

REVISTA

# Direito & Condomínio

Ano 5 • nº 13 • Janeiro a Março • 2018

Bonijuris<sup>Editora</sup>

DISTRIBUIÇÃO GRATUITA

## Condomínio em colapso?

É hora de administrá-lo  
como uma empresa

**MANUTENÇÃO PREDIAL**  
Responsabilidade  
do síndico!

**A ERA DOS APLICATIVOS**  
Seu condomínio utiliza tais  
ferramentas tecnológicas?

**PAZ EM 2018**  
Doze dicas para promover a  
tranquilidade no condomínio

# Índice

## artigos & comentários

A manutenção predial é responsabilidade do síndico!  
*Por Antonio Carlos Cambri Junior*

12 Dicas para um novo ano de paz no condomínio  
*Por Karla P. Moreira*

4



6



## capa

Um condomínio deve ser administrado como uma empresa  
*Por Rodrigo Karpat*



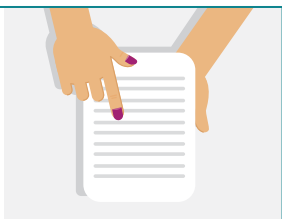
8

## dia a dia do condomínio

O parecer do conselho  
*Por Luiz Fernando de Queiroz*

Os aplicativos na vida do síndico  
*Por Alder Spindler*

11



12



## condomínio nos tribunais

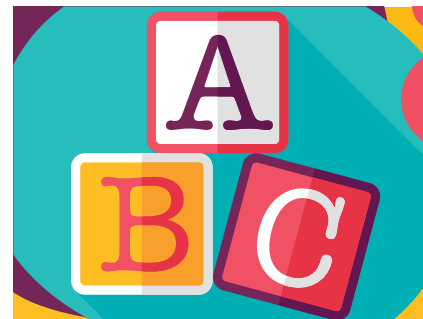
Decisões recentes sobre direito condominial



14

## ABC do condomínio

Significado das expressões mais utilizadas em condomínio



16

## perguntas & respostas

Alteração da destinação das áreas comuns do condomínio  
*Por Telecondo*



18



# Bonijuris<sup>Editora</sup>

## Revista Direito & Condomínio

ISSN 2317-689X

Publicação periódica de caráter informativo com circulação dirigida e gratuita.

**Periodicidade:** Trimestral

**Tiragem desta edição:**  
15.000 exemplares

**Jornalista responsável:**  
Luiz Fernando de Queiroz

**Coordenação editorial:**  
Olga Maria Krieger

**Coordenação de marketing:**  
Jéssica Regina Petersen

**Projeto gráfico e diagramação:**  
Estúdio Sem Dublé

**Imagens:**  
Shutterstock

**Publicação:**  
Editora Bonijuris

**PARA ANUNCIAR:**  
(41) 3323-4020  
comercial@bonijuris.com.br

**Atendimento ao leitor:**  
Receba a revista em sua casa.  
Escreva-nos para:  
revistadc@bonijuris.com.br

**Sugestão de pauta:**  
revistadc@bonijuris.com.br  
0800-645-4020

**Siga nossa fanpage:**  
[www.facebook.com/direitocondominio](http://www.facebook.com/direitocondominio)

**Versão digital:**  
[www.issuu.com/editorabonijuris](http://www.issuu.com/editorabonijuris)

O conteúdo dos anúncios é de responsabilidade dos respectivos anunciantes.

Os artigos assinados são de responsabilidade dos autores e não refletem necessariamente a opinião desta revista.

Um novo ano se inicia e com ele a promessa de começar novos projetos e alcançar novos objetivos. Essa vontade humana nos impulsiona a seguirmos em frente, a melhorar sempre, e se reflete nas muitas esferas da vida, pessoal, profissional, social. Vemos isso, por exemplo, na mudança de síndico nas assembleias gerais de prestação de contas, que ocorrem geralmente no mês de janeiro. O novo síndico é eleito com a garra de fazer diferente, de fazer o melhor – mesmo os gestores que se reelegem o fazem com o compromisso de ir além.

Em sintonia com este momento, escolhemos como matéria de capa um tema caro aos síndicos que iniciam suas atividades: o condomínio deve ser administrado como uma empresa. O advogado Rodrigo Karpat, em entrevista ao jornalista Marcus Vinícius Gomes, explica por que se deve priorizar uma gestão planejada e com o auxílio de uma equipe, seja no modelo profissional ou não. E o futuro dos condomínios exigirá cada vez mais uma atuação especializada.

A equipe da Revista Direito e Condomínio, que agora estreia seu quinto ano, também pensou em mudanças que possam enriquecer a leitura do nosso periódico, sempre no intuito de bem informar nosso leitor.

Por isso, trazemos três alterações. 1. A criação de um espaço para a entrevista a especialistas do direito condominial, como foi o caso da matéria de capa. 2. A seção “Perguntas e respostas” passa a ser respondida pelos pesquisadores do Telecondo (instituto patrocinado pela Associação dos Condomínios Garantidos do Brasil), trazendo respostas mais completas. 3. E a inauguração da seção “Direito condominial nos tribunais”, cujo objetivo é trazer decisões relevantes para os condomínios. Afinal de contas, estamos vivendo um momento no Brasil em que o Poder Judiciário toma a frente de questões polêmicas da vida em sociedade ou daquelas não resolvidas na legislação.

O espírito da inovação está presente também nos artigos escritos por nossos colaboradores, como as facilidades e os limites ao uso de aplicativos na gestão condominial, além de dicas para um novo ano de paz. E paz é o que desejamos a todos!

*Olga Krieger*





# *A manutenção predial é* **RESPONSABILIDADE DO SÍNDICO!**

*Antonio Carlos Cambri Junior –  
engenheiro civil e de segurança do trabalho em Curitiba-PR  
cambri@cambri.com.br*

**Entre as inúmeras atribuições que competem ao síndico de um condomínio, a responsabilidade pela manutenção predial – conforme artigo 1.348 do Código Civil – é uma das principais. Em caso de falhas, além dos maiores custos com a manutenção corretiva, há também a possibilidade da ocorrência de acidentes, eventos indesejáveis – já que o síndico responde civil e criminalmente pelo que acontece no condomínio –, porém evitáveis.**

O documento de referência para o tema é a *NBR 5674 – Manutenção de edificações – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção*, normativa da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) que,

basicamente, estabelece os itens a serem cumpridos para a gestão de manutenção dos edifícios, visando, principalmente, a preservação das características originais da edificação e a prevenção contra a perda de desempenho decorrente da degradação de seus elementos ou sistemas.

A principal alegação para que a manutenção não seja realizada de forma adequada e com a periodicidade requerida é a da falta de fundos. No entanto, a norma preconiza a previsão anual de recursos financeiros a fim de atender às necessidades de manutenção – seja ela rotineira, preventiva ou corretiva –, considerando flexibilidade suficiente para absorver uma margem de erro nas estimativas. Assim, uma medida eficiente para atendimento à norma seria a criação específica de um fundo permanente direcionado às necessidades futuras de manutenção.

Por ser realizada de forma regular, com programação definida, e, principalmente, antecipando-se aos problemas que possam ocorrer, a manutenção preventiva deve sempre ser priorizada uma vez que, além do valor de investimento menor – se comparada com a corretiva, que é sempre mais invasiva e de maior porte –, tem a capacidade de melhorar o bem-estar, a qualidade de vida e a segurança dos condôminos, prolongar a vida útil da edificação e evitar redução do valor do patrimônio.

Caso o síndico não se julgue capacitado ou confortável para decidir sobre qual sistema ou elemento da edificação tem necessidade de manutenção preventiva ou corretiva, essa análise poderá ser delegada para uma empresa ou profissional contratado, que assumirá total responsabilidade sobre os serviços e terá a incumbência de assessorar o condomínio nas questões pertinentes ao tema, com as seguintes atribuições:

- Estabelecer e implementar a gestão do sistema dos serviços de manutenção, inclusive com inspeções periódicas, conforme define a NBR 5674;
- Manter atualizados os documentos e registros da edificação;
- Planejar o cronograma anual das atividades;
- Realizar as inspeções previstas no programa de manutenção preventiva;
- Elaborar as previsões orçamentárias;
- Supervisionar a realização dos serviços;
- Orçar os serviços de manutenção e assessorar o síndico na contratação de empresas;
- Orientar os usuários sobre o uso adequado e seguro da edificação, inclusive em situações de emergência, conforme estabelece o manual de operação, uso e manutenção.

O condomínio também pode contratar empresa ou profissional especializado em engenharia diagnóstica para realizar inspeção minuciosa de todas as áreas comuns da edificação a fim de obter o diagnóstico, o prognóstico e a terapia para as falhas, anomalias, deteriorações, avarias, vícios e danos presentes no condomínio, sejam de origem construtiva, funcional, de utilização ou de manutenção, avaliando a gravidade dos problemas e a urgência dos reparos. Itens que comporão o Laudo Técnico de Inspeção a ser emitido.

Havendo a contratação de empresa ou profissional de engenharia, a Lei 6.496/77 estabelece a obrigatoriedade de emissão da ART – Anotação de Responsabilidade Técnica, documento legal que identifica o responsável técnico por uma obra ou serviço de engenharia, que tem validade de contrato, define direitos e obrigações das partes e serve como certificado de garantia dos serviços.

**Em caso de falta de manutenção ou má conservação da edificação, é facultado aos condôminos a destituição do síndico, nos termos do artigo 1.349 do Código Civil, podendo, ainda, ser responsabilizado civilmente pelos prejuízos causados por sua omissão. ■**





# 12 dicas para *um novo ano de paz* no condomínio

Karla P. Moreira - Empresária, coach e diretora do portal Viva o Condomínio – [adprospera@gmail.com](mailto:adprospera@gmail.com)

**Com a proximidade de moradia de pessoas com diferentes hábitos e costumes, acaba sendo muito comum a ocorrência de conflitos. Entre os assuntos que mais provocam discórdias em condomínio estão: animais de estimação, barulhos, vagas de garagem e infiltração nos apartamentos. Algumas dicas para melhorar essa relação:**

**1 ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO:** possuir animais de estimação é um direito de propriedade assegurado a todos pela Constituição Federal (art. 5º), desde que o animal não ocasione riscos à segurança ou à saúde dos demais moradores, não perturbe o sossego e não suje as áreas comuns do condomínio.

**2 BARULHO:** há uma lei federal (Lei 3.688/41) prevendo que qualquer cidadão brasileiro está sujeito a multa, ou reclusão de quinze dias a três meses, ao perturbar o sossego alheio com gritaria e algazarra, por exercer profissão incômoda ou ruidosa, abusar de instrumentos sonoros e provocar o barulho animal. Antes de acionar as auto-

ridades policiais, tente conversar com seu vizinho. Se não resolver, formalize a reclamação no livro de ocorrências e converse com o síndico, que poderá advertir e até multar o morador. Após essas medidas e não havendo solução, as autoridades policiais poderão ser acionadas pelo número 190.

**3 VAGA DE GARAGEM:** se o condomínio tem algum tipo de problema com relação ao uso das vagas de garagem ou estacionamento de forma geral, é recomendável colocar avisos em murais, elevadores e locais de circulação de pedestres para alertar sobre as ocorrências. Se o problema é pontual com um morador, é possível advertir e até multar, conforme a infração.

**4 INFILTRAÇÃO:** um dos assuntos mais polêmicos. Quando ocorre, ninguém quer assumir a despesa e aí começam as brigas. O maior desafio das infiltrações é justamente descobrir a origem, a causa, para então determinar quem paga a conta e realiza a obra. É preciso muita calma e a ajuda de um bom profissional.

**5 LIXO:** quando o vizinho deixa o lixo fora do lugar apropriado ou acondicionado de forma inadequada e isso causa algum tipo de problema para outros moradores ou para o condomínio como um todo, é possível fazer uma denúncia ao canal de comunicação com a prefeitura da cidade, se a questão não puder ser solucionada internamente.

**ALÉM DOS ASSUNTOS MAIS POLÊMICOS, OS CONDÔMINOS TAMBÉM PRECISAM ATENTAR PARA ALGUNS FATORES QUE CONTRIBUEM PARA A HARMONIA E A VALORIZAÇÃO DO IMÓVEL:**

**6 BURACOS NA RUA:** ajude a zelar pelas ruas no entorno do seu condomínio. Se as ruas estiverem esburacadas, procure o órgão responsável e empenhe-se em cobrar uma solução.

**7 CALÇADAS:** as calçadas mal conservadas comprometem a mobilidade de moradores e transeuntes em geral. Ao contrário do que muitas pessoas ainda pensam, a construção e a manutenção das calçadas são de responsabilidade dos proprietários do terreno ou do estabelecimento comercial a que pertencem. No caso das calçadas no entorno do condomínio, a este compete sua conservação. Qualquer pessoa pode denunciar à prefeitura para que notifique e até multe os responsáveis por calçadas danificadas, pois podem causar acidentes.

**8 ÁRVORES:** quando for necessário realizar poda de árvores que representam algum tipo de perigo, é possível solicitar providências à prefeitura ou à secretaria municipal do meio ambiente.

**9 ILUMINAÇÃO DA RUA:** faz parte da segurança do condomínio como um todo. Observe como está a iluminação na rua e dentro do edifício. Existem espaços que pessoas mal intencionadas podem usar como esconderijo?

**10 PICHANÇA:** além de desvalorizar o imóvel, a pichação abre portas para a delinquência, que gera mais violência, que acaba por provocar uma depreciação incalculável de todo o bairro, como acontece em todas as capitais brasileiras, onde um apartamento de 120m<sup>2</sup>, por exemplo, vale um preço numa vizinhança e a metade noutra. Onde chega a violência, cai o preço dos imóveis, sua venda se torna difícil e cria-se uma tendência negativa de difícil recuperação.

**11 DROGAS:** as denúncias realizadas são anônimas e podem ser feitas à polícia (190) ou ao telefone específico de denúncias para tráfico de drogas (narcodenúncia).

**12 VIZINHANÇA SOLIDÁRIA:** mesmo em condomínios que possuem porteiros 24h, criar um ambiente de vizinhança solidária diminui muito a chance de bandidagens dentro do condomínio. Existem condomínios de sobrados que não possuem portaria, mas os vizinhos mantêm contato frequente (não só os moradores do condomínio, mas as casas e sobrados dos arredores também) e no portão de entrada um aviso:

**“CASA PROTEGIDA  
SIRENE  
CÂMERA  
VIZINHO ALERTA  
WHATSAPP”**

Além disso, há sistemas como botões de “atenção” para alertas, e “pânico” para ocorrências; alarmes, circuitos de câmera, entre outros.

Quando se trata de segurança, manter sistemas com funcionamento em dia, treinamento e conscientização de funcionários e moradores faz toda a diferença.

Com síndicos conscientes de seu papel social, imbuídos do espírito de zelador de vizinhança, os pequenos problemas que surgem podem ser resolvidos até mesmo com a ajuda da administração municipal, antes que se tornem insolúveis. ■



# Um condomínio deve ser **adminis** *como uma empresa*

*Entrevistado Rodrigo Karpat – advogado em São Paulo-SP – [midia@karpat.adv.br](mailto:midia@karpat.adv.br)  
Jornalista Marcus Vinícius Gomes*

**Advogado e especialista em direito condominial,  
Rodrigo Karpat defende a atuação engajada do síndico e vê piscinas  
e salões de festa dando lugar a lavanderias e garagens**

**E**m suas palestras, Brasil afora, o advogado especialista em direito condominial e imobiliário Rodrigo Karpat tem insistido em um ponto: administrar um condomínio é o mesmo que administrar uma empresa. Não se trata de um simples alerta. É uma questão de sobrevivência condominial.

Mesmo edifícios com poucas unidades necessitam ser gerenciados de modo a garantir a

tranquilidade dos moradores, que rateiam as despesas, e evitar problemas de gestão que resultem em dificuldades, descontrole e, em alguns casos, em colapso.

## **ADMINISTRAÇÃO PLANEJADA**

Não se administra um condomínio sem um síndico eleito ou contratado. O sentido de comunidade é uma das características em prédios residenciais, ainda que alguns refutem





# trado

essa ideia. Há espaços comuns a partilhar, despesas com segurança e zeladoria e, mesmo que sejam descartados todos esses serviços, há sempre serviços de manutenção a fazer.

Com a chegada do fim do ano, é comum que o síndico reúna os moradores em assembleia ordinária para a prestação de contas. Normalmente, diz Karpát, apresenta-se um relatório detalhado de todas as receitas e despesas do condomínio ao longo do ano e, ao final, uma previsão de despesas. “Apresenta-se, por exemplo, uma estimativa de reajuste dos salários de funcionários, que pode, no entanto, ser modificada. Não se trata de precisão. É previsão”, diz o especialista.

Sim, o síndico age politicamente e o termo é esse mesmo. A origem da palavra vem do grego “politiká” e significa “aquilo que é público”. O síndico é o encarregado de gerenciar o condomínio e de mostrar à coletividade o que ele

pretende. Caso não atenda às expectativas, será substituído. Como ocorre em qualquer eleição.

**“Um condomínio é uma empresa e é também o microcosmo de uma prefeitura. O síndico deve apresentar um planejamento, deve usar todas as ferramentas necessárias para garantir a transparência de seus atos, inclusive a contratação de escritórios de administração e contabilidade especializados, e cercar-se de um grupo de trabalho”.**

Mesmo na situação em que o conselho fiscal tenha anteriormente aprovado as contas, o morador tem o direito de levantar questões durante a assembleia, e geralmente o faz porque está preocupado com o orçamento. Karpát diz que essa é uma questão recorrente e cabe ao síndico e aos demais condôminos tomarem uma decisão. “Não se opera milagres. Se você busca preservar a qualidade dos serviços e a manutenção necessária, não há como escapar de reajustes. É bom lembrar também que se trata de um patrimônio sujeito à depreciação e à conseqüente desvalorização”.

## PRIMEIRAS PROVIDÊNCIAS

Ao assumir a administração de um condomínio é sempre bom lembrar as primeiras providências que um síndico deve tomar, assinala Karpát. Verificar as pendências, reunir-se com administradores e contadores, vistoriar a edificação, conhecer os funcionários e reexaminar detalhadamente o projeto de manutenção e as melhorias planejadas.

O futuro dos condomínios está traçado. Eles vão crescer e interferir na paisagem das cidades. Hoje, mesmo em prédios de 100 unidades ou menos, é possível verificar que as piscinas e salões de festa deixaram de ser prioridade. O condômino exige agora lavanderias, pequenas academias e, principalmente, garagens. Há condomínios-clubes cujo estacionamento



é comparável ao de um shopping, com três sub-solos e mais de mil vagas para carros.

O tamanho dos apartamentos, no entanto, tende a diminuir. Nada comparável aos edifícios-colmeia existentes no Japão, em que o morador mal pode ficar em pé, mas não estamos longe dessa realidade. “Em cinco ou dez anos talvez vejamos coisa parecida no cenário das metrópoles”, afirma Karpát.

A ampliação dos condomínios impõe mais uma obrigação ao síndico: cuidar da segurança. O controle eletrônico de entrada e saída, a verificação física, ou seja, por meio de guaritas e um cadastro rigorosamente atualizado é um grande passo para garantir a tranquilidade e o conforto dos residentes.

### SÍNDICO É EMPRESÁRIO?

Sem deixar de lado a natureza essencial do condomínio de associação de pessoas para fins comuns e não para lucro, para Karpát é possível, sim, comparar o síndico a um empresário:

**“Sabemos que é do empresário a responsabilidade do negócio ter ou não sucesso. Esse sucesso está atrelado na maioria das vezes ao planejamento, metas, cumprimento de leis, medidas de segurança e ao talento daquele que está gerindo o negócio, o empresário. Nesse sentido, o síndico pode se inspirar na gestão empresarial.”**

Tanto na gestão de uma empresa quanto na gestão de um condomínio, aqueles que estão à frente do negócio têm responsabilidades legais. Na empresa o responsável legal responde pela pessoa jurídica e em casos específicos pessoalmente com o próprio patrimônio. Já o síndico pode responder pessoalmente com seu patrimônio em casos extremos. Segundo Karpát, a responsabilidade do síndico emana de disposição da lei:

*“Código Civil 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.”*

A responsabilidade civil nasce quando alguém diante uma ação ou omissão causa um dano a terceiro, e, nesse caso, na esfera cível, quem provocou o dano terá a obrigação de repará-lo, assumindo, assim, as consequências que esse dano tenha ocasionado. O condomínio responde diretamente, porém, se o síndico agiu com excesso, não observando a lei ou causando prejuízo direto a terceiros (por exemplo no caso de apropriar-se de numerário ou objetos do prédio) responderá pessoalmente.

### OUTRAS QUESTÕES

Afora isso, há questões pontuais como a digitalização dos documentos do condomínio e a exigência de auditoria constantes, previstas na maioria dos estatutos para garantir o bom gerenciamento e a administração transparente, sem sobressaltos, de qualquer conjunto de unidades residenciais.

Rodrigo Karpát sabe o que diz. Sócio do escritório Karpát Sociedade de Advogado, com sede na capital paulista, ele é pós-graduado em direito processual civil pela PUC-SP e colaborador do jornal *O Estado de São Paulo*, do site UOL e da TV Cultura. Promove também cursos intensivos de direito condominial, além de fazer palestras em todo o Brasil. ■



# O PARECER do conselho

*Luiz Fernando de Queiroz – advogado em Curitiba - PR*

**A função básica do conselho consultivo é assessorar o síndico na solução dos problemas condominiais, podendo ter atribuições mais específicas estabelecidas na convenção ou no regimento interno, ou ainda delegadas em assembleia.**

Hoje há norma legal prevenindo a eleição de conselho fiscal nos condomínios, com função de examinar contas e exercer a fiscalização preventiva da administração. No entanto, o art. 1.356 do Código Civil estabeleceu tal conselho como opcional. Antes disso, o costume já havia consagrado a transferência dessa atividade ao conselho consultivo, órgão que tem por função básica o assessoramento do síndico na solução dos problemas condominiais. E como o Código Civil não tratou do conselho consultivo, entendemos que o art. 23 da Lei 4.591/64 continua em vigor.

É certo que a lei permite que a convenção defina “atribuições específicas” para o conselho consultivo (art. 23, parágrafo único). Uma interpretação mais liberal do texto tem feito com que, na prática, tais atribuições sejam incluídas no regimento interno ou simplesmente delegadas em assembleia, sem modificação convencional. Como ninguém reclama ou impugna, a decisão se torna aceita, virando tradição.

O papel do conselho consultivo não é o mesmo em todos os prédios, diga-se. Em alguns edifícios, em razão da proeminência que ganhou, o síndico não toma decisão importante sem ouvi-lo. Noutros, ninguém sabe quem são os membros do conselho.

## INSTÂNCIA MAIOR

Entre suas atribuições, previstas na convenção ou recebidas por herança, está a de dar parecer sobre as contas do síndico, antes de serem submetidas à assembleia geral, órgão competente para examinar e aprovar, ou não, as contas. O costume tem sua lógica. Na assembleia dificilmente há clima ou tempo para se verificar documentos, notas, contas. Três conselheiros, responsáveis e sem vínculo com o síndico, detectam com mais facilidade quaisquer irregularidades, manipulando com tempo, em casa, as pastas de documentos e balancetes. O parecer do conselho não se reveste de caráter definitivo; não torna imutável o veredicto, podendo ser revisto pelos próprios membros, ou desautorizado em assembleia.

Tão importante quanto o exame do balancete mensal, a verificação das notas de despesa, com controle de seus valores, mesmo que realizada após o dispêndio, constitui outro papel assumido pelo conselho consultivo. O conselho, em outras palavras, deve fiscalizar se as compras feitas pelo condomínio estão com preço condizente com o mercado, se os gastos não são exagerados em termos quantitativos, se a despesa é necessária ou supérflua.

No caso de irregularidades, o conselho consultivo deve imediatamente tomar as providências cabíveis, denunciando o fato ao síndico e à administradora, se for o caso. Se grave o problema, o caminho indicado é a convocação de assembleia extraordinária, em cujo seio se encontrará a solução final.

Hoje, nada impede que um condomínio tenha ambos os conselhos – consultivo e fiscal –, cabendo à assembleia de condôminos decidir sobre um e outro. ■

Extraído do Livro Condomínio em Foco.




# Os aplicativos na vida do síndico

Alder Spindler –  
Síndico profissional em Curitiba-PR –  
[www.sindicocuritiba.com](http://www.sindicocuritiba.com)

Não há dúvidas de que os aplicativos estão cada vez mais presentes na vida das pessoas de uma maneira geral, seja para diversão e entretenimento ou para fins comerciais, com excelentes ferramentas de trabalho. Em um condomínio não é diferente, o síndico pode e deve utilizar dessas ferramentas para facilitar, organizar, agilizar e incrementar sua gestão administrativa, além de otimizar o tempo de resposta aos condôminos.





São diversas as opções em que aplicativos podem ser utilizados para facilitar a comunicação entre síndico e moradores: reserva de salão de festas e de espaços de área de lazer, acesso a imagens das câmeras internas do condomínio, abertura remota de portões das áreas internas para acesso de moradores, conferência via interfone entre moradores, acendimento automático de luminárias, entre outros itens aliados à tecnologia.

O mais famoso aplicativo utilizado é o WhatsApp. Nele o síndico pode formar um grupo de conselheiros ou moradores para divulgar seu trabalho, informar sobre as melhorias que estão sendo realizadas, enviar fotos de obras, por exemplo, e se manter conectado em tempo real com aqueles que querem acompanhar uma boa gestão condominial. Se bem utilizada, essa ferramenta auxilia inclusive na segurança interna do condomínio.

Cabe ao síndico e à administradora enviar informativos aos moradores sobre essas ferramentas e aplicativos, ensiná-los a utilizar de forma prática e objetiva, sempre com o intuito maior da melhoria geral do condomínio. No entanto, não podemos esquecer da formalidade de apresentar algumas informações aos moradores de forma impressa, seja por circular interna e avisos colocados nos elevadores e nos apartamentos, pois nem todas as pessoas têm

acesso a internet e a essa tecnologia, seja pela falta de interesse, seja pela idade avançada e dificuldade em entender suas funcionalidades.

Muita atenção deve ser dada em relação à convocação das assembleias gerais. O Código Civil é claro ao definir como obrigação do síndico realizar tal ato da maneira prevista na convenção condominial. Caso as normas do condomínio dispuserem que a convocação deva ser feita por edital impresso, por exemplo, os aplicativos só poderão ser utilizados para esse fim se o condomínio atualizar a convenção condominial:

*[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.*

**O direito dos condôminos precisa, portanto, ser respeitado acima da praticidade dos novos tempos. Condomínios interessados em modernizar sua comunicação podem começar a planejar a atualização da convenção condominial com a ajuda do síndico.**

Uma boa gestão é aquela participativa, comunicativa e transparente e essas ferramentas só vêm a somar para toda a comunidade condominial. Mãos à obra, síndicos! ■

**RECEBA GRATUITAMENTE A REVISTA DIREITO & CONDOMÍNIO EM SUA CASA.  
Envie seu nome e endereço completo para: [revistadc@bonijuris.com.br](mailto:revistadc@bonijuris.com.br)**



# Direito condominial *nos tribunais*

Decisões dos tribunais brasileiros ganham novo espaço na Revista Direito e Condomínio. Em destaque, a titulação redigida pelos pesquisadores da Editora Bonijuris para facilitar a compreensão do tema. Em seguida, o texto da ementa – com supressão das partes processuais ou outras informações não relevantes e em negrito a essência da ementa.

## AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS PODE SER PROPOSTA TANTO CONTRA O PROPRIETÁRIO QUANTO CONTRA O FUTURO COMPRADOR

Apelação civil. Condomínio. Cobrança de cotas condominiais. Legitimidade do proprietário registral. Obrigação *propter rem*. Precedentes do STJ. Cuida-se de entendimento consolidado nos Tribunais, de modo que esta C. Câmara Cível tem reiteradamente entendido que **a ação de cobrança de cotas condominiais pode ser proposta tanto contra o promitente comprador ou contra o proprietário registral ou, ainda, contra ambos.** [...] (TJRS - Ap. Cível n. 70069288876 - 20a. Câ. Cív. - Rel.: Des. Glênio José Wasserstein Hekman - Fonte: DJ, 22.11.2016).

## A CONSTRUTORA É RESPONSÁVEL PELAS DESPESAS CONDOMINIAIS DE IMÓVEL NOVO ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES

[...] Cobrança de despesas condominiais. Obrigação de pagamento da construtora/incorporadora até a entrega das chaves. Inexistência de litigância de má-fé. [...] 1. Despesas condominiais caracterizam-se como obrigação *propter rem*, derivada do direito real de propriedade. Assim, em se tratando de imóvel novo, **responde a construtora/incorporadora pelas despesas condominiais até a imissão na posse do bem pelo adquirente, por ocasião da entrega das chaves.** [...] 4. A alegação de haver previsão contratual quanto às responsabilidades acerca das taxas condominiais e impostos, que a partir da expedição do “Habite-se” seja transferida ao adquirente do imóvel, também não prosperam, porque revelam-se abusivas e contrárias ao entendimento deste Tribunal 5. Esta Corte tem já pacificado o entendimento de que **despesas condominiais são de responsabilidade da construtora até a entrega efetiva do bem ao consumidor, que se dá com o recebimento das chaves pelo promissário comprador.** [...] (TJDFT - Ap. Cível n. 20150710318267APC - Rel.: Des. Robson Barbosa de Azevedo - Fonte: DJ, 03.08.2017).



## CABE AO CONDOMÍNIO REGULAMENTAR O TRÂNSITO NA ÁREA INTERNA DO IMÓVEL, E DEVE FAZÊ-LO A FIM DE EVITAR ACIDENTES

[...] Ação de reparação de danos. Acidente de trânsito. Dinâmica do acidente que indica a culpa do réu pelo evento. Saída de garagem. Marcha à ré. Manobra excepcional. Cuidados redobrados do condutor. Trânsito interno não regulamentado. 1 - O acidente é incontroverso entre as partes, sendo controvertidas as teses acerca da culpabilidade, afirmando o autor que circulava pelo estacionamento do condomínio onde reside, quando o réu, ao sair da sua vaga de garagem, colidiu na lateral do veículo do demandante. Já o demandado afirma que o autor conduzia seu veículo do lado indevido da via, sendo culpado pelo evento. 2 - Prova dos autos que demonstra a dinâmica do acidente, no sentido de que o réu não adotou as cautelas necessárias para efetuar a manobra de marcha à ré, ao retirar

seu veículo da vaga de estacionamento, consoante se verifica pelas fotografias juntadas, e se extrai dos danos no veículo do autor, que demonstram que no momento da colisão, o veículo do requerente já era visível ao demandado. Constituindo manobra excepcional, cabe ao condutor que a realiza cautela redobrada. [...] 4 - **Código de Trânsito Brasileiro que atribui ao ente condominial regulamentar o trânsito na área interna.** Inexistindo determinação para que os moradores circulem por apenas um lado do espaço de estacionamento, quando se dirigirem à saída do local, inexistente culpa do autor pelo evento, porquanto autorizado a transitar por qualquer lado da via. [...] . (TJSC - Rec. Inominado n. 71006456461 - Rel.: Desa. Elaine Maria Canto da Fonseca - Fonte: DJ, 28.08.2017). ■



## CONDOMÍNIO EM FOCO

### QUESTÕES DO DIA A DIA

*Luiz Fernando de Queiroz*

Condomínio em Foco reúne 105 textos objetivos sobre questões condominiais, selecionados entre mais de 300 artigos publicados em diversos periódicos pelo jornalista e advogado Luiz Fernando de Queiroz ao longo de 20 anos. Esclarecedor e de leitura acessível, o livro explica direitos, reforça deveres e conduz ao entendimento pacificador, sempre à luz do direito, nas relações entre síndicos, condôminos, administradores e prestadores de serviço.

- Dano provocado por infiltrações. Quem paga a conta?
- Tenho que assumir as dívidas do período anterior à aquisição do imóvel?

Essas e outras questões cotidianas são abordadas de forma objetiva, concisa e transparente.

R\$ 49,90

 [facebook.com/bonijuris](https://facebook.com/bonijuris)

**ONDE ENCONTRAR:** Livraria Cultura, Livraria da Folha, Livraria Fnac, Livraria Martins Fontes, Livraria Saraiva, Livraria da Vila, Livraria Travessa, Livrarias Catarinense e Livrarias Curitiba.

**TELEVENDAS:**  
0800-645-4020 | (41) 3323-4020  
[www.livrariabonijuris.com.br](http://www.livrariabonijuris.com.br)

**Bonijuris**  
Editora



Por Portal Viva o Condomínio

## Aqui você encontrará a definição das expressões mais utilizadas no dia a dia do condomínio.

### • **ACESSIBILIDADE**

A palavra remete ao que é atingível, ou seja, de fácil trânsito ou circulação. Nos últimos anos a legislação teve uma evolução positiva com o decreto federal 5.296/04, que regulamenta as condições gerais da acessibilidade para pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida. Na prática que interessa ao condomínio, acessibilidade é facilitar a circulação, a passagem, ou seja, eliminar obstáculos que possam causar algum tipo de impedimento no percurso das pessoas portadoras de deficiência, com mobilidade reduzida e até mesmo para os demais moradores.

Condomínios construídos a partir de 2004 devem estar de acordo

com a NBR 9050, uma normativa que regula os parâmetros de adequação de edificações públicas e privadas. Os prédios edificadas antes de 2004 não têm obrigatoriedade de adaptação, exceto em casos de reforma, que, se realizada, deve ser projetada de modo a facilitar o acesso, conforme dispositivo da Lei 10.098/00:

*Art. 11. A construção, ampliação ou reforma de edifícios públicos ou privados destinados ao uso coletivo deverão ser executadas de modo que sejam ou se tornem acessíveis às pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.*

Entretanto, independente da obrigatoriedade, pensar na segurança e na facilidade de acesso beneficia a todos os moradores.

Ao evitar desníveis entre ambientes, utilizar placas sinalizadoras e manter caminhos seguros e acessíveis, o condomínio atende aos interesses da coletividade como um todo, pois mães com carrinhos de bebê, gestantes, pessoas com mobilidade reduzida por questões temporárias também agradecem.

### • **LIVRO DE OCORRÊNCIAS**

É o documento que registra acontecimentos relevantes do cotidiano condominial e funciona como um canal de comunicação para transmitir informações que devam chegar ao conhecimento do síndico ou administradora: reclamações, sugestões e observações de forma geral. Pode ser utilizado pelos condôminos, moradores e até mesmo pelos funcionários do condomínio.

O livro de ocorrências geralmente fica com o zelador ou porteiro, mas alguns condomínios que adotam modernos sistemas de gestão já possuem o formato eletrônico (site ou software), mas o último formato depende muito do perfil dos moradores, pois a ideia é que mesmo quem não tem facilidade com tecnologia possa registrar ocorrências. Outro detalhe relevante é que os relatos devem ser preferencialmente assinados, pois casos extremos de condutas irregulares e condôminos antissociais podem ser utilizados como prova e embasamento para aplicação de multas e até mesmo em uma possível ação judicial. Cabe ao condomínio optar se mantém

ou não um livro de ocorrências físico, mas se decidir mantê-lo, o acesso deve ser disponibilizado a qualquer morador, o que algumas vezes pode acarretar alguns problemas de discórdias entre vizinhos. De qualquer forma, há alternativas: o síndico pode disponibilizar e-mail, whatsapp ou outras ferramentas eletrônicas que cumpram a mesma finalidade.

#### • RESCISÃO

É o rompimento, o encerramento ou término de alguma relação ou obrigação legal que normalmente é estabelecida entre os interessados por meio de um contrato ou acordo. A rescisão pode ocorrer por descumprimen-

to de alguma obrigação, por decurso do prazo contratado (término do prazo) ou por interesse de qualquer das partes. Algumas rescisões e possíveis consequências são previstas no próprio contrato que originou a relação, mas quando há desarmonia entre os contratantes ou omissão no contrato, recomenda-se formalizar a intenção de rescisão e razões por escrito, seja por um termo impresso, assinado e com protocolo de entrega, ou por e-mail. Posteriormente, quando se chegar a um consenso de condições de rescisão, que todo o combinado seja igualmente formalizado por escrito para evitar questionamentos futuros. ■



## NOVA FERRAMENTA DE TRABALHO

PARA SÍNDICOS, CONDÔMINOS E PROFISSIONAIS DA ÁREA

*Olga Maria Krieger e Luiz Fernando de Queiroz*

Esta coletânea transcreve com coerência e praticidade a legislação da propriedade em condomínio no país. Agora em 4ª edição, a seleção das leis foi atualizada, principalmente pela entrada em vigor do novo Código de Processo Civil, e ampliada, com a introdução de novas normas legais, como aquelas relativas à isenção de imposto de renda para receitas de condomínio e obrigação de individualizar o consumo de água.

Por fim, o índice temático remissivo continua sendo um minucioso e completo guia de buscas sobre os diferentes assuntos abordados na legislação condominial.

R\$ 44,90

 [facebook.com/bonijuris](https://facebook.com/bonijuris)

**ONDE ENCONTRAR:** Livraria Cultura, Livraria da Folha, Livraria Fnac, Livraria Martins Fontes, Livraria Saraiva, Livraria da Vila, Livraria Travessa, Livrarias Catarinense e Livrarias Curitiba.

**TELEVENDAS:**  
0800-645-4020 | (41) 3323-4020  
[www.livrariabonijuris.com.br](http://www.livrariabonijuris.com.br)

**Bonijuris**  
Editora





# ALTERAÇÃO DA DESTINAÇÃO das áreas comuns do condomínio

Ricardo Magno Quadros e Luiz Fernando de Souza e Silva

Telecondo (41) 3223-8030 – [www.telecondo.com.br](http://www.telecondo.com.br)

**“Quando uma assembleia sem o quórum legal decide alterar a utilização de uma área comum – de área verde, com jardim, para área de circulação de pedestres –, pode-se considerar legal essa decisão? A aprovação consta da ata da assembleia geral, mas não foi alterado ainda o regimento interno.”**

Primeiramente, a fim de averiguar a legalidade ou não da decisão que aprovou a transformação do gramado em área de circulação de pessoas é necessário observar a convenção do condomínio. Caso nela esteja previsto que a área que gerou o conflito é uma área verde, é imprescindível que se faça a alteração da convenção, constando a nova destinação do espaço e descrição como área de passagem de pessoas.

A alteração da convenção do condomínio só é possível com a aprovação de pelo menos 2/3 dos condôminos, conforme prevê o art. 1.351 do Código Civil:

Art. 1.351. *Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a altera-*

*ção da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos.*

Vale ressaltar que se não for atingido o mencionado quórum, a decisão tomada na assembleia geral é ilegal e pode ser anulada através de uma decisão judicial.

Já na hipótese de não haver qualquer disposição neste sentido na convenção condominial, não é necessária sua alteração, bastando a aprovação da obra conforme os quóruns previstos pelo 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.*

Nesse caso, pode-se qualificar a obra como útil<sup>1</sup>, visto que ela se presta a aumentar o uso do espaço que era gramado e se tornará caminho de passagem de pedestres. Assim, sua aprovação depende do voto da maioria dos condôminos.

Por fim, caso existam irregularidades na assembleia que deliberou a aprovação da obra no gramado, o condômino interessado pode propor uma ação judicial para que a assembleia seja anulada. ■

<sup>1</sup> Código Civil: Art. 96. As benfeitorias podem ser voluptuárias, úteis ou necessárias. [...] § 2º São úteis as que aumentam ou facilitam o uso do bem.



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
Conselho Regional de Engenharia  
e Agronomia do Paraná

## Orientação sobre projetos, obras e serviços de engenharia nos Condomínios

A contratação de profissional habilitado garante a correta aplicação das técnicas construtivas relativas a todos os projetos envolvidos, além de otimizar custos por meio da orientação sobre materiais e produtos e sobre a destinação correta dos resíduos.

Em todos os casos, a obra ou serviço deve estar sob a responsabilidade de empresa ou de profissional autônomo, legalmente habilitados junto ao CREA-PR, os quais deverão registrar a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) relativa a essa obra ou serviço. Acesse [www.crea-pr.org.br](http://www.crea-pr.org.br) “Consulta Pública” e verifique se o profissional e/ou empresa contratada está legalmente habilitada junto ao CREA-PR.

Fique atento para as obras e serviços de:

- Reforma e manutenção predial – demolição e/ou construção de paredes, marquises, muros; abertura e/ou fechamento de vãos; alteração na rede elétrica, telefônica ou lógica (computadores ou TV a cabo); alteração nas instalações hidráulicas e sanitárias; colocação/substituição de revestimentos;
- Construção e/ou ampliação de edificações de qualquer porte e de suas instalações complementares (edículas, garagens, muros de arrimo, piscina, etc.);
- Fornecimento de concreto usinado, lajes e pré-moldados;
- Serviços, projetos, instalação, manutenção, infraestrutura, materiais elétricos e equipamentos de sistemas de segurança eletrônica – CFTV (Circuito fechado de televisão), interfonia, travas magnéticas, automatizadores de portão, cancelas e cercas eletrificadas;
- Serviço, projetos, instalação, manutenção, infraestrutura para ar condicionado;
- Georreferenciamento e levantamentos topográficos;
- Arborização e paisagismo, poda de árvores;
- Perfuração de poços artesianos;
- Projetos e instalações para reuso de água da chuva.

Lembre-se: a ART é o instrumento que garante a responsabilidade do profissional pelas obras e/ou serviços executados, prevenindo e resguardando para todos os efeitos legais eventuais responsabilidades civis, administrativas e criminais.

Exija e exerça essa garantia legal, protegendo seu patrimônio e resguardando a segurança da sociedade. Obras irregulares e profissionais não habilitados podem ser denunciados pelo site do Crea-PR ou APP do CREA-PR para dispositivos móveis.



### ELIMINAR

4 *todas as formas de trabalho forçado ou compulsório*



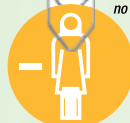
### ERRADICAR

5 *efetivamente todas as formas de trabalho infantil da sua cadeia produtiva*



### ESTIMULAR

6 *práticas que eliminem qualquer tipo de discriminação no emprego*



### ASSUMIR

7 *uma abordagem preventiva, responsável e proativa para os desafios ambientais.*



### DESENVOLVER

8 *iniciativas e práticas para promover e disseminar a responsabilidade socioambiental*

