primeiro momento parece tratar-se principalmente sobre irregularidades relativas a comunidades carentes, no entanto não é verdade. Essa legislação veio também para reorganizar antigas celeumas legislativas, uma delas é justamente em relação aos condomínios de lotes.

A Lei Federal 4591/64 regulava que deveriam existir edificações nos condomínios de lotes, o que restringia às construtoras e incorporadoras a necessidade dessas edificações. No entanto a Lei 13.465/17, em seu artigo 58, instituiu o condomínio de lotes, incluindo o artigo 1358 A no Código Civil.

De fato, a ausência de um dispositivo legal expresso gerava insegurança jurídica, pois muitos municípios, cartórios e corregedorias estaduais não reconheciam essa figura, ou a confundiam com o loteamento fechado.

Ademais, como a antiga legislação previa apenas condomínios com edificações os condomínios de lotes sem edificações ficavam à margem da regulamentação legal.

A nova lei mudou essa realidade quando incluiu no Código Civil, dentro do capítulo destinado ao condomínio edilício, o novo artigo 1.358-A, segundo o qual:

Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017).

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. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

2º Aplica-se, no que couber ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017).

3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017).

Damos o nome de condomínio a toda espécie de bens que possuem frações ideais divididas em propriedade exclusiva e propriedade comum.

O que difere o condomínio de lotes dos outros condomínios é que todas as unidades imobiliárias são lotes, e para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor (art. 1.331, §3), isto é, sempre que o empreendimento visar à implantação de um condomínio edilício de lotes, o incorporador não se comprometerá a construir no lote, pois se o fizesse estaríamos diante do condomínio de casas, e não de lotes.

A lei não nos permite confundir o condomínio de lotes com um loteamento fechado, visto que o lote previsto no art. 1.358-A é uma unidade imobiliária que possui uma fração ideal. Já o loteamento fechado é um loteamento clássico, decorrente de um parcelamento de solo, onde as áreas estão divididas em públicas (normalmente municipais) e privadas (particulares), o contrário do condomínio de lotes onde toda a área é privada, dividida em exclusiva e comum.

Pertence à realidade jurídica dos condomínios as particularidades das quotas condominiais, das taxas e outras despesas relativas ao imóvel, bem como a natureza *propter rem* dessas despesas, além da possibilidade de serem títulos executivos extrajudiciais, de acordo com o Código de Processo Civil:

Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:

(...)

VIII - o crédito, documentalmente comprovado, decorrente de aluguel de imóvel, bem como de encargos acessórios, tais como taxas e despesas de condomínio;

(...)

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;

O artigo da lei especificou as particularidades do condomínio de lotes, deixando esse tipo de empreendimento legalmente amparado. Não foi criado um novo tipo de condomínio, apenas foi inserido na letra da

lei aquilo que já pertencia a ela implicitamente. Visto que damos o nome de condomínio a toda espécie de bens que possuem frações ideais divididas em propriedade exclusiva e propriedade comum.

O que difere o condomínio de lotes dos outros condomínios é que todas as unidades imobiliárias são lotes, e para fins de incorporação imobiliária a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor (art. 1.331, §3), isto é, sempre.

A Lei 13.465/17 e o loteamento de acesso controlado

Nesses casos, estamos falando de um loteamento comum, nos moldes do artigo 22 da Lei 6.766/79, geralmente são glebas subdivididas em lotes, onde por questão de segurança o município autoriza que todo o entorno desse loteamento seja murado.

No loteamento com acesso controlado não é assegurado aos proprietários dos lotes a permissão ou concessão de uso dos espaços públicos, ou seja, pertencem ao Poder Público municipal, com uso assegurado a qualquer um do povo, conforme a natureza do bem público.

De fato, não existe respaldo legal na prática de limitar o acesso dos cidadãos que não moram no condomínio, pois estamos falando de áreas que também pertencem ao Poder Público. Porém o legislador, na Lei 13.465/17, trouxe a necessidade de prévio cadastramento e identificação. O acesso dos cidadãos não poderá ser proibido, mas condicionado ao cadastramento e identificação, sendo assim, consegue conciliar o interesse de segurança dos habitantes desses empreendimentos com os interesses da sociedade em não ter restrições de acesso às áreas públicas.

Nesse sentido Pedro Elias Avvad (2017, p. 231) discorre:

A expressão “**loteamento fechado**” pode dar uma idéia material do modo como se forma esse “**condomínio de fato**” ou essa “associação de interesses comuns”: é, sem dúvida dentro de um loteamento, porquanto as vias de acesso são logradouros públicos, mas que é “**fechado**” no sentido de que os moradores de tais logradouros controlam esses acessos nem sempre de uma

forma legal, mas com eficácia. Entretanto, a denominação não ajuda na definição da natureza jurídica desse fato que o direito já reconhece.

O doutrinador usa a expressão “Condomínio de Fato”, isso porque não podemos chamar de condomínio fechado as áreas onde se misturam propriedade pública e propriedade privada. O loteamento é um conjunto juridicamente separado dessas áreas, onde os donos se juntam para compartilhar interesses em comum e dividir despesas de manutenção por meio de uma associação de moradores. Esse é um dos pontos mais nevrálgicos nesses tipos de condomínio, pois no Brasil é livre a associação, sendo essa situação ponto de muitos debates jurídicos sobre a sua legalidade, inclusive em relação às taxas de cobrança de manutenção desses espaços.

Entretanto para pacificar a legitimidade das associações temos o Enunciado 89 da Jornada de Direito Civil - C/JF: “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”.

Somado a esse enunciado temos a inovação da Reurb, que acrescentou o artigo 36 A na Lei 6766/79, pacificando ainda mais o entendimento acerca da legitimidade do exercício praticado nessas associações, semelhante aos de administradoras de imóveis. Sobre isso discorreremos melhor no tópico abaixo.

Das Associações de Moradores

A discussão sobre associações de moradores é antiga na nossa legislação, sobretudo porque a Constituição Federal de 1988, em seu artigo 5º, XX reza que:

“Ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado”.

A natureza jurídica de uma associação é completamente diferente a de um condomínio, embora em termos administrativos ambas defendam os interesses comuns dos moradores, a associação lida com questões administrativas que envolvem propriedades privadas com propriedades

públicas. Não existe fração ideal em um loteamento de acesso controlado, visto que há nessas áreas a incidência do público com o privado, enquanto em um condomínio edilício a incidência é de áreas somente privadas. Saiba mais sobre essas diferenças.

O art. 36-A acrescido na Lei 6.766/79 tentou evitar a insegurança jurídica referente aos loteamentos fechados em relação à não obrigatoriedade de associar-se prevista no artigo 5º XX da Constituição Federal. Com a introdução desse novo artigo equiparou a atividade da associação de condomínios residencial à atividade de administração de imóveis. Dessa forma as taxas cobradas pelas associações dos moradores tornam-se obrigatórias e não facultativas aos associados.

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. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017).

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. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017).

No mesmo sentido do artigo acima temos o entendimento doutrinário de Pedro Elias Avvad (2017, p. 233), que discorre muito bem sobre esse argumento:

Já a outra corrente defende não só a validade dessa associação e do compromisso assumido, não como uma obrigação propter rem, mas como decorrência das limitações ao direito de propriedade, condicionando o seu uso ao interesse coletivo e, ainda, a condenação quase universal do locupletamento injusto à custa do empobrecimento alheio. É o princípio que veda o enriquecimento sem causa que passou vigorar no nosso direito positivo (art. 884 e 886 do Código Civil).

Ainda temos alguns julgados em aberto, aguardando o parecer do Supremo Tribunal Federal (RE 695911/SP, de Relatoria do Ministro Dias Toffoli, e também as ADIs 5.771, 5.787 e a 5.883). Tudo indica que o entendimento final desses julgados esteja alinhado à luz da Reurb e do Enunciado 89 do CJE.

Nesse momento não podemos negar o fato de que a proposta da Reurb resultou em maior segurança jurídica em relação às associações de moradores, e que tudo caminha para pacificação e consolidação dessa segurança.

Conclusão

Na verdade, diante de todo o recorrido podemos concluir que o que realmente difere um condomínio de lotes de um loteamento fechado, bem como qualquer outra figura, é a fração ideal na matrícula do imóvel. Toda vez que na matrícula de um imóvel estiver atrelada uma fração ideal, estamos diante de um condomínio edilício, caso contrário, estaremos diante de um loteamento.

A fração ideal é o que de fato determina a natureza jurídica do direito real em questão.

100 O DIREITO POSTO E AS NOVAS TECNOLOGIAS

Publicado
13/01/2020

O Direito sempre foi uma ciência mutável, essa mutação contínua acompanha a sociedade e seus costumes ao longo da história. Talvez seja esse o motivo da máxima jurídica que diz que a lei nasce dos costumes.

Emmanuel Gustavo Haddad (2007) vem confirmar essa assertiva:

“A dinâmica da realidade social, o uso e o costume, ultrapassam a atividade legislativa criadora do direito positivo, pois este é um mero referencial para a aplicação de Justiça no sentido formal do termo.”

Haddad (2007) completa dizendo que:

“A realidade é que o costume é o verdadeiro direito, pois é a primeira manifestação da ética de um povo, uma espécie de ética natural”.

A evolução do Direito sem dúvida passa pelo desenvolvimento econômico, social, pelas liberdades e garantias individuais, bem como pela necessidade de manter os interesses coletivos assegurados.

Em tempos remotos a Ciência Jurídica passava pela ideia de libertar-se dos moldes normativos impostos pela Igreja ou pelos monarcas.

A razão era o escopo dos ideais iluministas, que tentou encontrar um caminho justo para a sonhada democracia a partir da liberdade econômica, liberdades e garantias individuais dos cidadãos. E de certa forma

conseguiu, pois em meio aos avanços desses ideais foi possível a cisão entre o Direito Público e o Direito Privado.

A sociedade a partir daí passou por grandes transformações, e ao longo do tempo os Estados Soberanos foram construindo seus códigos de leis, de acordo com a realidade histórica e social de cada um.

Embora o objeto do artigo seja falarmos sobre o Direito posto em face das novas tecnologias que causam impacto direto na economia e nos valores sociais, o grande desafio do Direito ainda passa pela dicotomia causada pela cisão entre o Direito Público e o Direito Privado, pois, após séculos dos avanços conquistados pelo Iluminismo, ainda existe no Judiciário e também no Executivo e Legislativo o debate sobre a medida em que o Direito Público interfere no Direito Privado, bem como o Estado interfere nas relações privadas.

Em suma, a medida e os limites entre o Direito Público e o Privado de fato ainda são matérias que impulsionam os ideais mais conservadores, mas por outro lado atormenta os ideais progressistas. Ou seja, a grande conquista do Iluminismo ainda pulsa no contexto social histórico do século XXI, e mais, ainda é laboratório de estudo para possibilidade de aplicação das leis de forma que atenda às necessidades da atual conjuntura social.

Atualmente vivemos em um contexto social em que toda matéria-prima objetiva e sólida das leis precisa ser aplicada no campo ilimitado, subjetivo e fluido da tecnologia.

O mundo vive hoje um momento identificado como a Quarta Revolução Industrial. De acordo com Klaus Schwab (2016):

Estamos a bordo de uma revolução tecnológica que transformará fundamentalmente a forma como vivemos, trabalhamos e nos relacionamos. Em sua escala, alcance e complexidade, a transformação será diferente de qualquer coisa que o ser humano tenha experimentado antes.

De fato, já vivemos na Quarta Revolução Industrial, e talvez a maior dificuldade que enfrentamos nesse período da história é o fato de não termos um marco histórico como a Primeira Revolução Industrial, que foi o processo que levou à substituição das ferramentas pelas máquinas,

da energia humana pela energia motriz e do modo de produção artesanal pelo sistema fabril.

A Quarta Revolução é o resultado do impacto da tecnologia em todas as ambiências, como a política, social, econômica e científica, e esse fenômeno foi lento e contínuo, totalmente diferente do contexto social da Primeira Revolução Industrial.

Há dez anos ninguém saberia o significado de aplicativos ou Apps para celulares, hoje as pessoas convivem com eles no seu cotidiano para realização de todo tipo de tarefa, que levaríamos horas para realizar, como serviços bancários, compras, comunicação, entre outros.

Dentro desse contexto surgiu um número ímpar de atividades empresariais, com um formato tecnológico além do imaginável, empresas milionárias e sem fronteiras, que não possuem o modelo industrial do início do século, e que de fato não produzem nenhum tipo de matéria-prima estocável ou dependente de um ciclo de produção produto da mão de obra humana.

Assim são as startups, empresas definidas como inovadoras, atuando em qualquer área ou ramo de atividade, procurando desenvolver um modelo de negócio escalável e que seja repetível, e que normalmente usam como ferramenta principal do seu negócio a tecnologia e a internet.

Quando falamos em Direito e Desenvolvimento estamos abordando justamente essa realidade, em que as leis precisam ser aptas a responder aos anseios de um novo modelo de sociedade, moderno, tecnológico, cibernético, totalmente dinâmico, e que carece urgentemente de segurança jurídica.

Estamos tão atrelados à tecnologia e às praticidades do dia a dia, que todas as nossas formas de vivência, relações econômicas e sociais estão mudando.

A economia mundial mudou com o advento da internet, a tecnologia criou um novo modelo de indústria. Computadores e celulares estão sendo utilizados como ferramentas de trabalho, empresas de vendas virtuais e até mesmo vendas autônomas se valem do espaço virtual como sede e produção de serviços. Essa situação já é uma realidade em ascensão contínua e consolidada.

É nesse contexto social e econômico que o Direito se encontra, é na ambiência das startups que surge um celeiro farto de insegurança jurí-

dica, em todo o mundo. Existem startups em todo tipo de segmento no mercado, como as do ramo relacionado à hospedagem (para alguns), ou hotelaria (para outros) essa definição ainda não foi pacificada. Essas empresas virtuais de locação e hospedagem causaram um grande impacto econômico em todo o mundo, possuem um capital social bilionário e sequer possuem um quarto de hotel. Há relatos de problemas jurídicos e sociais motivados pelo uso das plataformas de locação e hospedagem em vários lugares do mundo.

O Airbnb é a mais famosa startup desse segmento, que permite que seus usuários possam disponibilizar seus imóveis para hospedagem e locações por curtos espaços de tempo, podendo variar de um dia, uma semana ou até mesmo algumas horas. Tudo isso com maior flexibilidade e menores preços, se utilizando de um aplicativo como ferramenta, que dispensa contrato escrito, e que ainda assim gera direitos e obrigações, em alguns processos judiciais no Brasil ganhou o amparo do Código de Direito do Consumidor.

Atualmente, doutrinadores e juristas sequer conseguem definir qual é a natureza jurídica dessa atividade, apenas que se trata de um contrato tutelado pelo Direito Privado, em que a manifestação da vontade é expressada via aplicativo.

O grande problema é quando essa prática comercial entra em conflito com algumas normas jurídicas próprias do Direito Privado e até mesmo direitos e garantias fundamentais do Direito Público.

Afinal, pode o síndico proibir que o condômino alugue seu apartamento para a estadia de outras pessoas? Pode o Estado interferir no direito de propriedade?

A força normativa da convenção condominial, que expressa a vontade de uma relação jurídica originária do Direito Privado, que possui força normativa inclusive contra terceiros, pode sofrer interferência estatal?

O direito à propriedade é um direito fundamental de todo cidadão, esculpido no **art. 5º, XXII, da Constituição Federal**, e que vem instrumentalizado no Código Civil, ramo jurídico do Direito Privado em seu **artigo 1.228**, que descreve que 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.

De fato, sabemos que o direito de propriedade não é mais absoluto como já fora em tempos remotos, ele deve estar em consonância com princípios do Direito Constitucional, como o da função social da propriedade, e com o balizador do **Código Civil contido no artigo 1277**, o princípio da boa vizinhança, que reza que o direito de propriedade deve ser exercido de forma a não interferir na saúde, sossego ou segurança dos vizinhos.

Vale ressaltar que, de acordo com Rosenvald (2014):

O Princípio Constitucional da Função Social da Propriedade é um princípio que opera um corte vertical em todo o sistema do Direito Privado. A função social se insere na própria estrutura de qualquer direito subjetivo para justificar a razão pela qual ele serve e qual papel desempenha. Atualmente, cogita-se de uma função social das obrigações, da família e de outros modelos do Direito Privado. Nesse sentido podemos concluir que a garantia dos Princípios Constitucionais como viés subjetivo no Direito Privado é de fato um ideal progressista, ou seja, a intervenção do Direito Público no Direito Privado, pois preserva interesses coletivos e estimula que ações privadas, mesmo que satisfaçam interesses particulares, não ofendam nenhum interesse social.

Vale ressaltar que esses balizadores ao direito de propriedade também são propostos pelo Direito Privado, como já foi mencionado, o Código Civil traz o princípio da boa vizinhança, que nada mais é do que o devido respeito aos interesses coletivos.

Como ensina Arnaldo Rizzardo (2016):

Os direitos de vizinhança importam necessariamente em restrições ao direito de propriedade. O direito de uma pessoa exercer sua propriedade deve ter em conta o direito de outra pessoa também usufruir de seu bem. Por outras palavras, o aproveitamento da propriedade por alguém en-

contra limites no mesmo aproveitamento de seu vizinho.

Diante desse contexto principiológico exposto, cabe a reflexão sobre a prática do Airbnb ante a essas limitações relativas ao interesse coletivo e à boa vizinhança. Inclusive essas ponderações são feitas por magistrados e doutrinadores a fim de fundamentar os debates e até mesmo as decisões processuais

Vale ressaltar que os problemas relativos ao Airbnb não se resumem apenas ao direito de propriedade e suas limitações impostas por princípios, mas também têm outras implicações jurídicas.

Uma delas é em relação à modalidade, estamos falando de um aplicativo de hospedagem com todas as características da hotelaria, Lei 11771/2008, porém muitas vezes é reconhecido por doutrinadores e tribunais como uma prática que se enquadra na Lei de Locação Residencial, 8.245/91.

A Lei de Locação, 8.245/91, define a locação típica (por mais de 90 dias) e a locação por temporada (até 90 dias). Vale ressaltar que há o tempo de até noventa dias como limite máximo para que se encaixe em locação por temporada, porém não define um tempo mínimo. Essa locação por temporada é permitida em residências, pois não conota uma finalidade hoteleira ou comercial, ou seja, não confronta a finalidade dos condomínios residenciais.

Tudo depende do entendimento do legislador, caso ele interprete que essa prática se encaixa como hotelaria, é comum esse entendimento, as sentenças ou acórdãos são no sentido de proibir a prática do Airbnb, pois confronta a finalidade estritamente residencial de determinados condomínios.

Lembrando que é possível a mudança de finalidade do condomínio, de residencial para comercial (e vice-versa), ou até para finalidade mista, porém esta deve ser realizada em assembleia convocada para fim específico e com quórum especial para tanto.

Diante de toda as controvérsias apontadas na prática do Airbnb temos um grande número de julgados em primeira e segunda instâncias com entendimentos divergentes e convergentes, em que os argumentos vão desde a manutenção do direito de propriedade, ou violação do prin-

cípio da boa vizinhança, até o desvio de finalidade dos condomínios residenciais.

Outra teoria também adotada em nossos tribunais é a **Teoria da Pluralidade dos Direitos Limitados**.

Essa teoria assevera que, em função das múltiplas propriedades dentro do condomínio, existe limite entre o exercício do direito de propriedade individual e o interesse coletivo. Ou seja, existindo conflito entre o direito individual (direito de utilizar a propriedade como bem entender), e o direito coletivo (direito de vizinhança que limita o direito de propriedade), prevalece o direito coletivo.

Esse entendimento é claramente principiológico e segue o mesmo raciocínio do princípio da função social descrito anteriormente. Os interesses sociais ou coletivos se sobrepõem às relações privadas, devendo estas estarem sempre na mesma mão desses interesses, ou no mínimo não irem contra.

A jurisprudência abaixo leva nitidamente em consideração a teoria acima.

CONDOMÍNIO – Ação de obrigação de não fazer com pedido de tutela de evidência – Decisão de Primeiro Grau que revogou a liminar anteriormente concedida, para fim de obstar o condomínio de vedar ou criar embaraços à locação dos imóveis das autoras na modalidade ‘on-line’ por temporada (AIRBNB) – Regulamento Interno do Condomínio que veda tal prática – Utilização de imóvel residencial com contornos de hotelaria, em condomínio, configurando-se, tal modalidade, na prática, uma atividade com fins comerciais Alta rotatividade de pessoas no condomínio, que altera a rotina e a segurança do local, não se vislumbrando, por ora, restrição ao direito de propriedade, mas sim, medida proibitiva e protetiva do interesse geral dos moradores – Decisão mantida – Recurso não provido. (TJ-SP – AI: 21870813420188260000 SP 2187081-34.2018.8.26.0000, Relator: Carlos

Nunes, Data de Julgamento: 07/01/2019, 31ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 07/01/2019).

Na França, no ano de 2018 o Airbnb foi condenado, o Tribunal Distrital de Paris, localizado no 6º distrito, condenou a empresa a pagar ao proprietário do imóvel a soma de € 3 mil por danos morais, um montante de € 1.664 por perdas materiais e € 1.869 por reembolso de “receitas recebidas ilegalmente”. No total, a plataforma foi condenada a pagar mais de € 8 mil ao proprietário.

O tribunal considerou que o site de hospedagem incorreu na sua responsabilidade civil ao não respeitar duas obrigações essenciais: a informação do locatário oficial de seu apartamento (com declaração oficial de que ele sublocaria com o acordo do proprietário) e a duração máxima do aluguel (não mais de 120 dias por ano).

“No final, a empresa AirBnb falhou inegavelmente em suas obrigações legais e permitiu ao inquilino driblar suas obrigações contratuais sem que os atos ilegais deste último excluam sua própria responsabilidade”, declarou o tribunal, evocando a má-fé e talvez conivência com o inquilino.

Nessa sentença podemos perceber que no berço da cisão entre o Direito Público e o Privado, o Estado optou por interferir na prática do Airbnb impondo alguns limites.

Na verdade Paris se uniu a outras capitais pelo mundo onde o uso do aplicativo sofre algumas restrições, como no caso da cidade de Nova York, onde a prefeitura balizou de diversas formas o serviço.

No Brasil as decisões possuem entendimentos diversos. O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP) decidiu que o Condomínio Edifício Costa Azul, localizado na cidade de São Paulo, não pode proibir que condôminos disponibilizem o apartamento para locação online, por meio de sites especializados, sem que a assembleia de moradores vote, de forma unânime, pela proibição dessa prática. O processo tramita com o número 112456787.2017.8.26.0100. Em seus argumentos o magistrado discorre que:

“Ademais, como já salientado no julgamento do agravo de instrumento nos autos, a simples locação da unidade autônoma por curtos períodos não caracteriza hospedagem e nem mesmo desvirtua a destinação exclusivamente residencial do condomínio”.

E ainda acrescenta que a proibição feita pelo condomínio “restringe os direitos dos condôminos, em especial o de gozar do imóvel”.

PODER JUDICIÁRIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO Registro: 2019.0000512507 ACÓRDÃO Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1124567-87.2017.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes SOLLY SELIM AWNY KABANI e DEBORA KABANI, é apelado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COSTA AZUL. ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Deram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão. O julgamento teve a participação dos Desembargadores MELO BUENO (Presidente) e FLAVIO ABRAMOVICI. São Paulo, 28 de junho de 2019. Moraes Pucci Relator Assinatura Eletrônica.

Há pouco tempo houve a tentativa de regular esse assunto por meio da proposta do Projeto de Lei nº 2474, de 2019, que altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para disciplinar a locação de imóveis residenciais por temporada por meio de plataformas de intermediação ou no âmbito da economia compartilhada, de autoria do senador Ângelo Coronel (PSD/BA). Essa PL ainda se encontra em tramitação com a relatoria da Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJ).

Finalmente o embate a respeito do tema chegou ao Superior Tribunal de Justiça. A Quarta Turma do STJ vai julgar a legalidade do uso do Air-

bnb em condomínios. O caso que chegou ao STJ é de Porto Alegre (RS), onde uma mulher foi proibida pelo condomínio de sublocar seu imóvel para temporadas porque isso feria as normas internas impostas aos moradores. O recurso analisado é o Resp. nº 1819075/RS (2019/0060633-3), a justiça local deu razão ao condomínio, e ela recorreu ao STJ.

O argumento do STJ ao aceitar o recurso foi justamente o grande número de decisões conflitantes a esse respeito.

O processo é relatado pelo ministro Luís Felipe Salomão, que proferiu extenso voto no qual assentou que tal atividade não é caracterizada como comercial e que, na ausência de lei que limita tal comportamento, não pode o condômino ser proibido de locar imóvel ou parte dele por curto período. O julgamento foi suspenso pois houve pedido de vista.

Ainda assim, vale ressaltar que essa decisão do STJ não terá efeito vinculante, ou seja, que obriga todas as demais cortes ao mesmo posicionamento, no entanto, não há dúvida de que a decisão poderá ter um impacto direto nos serviços de Airbnb e outros aplicativos de locação.

Entretanto a dúvida que fica é se o Direito posto tem ferramentas suficientes para lidar com as situações originárias da Quarta Revolução Industrial, na qual a inteligência artificial já substitui em muitos casos a ação humana e a tecnologia cria situações em que não há norma jurídica que tutele.

Em outros países o uso do Airbnb já foi regulamentado, com a interferência direta do Estado nas relações privadas, como já foi discorrido.

Entretanto no Brasil ainda nos encontramos na insegurança do vazio legal, ansiamos por uma posição jurisprudencial dada pela Corte, que seja capaz de tirar essa situação da margem legal, e integrar todos os envolvidos no Estado de Direito.

101 O LIMITE AO USO DE PROCURAÇÕES NAS ASSEMBLEIAS INTERFERIRÁ NO DIREITO DE PROPRIEDADE?

Publicado
27/01/2020

Encontra-se em tramitação na Câmara dos Deputados o Projeto de Lei 6291/19, de autoria do deputado Professor Israel Batista (PV-DF), que propõe medida que afeta diretamente os condomínios no Brasil.

Em sua ementa o PL dispõe sobre a utilização de procurações para eleição de síndico de condomínio, bem como para votações em associações e cooperativas.

O autor justifica alegando que: “A prática deslegitima os processos eleitorais, o senso de participação comunitária e perpetua no poder grupos que, por algum motivo, tenham esses papéis em mãos”.

O fato é que, embora o assunto relativo ao uso de procurações gere polêmica, pois é certo que existe desconfiança em relação à lisura daqueles que fazem uso desse instrumento em assembleias condominiais, ou assembleias de associações e cooperativas, não se pode negar que o uso de procuração é um direito do cidadão legitimado pelo Código Civilista brasileiro.

Código Civil – Lei nº 10.406/2002:

Art. 653. Opera-se o mandato quando alguém recebe de outrem poderes para, em seu nome, praticar atos ou administrar interesses. A procuração é o instrumento do mandato.

Art. 654. 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.

As situações em que os cidadãos podem se valer do instrumento de procuração são imensuráveis. Sendo assim, trata-se de um documento necessário para o exercício da cidadania, e em muitos casos para a validação de um direito, e até mesmo para ao alcance da justiça.

Nos casos que envolvem os condomínios, interferir no uso de procurações é o mesmo que interferir no direito de propriedade. Esse direito real e fundamental é garantido e protegido pela Constituição Federal de 1988:

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.

O direito de propriedade confere ao cidadão o múnus de gozar, de usar e de possuir bens e se dispor deles da maneira como quiser, desde que esteja em alinhamento com o princípio da função social da propriedade, também letra da Constituição Federal.

Exercer o direito de propriedade de maneira plena em muitas situações pode passar pela necessidade do uso de procurações.

Quando falamos desse direito não estamos limitando o tema apenas à relação de um proprietário, um imóvel e um procurador.

Estamos falando de limitações ao mercado imobiliário, um dos maiores geradores de emprego no país e que contribui categoricamente para o PIB nacional.

As construtoras e empreendedoras investem no mercado imobiliário brasileiro de forma agressiva, movimentando toda uma cadeia de prestadores de serviços, empresas e profissionais liberais.

Vivemos um momento ímpar, estamos na 4ª Revolução Industrial, na qual a tecnologia e os aplicativos de celular impulsionaram a realidade do compartilhamento. As empresas denominadas startups inauguraram uma nova forma de morar, de se hospedar, de se locomover, todas baseadas no compartilhamento.

O mercado imobiliário está se transformando por consequência dessas empresas, as plataformas de hospedagem, como o Airbnb, abriram um grande mercado para investidores no setor, hoje sabemos de empreendimentos imobiliários direcionados à hospedagem por aplicativo.

Outra realidade de compartilhamento são as multipropriedades/time share, nas quais o que é vendido é a fração de tempo, um diferencial que também atrai a atenção de investidores, no Brasil temos grandes empreendimentos dentro dessa denominação.

As pessoas compram as frações de tempo como investimento, e não como moradia.

O mercado imobiliário acompanha as transformações da sociedade, que está em pleno avanço por causa da tecnologia.

O leque de possibilidades para investidores no setor é variado, temos os condomínios de controle de acesso, de casas, de apartamentos, multipropriedade, coliving, coworking, entre outras modalidades que surgem em resposta às transformações sociais.

As pessoas que investem nesse mercado necessitam de administradores, e o uso de procuração é essencial nessa relação.

Outrossim, esse projeto de lei também limitaria os direitos dos inquilinos em relação ao imóvel locado, vedar o direito desse locatário se manifestar dentro do condomínio causaria um impacto negativo para todos os envolvidos, proprietário, inquilino, condomínio e demais condôminos.

O uso de procurações nos imóveis que fazem parte dos investimentos dessas construtoras e empreendedoras, antes de serem vendidos, é de extrema importância para a manutenção e o êxito desse mercado.

Esse projeto de lei não acompanha a evolução do mercado imobiliário e do mercado condominial.

Trata-se de uma proposta que inviabiliza o mercado imobiliário, que dificulta e repele os investidores do setor.

Ademais, o deputado, ao justificar o projeto de lei, confunde Direito Público com Direito Privado. Vejamos o texto dela:

JUSTIFICAÇÃO. Este projeto de lei estabelece a vedação de utilização de procuração para eleições de síndicos de condomínio, associações e cooperativas. O chamado “voto por procuração” tem servido, ao longo do tempo, para desvirtuar a vontade de coletividades, deslegitimando processos eleitorais, senso de participação comunitária e, normalmente, perpetuando no poder grupos que, por algum motivo, tenham esses papéis em mãos. Tendo em vista o processo eleitoral nacional, quando se trata de representantes de municípios ou de Estados, caso o cidadão esteja fora da zona eleitoral o mesmo é impedido de votar. Considerando que as unidades condominiais, as associações e as cooperativas são importantes representações de pequenas comunidades, o voto por procuração não é democrático. Por essa razão, conclamo os ilustres Pares a apoiar a presente iniciativa legislativa. Sala das Sessões, em 04 de dezembro de 2019. Deputado PROFESSOR ISRAEL BATISTA (PV/DF).

Ora, é sabido que os processos eleitorais são normatizados pelo Direito Eleitoral, que faz parte do Direito Público, portanto esse paralelo não tem nenhum cabimento, não se pode usar como paradigma as eleições regidas pelo Direito Eleitoral, pois quando falamos de assembleias condominiais estamos falando exclusivamente de relações privadas, de Direito Imobiliário e Direito Condominial. Todos compõem a seara do Direito Privado,

que regulamenta as relações particulares, regido pelo Código Civilista brasileiro, não podem ser confundidos com Direito Público.

Em relação à tentativa de impor o múnus do Direito Eleitoral às eleições para síndico, essa triste confusão já foi rechaçada por entendimento jurisprudencial:

APELAÇÃO CÍVEL. PRELIMINAR DE INÉPCIA DO RECURSO. REJEIÇÃO. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. PEDIDO DE NULIDADE DE ASSEMBLEIAS POR DEMORA NA DIVULGAÇÃO DE ATAS. MATÉRIA ESTRANHA AOS PEDIDOS INICIAIS. NÃO CONHECIMENTO. EXTINÇÃO PARCIAL SEM JULGAMENTO DO MÉRITO. NÃO REALIZAÇÃO DE ASSEMBLEIA IMPUGNADA NA INICIAL. CORREÇÃO. PRETENSÃO VOLVIDA A OBSTAR A REALIZAÇÃO DE ASSEMBLEIA FUTURA PARA ELEIÇÃO DE ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO. ILICITUDE. CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLEIA POR SÍNDICO INTERINO. REGULARIDADE. NECESSIDADE DE FORMAÇÃO DE COMISSÃO ELEITORAL E ELABORAÇÃO DE ESTATUTO. INEXISTÊNCIA. FALTA DE PRECISÃO CONVENCIONAL. APLICAÇÃO DE REGRAS DE DIREITO ELEITORAL. IMPERTINÊNCIA. SENTENÇA MANTIDA 1. O art. 1.010, III, do CPC exige que a apelação contenha exposição do fato e do direito, bem como as razões do pedido de reforma, não havendo inépcia na peça recursal que apresenta fundamentos para o pedido de reforma da sentença, apenas pelo fato de formular pedido recursal além do objeto da ação. 2. O pedido de declaração de nulidade de assembleias por falta de divulgação de atas não comporta conhecimento, pois dissociado dos pedidos

de mérito deduzidos na inicial, e é improcedente a alegação de descumprimento de decisão judicial, já que não foi concedida providência limiar a esse respeito no curso do processo. 3. Não merece reforma a sentença que declarou extinta em parte a ação por perda superveniente de objeto, diante da constatação de que não foi realizada a assembleia condominial impugnada na petição inicial, pois não há que se cogitar a respeito da nulidade de ato inexistente. 4. Não cabe nesta sede qualquer deliberação sobre a legitimidade da destituição de síndico eleito e sobre a nomeação de interino, já que além de não ser objeto da ação, representam questões tratadas em outros processos, de modo que o síndico em exercício, ainda que interino, possui o direito de convocar assembleia, nos moldes do arts. 1.348, I, e 1.355 do CC. 5. É inviável a concessão de provimento judicial para obstar, abstrata e indefinidamente, a possibilidade de realização eleição em assembleia condominial para eleição de administração, pois afronta o direito de deliberação dos condôminos assegurado pelo art. 1.335, III, c/c 1.347 do CC. 6. É improcedente a alegação de que é necessária previa constituição de comissão eleitoral e aprovação de estatuto para a eleição de condomínio, quando não há prova de previsão nesse sentido na respectiva convenção, e não há previsão legal que assegure à deliberação condominial a aplicação das regras de direito eleitoral brasileiro. 7. Preliminar de não conhecimento do apelo rejeitada. Recurso de apelação parcialmente conhecido e desprovido. (TJ-DF 07178563420188070001 DF 0717856-34.2018.8.07.0001, Relator: ALFEU MACHADO, Data de Julgamento: 23/01/2019, 6ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 29/01/2019. Pág.: Sem Página Cadastrada.).

De fato, estamos diante de um projeto de lei que afronta princípios constitucionais, desrespeita a hierarquia das normas, confunde Direito Público com Direito Privado, e vai na contramão da jurisprudência.

Sem dúvida alguma se trata de mais um fracasso legislativo. O Projeto de Lei 6291/19 afronta a Constituição Federal e deve ser arquivado.

Ainda que exista a problemática apontada pelo deputado autor do projeto em debate, ele não tem embasamento algum para resolver qualquer celeuma que possa acontecer no uso das procurações.

Não podemos resguardar um direito limitando outro. Isso não é manutenção da justiça, mas apenas uma forma limitada de tentar conferir segurança jurídica a uma determinada situação.

O entrave e a intervenção de forma negativa que esse projeto de lei pode causar ao direito de propriedade e ao mercado imobiliário brasileiro podem ser impactantes e irreversíveis.

O Poder Legislativo deve utilizar sua função de criar leis de forma benéfica e democrática, respeitando os interesses coletivos, ou mesmo das minorias e dos hipossuficientes sem precisar subtrair da sociedade direitos conquistados.

A sociedade não precisa desse tipo de proposta, precisamos de leis que façam a diferença de forma positiva e não negativa, basta olhar para a realidade social deste país para sabermos de qual tipo de projetos de lei o povo brasileiro realmente precisa.

102 SÍNDICO, COMO ESTÁ A COMUNICAÇÃO NO SEU CONDOMÍNIO?

Publicado
20/02/2020

Criar um canal de comunicação dentro dos condomínios entre os síndicos e os moradores é fundamental para a gestão desses espaços, e necessário para dar voz aos moradores.

Atualmente vivemos uma fase na qual os aplicativos de conversa se tornaram a principal ferramenta de comunicação nesses espaços, e o que não falta são ações no Judiciário por crimes contra a honra (injúria, calúnia e difamação) envolvendo condomínio, condôminos, síndicos e funcionários.

Os crimes contra a honra estão previstos nos artigos 138, 139 e 140 do Código Penal e são definidos da seguinte forma:

Art. 138 - Caluniar alguém, imputando-lhe falsamente fato definido como crime.

(...)

A calúnia é cometida quando se atribui a alguém a autoria de um fato definido em lei como crime quando se sabe que essa pessoa não cometeu crime algum.

Difamação

Art. 139 - Difamar alguém, imputando-lhe fato ofensivo à sua reputação.

(...)

A difamação acontece quando atribuímos a alguém fato ofensivo à sua reputação ou honra (por exemplo, espalhar boatos que prejudiquem a reputação da pessoa na empresa em que ela trabalhe ou na comunidade em que ela vive, nos grupos de *WhatsApp*, entre outros).

Art. 140 - Injuriar alguém, ofendendo-lhe a dignidade ou o decoro.

Quando ofendemos a dignidade de alguém por meio de insultos, xingamentos, humilhações, cometemos o crime de injúria.

Quando as ofensas ferem a dignidade da pessoa utilizando-se de elementos referentes à raça, cor, etnia, religião, origem ou a condição de pessoa idosa ou portadora de deficiência, cometemos o crime de injúria qualificada.

Além dos crimes cometidos contra a honra atualmente temos mais duas legislações, a fim de regular os espaços cibernéticos:

1º - A Lei dos Crimes Cibernéticos, Lei 12.737/2012 - chamada de Lei Carolina Dieckmann, que tipifica atos como **invadir computadores** (*hacking*), **roubar senhas**, **violar dados de usuários** e **divulgar informações privadas** (como fotos, mensagens, etc.). Os crimes previstos na Lei de Crimes Cibernéticos e inclusos no Código Penal (artigo 154-A e art. 298).

2º - O Marco Civil da Internet, Lei 12.965/2014, que regula os direitos e deveres dos internautas e protege os dados pessoais e a privacidade dos usuários. A lei reza que somente mediante ordem judicial poderá haver quebra de dados e informações particulares existentes em sites ou redes sociais.

Em posse dessas informações e também diante da realidade jurídica de um grande número de ações que envolvem crimes contra a honra, e demais crimes cometidos nos ambientes virtuais envolvendo síndico, condomínio e moradores, é necessário falarmos sobre de que forma está sendo feita a comunicação dentro dos condomínios.

Os meios de comunicação dentro dos condomínios são espaços suscetíveis ao cometimento dos crimes elencados acima, por isso é importante que o síndico, as administradoras e os condomínios mantenham a ética e o decoro no uso desses ambientes.

Ademais, é justo debatermos sobre os canais de comunicação existentes, para que os síndicos avaliem qual se encaixa melhor no perfil do seu condomínio.

Vamos apontar os prós e os contras dos principais meios de comunicação utilizados, quais sejam: apps de gestão condominial, grupos de WhatsApp, livro de ocorrência, e-mails, site de condomínios.

Lembrando que seja qual for o meio de comunicação oficial do condomínio, ele deve estar previsto na convenção condominial ou regimento interno, e no caso de omissão é necessário que seja debatido e votado por assembleia.

Essa previsão é fundamental para dar materialidade comprobatória aos atos de gestão do síndico.

Desenvolvimento de aplicativos de gestão condominial

Já estão sedimentados no mercado e na vida dos cidadãos os apps de celulares, que auxiliam na realização de uma diversidade de assuntos, inclusive na gestão condominial.

Alguns aplicativos são desenvolvidos para adesão direta dos condomínios, outros são elaborados pelas administradoras.

Esses aplicativos funcionam como um livro de ocorrência digital, porém com a vantagem de as reclamações não ficarem expostas para que os outros moradores leiam, apenas o síndico tem acesso. E ainda são o meio de comunicação entre a administradora, síndico e os condôminos.

É uma excelente ferramenta de controle, em que os moradores que realmente têm interesse podem tomar conhecimento sobre a situação do condomínio, tecer críticas, ver as atas de assembleias, cópia da convenção, do regimento interno, retirar boletos das quotas condominiais, receber edital de convocação de assembleias, entre outras funções, dependendo de cada aplicativo.

Isso sem falar que toda a vida do condomínio fica disponível no aplicativo, alguns até em forma de gráficos apresentando os créditos, os débitos, o índice de inadimplência, os contratos firmados com terceiros, notas fiscais, entre outros.

Essas plataformas costumam criar mecanismos inteligentes de reclamações e denúncias, de forma que o síndico pode ter um controle mais segmentado das urgências e das espécies de demanda.

Ademais, essas mensagens ficam registradas, servem de materialidade comprobatória no caso de alguma lide no Judiciário, para provar as formalidades que envolvem o condomínio, como as assembleias, convocações, edital, atas, quóruns, entre outros. Lembrando que também existem os sites das administradoras com as mesmas funções dos aplicativos.

Entretanto, nem tudo é positivo, pois no caso dos apps o número de moradores que realmente utilizam essa ferramenta, e que sabem usá-la adequadamente, é pequeno.

Teoricamente vivemos a 4ª Revolução Industrial, na qual o mundo está imerso na tecnologia, muitos serviços são prestados mediante aplicativos e sites, porém o número de pessoas que vivem à margem desse fenômeno por opção ou por questões sociais é expressivo.

Mesmo em apps de celulares ou em sites é importante salientar sobre as responsabilidades em relação àquilo que é escrito. A internet e suas ferramentas não são uma terra sem lei, é preciso manter o decoro com as palavras, a ética e principalmente ter noção de que existe responsabilidade civil e criminal em relação ao que falamos ou escrevemos em todos os ambientes físicos ou virtuais.

Grupos de *WhatsApp*

Os grupos de *WhatsApp* são atualmente o meio de comunicação mais utilizado pelos condôminos, embora sejam eleitos pelos moradores como um canal para debaterem os assuntos referentes ao condomínio, normalmente são criados de forma aleatória, não sendo o meio de comunicação oficial.

É certo que através desse aplicativo é possível resolver muitas coisas, enviar comunicados, convocação para assembleias, fazer reclamações, enviar notificações, entre outras ações, porém é preciso previsão na convenção condominial ou regimento interno ou por decisão de assembleia.

Quando utilizamos um meio de comunicação que não é aquele previsto na convenção condominial, aquilo que formalizamos nele não tem

força comprobatória. O síndico deve se resguardar muito bem sobre essas questões, para não ter surpresas jurídicas depois.

No entanto é bem verdade que as conversas que acontecem nesses ambientes podem servir de provas em ações de dano moral por crimes contra a honra cometidos ali.

O número de ações no Judiciário que envolve ofensas nos grupos de *WhatsApp* em condomínios é grande. Abaixo temos um exemplo de jurisprudência envolvendo essa temática.

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. (TJ-SP 10122214920158260009 SP 1012221-49.2015.8.26.0009, Relator: Marcia Dalla Déa Barone, Data de Julgamento: 16/05/2018, 2ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 16/05/2018)

Abaixo outra jurisprudência envolvendo grupos de *WhatsApp*:

EMENTA: RECURSO INOMINADO. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MORAIS. OFENSAS E DIFAMAÇÃO PROFERIDAS POR WHATSAPP. RÉU QUE IMPUTOU AO AUTOR A FALSA CONDIÇÃO DE INADIMPLENTE. CONDIÇÃO DE INADIMPLENTE DO AUTOR JÁ AFASTADA EM LITÍGIO DIVERSO. DANO À HONRA COMPROVADO. QUANTUM INDENIZA-

TÓRIO QUE NÃO COMPORTA MINORAÇÃO. SENTENÇA MANTIDA (TJ-RS - Recurso Cível: 71007885825 RS, Relator: Alexandre de Souza Costa Pacheco, Data de Julgamento: 27/03/2019, Segunda Turma Recursal Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 01/04/2019)

Quando o assunto é a comunicação do condomínio via grupos de *WhatsApp* há duas considerações importantes a serem feitas: a primeira é que os moradores evitem discussões, ofensas e principalmente acusações nos grupos, a segunda é que os síndicos não façam parte deles, por inúmeros motivos.

Por precaução, evitando desgastes com os moradores, principalmente os síndicos que moram no condomínio, e pelo risco de ser solicitado diuturnamente nas conversas por condôminos descontentes. Existe a expectativa de resposta rápida nesses casos, e isso pode prejudicar a gestão do síndico.

Mas caso o síndico queira utilizar o *WhatsApp* existem algumas formas mais práticas e seguras, a lista de transmissão, ou o grupo que ele montar, com regras bem estabelecidas em que o decoro e a urbanidade devem ser exigidos. É preciso manter o cadastro dos moradores em dia, para que ninguém fique excluído.

Caso os condôminos desejem que é mais prático oficializar o *WhatsApp* como ferramenta de comunicação, o que não é o recomendado, e não exista essa previsão na convenção condominial, ou até mesmo a previsão seja de outra forma de comunicação, será preciso tomar as providências cabíveis, sendo elas todas dependentes de decisão de assembleia.

Entretanto não é recomendado o uso do *WhatsApp* como o canal oficial de comunicação, para isso existem meios mais seguros e mais formais.

Comunicação via e-mail

O e-mail sem dúvida alguma é uma ferramenta de comunicação que auxilia o síndico no envio de mensagens relacionadas à vida em condomínio.

É salutar que o síndico tenha um e-mail para comunicação com os moradores, assim ele poderá enviar e receber as demandas relativas à sua função.

Lembrando que o recomendado é que o e-mail seja o do condomínio, com o seu *nickname*, sendo assinado pela figura do síndico em exercício.

No caso do e-mail também é preciso evocar a necessidade de previsão na convenção condominial, regimento interno ou assembleia.

É importante manter o cadastro dos moradores sempre atualizado, é preciso ter um bom controle da entrada e saída de moradores no condomínio, para evitar erro de comunicação, envio a endereço de e-mail errado, ou por morador não cadastrado.

Caso seja o meio de comunicação oficial, e apenas um morador não seja convocado para assembleia via e-mail, essa assembleia pode ser anulada por erro formal.

O decoro e a urbanidade também devem ser priorizados nesses ambientes, sendo as ofensas proferidas via e-mail provas lícitas para ação de dano moral ou demais ações.

Livro de ocorrência

O livro de ocorrências é o instrumento de comunicação mais antigo no universo condominial, normalmente ele fica na guarita, no escritório do condomínio ou até na posse do zelador.

Ainda é muito utilizado, no entanto, há condomínios mais modernos que sequer sabem da existência desse instrumento, pois ele já foi substituído por aplicativos, e-mails, ou WhatsApp, ou pelo site do condomínio.

O livro de ocorrências é onde os moradores escrevem suas reclamações e assinam, os funcionários também poder fazer uso do livro, e até mesmo o síndico.

É um canal de comunicação democrático, no qual se dá a publicidade de todos os acontecimentos do condomínio, lembrando que nada do que for escrito pode ser anônimo, e o síndico tem o dever de diligenciar tudo aquilo que é escrito no livro.

A grande vantagem do livro de ocorrências é que as informações ali contidas servem de amparo para que o síndico ou administradora tomem atitudes em relação às multas, advertências, manutenção, entre outros assuntos.

Ademais os registros descritos servem de provas judiciais no caso de alguma disputa jurídica relacionada ao condomínio.

As vantagens do livro de ocorrência, que são a transparência, a publicidade e a capacidade comprobatória, são também o seu ponto nevrálgico, pois muitos moradores não se sentem seguros em fazer reclamações e terem que assinar o nome, já que o anonimato não é permitido. Todavia, principalmente por não caber o anonimato e estar disponível para todos os moradores e funcionários do prédio há grande necessidade de decoro e urbanidade naquilo que é escrito.

Esse é o motivo de esse instrumento estar perdendo espaço para os aplicativos e outras ferramentas em que o morador poderá enviar a comunicação e esta só será lida pelo síndico ou administradora.

Abaixo temos outro exemplo de jurisprudência cujo conteúdo são as ofensas proferidas em redes sociais em relação ao síndico.

EMENTA: CIVIL. OFENSAS PROFERIDAS EM REDE SOCIAL (GRUPO DE “FACEBOOK”) E MEIOS DE COMUNICAÇÃO (? GRUPO DE *WHATSAPP*? E? EMAIL?). 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.

Conclusão

O que podemos concluir é que independentemente do canal de comunicação utilizado pelo condomínio é preciso ter claros alguns requisitos essenciais.

O primeiro é que o canal de comunicação pelo qual o síndico ou administradora irá comunicar os atos de gestão do condomínio deve estar

previsto na convenção condominial ou no regimento interno. No caso de omissão desses documentos é necessário que o assunto seja votado em assembleia.

Também é fundamental que o condomínio mantenha um sistema de atualização cadastral, pois é preciso que todos os moradores sejam devidamente comunicados sobre os atos de gestão, principalmente as convocações de assembleia.

Outro ponto crucial é em relação à urbanidade e ao decoro na comunicação entre síndico e moradores, primeiramente por questão de educação e ética e se isso não for o suficiente, por precaução, visto que somos todos responsáveis juridicamente por aquilo que falamos e escrevemos, seja qual for o meio de comunicação, se verbal ou se virtual.

103 DA RESPONSABILIDADE CRIMINAL DO SÍNDICO

Publicado
26/03/2020

Este artigo abordará de maneira mais detalhada a responsabilidade criminal do síndico. De que forma a conduta desse gestor poderá levá-lo a responder criminalmente por um fato. Quais situações dentro da gestão condominial podem gerar responsabilidade ao síndico na esfera criminal.

Falar sobre a responsabilidade criminal do síndico é necessário e essencial para que fique claro de que maneira esse profissional deve agir dentro do seu dever de gestão dentro de um condomínio.

Trata-se de um debate inesgotável, pois não é possível mensurar o número de possibilidades que podem causar ao síndico uma imputação criminal.

Por isso este capítulo irá nortear o síndico e demais envolvidos com o universo condominial a agir cotidianamente no que se refere as suas funções administrativas e de gestão condominial no sentido de evitar possíveis responsabilidades criminais.

Desenvolvimento

Da responsabilidade criminal do síndico

Para falarmos sobre a responsabilidade criminal do síndico é preciso apontarmos alguns princípios basilares do Direito Penal a fim de solidificar o debate.

Em primeiro lugar é importante salientar que o Direito Penal é o ramo do Direito capaz de impor sanções e restrições ao direito fundamental do cidadão, que é o direito de ir e vir. Por esse motivo existem

limites constitucionais que devem ser observados antes de limitar a liberdade de uma pessoa.

Por isso existe o entendimento de que o Direito Penal é a *última ratio*, isto é, deverá ser aplicado apenas quando determinado fato for definido como crime.

Antes de imputarmos um crime a alguém é preciso que ele seja definido por lei e com as sanções já estipuladas, esta é a regra máxima do Direito Penal, texto da Constituição Federal, contido no artigo 5º, inciso XXXIX, cujo texto reza que: “não haverá crime sem lei anterior que o defina, nem pena sem prévia cominação legal”.

O Código Penal repete o texto constitucional logo em seu primeiro artigo de lei. Vejamos:

Código Penal - Decreto Lei 2848/40

Art. 1º - Não há crime sem lei anterior que o defina. Não há pena sem prévia cominação legal.

Esse texto culmina em dois princípios fundamentais, princípio da legalidade e princípio da anterioridade, que são balizadores do Direito Penal Positivado, eles deixam claros os limites de atuação do Estado sobre liberdade individual de cada cidadão.

Mas se o crime tem que ser previsto, e a pena tem que ter prévia previsão, qual é o balizador sobre o sujeito, existe alguma regra que possa ajudar a definir o sujeito praticante do crime?

Para isso o Código Penal indica a forma de identificarmos e de imputarmos o ato tipificado como crime em seu artigo 13. Vejamos:

Art. 13 - O resultado, de que depende a existência do crime, somente é imputável a quem lhe deu causa. Considera-se causa a ação ou omissão sem a qual o resultado não teria ocorrido. (Redação dada pela Lei nº 7.209, de 11.7.1984).

Superveniência de causa independente (Incluído pela Lei nº 7.209, de 11.7.1984).

1º - A superveniência de causa relativamente independente exclui a imputação quando, por

si só, produziu o resultado; os fatos anteriores, entretanto, imputam-se a quem os praticou. (Incluído pela Lei nº 7.209, de 11.7.1984).

Relevância da omissão (Incluído pela Lei nº 7.209, de 11.7.1984).

2º - A omissão é penalmente relevante quando o omitente devia e podia agir para evitar o resultado. O dever de agir incumbe a quem: (Incluído pela Lei nº 7.209, de 11.7.1984).

a) tenha por lei obrigação de cuidado, proteção ou vigilância; (Incluído pela Lei nº 7.209, de 11.7.1984)

b) de outra forma, assumiu a responsabilidade de impedir o resultado; (Incluído pela Lei nº 7.209, de 11.7.1984)

c) com seu comportamento anterior, criou o risco da ocorrência do resultado. (Incluído pela Lei nº 7.209, de 11.7.1984)

De acordo com o artigo acima podemos identificar algumas situações que nos ajudam a encaixar a figura do síndico dentro de uma situação de responsabilidade criminal.

Primeiramente temos o Nexo Causalidade, quando o resultado do crime só pode ser atribuído a quem lhe deu causa, depois é preciso definir se o ato foi praticado por ação ou omissão, e também se com culpa ou dolo.

O Código Penal adota a teoria finalista da ação, dividindo o crime em: fato típico, ilícito e culpável, 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 a sociedade como um todo.

O Código Penal descreve a situação da **relevância da omissão**, pois existem situações em que a omissão tenha um peso maior.

A figura da omissão relevante está no § 2º, e o § 2º **letra A**, é o texto em que a figura do síndico se encaixa.

2º - A omissão é penalmente relevante quando o omitente devia e podia agir para evitar o resultado. O dever de agir incumbe a quem: (Incluído pela Lei nº 7.209, de 11.7.1984)

a) tenha por lei obrigação de cuidado, proteção ou vigilância; (Incluído pela Lei nº 7.209, de 11.7.1984)

A lei penal entende que quem tem a obrigação de cuidado, proteção ou vigilância é identificado como o garantidor, ele não responde por ação (ter causado o crime), mas por não o impedir, podendo fazê-lo (omissão).

A causalidade no caso se dá por imposição da lei, e não apenas pelo fato.

De acordo com Cezar Bitencourt (2012, p. 345-351), os pressupostos necessários para a omissão relevante são:

“a) poder agir; b) evitabilidade do resultado; c) dever de impedir o resultado”.

O garantidor é aquele que tem o poder de agir, de evitar o resultado e o dever de impedir o resultado danoso. Sendo assim podemos concluir que, relacionando os critérios que definem o garantidor no Código Penal, juntamente com o artigo 1348 do Código Civil, o síndico é sem dúvida alguma o garantidor do condomínio.

Art. 1348: 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.

O síndico é responsável por cuidar, proteger e evitar que acidentes aconteçam dentro do condomínio, essa é a imposição do artigo acima, ele possui um rol taxativo, todavia a lei impõe outros deveres por meio de demais artigos do Código Civil, e pelas funções previstas na convenção condominial e no regimento interno.

O síndico tem o dever de se inteirar de suas atribuições legais, e mais ainda, não tem o direito de se eximir dela, ou de alegar desconhecimento da lei.

Ainda que o síndico transfira para terceiros alguns poderes de acordo com o § 2º do artigo 1348, ele não poderá se eximir de suas responsabilidades, e em muitos casos responderá solidariamente por práticas realizadas pelos terceiros contratados.

Ao imputar uma conduta a um síndico, seja ela por ação ou omissão, é preciso saber se ela foi dolosa ou culposa, pois o Código Penal entende que há duas formas de se chegar a um resultado tipificado como crime, a culpa ou o dolo. Vejamos:

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 imbecilidade.

Diante de todo o exposto é preciso analisarmos quais práticas o síndico pode cometer que possam configurar responsabilidade criminal.

A omissão diante dos seus deveres é o melhor exemplo. Vejamos: a falta de manutenção do elevador que se encontra com defeito ou sem a sinalização adequada, a omissão diante da necessidade de colocar o corrimão na escada, ou a omissão ao consertar a rampa de acesso aos portadores de necessidades especiais que está com rachaduras, a omissão ao trocar um azulejo da piscina que esteja quebrado e pode causar lesões nos frequentadores.

Quantas omissões disfarçadas de simples manutenções adiadas podem causar acidentes?

É necessário enfatizar as questões que envolvem manutenção nas áreas comuns, tanto nos equipamentos de segurança quanto na segurança de qualquer equipamento de uso dos condôminos que possam causar acidentes.

Muitos acidentes partem de situações que ninguém esperava, causando acidentes graves e imprevisíveis.

A queda do edifício Liberdade no Rio de Janeiro foi consequência de uma obra realizada por um condômino sem a inspeção do síndico e em desrespeito às estruturas de sustentação do prédio.

O trágico e lamentável evento ocorrido no município de Santa Maria, no Rio Grande do Sul, em que um incêndio na Boate Kiss matou 242 pessoas que se divertiam no local. Esse incêndio foi uma somatória de erros do Poder Público e Privado, falta de fiscalização, alvarás venci-

dos, equipamentos de segurança sem condições de uso, infraestrutura inadequada no local, entre outros erros que resultaram em uma tragédia dessa dimensão.

Recentemente houve a queda do Edifício Andrea, em Fortaleza, que resultou em um número de nove mortos e sete feridos. Ainda não foi divulgado um laudo conclusivo sobre a queda do edifício Andrea, pois as investigações ainda estão em andamento, porém há indicação de problemas nas vigas estruturais do edifício na área onde se encontrava o estacionamento, corrosão provocada pela maresia, entre outros fatores que envolvem a sustentação do edifício. Embora o laudo não esteja concluído, a finalidade dele é encontrar o erro e apontar os culpados, foram nove vítimas fatais.

Da responsabilidade criminal na prática

Importante elucidar quais ações podem resultar em responsabilidade criminal para o síndico.

Iniciaremos com os deveres do síndico, em relação à manutenção das áreas comuns, visto que essa é uma responsabilidade imposta pela lei, em que, dependendo da sua conduta, a segurança dos condôminos pode ser negligenciada.

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

O artigo 1348, inciso V, do Código Civil reza que:

“Compete ao Síndico -diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores”.

Dentro da seara da responsabilidade do síndico pela manutenção predial estão as situações mais nevrálgicas na gestão de um condomínio.

Atualmente, nos tribunais, são comuns lides em que os síndicos são responsabilizados civil e criminalmente, e em muitas vezes com o seu próprio patrimônio, por má gestão, falta de cumprir com zelo as atribuições que lhe são devidas.

Abaixo temos exemplos jurisprudenciais de manutenção negligenciada.

No caso abaixo o síndico foi omissor por oito anos até o limite de os condôminos necessitarem da tutela do Judiciário.

CONDOMÍNIO – FALTA DE MANUTENÇÃO: 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- Há oito anos o imóvel passa por problemas de vazamento que se iniciou em 2000, e apesar de terem sido feitas diversas reclamações junto ao síndico do condomínio, nada foi resolvido, sendo preciso recorrer ao Judiciário para tal. (TJ-RJ - APL:00203204920088190208 RIO DE JANEIRO MEIER REGIONAL 6 VARA CIVEL, Relator: TERESA DE ANDRADE CASTRO NEVES, Data de Julgamento: 10/12/2014, SEXTACÂMARACÍVEL, Data de Publicação: 17/12/2014)

Nesse caso a falta de manutenção deteriorou a fachada do edifício, novamente a conduta omissiva do síndico ante o dever de manutenção, causando consequências negativas e perigosas à vida dos condôminos.

CONDOMÍNIO – FALTA DE MANUTENÇÃO: A negligência na gestão condominial que

culmina com a deterioração das fachadas do edifício e do material de impermeabilização, ensejando que unidade residencial venha a ser gravemente afetada por infiltrações, encerra omissão para com a obrigação afetada ao condomínio de velar pela manutenção e incolumidade do prédio, defronte sua destinação e das mensalidades que lhe são destinadas pelos condôminos, preservando as áreas comuns e obstando que as unidades autônomas que o integram venham a ser afetadas pela falta de manutenção, traduzindo a conduta omissiva ato ilícito, tornando-o obrigado a responder pelos danos causados a condômina (CC, art. 186 e 927). TJ-DF 20131110028905 DF 0002745-94.2013.8.07.0011, Relator: TEÓFILO CAETANO, Data de Julgamento: 13/12/2017, 1ª TURMA CÍVEL, Data de Publicação: Publicado no DJE: 19/12/2017. Pág.: 189-205).

No julgado abaixo a falta de manutenção, de correta sinalização no elevador, resultou na morte de um homem prensado por ele.

O dono de um apartamento e também Síndico do Edifício em Belo Horizonte, foi condenado pela 17ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Minas Gerais a indenizar os familiares do motoboy D.B.F., que morreu prensado pelo elevador quando fazia uma entrega. O elevador era de propriedade e uso privativo do réu, dono do apartamento 101. A decisão determinou, contudo, que ele seja ressarcido dos valores indenizatórios pela empresa fabricante do elevador. A mulher e o filho do motoboy devem receber, cada um, R\$ 49.760 por danos morais. Foi determinado também o pagamento de uma pensão mensal no valor de 2/3 do salário que o motoboy recebia, desde a data do acidente até quando ele completaria 72 anos. De acordo com o processo, em 21 de outubro de

2007, D.B.F. se dirigiu ao edifício na Vila Paris, por volta das 22h, para entregar uma encomenda ao morador do apartamento 202. Ao chegar, entrou no compartimento do elevador privativo do apartamento 101, que não estava no térreo, apesar de a porta do vão estar aberta. Quando o equipamento desceu, prensou a vítima, que havia ficado presa pelo fato de a porta ter travado. O elevador foi fabricado e instalado pela empresa Viva Indústria e Comércio de Elevadores Ltda. Ficou comprovado no processo que o acidente foi causado por uma sucessão de falhas da empresa e do proprietário, como falta de sinalização e informações sobre a existência do equipamento e de seu uso adequado, além do seu frágil sistema de segurança. A família do motoboy ajuizou a ação contra todos os condôminos do edifício, mas o juiz Ricardo Torres Oliveira, da 7ª Vara Cível de Belo Horizonte, condenou apenas o dono do apartamento 101, por ser proprietário e detentor do uso privativo do elevador, bem como por ser o síndico do prédio. Denunciada pelo proprietário, a fabricante do elevador foi condenada a ressarcir-lo de todos os valores da condenação. O juiz havia fixado a indenização por danos morais em R\$ 200 mil, sendo metade para a mulher e metade para o filho do motoboy. No recurso, a desembargadora Márcia De Paoli Balbino afirmou que foi grave o grau de culpabilidade do proprietário do elevador e também grave o efeito do acidente ocorrido, do qual decorreu vítima fatal, em razão da omissão e negligência do mesmo com a segurança do elevador privativo instalado no prédio e da falha do serviço prestado pela fabricante, que acabaram por ocasionar a morte do companheiro e pai dos autores. Entretanto, a desembargadora observou que o réu não é cidadão de elevada posse ou renda. A magistrada ponderou também que são dois

a receber a indenização, motivo pelo qual reduziu o valor para que cada um receba R\$ 49.760, valor correspondente a 80 salários mínimos. Os desembargadores Leite Praça e Evandro Lopes da Costa Teixeira acompanharam a relatora. Processo: 1203838-60.2008.8.13.0024 Fonte: Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais.

Lembrando que a responsabilidade civil não é cumulativa com a penal, uma não enseja a outra obrigatoriamente. Normalmente as duas formas de responsabilidade decorrem da prática de atos ilícitos, porém nem toda ilicitude é matéria de lei penal.

Caso a omissão do síndico provoque algum acidente com lesão corporal, além de responder civilmente, ele poderá responder dentro do que reza o Código Penal no seu artigo 129:

“Ofender a integridade corporal ou a saúde de outrem: Pena - detenção, de três meses a um ano”.

Também cabe ao síndico administrar todas as finanças do condomínio. Essa função administrativa pode ser observada na leitura do **artigo 1348 do Código Civil em seus incisos VI, VII, VIII**. Caso ele esteja praticando de forma desonesta, se apropriando do dinheiro do condomínio, ou até mesmo tirando vantagens econômicas ilícitas do cargo, negligenciando as verbas previdenciárias dos funcionários, ele poderá responder criminalmente por **apropriação indébita**. De acordo com o artigo **168 do Código Penal**, a apropriação indébita:

Art. 168 - 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:

I - Em depósito necessário;

II - Na qualidade de tutor, curador, síndico, li-

quidatário, inventariante, testamenteiro ou depositário judicial. (Grifo nosso).

Vale ressaltar que o Código Penal também considera o crime de apropriação indébita o não repasse dos tributos à previdência social. Vejamos:

Art. 168-A. Deixar de repassar à previdência social as contribuições recolhidas dos contribuintes, no prazo e forma legal ou convencional: (Incluído pela Lei nº 9.983, de 2000)

Pena - reclusão, de 2 (dois) a 5 (cinco) anos, e multa. (Incluído pela Lei nº 9.983, de 2000)

1º Nas mesmas penas incorre quem deixar de: (Incluído pela Lei nº 9.983, de 2000)

I - Recolher, no prazo legal, contribuição ou outra importância destinada à previdência social que tenha sido descontada de pagamento efetuado a segurados, a terceiros ou arrecadada do público; (Incluído pela Lei nº 9.983, de 2000)

II - Recolher contribuições devidas à previdência social que tenham integrado despesas contábeis ou custos relativos à venda de produtos ou à prestação de serviços; (Incluído pela Lei nº 9.983, de 2000)

III - pagar benefício devido a segurado, quando as respectivas cotas ou valores já tiverem sido reembolsados à empresa pela previdência social. (Incluído pela Lei nº 9.983, de 2000);

Cabe ao síndico o acesso e o controle das contas bancárias do condomínio. Ele também é responsável pela contratação de empresas terceirizadas, bem como é ele que escolhe os fornecedores. Quando ele se aproveita dessa função para benefício financeiro próprio, como aumentar valores dos contratos e ficar com a diferença desses valores, pratica a fraude e poderá responder por **crime de estelionato**. Essa previsão se encontra no **art. 171 do Código Penal**:

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 um a cinco anos, e multa, de quinhentos mil réis a dez contos de réis.

Outras responsabilidades que comumente afetam os síndicos são aquelas em que ele expõe os condôminos ou os coloca em situações vexatórias. Exceder nos limites da cobrança do condômino inadimplente é um exemplo, pois há meios legais e seguros para isso.

Expor os inadimplentes a situações vexatórias, agir com violência para com os condôminos, conduta arbitrária não permitindo o uso do contraditório aos moradores, tudo isso pode configurar **abuso de poder**, um excesso de conduta por parte do síndico que pode lhe causar problemas jurídicos.

A Lei nº 4.898/65 regula o direito de representação e o processo de responsabilidade administrativa, civil e penal, casos de abuso de poder. O síndico, embora não seja uma autoridade administrativa, é um administrador eleito por meio de voto, representa a vontade de uma maioria. Seu mandato possui um caráter administrativo ordinário, ou seja, por analogia, também pode responder por abuso de poder no exercício de suas funções:

Lei 4898/65: Art. 5º Considera-se autoridade, para os efeitos desta lei, quem exerce cargo, emprego ou função pública, de natureza civil, ou militar, ainda que transitoriamente e sem remuneração.

Art. 6º O abuso de autoridade sujeitará o seu autor à sanção administrativa civil e penal.

Atualmente há uma realidade nos condomínios que tem sido via de muitas ações judiciais, a comunicação entre síndico e moradores por meio de aplicativos de mensagens (*WhatsApp*). O ideal é que os síndicos nem façam parte desses grupos para evitarem discussões que possam resultar em xingamentos, exposição de outras pessoas, ou qualquer comentário que possa ofender outro morador.

Todas essas situações permitem que o síndico responda criminalmente por injúria, calúnia ou difamação. O Código Penal prevê os **crimes contra a honra**, os artigos abaixo descrevem essa situação:

Art. 139 - Difamar alguém, imputando-lhe fato ofensivo à sua reputação: Pena - detenção, de três meses a um ano, e multa. Parágrafo único - A exceção da verdade somente se admite se o ofendido é funcionário público e a ofensa é relativa ao exercício de suas funções.

Art. 140. Injuriar alguém, ofendendo-lhe a dignidade ou o decoro:

Pena - detenção, de um a seis meses, ou multa.

Art. 141. As penas cominadas neste Capítulo aumentam-se de um terço, se qualquer dos crimes é cometido:

(...)

(...)

III - na presença de várias pessoas, ou por meio que facilite a divulgação da calúnia, da difamação ou da injúria.

Não se pode falar em atitudes consideradas criminosas sem falarmos dos **Crimes Contra a Ordem Tributária**, crimes descritos pelo Código Tributário Nacional e pela **Lei nº 8.137/90**. Falsificar, viciar, adulterar documento, livro ou arquivo de operações ou prestações tributárias dos condomínios, na condição de substituto tributário. Não é incomum o síndico descontar o imposto sobre serviço e não o recolher para o município ou estado, a prática de sonegar impostos também pode ocorrer dentro dos condomínios. Não se pode olvidar que os condomínios assemelham-se a empresas, alguns inclusive possuem uma receita anual muito maior do que muitas empresas, o que encoraja muitos síndicos a práticas ilícitas, infelizmente essa é uma realidade comum no âmbito condominial.

Considerações finais

É primordial que o síndico ou até mesmo o candidato ao cargo esteja ciente de que qualquer falta de atenção ou descumprimento aos deveres legais pode gerar obrigações jurídicas.

E para evitar questionamentos jurídicos, o síndico, ao realizar suas funções, deve conhecer as disposições legais pertinentes aos condomínios, atuando com transparência e buscando a tranquilidade, e o zelo da sua gestão.

É necessário que os síndicos busquem assessoria nas diversas áreas com as quais vai lidar rotineiramente, o engenheiro civil é primordial no que toca à manutenção predial das edificações e equipamentos de segurança, os engenheiros ou arquitetos podem garantir que os síndicos sigam corretamente o plano de manutenção predial obrigatório, e também os auxiliam e os condôminos a seguirem as normas da ABNT em relação as NBRs aplicáveis nos condomínios. Essas normas são essenciais na segurança de ações como manutenção, construção, inspeção predial, reforma nas áreas privativas ou áreas comuns, segurança de equipamentos, elevadores, extintores e demais ferramentas contra o incêndio.

Os engenheiros civis podem elaborar um plano de inspeção predial para fazer o levantamento de todas as áreas que necessitam de manutenção ou reforma. Os cuidados em relação à manutenção e inspeção predial devem ser rigorosos, a fim de evitar acidentes.

Sem dúvida alguma os maiores responsáveis por eventos que possam imputar responsabilidade criminal ao síndico são os relacionados à manutenção predial. Os acidentes graves e até fatais, consequências de falta de manutenção, são noticiados com frequência por todas as mídias nacionais, a exemplo dos que já foram citados neste texto.

Ademais, é de extrema importância que o síndico também tenha o respaldo de um advogado, a fim de garantir ações pautadas no *compliance* e na segurança jurídica do síndico, do condomínio e dos condôminos.

A prudência e o bom senso devem moldar o trabalho do síndico. Todo cuidado e atenção devem ser tomados para evitar que ele responda civil e criminalmente, e até com seu patrimônio pessoal por prejuízos e danos decorrentes do exercício da função. Para tanto, o cargo deve ser exercido com extrema responsabilidade, respeitando os poderes a ele conferidos, dentro do que rege o Código Civil e demais códigos de lei.

104 MITOS E VERDADES - ANTECIPADORAS DE RECEITAS, GARANTIDORAS E ASSESSORIAS DE COBRANÇA EM CONDOMÍNIO E SUAS IMPLICAÇÕES

Publicado
13/07/2021

Triste e sórdido tema, melhor seria não o narrar ou contextualizá-lo.

Por certo, que nós estamos ocupando a propriedade de forma diferente, que também estamos compartilhando em forma de condomínios, nas mais diferentes configurações, como a Lei 4.591/64 (Lei das Incorporações Imobiliárias), Lei 10.406/02 (Código Civil), Lei da Reurb, Lei da Multipropriedade (*time sharing*).

Essas novas formas de ocupação, por certo, trouxeram vários nichos de mercado, como nas áreas de administração, contábeis, jurídica, de manutenção, prestação de serviço, dentre várias outras.

Obviamente, esse mercado vem despertando interesse de muitas pessoas, empresas, investidores, até mesmo as empresas de fomento mercantil. Todas querem prestar serviços para condomínios.

Nos condomínios, existem vários mitos, que inclusive serviram como roteiros caricaturados de ensaios teatrais e cenográficos, trazendo a representação do síndico, do condômino chato em assembleia, e até mesmo do inadimplente.

Um dos mitos que verificamos em condomínios, que povoa a mente dos incautos, e inclusive virou até jargão, é a fala de que “a assembleia é soberana e pode tudo”. Trata-se de um erro, em verdade a assembleia tudo pode, desde que margeada pelos ditames da lei e da norma interna

condominial, portanto, suas decisões devem guardar sintonia, inclusive em homenagem às lições kelsianas, sobre a hierarquia das normas.

Outro dos grandes “mitos” propagados, que inclusive pode ser classificado como “conto da carochinha”, é a inadimplência. É certo que o síndico abarca a obrigação, trazida pelo artigo 1.348, inciso XII, que leciona, dentre várias de suas competências, a de “cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas”.

Os condomínios hoje são verdadeiras corporações, movimentam muitos recursos e serviços, sendo grande consumidores e arrecadadores de tributos, em todas as esferas, federal, estadual e municipal, esta última é um dos sólidos contribuintes no que concerne IPTU e Imposto de serviços (ISSQN).

Diante dessa assertiva, podemos inferir que esses condomínios devem ser administrados dentro dos princípios que determinam a governança corporativa, sobretudo a transparência, planejamento, equidade e *compliance*, que nada mais é do que o cumprimento das normas.

Em linhas supra, falamos de alguns folclores contados em condomínios, mais especificamente da inadimplência, da obrigação legal do síndico de cobrar os devedores, da governança corporativa e do dever de cumprimento das normas.

Obviamente que a questão da inadimplência é tida como problema, contudo verificamos que tal assunto é tratado dessa maneira por aqueles síndicos desidiosos, que não observam todos os regramentos necessários à sua gestão, há de se instituir planejamento como instrumento de gestão, inclusive no que tange à inadimplência.

A grande realidade é que o condômino, com um dia de atraso, já figura como devedor, como inadimplente, podendo, a partir de então, o síndico impingir sobre o impontual os procedimentos de cobrança, tanto de forma extrajudicial como judicializando a questão.

Em verdade, o novo Código de Processo Civil brasileiro, por meio do artigo 784, inciso X, conferiu à quota o “status” de Título Executivo Extrajudicial, portanto tornou mais célere o processo para o seu recebimento.

Processualmente falando, após ingresso da ação de execução, no despacho inicial o juízo determina o pagamento da dívida no prazo de três

dias, com a redução dos honorários advocatícios pela metade (5%), ou prazo para a parte impugnar em quinze dias, com acréscimo de 10% de honorários.

Desde a distribuição da ação poderá o condomínio requerer certidão de distribuição, podendo ser averbada a margem da matrícula da unidade, o que garantirá, caso o imóvel seja vendido no curso da ação, os privilégios de adquirente de boa-fé do terceiro comprador.

Além do acima mencionado, existe um arsenal de medidas à disposição do condomínio. Após o prazo para resposta à execução, pode o condomínio requerer ao juízo que determine a inscrição do inadimplente nos órgãos de proteção ao crédito, protesto no cartório, apreensão, em alguns casos, da CNH e/ou do passaporte, controle de gastos com cartão de crédito, busca de dinheiro nas contas do executado, penhora do veículo do devedor. Pelo fato de o débito ser de natureza *propter rem*, pode haver adjudicação do imóvel em favor do condomínio, que pode ser leiloadado em hasta pública.

Portanto, dentro das medidas judiciais que podem ser manejadas pela administração do condomínio, são inúmeros os recursos que podem ser cabíveis para a consecução da quota devida.

Isso precisa ser observado pela gestão condominial, visto que são meios conferidos pela lei, dos quais o síndico pode lançar mão para cumprir a obrigação mencionada em linhas volvidas para cobrar os devedores.

Lamentavelmente a inadimplência em condomínio é um mito contado por amadores e reforçado por empresas que têm interesse de realizar a prática de fomento mercantil, valendo-se da falsa premissa de ser dificultosa a cobrança dos condôminos impontuais ou da falta de conhecimento dos síndicos neófitos, para instituir esse serviço.

Eis que surgem no mercado as empresas com os mais variados nomes, antecipadoras de receitas, garantidoras, assessorias de cobrança, que geralmente prometem para o síndico a solução dos problemas de inadimplência. Na verdade, isso tudo são falácias, criação de uma versão da realidade em que a inadimplência é presente, não importa a capacidade da administração do condomínio, colocando em xeque inclusive a idoneidade dos coproprietários. Por meio dessa versão irreal, a presença da inadimplência, podem essas empresas de facturização vender suas opera-

ções e juros para os condomínios. Ora, o erro já principia no momento em que se admite tal realidade.

Outro fator que carece de observação é que as referidas empresas mandam o dinheiro para o condomínio, ficando com a carteira de quotas condominiais a receber para si. Isso, qualquer leigo tem plena compreensão de que houve uma operação de fomento mercantil, em que pesem as referidas empresas negarem essa prática veementemente, duvidando da inteligência do homem médio.

É certo que existem exceções, não podemos esquecer que as operações de fomento mercantil são passíveis da incidência de impostos, a saber, Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica pelo lucro real, contribuição social, PIS, Cofins, IOF e ISS.

Na realidade, essas empresas, em sua maioria, se travestem de prestadoras de serviço, para sonegarem os impostos devidos, o que pode representar um grande perigo para os condomínios, pois, em caso de fiscalização, a apuração da evasão fiscal acarretará ao condomínio condenação solidária na obrigação pagar ao erário.

Outro ponto importante é o fato de que o valor do crédito antecipado ao condomínio, boa parte das vezes, é muito maior que o próprio capital social da empresa prestadora de serviços, o que também leva a crer que a atividade exercida guarda pouca intenção de idoneidade.

Inclusive, temos notícia de que alguns condomínios, ao se deparem com essas empresas, estão promovendo denúncia à Delegacia da Receita Federal e às Fazendas Municipais.

Os condomínios, em suas relações contratuais, conforme entendimento dos Tribunais Superiores, gozam das regras protetivas do Código de Defesa do Consumidor, o que significar dizer que quando se condiciona a venda à aquisição obrigatória de outro serviço, sem que haja a necessidade técnica para tanto, está configurada a prática da malfadada “venda casada”, o que no artigo 39, I, do Código de Defesa do Consumidor, é considerada prática abusiva e proibida.

O que importa dizer que boa parte dos contratos celebrados com essas empresas de fomento, além do serviço de antecipação de receita pelo direito de sub-rogação do crédito (repasse da carteira), impõe ao condomínio a contratação de serviços jurídicos para a cobrança das

quotas condominiais, fazendo-o em nome do condomínio, gerando risco de, caso algum excesso seja praticado, responsabilização pessoal do síndico.

A cobrança em nome do condomínio, além de representar um risco para o síndico, ainda é uma forma dessas empresas de subverterem as normas fiscais, burlando a fiscalização e cobrando do condômino devedor as quotas em atraso, e ainda, embutindo a cobrança de honorários advocatícios.

Nesse ponto, é necessário pontuarmos que estamos diante de uma contravenção penal, uma vez que o exercício da advocacia, em primeiro lugar, é privativo do advogado, e quando é laborada ou ofertada por profissional não habilitado, ou seja, sem inscrição regular nos quadros da Ordem dos Advogados, torna-se ilícito, tudo conforme o artigo 47 do Decreto-Lei 3.688/41.

Ainda, o advogado que se beneficiar do contrato das antecipadoras de receita está sujeito ao que disciplina o Código de Ética da Ordem dos Advogados do Brasil, conforme consta no artigo 40, inciso IV, quando trata da vedação da divulgação de forma conjunta qualquer atividade aliada à advocacia.

Outro aspecto que mais causa consternação para a advocacia é o fato de que as empresas prestadoras de serviço de fomento guardam para si algo que é privativo dos profissionais da advocacia, que é o honorário do advogado.

É de sabença comum que o advogado é o indivíduo que passou, durante o período não mitigável de cinco anos, pelos bancos da faculdade, onde obteve aprovação sob os rigores estabelecidos pelas instituições de ensino superior, além de, ao final, ser submetido à prova classista de ingresso, que atualmente se dá em duas fases. Ao final, atendendo aos requisitos de ingresso, pede filiação à Ordem dos Advogados do Brasil, em uma das seccionais a sua escolha.

Os honorários do profissional do Direito, conforme a Súmula vinculante número 47 do STF, são verbas de natureza alimentar, o que foi abarcado por inúmeros artigos do Novo Código de Processo Civil. Trata-se, portanto, de valorização profissional, que passa pelo direito e garantia fundamental constitucional da dignidade da pessoa humana, sendo o

direito inalienável daquele que presta serviço como advogado, inscrito na OAB, conforme leciona o artigo 22 da Lei 8.906/94.

É, portanto, uma prática espúria expropriar direito alheio para si, devendo o advogado levantar bandeira contra qualquer tipo de aviltamento de seus direitos.

Concluimos que a adoção de prestadora de serviço dessa natureza é uma prática temerária, uma vez que os síndicos, conforme demonstrado ao logo deste artigo, possuem ferramentas conferidas pela lei para cumprir de forma digna o necessário enfrentamento ao fantasma da inadimplência. Não é necessário valer-se de prestadores de serviços que podem no futuro gerar “dor de cabeça”, por meio de soluções questionáveis e desnecessárias.

REFERÊNCIAS

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+nova+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/opiniaao-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 discricionariedade administrativa. Campinas: Millennium. 2003. p. 146.

CÂMARA, Hamilton Quirino. **Condomínio Edifício**: Manual prático com perguntas e respostas. Rio de Janeiro: Ed. Lumen Juris. 2004. p. 231.

CÂMARA, Hamilton Quirino. **Condomínio Edifício**: 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 Edifício, 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, Elpidio. **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 Edilício**. 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/Almeida, 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 Chalhoub. 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 Edílio 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-edilicio-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, Francisco 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/sindicos/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/sindicos/maria->

-helenateixeira/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.

Pesquisas no site: **www.sindiconet.com.br**

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



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>

REFLEXÕES

SOBRE

DIREITO CONDOMINIAL

Este livro é resultado de uma série de artigos desenvolvidos pelo Advogado e Professor Miguel Zaim, sobre temáticas atuais e relevantes no direito condominial.

Os textos desta edição abordam assuntos diversificados sobre alguns fatos de direito, doutrinário e jurisprudenciais, com o objetivo de contribuir para uma compreensão aprofundada sobre este direito. Todos os artigos que compõe esta obra refletem diferentes momentos do Direito Condominial a o longo dos últimos anos.

Assim como os fenômenos sociais, o Direito é uma ciência dinâmica e, por isso, está em constante transformação. Destina seus esforços em compreender os problemas sociais surgidos e como lidar com eles, evidenciando os erros do passado e propondo medidas jurídicas para que não se repitam.

Acompanhar essa evolução no estudo do Direito é estar em constante atualização. Portanto estamos trazendo a o leitor alguns momentos de reflexões, através dos artigos, do Direito condominial.



ISBN: 978-85-93760-10-5

cat



9 788593 760105