

REVISTA

Direito & Condomínio

Ano 5 • n° 14 • Abril a Junho • 2018

Bonijuris
Editora

DISTRIBUIÇÃO GRATUITA



Novas formas *de resolução dos* **conflitos condominiais**

REFORMA TRABALHISTA
o que interessa aos síndicos

Pagamento das taxas
condominiais e a
ENTREGA DAS CHAVES

Como melhor utilizar o
FUNDO DE RESERVA?

Índice

artigos & comentários

4

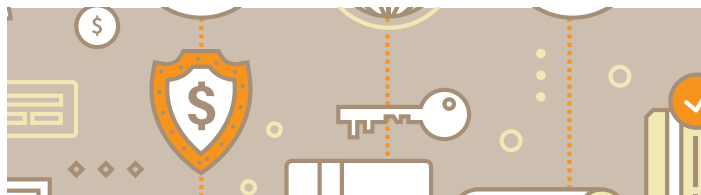
Pagamento das taxas condominiais antes da entrega das chaves
Luciana Lozich Silva



dia a dia do condomínio

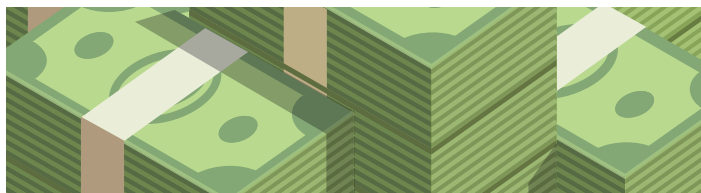
6

Execução extrajudicial inibe a inadimplência nos condomínios
Por Alexandre Corrêa



O fundo é extraordinário
Por Luiz Fernando de Queiroz

9



capa

12

Os conflitos condominiais e suas formas de resolução
Por Cristiano De Souza Oliveira



relações trabalhistas

14

Reforma das leis trabalhistas II – o que interessa aos síndicos?
Por Geison de Oliveira Rodrigues



perguntas & respostas

17

Regularização do condomínio – violação de normas
Por Telecondo

ABC do condomínio

18

Significado das expressões mais utilizadas em condomínio
Por Portal Viva o Condomínio



**Bonijuris**^{Editora}**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/direitoecondominio**Versão digital:**
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.

Nesta edição de Direito & Condomínio, abordamos o conflito nos condomínios, apontando para suas resoluções. Como afirma Cristiano de Souza Oliveira, advogado e consultor jurídico condominial na capital paulista, os enfrentamentos não estão restritos a uma briga de vizinhos. Podem ganhar contornos de maior magnitude quando os moradores se deparam, por exemplo, com irregularidades na documentação do edifício ou no modo de administrar do síndico, seja ele terceirizado ou não.

O condomínio é um microcosmo de uma empresa ou prefeitura. Lida-se diariamente com o bem-estar dos moradores, com problemas de infraestrutura, com obras de manutenção, com gestão administrativa e com prestadores de serviços. Enfrenta-se também a inadimplência, como mostra Alexandre Corrêa, vice-presidente do Secovi Rio. Em tempos de crise, de queda da produção econômica e de desemprego, a taxa condominial costuma frequentar o topo das listas daqueles em dificuldade financeira. Não deveria.

Afinal, é a taxa condominial que garante o rateio justo entre os moradores de um edifício, por exemplo, para despesas comuns. O não pagamento significa impor ao outro um ônus que não é dele. Por essa razão, o novo Código de Processo Civil passou a permitir que as cotas condominiais sejam passíveis de protesto extrajudicial, o que facilita a vida do síndicos e alivia as tensões financeiras do conjunto de moradores.

Imaginar que o caminho para cobrir o rombo da inadimplência seja o fundo de reserva é um erro. Como diz o próprio nome, o fundo de reserva de um condomínio tem objetivo definido, ou seja, atender questões emergenciais, afirma Luiz Fernando de Queiroz em artigo publicado na página 13. A cumplicidade de síndicos em dispor dessa verba para atender a despesas comuns significar infringir norma e abrir um precedente perigoso.

Por fim, ganham destaque novamente as decisões dos tribunais brasileiros acerca da matéria direito condominial, com um texto facilitador para tornar mais palatável o jurídico. A finalidade é destacar sempre a essência da ementa. Tudo para alcançar sempre um maior número de leitores.

Boa leitura!

Marcus Vinícius Gomes

Pagamento das *taxas condominiais* antes da entrega das chaves

Luciana Lozich Silva - advogada em Curitiba/PR -
luciana@lozichadv.com.br

É ilegal o pagamento de taxas condominiais antes da entrega das chaves em imóveis comprados na planta

É recorrente o questionamento sobre a legalidade ou não da cobrança de taxas condominiais impostas aos promitentes compradores em imóveis adquiridos na planta. O entendimento está consolidado no Superior Tribunal de Justiça em decisão na qual se reconheceu que a efetiva entrega do imóvel se define com a entrega das chaves.

A obrigação do condômino em pagar as cotas condominiais não pode ser exigida antes da entrega das chaves, porque até esse momento a responsabilidade é da construtora.

Sem receber as chaves, o morador não usufrui do imóvel, ou seja, não tem a sua posse, uso e gozo, independentemente de o seu

nome estar registrado no título da sua propriedade no cartório de registro de imóveis. Portanto, posse é o elemento que define a responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais.

Muitas construtoras não se dispõem a arcar com os valores, inclusive seus contratos têm uma cláusula que determina que, com o registro de imóveis e constituição de condomínio, a responsabilidade do pagamento das taxas condominiais é do adquirente da unidade autônoma. Mas tal cláusula pode ser discutida na Justiça, precisamente pela explanação acima, de que não houve a posse do promitente comprador. Em muitos casos, os compradores chegam a pagar o condomínio e nem sequer podem entrar nas

áreas comuns do imóvel, porque ainda não receberam as chaves.

As incorporadoras geralmente alegam que os débitos condominiais decorrem da natureza propter rem (ou seja, existem em razão da coisa, do bem) e não provêm de obrigações pessoais, motivo pelo qual o adquirente da unidade autônoma seria o responsável pelo pagamento de todas as despesas do imóvel que comprou, mesmo que ainda não tenha em mãos as chaves e nem sequer utilize o bem. No entanto, as obrigações propter rem não se constituem por força de vontade entabulada entre as partes (contrato), mas estão dispostas no art. 1.225 do Código Civil, que dispõe quais são os direitos reais, como a propriedade, o uso, o usufruto, entre outros.





Os adquirentes que já pagaram pelas taxas condominiais antes de receber o imóvel e não tinham ciência da ilegalidade podem ver os valores reembolsados na Justiça, com o devido pagamento de juros e correção monetária desde a data do efetivo pagamento. Em caso semelhante, na justiça estadual do Paraná, todos os valores a título de condomínios pagos antes da entrega das chaves foram devolvidos, cerca de 12 taxas, assim como consectários legais.

Seria genuíno que as construtoras se responsabilizassem por estes valores, independentemente de seus clientes buscarem a solução pela via judicial. Mas nem sempre isso acontece.

Outra dúvida comum é se a res-

pensabilidade pelo pagamento do condomínio inicia com a liberação do chamado Habite-se (documento de liberação do imóvel pela prefeitura, o qual define que a construção está apta à moradia). No entanto, não basta tal atestado para que o adquirente tenha que pagar o condomínio. A regra continua sendo a posse no bem.

Para uma solução extrajudicial, é aconselhável que os adquirentes entrem em contato com a construtora para requerer o Termo de Quitação de Taxas Condominiais antes de receberem as chaves do imóvel a fim de verem resguardados os seus direitos diante da inexistência de posse do bem, assim como evitarem dívidas que porventura sejam inscritas em seu nome de forma indevida.

Por fim, recomenda-se que se busque primeiramente uma solução extrajudicial com a construtora com o intuito de ver tais valores quitados pela efetiva responsável pelo débito. Somente com essa negativa de solução amigável é que devem ser buscados os direitos por meio de demanda judicial. 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. ■



Execução extrajudicial *inibe a inadimplência* nos condomínios

*Entrevistado: Alexandre Corrêa – Vice-presidente do Secovi Rio
Por jornalista Marcus Vinícius Gomes*

Com o novo Código de Processo Civil, cotas passaram a ser consideradas passíveis de protesto, o que cria alternativas de cobrança para os síndicos

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.

Já vai longe o tempo em que Alphaville, condomínio horizontal construído na zona Oeste de São Paulo, na década de 70, era uma novidade. Hoje, o número de lotes reservado para esse fim ganha dimensões de uma cidade. São José do Rio Preto, no interior de São Paulo, por exemplo, conta com mais de 6 mil. Marília e Indaiatuba, também municípios paulistas, somam mais de 3 mil. No Rio de Janeiro, capital do Estado de mesmo nome, essa tendência se confirma e, paulati-

namente, deve dividir a paisagem com a famosa orla marinha, principalmente em bairros, antes considerados distantes, como a Barra da Tijuca.

Vice-presidente do Sindicato da Habitação do Rio de Janeiro, o Secovi Rio, Alexandre Corrêa vê com bons olhos essa perspectiva. Não somente por transformar cenários e fortalecer o investimento em áreas antes subvalorizadas, mas porque cria cidades dentro de cidades. “Os condomínios horizontais foram e são a tendência do mercado, com a característica de que hoje contemplam uma série de outros serviços aos moradores, como verdadeiros clubes, tornando-os atrativos”.

Não é, portanto, apenas a questão da segurança que atrai interessados na vida em um núcleo de residências projetado, arborizado e cercado de serviços que estão a vinte passos de distância. Literalmente.

Há estudos do próprio Secovi Rio que apontam que, em duas décadas, um número expressivo de moradores das grandes metrópoles passará a morar em condomínios verticais e horizontais. A capital carioca está nessa lista.

Com 6,3 milhões de habitantes, o Rio representa metade do contingente populacional de São Paulo, a maior capital do país. A solução para tal adensamento, aos menos nas áreas de classe média, só poderá ser resolvida por meio de edifícios e casas de moradia.

De fato, diz Alexandre Corrêa, a escolha por locais que garantam segurança frequente o topo da preferência. Mas não se resume a isso. O vice-presidente do Secovi Rio relaciona outros. Áreas destinadas ao lazer, por exemplo.

EFEITO DESESTIMULANTE

O grande desafio do gestor, seja ele profissional ou condômino, entretanto, está em con-

seguir comprometer os moradores a discutir matérias de interesse coletivo ou participar de assembleias condominiais para aprovar o orçamento do ano seguinte.

Nesse particular, a administração de um condomínio assemelha-se muito a uma audiência pública convocada por uma prefeitura. A participação é pequena e as deliberações acabam maculadas justamente pela baixa representatividade. Esbarra-se em um efeito desestimulante.

De acordo com Corrêa, a palavra “condomínio” ainda é sinônimo de taxas mensais pagas em data prefixada e sujeita às intempéries da economia nacional. Daí a inadimplência crescer em períodos de crise.

A solução veio com o novo Código de Processo Civil, que autorizou a cobrança do “condomínio” pela via da execução extrajudicial. É um facilitador. “Com receio de serem executados e terem

Sua conexão com o futuro

*Entre para o futuro
usando a mais alta
tecnologia em
monitoramento e
controle de acessos
para condomínios*

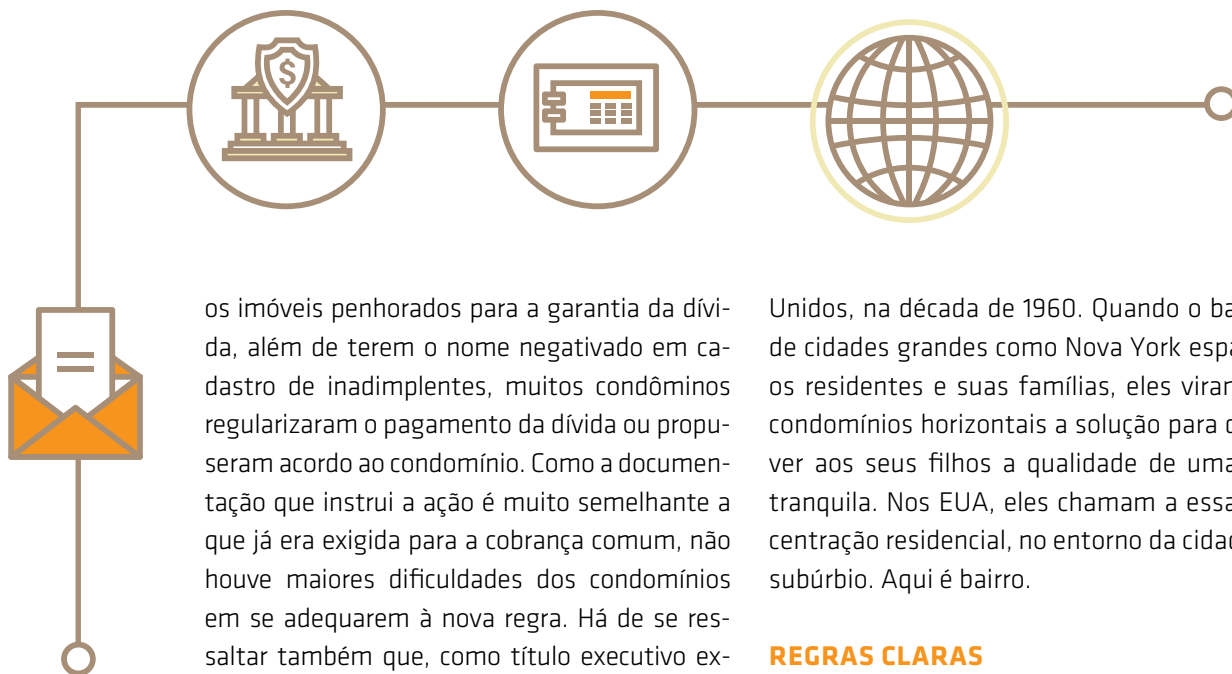
A Porter, especialista em portaria remota, oferece **acesso rápido e seguro através de QR Code, tags e controles personalizados**, garantindo em todos os níveis de acesso, muito mais segurança e agilidade.

Referência no mercado de portaria remota, a Porter **atua em 17 estados no Brasil e no Chile**, oferecendo tranquilidade e economia para mais de **400 condomínios**. Com a Porter, o condomínio também tem economia significativa, **eliminando os custos provenientes das portarias convencionais**.

PORTER®
PORTARIA REMOTA

Curitiba, PR • 41 3082-1603
curitiba.comercial@porterdobrasil.com.br
www.porterdobrasil.com.br

Você **conectado ao futuro** com
a empresa que é especialista
em **portaria remota**



os imóveis penhorados para a garantia da dívida, além de terem o nome negativado em cadastro de inadimplentes, muitos condôminos regularizaram o pagamento da dívida ou propuseram acordo ao condomínio. Como a documentação que instrui a ação é muito semelhante a que já era exigida para a cobrança comum, não houve maiores dificuldades dos condomínios em se adequarem à nova regra. Há de se ressaltar também que, como título executivo extrajudicial, as cotas condominiais passaram a ser passíveis de protesto, o que sem dúvida cria uma nova opção de cobrança para os condomínios”, afirma o vice-presidente do Secovi Rio.

A questão imperiosa agora, segundo ele, e ainda não pacificada nos tribunais, é compor, junto com a execução, também a obrigatoriedade do pagamento das cotas que vencerem no curso do processo. “Se for admitida a cobrança das cotas vencidas, o que acreditamos ser o melhor caminho para dar maior celeridade e efetividade ao processo, não temos a menor de que a inadimplência será resolvida de forma mais rápida e eficaz”.

CONFORTO DA VIDA URBANA

Corrêa diz que hoje há uma conjugação de fatores favorável aos condomínios. Enquanto as cidades crescem desordenadamente até o esgotamento de seus espaços e de sua infraestrutura, observa-se no país a concepção de áreas configuradas para proporcionar conforto a seus moradores, sem distanciá-los de todas as vantagens da vida urbana.

O surgimento de condomínios no Brasil é comparável ao fenômeno ocorrido nos Estados

Unidos, na década de 1960. Quando o barulho de cidades grandes como Nova York espantou os residentes e suas famílias, eles viram nos condomínios horizontais a solução para devolver aos seus filhos a qualidade de uma vida tranquila. Nos EUA, eles chamam a essa concentração residencial, no entorno da cidade, de subúrbio. Aqui é bairro.

REGRAS CLARAS

Como em qualquer cidade de pequeno ou médio porte, no entanto, há regras a seguir. Para isso, elege-se periodicamente um síndico que, ao longo dos últimos anos, tem se tornado quase um profissional do setor. Corrêa crê que isso é positivo. “A administração condominial vem sendo ao longo dos últimos anos equiparada à gestão de uma empresa. O síndico tem um papel fundamental em conduzir a administração local, identificando os problemas e apresentando soluções que atendam os interesses dos condôminos”.

Vale frisar: a profissão de síndico não existe. Geralmente, na falta de um morador eleito ou de um voluntário, contrata-se um administrador de empresas ou um contabilista. “A lei não exige qualquer condição para o exercício do cargo de síndico, mas achamos importante que ele tenha uma noção básica do assunto, especialmente quanto a sua responsabilidade na representação do interesse coletivo”, assinala Corrêa.

Claro, isso não exime os condôminos do trabalho de fiscalização permanente, mas, de certa forma, alivia o morador que assume tal responsabilidade das pressões locais da comunidade. ■

O FUNDO É *extraordinário*

Luiz Fernando de Queiroz – advogado em Curitiba - PR

O fundo de reserva deve ser utilizado apenas para despesas extraordinárias de urgência, nunca para cobrir débitos de condôminos inadimplentes ou para despesas habituais.



A destinação do fundo de reserva continua sendo fonte de dores de cabeça. Seu objetivo parece não ter sido bem apreendido por grande parte dos síndicos, administradoras e condôminos, gerando indignidade e insatisfação pelos prejudicados.

O QUE DIZ NOSSA LEGISLAÇÃO A RESPEITO?

A Lei do Condomínio estabelece que, “além de outras normas aprovadas pelos interessados, a convenção deverá conter: (...) j) a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva” (art. 9º, par. 3º, j). Não regulamenta a questão de forma extensiva. Mas é na Lei de Locações que vamos encontrar outra referência fundamental sobre o tema, ao fixar as obrigações do locador: “Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente: (...) g) constituição de fundo de reserva” (Lei 8.245/91, art. 22, par. único).

Como visto, os condôminos têm ampla liberdade para determinar a

forma de recolhimento ou o montante da contribuição do fundo, porém o quantum com o qual os condôminos contribuem para sua formação deve ser considerado despesa extraordinária. Portanto, reforçamos: tal despesa deve ser paga sempre pelo condômino-proprietário, e não pelo inquilino.

Quantos administradores realmente têm vontade e disciplina para não se apropriar do saldo disponível do fundo de reserva, aplicado em conta de poupança que pouco rende, quando o edifício se debate em déficit crônico motivado pela inadimplência de alguns proprietários? Muitos síndicos, sem se sentir culpados, porque não estão agindo em proveito próprio mas no maior interesse do prédio, misturam as verbas do fundo de reserva, de caráter extraordinário (repite-se), para cobrir despesas comuns da administração.

Zola Florenzano (Condomínio e Incorporações: comentários à lei de estímulo à construção civil. Rio de Janeiro: Forense) defende a ideia de que o fundo de reserva seja “submetido a um controle múlti-

plo, isto é, a sua movimentação dependesse de, pelo menos, duas assinaturas; a do síndico e a de um dos membros do Conselho Consultivo”. Caio Mário da Silva Pereira (Condomínio e Incorporações. Rio de Janeiro: Forense) insiste no argumento de que “nunca, porém, o fundo de reserva pode ser usado para cobrir débitos de comunitários em atraso”. Valdemar P. da Luz (Manual do Síndico. Porto Alegre: Sagra Luzzato) salienta que os recursos do fundo devem ser “postos em separado da receita ordinária do condomínio, destinados especificamente para suprir as necessidades emergenciais ou despesas extraordinárias”. E nesse diapasão segue o resto dos comentaristas.

Os conflitos entre locadores e locatários surgem do mau uso do fundo de reserva, já que não é pago pelo inquilino, por ser despesa extraordinária, mas acaba lhe beneficiando, em detrimento do locador, quando utilizado no pagamento de despesas habituais. ■

Extraído do livro Condomínio em Foco, 2ª edição

COM
GARANTIDORA

EXISTEM
2 TIPOS
• DE •

CON
DO
MI
NIO

**EM QUAL DOS
DOIS VOCÊ QUER
VIVER?**

- **Recebe 100% das taxas condominiais dos moradores TODOS OS MESES.**
- **Sempre tem dinheiro em caixa para manutenções e pagamento de fornecedores.**
- **NUNCA MAIS se preocupa com a inadimplência, o valor devido é sempre recebido.**

SEM GARANTIDORA

- Está sempre no vermelho e não tem dinheiro suficiente para conservação e manutenção.
- Sofre com ALTOS ÍNDICES DE INADIMPLÊNCIA.
- Precisa pedir crédito aos bancos pagando ALTAS TAXAS DE JUROS.
- Tem de lidar todos os meses com a burocracia e os relatórios de quantas unidades estão devendo.
- Precisa cobrar as taxas em atraso.
- Tem despesas com honorários jurídicos para cobrar judicialmente as dívidas mais antigas.

CONTRATANDO UMA GARANTIDORA

isso tudo acaba. E o seu condomínio fica livre da inadimplência.

CONHEÇA

AS EMPRESA ASSOCIADAS. ACESSE:
www.vivacondominio.com.br/condominios-garantidos


CONDOMÍNIOS
GARANTIDOS



Os conflitos condominiais e suas formas de resolução

Por Cristiano De Souza Oliveira – advogado e consultor jurídico
condomínial em São Paulo/SP – cdesouza@adv.oabsp.org.br

O condomínio, por ser formado por condôminos e principalmente moradores, é palco de relações tanto interpessoais (pessoa com pessoa) como extracondominiais (condomínio com terceiros), já que se trata de entidade administrada para um bem comum. Todas essas interações do dia a dia podem gerar uma série de conflitos.

Academicamente, classificamos os conflitos condominiais em:

- **De origem ou institucional: enfrentamentos coletivos em que todos os condôminos podem estar envolvidos, geralmente sobre assuntos de interesse da coletividade condominial, como garantia legal ou documentação;**
- **De gestão ou administrativo: discordância**

coletiva ou individual que envolve o conflito entre condômino e ou terceiro com o condomínio;

- **De vizinhança: de natureza individual, no qual os envolvidos são os condôminos em si.**

Tais conflitos, seja de quais modalidades forem, ocorrem apenas em dois momentos, quando o envolvido tiver uma resistência à sociabilidade no condomínio ou mesmo fora dele (consciente ou inconscientemente), ou quando ocorrer um desvio de comportamento em virtude de algum acontecimento pontual, gerando um comportamento inesperado, danoso ou não.

Assim, perguntamos: existiria um *stare decisis* (um motivo ou um fato) que por vezes o síndico

aciona para que os condôminos criem um conflito? Ou, ainda, poderia haver um start iniciado por terceiros capaz de gerar um processo de embate fora da normalidade, chegando a um ápice?

Adaptando para a vida condominial as análises do psiquiatra Horst-Eberhard Richter sobre o nascimento de um conflito, podemos observar cinco elementos existentes no início dos desencontros – condutas que muitos síndicos adotam sem saber que fazem nascer um conflito:

- **Sentir-se seguro pelo conhecimento prévio dos fatos e dos envolvidos: o conhecer da vida, da rotina e de como ocorrem as deliberações em assembleia fazem com que o síndico tenha uma falsa ideia de garantia em seus atos.**
- **Impor exigências sem conhecer os envolvidos: fixar padronizações ou mesmo tomar decisões sem avaliar as consequências por desconhecer o dia a dia de cada condômino.**
- **Apresentar ideias preconcebidas em relação a fatos e obrigações: considerar que o que viveu no passado é modelo adequado para ser aplicado ao momento presente.**
- **Assumir o erro, mas não a responsabilidade: medo de liderar, de responder às demandas apresentadas na gestão condominial.**
- **Ser pessimista sobre inovar: por medo do novo, como primeira atitude diz não, forçando situações não ideais para toda a coletividade.**

Em complementariedade, observa-se que a estrutura do conflito envolverá (I) a situação, (II) o comportamento e (III) a atitude, sendo que nas palavras do sociólogo Johan Galtung a resolução do conflito depende da correção do excesso de atitude (agressividade) de um para o outro por ambas as partes. Seria necessário alterar os padrões que levam à polarização comportamental, eliminando também a incompatibilidade de objetivos.

Vemos que preventivamente o síndico poderá

acompanhar as relações condominiais para que não haja conflitos, por exemplo, buscando um aperfeiçoamento constante na arte de liderar e administrar o condomínio; aprimorando a percepção do outro, a empatia; valorizando os envolvidos na administração e na vida condominial; reconhecendo falhas no sistema da gestão; exercitando o autocontrole, a objetividade, a boa comunicação, a escuta ativa; e, sobretudo, cultivando uma visão linear e igualitária sobre o condomínio e suas relações.

Em conflitos que envolvam terceiros, poderá preventivamente o síndico – representante e verdadeiro administrador do condomínio nos termos dos artigos 1.347 e 1.348 do Código Civil –, auxiliado por um advogado, inserir cláusulas de resolução de conflitos por meio não judiciais. É possível buscar meios adequados de resolução de conflitos que privilegiem a rapidez e a confidencialidade, tal como a negociação (sem necessidade de um terceiro facilitador); a mediação ou conciliação (com a presença de um terceiro facilitador); a avaliação neutra ou a adjudicação (em questões técnicas); a arbitragem (onde as partes escolhem quem irá julgar o caso); ou até mesmo levando a causa ao Poder Judiciário.

A avaliação da melhor estratégia de resolução de um conflito passa por uma análise técnica de viabilidade, pois apesar de recomendadas as formas não judicializadas, a própria Lei de Mediação (Lei 13.140, de 26 de junho de 2015) no parágrafo 1º do artigo 3º relata que a mediação poderá trabalhar parte do conflito, restando ao Poder Judiciário a solução do restante.

Desta forma, concluímos que ao síndico, além das demais competências inerentes em função da legislação e da convenção condominial, caberá observar as relações interpessoais e extracondominiais, já que é um gestor natural de conflitos, instaurados ou não, mas não deve ser mediador de seu próprio ambiente. ■



Reforma das leis trabalhistas – parte 2

o que interessa aos síndicos?

*Geison de Oliveira Rodrigues – advogado e síndico em Curitiba/PR –
geisondeoliveira@uol.com.br*



Na 12ª edição da Revista Direito e Condomínio (outubro de 2017), publiquei artigo no qual trouxe os primeiros aspectos da reforma trabalhista para a vida em condomínio.

Em continuação ao tema, a única certeza que se firmou na esfera dos direitos trabalhistas após a entrada em vigor da Lei 13.467/17 (na segunda quinzena de novembro), e mesmo já a nível dos processos trabalhistas ajuizados, foi a “certeza” da insegurança jurídica.

Isso porque aqueles que antes eram contra qualquer flexibilização das leis trabalhistas, mais precisamente, contra qualquer interpretação de texto que implicasse numa flexibilização das leis trabalhistas, agora tendem a flexibilizar o texto de grande parte dos 101 artigos de lei federal que sofreram mudanças com tal reforma.

Já os que antes viam na flexibilização uma forma de deixar as relações de emprego mais arejadas e menos pesadas aos pequenos e médios empregadores – como é o caso dos condomínios –, agora não querem nenhum tipo de flexibilização no texto na nova lei. Estes querem aplicá-la!

E no meio disso fica a sociedade, ficam as empresas e condomínios, ficam os patrões e os empregados e até os sindicatos, sem saber se já podem aplicar tudo o que a Lei 13.467/17 determina, ou se por força da liberdade que o Poder Judiciário tem em julgar, correrão o risco de pôr em prática várias

normas e permissões da nova lei e depois sofrerão a anulação judicial de tudo o que fizeram com fundamento no texto expresso da nouvelle loi. “Pondo em miúdos” a realidade acima, vamos para alguns exemplos práticos:

TERMO DE QUITAÇÃO ANUAL DAS OBRIGAÇÕES

Em seu artigo 507-B a Consolidação das Leis do Trabalho (CLT) determina que o patrão, no nosso caso, o “patrão condomínio”, e os empregados do condomínio, na vigência ou não do contrato de emprego (consequentemente isso serve para contratos que ainda estão em vigor ou que já sofreram rescisão), se quiserem podem firmar o Termo de Quitação Anual de Obrigações Trabalhistas perante o sindicato que representa os empregados da categoria.

E mais, a lei diz que o termo discriminará as obrigações de dar e fazer cumpridas mensalmente pelo condomínio e dele constará a quitação anual dada pelo empregado, com eficácia liberatória das parcelas nele especificadas. Logo, em relação a todas as parcelas discriminadas no termo de quitação, se o empregado der quitação e o sindicato profissional homologar o termo, o empregado não poderá mais reclamar na Justiça qualquer pendência do período que foi quitado. No entanto, quem garante

que a Justiça não possa anular este termo de quitação, ainda que a lei seja clara e expressa sobre seus requisitos de validade?!

Não resta dúvida que, se o dono do direito deu quitação, esta deve ser respeitada! Portanto, os condomínios devem fazer o termo de quitação anualmente.

CONTRIBUIÇÃO SINDICAL

A reforma trabalhista tirou a necessidade de homologar as rescisões no sindicato profissional mesmo no caso dos contratos de emprego com mais de um ano de duração e também tirou a obrigatoriedade de descontar e recolher a contribuição sindical. Logo, a única contribuição que tinha caráter compulsório, agora não tem mais. Somente recolhem a guia patronal no valor de 20% sobre a folha de pagamento os condomínios que voluntariamente quiserem e todos os condomínios só poderão descontar um dia de trabalho dos empregados e recolher a guia profissional se os empregados autorizarem este desconto salarial por escrito, do contrário, é proibido, com base na Constituição Federal, fazer qualquer desconto ilegal no salário. Isso é o que diz a lei.

É importante que os síndicos saibam que existem juízes e doutrinadores que entendem que, como a Lei 13.467/17 é uma lei ordinária



e a contribuição sindical tem natureza jurídica constitucional/orçamentária, pois parte do valor arrecadado com a contribuição sindical era destinada ao pagamento do seguro-desemprego pelo Fundo de Amparo ao Trabalhador (FAT), então a reforma trabalhista, exclusivamente para estes juristas, seria inconstitucional neste aspecto. Sendo assim, tais magistrados podem, na decisão de um processo de cobrança movido pelo sindicato, mandar o condomínio recolher a sindical.

Certamente que com base nos princípios da anterioridade e da legalidade, oriundos do direito tributário, ninguém deve pagar nenhum imposto sem prévia ordem legal. Logo, os condomínios não devem mais recolher nem descontar a contribuição sindical nem nenhuma outra, pois a competência tributária é exclusiva do Estado.

REVERSÃO DO CARGO DE CONFIANÇA

Muitas vezes os síndicos decidem que ao invés de contratar um novo zelador, seria interessante dar uma oportunidade a um servente, ou a um porteiro, durante um mês ou dois, por exemplo, para exercerem o cargo de maior confiança dentro de um condomínio depois do de síndico, que é o cargo

de zelador. Mas, todos os síndicos acabam pegando um trabalhador de fora porque têm medo que “dê problema” retornar o porteiro ou o servente ao cargo antigo caso demonstrem não terem aptidão para a zeladoria.

Isso porque o zelador tem piso salarial mais alto, o que reflete também nas horas extras, férias e terço de férias, décimo-terceiro salário, INSS e afins.

Pela nova lei, o empregado que for promovido ao cargo de zelador e não se adaptar poderá ser revertido ao cargo de servente ou porteiro que tinha antes, e o aumento salarial pertinente ao cargo de zelador não será incorporado ao salário. Não haverá direito adquirido. Como se trata de uma interpretação extensiva dos parágrafos do art. 468 da CLT, no caso dos condomínios, a recomendação é que o exercício na função de zelador não ultrapasse três meses, ainda que a lei diga que a reversão ao cargo anterior independe do tempo de exercício da função de confiança. Este cuidado deve ser tomado porque há quem entenda que zelador não é cargo de confiança, ainda que a lei condominial diga que cabe a este profissional ser até o guardador dos livros do condomínio.

UNIFORMES

São comuns os processos em que empregados pedem indenização pelo desgaste de suas roupas pessoais no trabalho, ou pelo fato de terem sido “obrigados” a custear parte do valor do uniforme indicado pelo síndico do condomínio e depois, quando saíram do emprego, não puderam ficar com a calça, a camisa, ou a jaqueta do uniforme.

Primeiramente cabe esclarecer que isso deve ser combinado no momento da admissão no emprego, e o que for acertado deve ser incluído no contrato de emprego expressamente. Assim, o livre aceite e o respeito à vontade das partes evita prejuízos com futuras indenizações. E quanto ao custo da limpeza dos uniformes?

O art. 456-A da CLT determina que cabe ao síndico definir o padrão de vestimenta no meio ambiente laboral, sendo lícita a inclusão no uniforme do nome do condomínio e de outros itens de identificação relacionados à atividade desempenhada, deixando claro que a higienização do uniforme é da responsabilidade do trabalhador. Portanto, as despesas de lavagem de roupa, neste caso, não podem mais ser cobradas do condomínio a título de indenização por dano material. ■

REGULARIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO – *violação de normas*

Ricardo Magno Quadros e Luiz Fernando de Souza e Silva
Telecondo (41) 3223-8030 – www.telecondo.com.br

No edifício onde moro, fizeram 4 vagas de estacionamento não coberto, uma para cada apartamento. Uma proprietária alugou o seu apartamento de com 1 vaga de estacionamento. O inquilino perguntou à responsável pela administração do condomínio se poderia colocar, além do carro, uma moto no corredor. Ela disse não. Ele, então, desafortadamente, passou a colocar a moto na frente do carro dele, impedindo assim que os moradores das vagas 3 e 4 possam circular pelo corredor de acesso à entrada quando estacionam seus carros. A responsável já pediu para retirar a moto e ele diz que não vai fazê-lo. O condomínio não foi registrado, portanto, legalmente não existe. Qual a solução aconselhável?

Primeiramente, é necessário dar atenção à regularização do condomínio a fim de que passe a ter existência como pessoa jurídica. Por sua vez, antes do registro no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ (feito na Receita Federal, a qual disponibiliza esse serviço pela internet), é necessário realizar a eleição do síndico, que será o representante legal do condomínio, sendo competente para atuar em nome da coletividade.

A eleição de um síndico deve ocorrer através de uma assembleia geral, com a participação e o voto dos condôminos. Devidamente eleito, o síndico pode adotar as medidas necessárias para a regularização do condomínio e passará a administrá-lo, respeitando suas obrigações, que estão previstas no Código Civil e na legislação interna do condomínio. Observe-se o que prevê o artigo 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.

Diante dos fatos apresentados, há de se destacar os incisos IV e VII do dispositivo acima apresentado. O inciso IV determina que o síndico deve cumprir e fazer com que os demais moradores cumpram as normas do condomínio, enquanto o inciso VII prevê que o síndico deve aplicar as multas quando necessário. A conduta do inquilino que utiliza a vaga de garagem de seu apartamento de maneira prejudicial aos

demais, extrapolando o espaço de sua vaga e prejudicando a circulação dos moradores, é expressamente proibida pelo Código Civil, conforme se percebe do disposto pelo art. 1.335, II:

Art. 1.335. São direitos do condômino: (...)

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

Cabe ao síndico eleito aplicar as sanções previstas na convenção do condomínio a fim de que o morador passe a agir da forma correta no ambiente condominial. Importante ressaltar que multas são aplicadas à unidade residencial, de modo que podem acabar prejudicando o proprietário do apartamento.

A via judicial não é a primeira solução indicada, visto que as penalidades previstas pelas normas condominiais possuem o objetivo de acabar com a prática da conduta lesiva, porém em último caso, se a situação restar insustentável, é possível que o condomínio ingresse com alguma medida judicial para encerrar o problema de uma vez por todas. ■



Por Portal Viva o Condomínio

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

• **LOTEAMENTO**

De acordo com a Lei 6.766/79, o loteamento é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. Diferente do condomínio, no qual as ruas, as áreas de lazer, os lotes e as construções são privados, num loteamento somente o lote é considerado propriedade privada, ficando as demais áreas sujeitas ao controle da prefeitura municipal, por serem públicas. O acesso deve ser livre a qualquer pessoa, mas algumas prefeituras permitem que seja feito um controle de acesso com cercamento, guarita e serviço de identificação. Quanto à manutenção, a lei não prevê a cobrança de taxas de manutenção, mas permite que seja criada

uma associação para viabilizar os serviços mediante contribuição financeira dos ali residentes.

• **PROPRIETÁRIO**

É aquele que possui algo. No contexto condominial, é a pessoa física ou jurídica que detém a posse legal de um bem imóvel (apartamento, conjunto comercial). É o condômino (ainda que não resida no imóvel), o detentor dos direitos e deveres que incidem na propriedade. Equiparam-se aos proprietários, de acordo com o art. 1.334 do Código Civil, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

• **VISTORIA**

Na relação locatícia, é durante a vistoria que são observadas as condições detalhadas do imóvel (acabamentos, avarias, fiações

elétricas, encanamentos, utensílios) e sua habitabilidade, para proteção tanto do locador como do locatário. O profissional que efetua este serviço confere cada cômodo do imóvel e observa suas condições internas e externas. Além do relatório detalhado, é comum complementar o laudo de vistoria com fotos, o que auxilia na comprovação mais precisa da descrição escrita (recomenda-se a entrega das fotos em meio digital, por economia e por questões ecológicas). Normalmente é feito por um profissional da imobiliária, mas o próprio inquilino ou o proprietário pode elaborar e juntar ao contrato, servindo como prova judicial em caso de eventual disputa entre as partes. Vale lembrar que o laudo com a descrição precisa ter o registro de que ambas as partes concordam (assinatura de ambos no impresso). ■



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 “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*

