

REVISTA

Direito & Condomínio

Ano 5 • nº 15 • Julho a Setembro • 2018

Bonijuris^{Editora}

DISTRIBUIÇÃO GRATUITA



O abandono *que custa caro*

A degradação do prédio vizinho é problema nosso!

TAXA CONDOMINIAL
DIFERENCIADA: Pode a
construtora pagar menos?

COLETA DE LIXO sem
manipulação direta não gera
adicional de insalubridade

Passo a passo da
PRESTAÇÃO DE CONTAS
no condomínio

Índice

artigos & comentários

4



Prestação de contas. E agora, como proceder?
Por Gabriella Simonetti Bevilaqua

6



Taxa condominial diferenciada: Instituída pela construtora no ato da elaboração da convenção condominial
Por Roberto Martins e Vinicius Fonseca Bolonha

capa

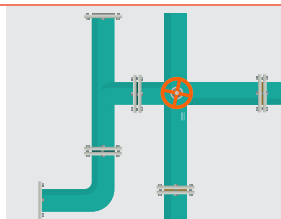
8

DESABOU: Prédios abandonados ou mal geridos podem oferecer riscos aos condomínios vizinhos. *Por Rodrigo Karpat*



dia a dia do condomínio

11



Rede de gás no condomínio
Por Alder F. Spindler

12



Marquise, ter ou não ter?
Por Guilherme Augusto Vicente de Castro

relações trabalhistas

14

Coleta de lixo no prédio
Por Luiz Fernando de Queiroz



perguntas & respostas

16

Rateio de água
Por Telecondo

condomínio nos tribunais

17

Decisões de direito condominial
Por Pollyana Pissai

fique atento!

18

Inspeção predial e a responsabilidade do síndico
Por Karla P. Moreira



**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

jessica@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**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.

A importância da manutenção dos edifícios para a prosperidade e segurança dos moradores é tema recorrente nos quatro anos de publicação da Revista Direito & Condomínio. Nesta edição, no entanto, fomos além: abordamos a necessidade de os síndicos vigiarem a conservação das edificações ao seu redor, cuidando para que nenhum vizinho chegue à ruína. Foi o que nos ensinou o triste episódio do desabamento de um prédio de 26 andares no centro de São Paulo no início de maio. Não apenas vidas foram ceifadas e centenas de pessoas ficaram desabrigadas, como os prédios vizinhos precisaram sofrer interdição parcial. Nas conglomerações urbanas, em que cada vez é mais comum as edificações serem construídas muito próximas umas das outras, ficamos todos interligados como uma só rede urbana, de maneira que o descuido do outro repercute em nós. Nas palavras do advogado Rodrigo Karpat, que assina a capa, “o bom diálogo com a vizinhança é a saída mais eficiente para evitar danos”.

Na seção artigos e comentários, tratamos da instituição de taxa condominial diferenciada instituída em novos condomínios pelas construtoras. Por ser a construtora quem normalmente redige a primeira convenção condominial, essas empresas acabaram por se acostumar a impor um modelo de rateio em que pagam menor porcentagem do que as unidades já vendidas a terceiros. Mais um jeitinho brasileiro que, como explicam os autores Roberto Martins e Vinícius Bolonheis, não tem amparo legal.

A pedido dos leitores, trouxemos também orientações sobre a prestação de contas anual, coleta de lixo no prédio, instalação de rede de gás e o rateio de água em condomínio. Temas cuidadosamente pesquisados por advogados, síndicos profissionais e consultores, que contribuem com a melhor informação jurídica para o setor condominial.

A vida em condomínio está cada vez mais complexa e requer atenção nos detalhes, não é mesmo? Nesse sentido, a seção ABC do condomínio passa a ser chamada Fique atento!, pois queremos oferecer a você, leitor, mais do que definições dicionarizadas: queremos ajudá-lo nessa incrível missão de estar conectado com o que importa para os condomínios.

Boa leitura!

Olga Krieger



Prestação de contas. *E agora, como proceder?*


*Gabriella Simonetti Bevilaqua – Advogada em Curitiba/PR
gabriella@jus-imobiliario.adv.br*

A prestação de contas é um dos momentos mais aguardados pelos condôminos e, muitas vezes, acaba se transformando em motivo de discórdia e insatisfação, geralmente em virtude de falhas ou equívocos na elaboração da documentação necessária para o ato, o que acaba dificultando o entendimento do panorama geral do condomínio

A prestação de contas pelo síndico deve ocorrer, obrigatoriamente, uma vez ao ano, de acordo com os artigos 1.348, inciso VIII, e 1.350, ambos do Código Civil. É corriqueiro que a prestação de contas seja realizada na assembleia geral ordinária, que, via de regra, é convocada no início de cada ano, já que esta assembleia possui a finalidade de, além de apresentar as contas, trazer a previsão de gastos com o condomínio para o ano que se inicia.

A assembleia geral ordinária é a mais importante e, não raras vezes, sua relevância passa despercebida até pelo próprio síndico. Nestes casos, em não sendo convocada, 1/4 dos condôminos poderá ordená-la, nos termos do art. 1.350, parágrafo primeiro, do Código Civil.

Para minimizar os desentendimentos no momento da prestação de contas, deve o síndico observar certas diretrizes básicas ao organizar



“A assembleia geral ordinária é a mais importante e, não raras vezes, sua relevância passa despercebida até pelo próprio síndico.”

a documentação, tais como: o balancete deve ser elaborado de modo claro, discriminado e transparente, sempre com destaque para o plano de contas, que pode ser subdividido em receitas e despesas:

- pessoais (salários, férias, e outros)
- fixas (água, luz, telefone, taxas)
- variáveis (limpeza da caixa d'água, recarga de extintores, manutenção)

Na prestação de contas constará a soma dos inadimplentes e seus custos, além de um comparativo da receita e despesa do ano anterior. Por fim, é preciso anexar o extrato bancário, mês a mês, da conta corrente em nome do condomínio, justamente para acompanhar a entrada e saída de capital.

Ao ser relatada a inadimplência condominial, o síndico deve evitar constrangimentos, razão pela qual se aconselha que a planilha apresentada não descreva o nome de cada condômino, mas tão somente o número da unidade, ou que se faça constar apenas o total de unidades inadimplentes e seus valores em aberto.

Ainda, ao convocar a assembleia geral ordinária, é recomendável sempre ter em mãos as certidões negativas de INSS, FGTS e Receita Federal relativas ao condomínio, à administradora e às empresas terceirizadas, já que a inadimplência de tais encargos pode gerar longos transtornos judiciais, vindo o débito a ser quitado pela coletividade dos condôminos. Vale lembrar que os documentos comprobatórios, tais como recibos e notas fiscais, por exemplo, devem sempre serem anexados no modo original.

Caso o condomínio possua assistência de administradora, é prudente que o representante dessa empresa se faça presente na assembleia. A administradora tem a responsabilidade de auxiliar o síndico, estando também apta a resolver indagações que por ventura possam surgir no decorrer da reunião. O conselho fiscal – quando instituído, já que não é obrigatório –, composto sempre por três membros, poderá contribuir com parecer sobre as contas apresentadas, nos termos do art. 1.356 do Código Civil.

As contas serão aprovadas, em primeira convocação, pelo quórum de metade dos presentes, e, em segunda convocação, pela maioria dos presentes. No entanto, caso os condôminos discordem das contas apresentadas, é prudente que o relato seja consignado em ata da assembleia, solicitando-se então, que o síndico esclareça o problema diretamente ao condômino ou via nova assembleia, em ambos os casos, sempre dentro de um prazo razoável.

Não sendo aprovadas as contas, tanto os condôminos, como o próprio síndico, podem ajuizar ação judicial específica nos termos do art. 550 do novo Código de Processo Civil. A ação é dividida em duas fases. A primeira consiste em analisar a existência ou não da obrigação de se prestar contas, ou seja, se o réu detém a obrigação de prestar contas ao autor, ou vice-versa. Já a segunda fase é o julgamento propriamente dito, ou seja, irá se proceder com a análise das contas, mediante sentença de mérito. Existindo saldo credor, este poderá ser executado. ■



Taxa condominial diferenciada:

Instituída pela construtora no ato da elaboração da convenção condominial

Roberto Martins – Advogado em Maringá-PR – rmartins.adv@hotmail.com
Vinícius Fonseca Bolonheis – Advogado em Maringá-PR – vinicius@bolonheis.org

Atualmente diversas empresas construtoras e incorporadoras atuam no mercado nacional de edificação de condomínios, tanto horizontais como verticais, entregando o imóvel ao comprador com o condomínio já devidamente constituído, com convenção condominial, regimento interno, CNPJ etc.

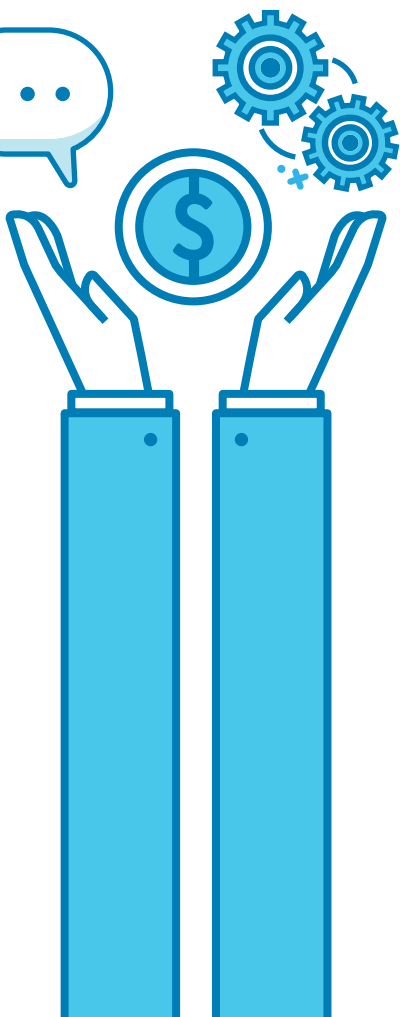
É corriqueiro que as convenções condominiais desses empreendimentos, redigidas pela própria construtora, prevejam cláusulas protetivas dos interesses da empresa, como as que estabelecem de forma expressa uma diferenciação, mesmo que provisória, no rateio da despesa condominial para os apartamentos não comercializados, ainda de propriedade da construtora.

Nestas convenções, elaboradas e impostas pela empresa alienante, faz-se constar que, enquanto os imóveis de sua propriedade não forem vendidos, a construtora arcará com o equivalente a certa porcentagem do rateio (geralmente 30%) da taxa condominial. Ou seja, enquanto as vendas não ocorrerem, os demais condôminos deverão dividir

entre si a diferença (70%) das despesas do condomínio, concedendo injusto subsídio à construtora.

Evidente que ao estabelecer tais normas a construtora está violando preceitos fundamentais do ordenamento jurídico brasileiro, como, por exemplo, o princípio da isonomia e a vedação ao enriquecimento sem causa.

Atribuir aos demais condôminos a obrigação de arcar com a diferença da taxa condominial dos imóveis não vendidos é forma clara de enriquecimento ilícito. Nesse sentido leciona Limongi França que “enriquecimento sem causa, enriquecimento ilícito ou locupletamento ilícito é o acréscimo de bens que se verifica no patrimônio de um sujeito, em detrimento de outrem,



sem que para isso tenha um fundamento jurídico”¹.

Não existe qualquer fundamento razoável que justifique ou legitime a vigência de norma condominial que imponha obrigação desproporcional aos demais condôminos, simplesmente pela não alienação de algumas unidades por parte da construtora. Cada unidade autônoma deve arcar com o rateio das despesas condominiais, admitindo-se apenas proporcionalidade em casos de rateio por fração ideal, nunca em decorrência do tipo de proprietário.

A convenção condominial ao ser instituída deve se pautar na legalidade das normas que serão editadas, bem como preservar a isonomia entre os condôminos, lhes

estabelecendo deveres e obrigações em perfeito equilíbrio. Em julgamento proferido pelo Superior Tribunal de Justiça - STJ, consignaram os ministros que a “assembleia dos condôminos é livre para estipular a forma adequada de fixação da quota dos condôminos, desde que obedecidos os requisitos formais, preservada a isonomia e descaracterizado o enriquecimento ilícito de alguns condôminos” (Recurso Especial 541.317 - RS, relatoria do ministro Cesar Asfor Rocha).

Assim, considerando que nosso ordenamento jurídico proíbe o enriquecimento ilícito, as normas que instituem a convenção condominial devem seguir tal princípio sob pena da declaração de sua nulidade. ■

¹FRANÇA, R. Limongi. Enriquecimento sem Causa. Enciclopédia Saraiva de Direito. São Paulo: Saraiva, 1987.



CONDOMÍNIO EM FOCO

QUESTÕES DO DIA A DIA

R\$ 49,90

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.

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

Bonijuris
Editora

DESABOU

Prédios abandonados ou mal geridos podem oferecer riscos aos condomínios vizinhos.

Por Rodrigo Karpat - Advogado especialista em questões condominiais - São Paulo/SP – rodrigo@karp.at.adv.br

O último feriado de 1º de maio começou com uma notícia terrível: um prédio de 26 andares na Avenida Rio Branco, uma das mais tradicionais do centro de São Paulo, tombou causando uma enorme explosão e a morte de alguns que ali habitavam. Foi uma cena horrível, transmitida e repetida por diversas emissoras. O desmoronamento da edificação abalou inclusive a estrutura das propriedades ao redor.

Quando ocorre uma tragédia dessa magnitude, as autoridades são colocadas em xeque,

pois a ruína de um prédio sempre é o resultado de uma série de descuidos e omissões, ainda mais ao se tratar de um prédio abandonado e posteriormente ocupado por moradores de baixa renda. Com os holofotes virados para o edifício Wilson Paes de Almeida, boa parte da população acabou descobrindo que esse não era o único caso de ocupação, mas sim faz parte de uma série de imóveis que estão ocupados no centro de São Paulo e país afora, os quais apresentam riscos às pessoas que neles habitam, muitas vezes vivendo em condições precárias, além do risco aos imóveis vizinhos.



A OCUPAÇÃO DE EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS

Um imóvel pode ser tomado pelo Estado – a famosa desapropriação –, por exemplo, caso não tenha suas dívidas quitadas, sendo que na grande maioria das ocorrências o principal problema é o inadimplemento em relação ao Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU. A partir daí a prefeitura notifica o contribuinte para que regularize a situação. Caso isso não aconteça, o débito vira dívida ativa e, não sendo regularizado, a prefeitura ingressa na Justiça. A ação pode se arrastar por anos, e o risco de o devedor perder seu imóvel é grande.

O comprador de um imóvel também pode perder a posse do bem quando fez um financiamento com uma determinada instituição financeira e não consegue mais arcar com as mensalidades deste financiamento, fazendo com que essa instituição retome a posse do imóvel.

Nas duas situações, principalmente no caso de dívida com o Estado, muitas vezes o imóvel fica subutilizado quando da desapropriação, pois lhe faltam manutenções e não há interessados para sua aquisição em leilão. Os imóveis inteiros, e não apenas unidades, acabam virando “prédios fantasmas” e são objeto mais fácil de ocupação por pessoas sem teto, estejam ou não ligadas a movimentos sociais.

O que mais causa perplexidade é que se um condomínio deixar de cumprir com as normas legais, seja uma norma regulamentadora da prefeitura, um laudo de medição ôhmica (para-raios - NBR 5419:2001), ou uma norma do corpo de bombeiros (auto de vistoria AVCB), poderá ser impelido ao pagamento de multas e cumprimento de sanções. Em casos extremos, o condomínio pode até ter o prédio interditado. No entanto, para prédios ocupados não vemos o mesmo afincado na fiscalização.

CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS

A gestão do síndico tem um papel essencial na conservação do patrimônio, uma vez que a má gestão pode trazer um prejuízo e implicar uma desvalorização de mais de 30% do patrimônio como um todo. Isso sem contar com a depreciação natural que sofre qualquer edificação a partir da sua construção, o que está diretamente relacionado com a sua perda de valor econômico, oriundo da degradação em função da utilização, idade, constituição, meio envolvente, entre outros.

Para calcular a depreciação, uma das formas é o método linear, pelo qual a depreciação deve ser calculada em 4% ao ano. Ou seja, em 25 anos o valor do bem chegaria a zero. Não quer dizer que o bem não terá valor, temos muitos prédios com mais tempo e valendo muito. O que ocorre é que a gestão patrimonial proporciona a oportunidade para que os edifícios sejam renovados, através das manutenções corretivas ou preventivas, assim perpetuando as edificações por tempo indeterminado.

SÍNDICO ATENTO AOS PRÉDIOS VIZINHOS

Além do cuidado no cumprimento das normas legais e na manutenção do condomínio, o síndico deve olhar para os prédios vizinhos! Se o prédio vizinho não efetuar a conservação correta dos seus bens, isso pode trazer prejuízo aos prédios limítrofes: uma piscina na cobertura sem o devido cuidado pode propagar a criação de mosquitos; a ameaça de ruir pode colocar em perigo um prédio ao lado que esteja saudável, sendo que esse pode ter que ser interditado também.

Para tais situações, especialmente quando houver obra no prédio vizinho que possa representar risco ao seu condomínio, é essencial que o síndico verifique as licenças exigidas pelos



órgãos públicos para a execução daquela obra, conversando com o síndico ou administrador responsável pelo condomínio adjacente. Se for realmente de grande magnitude, o ideal é realizar uma vistoria técnica preventiva no seu condomínio para monitorar a ocorrência ou evolução de trincas, infiltrações e rachaduras provenientes da obra na edificação limítrofe.

Logicamente, o bom diálogo com a vizinhança é a saída mais eficiente tanto para evitar danos, como para solicitar eventual reparação, e o custo disso pode ser repassado ao prédio vizinho. Atenção redobrada se já houver indícios de risco na estrutura ao lado, pois lembramos que é comum vermos prédios interditados por culpa de seus vizinhos.

O Código Civil (Lei 10.406/02) abriga um capítulo tratando especificamente dos direitos de vizinhança (artigos 1.277 a 1.313), através dos quais o síndico, na condição de representante condominial, pode zelar pelo seu edifício:

- Um condomínio pode requerer a extinção das interferências prejudiciais à segurança, sossego, saúde dos que nele habitam provocadas pela utilização da propriedade vizinha (art. 1.277);
- Ainda que por decisão judicial se tenha que tolerar as interferências, o condomí-

nio pode exigir que o vizinho reduza ou elimine os transtornos assim que possível (art. 1.279);

- O condomínio tem o direito de exigir a demolição ou reparação do prédio vizinho quando ameaça ruína, assim como que preste caução pelo dano iminente (art. 1.280);
- As raízes e os ramos de árvore do vizinho que invadam o condomínio podem ser cortados até o muro divisório (art. 1.283);
- Não é permitida a execução de obra ou serviço que comprometa a segurança do prédio vizinho, senão após tiverem sido feitas as obras acautelatórias (art. 1.311);
- O condomínio tem direito a ressarcimento pelos prejuízos que sofrer, mesmo o vizinho tendo realizado obras acautelatórias (art. 1.311, parágrafo único).

Para além das garantias previstas em lei e ainda que não haja acordo de quem vai arcar com vistorias e reparos, não deixe de contratar a avaliação de um engenheiro. O síndico de um condomínio tem obrigação de saber o que ocorre nos prédios ou terrenos que fazem limite com o seu condomínio, seja para pedir a poda da árvore ou até mesmo em situações extremas, para ingressar na justiça a fim de paralisar a obra vizinha. ■



Rede de gás no condomínio

Alder F. Spindler – Síndico Profissional – www.sindicocuritiba.com

Hoje em dia, a grande maioria dos condomínios residenciais verticais tem instalado em sua estrutura uma rede de gás que alimenta tanto os apartamentos quanto algumas áreas de uso comum, como salão de festas e espaço gourmet

A manutenção dessas instalações de gás é de responsabilidade do síndico e, em caso de negligência que gere acidentes ou danos à estrutura da edificação, ele pode ser responsabilizado.

O que fala o Código Civil:

“Art. 1348 – Compete ao síndico: (...) II – representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns; (...) V – diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação de serviços que interessem aos possuidores; (...)”

“Art. 1331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos. (...) §2. O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade.(...)”

Os moradores também devem ajudar nesse processo, alertando sempre o síndico sobre eventual cheiro forte de gás que possam estar sentindo em algum ambiente, seja dentro do apartamento ou em qualquer área comum do condomínio.

Em qualquer suspeita de vazamento de gás, é necessário chamar a equipe especializada para prestar manutenção, ou dependendo da gravidade do vazamento, chamar até mesmo o corpo de

bombeiros. Em complementação, deve-se imediatamente fechar a central geral que alimenta o abastecimento de gás, evitando maiores acidentes. Lembrando, que a norma regulamentadora NBR 15.516/2009, da ABNT, recomenda que as manutenções e revisões devem ser periódicas, não podendo ultrapassar cinco anos.

INSPEÇÃO NA REDE

Periodicamente o síndico deve chamar uma empresa especializada para fazer a manutenção básica geral na rede de abastecimento, verificando as conexões, os reguladores e medidores. Nessa primeira avaliação, já é possível detectar algum vazamento nos equipamentos visíveis e tomar as devidas providências.

Numa segunda etapa, recomenda-se o teste de estanqueidade de toda a rede de gás. Esse teste é feito tanto na rede principal quanto nas secundárias que alimentam os apartamentos, e é 100% eficiente para saber se há algum vazamento “escondido”. A empresa que realizará o teste deve emitir e apresentar ao condomínio o laudo e a anotação de responsabilidade técnica (ART) desse serviço, garantindo que a rede está em condições perfeitas para seu uso.

Agora, caro síndico, é programar as manutenções, que podem salvar vidas e prevenir seu condomínio de acidentes. ■

Marquise, ter ou não ter?

Guilherme Augusto Vicente de Castro – Advogado em Curitiba-PR
guilhermevcastro.adv@hotmail.com

O verbete “marquise” é conceituado pelo dicionário Michaelis como sendo “grande laje de cimento armado que se projeta, apoiada tão e somente por uma das extremidades [...] para proteger os espectadores do sol ou da chuva e também em edifícios, logo acima do andar térreo”. Entretanto, muito embora a obra tenha sido custeada pelo empreendimento que levantou o edifício, o espaço territorial (passoio) abrigado pertence ao município, regulado por meio de plano diretor municipal.

É comum a construção de grandes edifícios mantidos em sistema condominial nas regiões centrais das cidades com a marquise prevista no projeto original, pois as unidades térreas serão destinadas para imóveis comerciais, diante do fácil acesso e ampla visibilidade do público. Mas, devido à intensa povoação dos centros urbanos e o alto índice de desemprego que atinge o Brasil, muitas pessoas lamentavelmente tornam-se moradores de rua, e, conseqüentemente, utilizam do abrigo da marquise como seu recinto de dormir, de higiene e lazer. Certamente os condôminos de edifício residencial não ficam satisfeitos ao terem na porta da sua casa estranhos ocupando a calça-

da, impedindo o acesso e vandalizando o ambiente. Já os proprietários das unidades comerciais térreas também são perturbados com os rotineiros roubos das suas lojas.

Daí surge o problema: o que fazer, se este espaço que faz extensão com a calçada não é área comum do condomínio?

Os condomínios tentam acabar com essas circunstâncias colocando moirões ou cercas para impedir o roubo (que ocorre geralmente no período noturno); ou então instalando grades que são trancadas à noite para impedir que transeuntes ali repousem. Todavia, o contentamento em reaver o sossego será efêmero, pois o município demandará ação demolitória para que os piquetes e gradis sejam retirados. Nessa linha de raciocínio, somente é possível ao universo condominial livrar-se desses inconvenientes se a Câmara Municipal elaborar novo plano diretor – a ser depois sancionado como lei pelo prefeito – que reconheça como legítimo o fechamento das marquises com grades (ao menos no período noturno) e a instalação de postes para proteger o patrimônio privado do corriqueiro e reprovável vandalismo. ■

8ª EDIÇÃO

HABITACON

FEIRA DE FORNECEDORES PARA CONSTRUÇÃO & CONDOMÍNIOS

DO PROJETO À CONSTRUÇÃO,
DO ACABAMENTO À ADMINISTRAÇÃO.
TUDO EM UM SÓ EVENTO.

17 A 20 OUTUBRO

EXPORENAULTBARIGUI | CURITIBA

**APRESENTE SUA EMPRESA NO PRINCIPAL EVENTO PARA
O SETOR CONSTRUTIVO E CONDOMINIAL DO PARANÁ**

EVENTO INTEGRADO



Expominerais
FEIRA DA INDÚSTRIA MINERAL

APOIO DE REALIZAÇÃO

Sistema Fiep **FIEP**

BRITAMEC
Equipamentos para Mineração

SANDVIK

RESERVE JÁ O SEU STAND!

INFORMAÇÕES



41 3203 1189



41 999 95 8837 | 41 995 46 0416



www.feirahabitacon.com.br



FeiraHabitacon



montebello@montebelloeventos.com.br

Simpósio de
**Administração
Condominial**

Evento Simultâneo

PATROCÍNIO

PERMUTION

REALIZAÇÃO

MonteBello
eventos
A marca dos eventos de negócios

APOIO DE REALIZAÇÃO

CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Paraná

APOIO



PL
OT



INSTITUTO DE
ENGENHARIA
DO PARANÁ

Grupo **PINI**



COLETA DE LIXO NO PRÉDIO

Por Luiz Fernando de Queiroz – Advogado em Curitiba-PR

**Não havendo
manipulação direta
do lixo, o funcionário
do condomínio
responsável pela
sua coleta não tem
direito a adicional de
insalubridade**

É essencial tratar do tema do pagamento ou não de adicional de insalubridade a funcionários de condomínio que recolhem o lixo do prédio.

A orientação mais recente da jurisprudência é no sentido de que “as atividades de limpeza e higienização das áreas comuns de condomínio e transporte de lixo não podem ser consideradas atividades insalubres, ainda que constatada a insalubridade por laudo pericial, porque não se encontram classificadas na Portaria do Ministério do Trabalho” (decisão do

Tribunal Superior do Trabalho, RR 60400-92.2002.5.04.0027).

Todavia, o próprio TST, em outra decisão, deu interpretação diferente, levando em conta as peculiaridades do caso, porque cabia ao porteiro do edifício, “diariamente, reciclar o lixo do prédio, separando o lixo seco do lixo orgânico, tendo para isso que abrir as sacolas de lixo para colocar papéis, latas e vidros em um tipo de saco e o restante do lixo orgânico em outro saco”. O tribunal entendeu que, na hipótese, “o reclamante realizava a reciclagem do lixo do prédio, pro-



veniente das sete unidades habitacionais, sem utilizar qualquer equipamento de proteção capaz de elidir a nocividade dos agentes patológicos existentes no lixo por ele manipulado diretamente” (AIRR 66340-91.2004.5.04.0019).

CONCLUSÕES

Dos acórdãos mencionados, podemos tirar algumas conclusões. Primeiro, está pacificado o entendimento dos tribunais superiores de não conceder o adicional de insalubridade a funcionários de condomínio que recolhem o lixo, ainda que constatada a insalubridade por laudo pericial, por não estar a atividade classificada como tal na portaria do Ministério do Trabalho, apenas fugindo a essa regra situações excepcionais, como aquela do acórdão anteriormente mencionado (ma-

nuseio direto do lixo sem a utilização de material de proteção).

Segundo, corre maior risco o condomínio que ainda não adotou a coleta diferenciada do lixo, solicitando aos moradores que separem o lixo orgânico de outros resíduos (“lixo seco” ou “lixo que não é lixo”, no jargão curitibano). O certo é impedir que o funcionário manipule o lixo, isto é, não permitir que separe, abra as sacolas de lixo e mexa no seu conteúdo. Não deve prepará-lo para quando o caminhão passar.

Terceiro, se for inevitável que o funcionário recolha o lixo de maneira potencialmente prejudicial à sua saúde, deverá fazê-lo com a utilização de equipamento de proteção “capaz de elidir [neutralizar, eliminar] a nocividade dos agentes patológicos existentes no lixo

por ele manipulado diretamente”, como citado acima. Os equipamentos devem ser entregues mediante recibo e sua utilização exigida sempre, sob pena de advertência ou até justa causa para demissão. Com essas providências, o zelador ou porteiro do condomínio que recolher o lixo ficará totalmente protegido de qualquer risco de contaminação e o condomínio livre de eventual reclamatória baseada em adicional de insalubridade.

Quem deve reciclar ou separar o lixo são os próprios moradores, com a utilização de sacos de plásticos na cor apropriada, devidamente fechados. E assim devem ser colocados à disposição da coleta urbana. Como diz o ditado, mais vale prevenir que remediar. ■

**Artigo extraído do livro Condomínio em Foco, 2ª ed., Bonijuris, 2017.*

Rateio de água

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



“Sou síndico em um condomínio e estou com dúvidas quanto à forma de rateio da água. O condomínio dispõe de medidores individuais, mas a leitura pela concessionária é feita apenas no medidor principal e não nas unidades, emitindo a fatura em nome do condomínio. A empresa concessionária tem adotado o consumo mínimo, ou seja, como se cada condômino tivesse consumido 10 m³, mesmo se o consumo real tenha sido menor. Temos 144 unidades e a fatura tem marcado o consumo de 1.440 m³. Como temos medidores individuais em cada unidade, como devemos proceder ao rateio? A Concessionária dispõe de três faixas de consumo em m³: - 1 a 10 - 11 a 25 - 26 ao infinito. Devemos fazer a leitura individual e aplicar as faixas da concessionárias de acordo com a leitura individual, mesmo eles fazendo a leitura como consumo mínimo? Aqueles que não tiveram consumo devem pagar?”

O Código Civil brasileiro (Lei 10.406/02) e a Lei do Condomínio (Lei 4.591/64) não possuem dispositivos específicos acerca do rateio de água no condomínio. Recentemente, a Lei 13.312, de 12 de julho de 2016, tornou obrigatória a medição individualizada do consumo hídrico nas novas edificações condominiais. No entanto, é preciso observar que tal lei impõe a individualização do consumo apenas a condomínios a serem construídos após julho de 2021.

Para os condomínios já existentes, a forma de pagamento das despesas relacionadas ao uso da água deve estar prevista na legislação interna do condomínio, seja na convenção ou no regimento interno.

Como se pode observar, o artigo 1.334, inciso I, do Código Civil coloca como incumbência da convenção determinar a forma de pagamento das despesas condominiais:

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;

Do dispositivo acima transcrito, resta claro que o Código Civil determina que a convenção do condomínio regule a forma de pagamento das contribuições, bem como o rateio das despesas entre os condôminos.

Primeiramente, portanto, devem-se observar as normas internas do condomínio a fim de averiguar qual a forma de rateio a ser respeitada. Não havendo qualquer disposição acerca do tema, é preciso verificar se a atual forma de rateio foi definida em assembleia geral, o que deve ser respeitado, uma vez que as decisões em assembleia têm força de lei dentro do condomínio.

Na hipótese de não haver qualquer tipo de norma, nem decisão da assembleia acerca do assunto, é possível a convocação de assembleia geral com o intuito de redefinir a forma de rateio. E a assembleia pode ser convocada pelo síndico ou por 1/4 (um quarto) dos condôminos, conforme prevê o parágrafo 1º do art. 1.350 do Código Civil.

De outro vértice, nada obsta que o rateio seja procedido com base nas frações ideais de cada unidade, a teor do art. 1.336, inciso I, do Código Civil (“contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção”).

Finalmente, caso a convenção do seu condomínio determine que o rateio deva ser procedido por medidores individuais, será necessário levar ao conhecimento da empresa fornecedora de água, a fim de que a concessionária passe a realizar a leitura dos medidores de forma individualizada. ■



Direito condominial *nos tribunais*

Por Pollyana Elizabeth Pissaia - Advogada em Curitiba-PR - pollyana@bonijuris.com.br

Decisões dos tribunais brasileiros sobre direito condominial para que o leitor se atualize sobre o tema. Em destaque, a titulação redigida pelos pesquisadores da Editora Bonijuris; em seguida o texto da ementa com supressão das partes processuais ou outras informações não relevantes.

CONDOMÍNIO RESPONDE POR ATO DE FUNCIONÁRIO QUE PREJUDICOU MORADOR

Apelação cível. Cobrança de cotas condominiais. Reconvenção. Prejuízos materiais e morais. **Furto ocorrido no condomínio. [...] O exame das circunstâncias evidencia que o furto, pelas suas características (ausência de arrombamento e remoção de bens de porte), apenas se consumou em razão de grave falha dos serviços de vigilância do reconvindo** [condomínio], hipótese mais improvável, ou, o que é mais plausível, em razão da direta colaboração e envolvimento dos próprios funcionários do ente condominial, os quais concorreram para o evento. Seja como for, em qualquer das referidas hipóteses, **o condomínio responde pela conduta dos seus prepostos ou funcionários, causadoras de prejuízo à condômina** [...] (TJ/RS - Ap. Cível n. 70072775190 - 19a. Câ. Cív. - Ac. unânime - Rel.: Des. Mylene Maria Michel - Fonte: DJ, 27.02.2018)

FOTO E RELATÓRIO DE DÉBITOS DO CONDÔMINO INADIMPLENTE NÃO PODEM SER EXPOSTOS PELO CONDOMÍNIO

Ação de indenização por danos morais. Autor teve divulgado seus débitos com o condomínio juntamente com sua foto para os demais condôminos, informações expostas no mural do condomínio. Sentença de improcedência. Redistribuição por força da Resolução nº 737/2016 e Portaria nº 02/2017. Apela o autor, buscando a fixação de indenização. Cabimento. Danos morais. Caracterização. Nenhuma atitude do autor autorizaria a divulgação de informações pelas rés, da forma como foram veiculadas. **Vedação da exposição do condômino inadimplente à situação vexatória.** Inteligência do art. 42, CDC. [...] (TJ/SP - Ap. Cível n. 1002827-74.2015.8.26.0152 - 31ª Câ. Extr. de Direito Privado - Ac. unânime - Rel.: Des. James Siano - Fonte: DJ, 26.02.2018).

HAVENDO PREVISÃO EXPRESSA, A TAXA CONDOMINIAL PODE SER RATEADA NA PROPORÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL DAS UNIDADES

Despesas condominiais. Ação declaratória de inexistência de débito c.c. equiparação de taxas condominiais. Alegação de cobrança abusiva das taxas de condomínio. Cotas cobradas de acordo com disposição constante da convenção de condomínio. Rateio de despesas com base na fração ideal. Legalidade. Artigos 1336, inciso I do Código Civil e 12, § 1.º da Lei n.º 4.591/64. **As cotas condominiais devem ser cobradas de acordo com o estabelecido na convenção do condomínio, não havendo qualquer ilegalidade na disposição que prevê o rateio das despesas na proporção da fração ideal.** Recurso desprovido. (TJ/SP - Ap. Cível n.1013033-11.2016.8.26.0477 - 35ª Câ. de Direito Privado - Ac. unânime - Rel.: Des. Gilberto Leme - Fonte: DJ, 19.02.2018) ■



Inspeção predial *e a responsabilidade* do síndico

*Karla P. Moreira – Empresária, coach e sócia do Portal Viva o Condomínio
adprospera@gmail.com*

Consta na norma técnica ABNT NBR 5674 uma das definições para inspeção predial: “Avaliação do estado da edificação e de suas partes constituintes, realizada para orientar as atividades de manutenção.” Portanto, na inspeção predial é verificado o estado geral – de conservação e de manutenção – da construção do condomínio, com o objetivo de evitar obras emergenciais e, principalmente, zelar pela segurança de todos que usam as instalações.

NBR 15575 - CONSTRUÇÕES DE MAIS QUALIDADE, SÍNDICOS COM MAIS RESPONSABILIDADE

A Norma de Desempenho de Edificações (NBR 15575) aumentou consideravelmente o nível de exigência de empresas do ramo de construção civil. Nos indicadores de desempenho de uma edificação são avaliados quesitos de conforto e qualidade na estrutura, vedações, pisos, instalações e coberturas. Essa norma também aju-

da a realizar a correta divisão de responsabilidades entre projetistas, construtoras, usuários (no caso, condomínios) e fabricantes.

Em novas construções, o plano de manutenção deve constar no manual do usuário para execução de todas as especificações, pois do contrário, se houver um problema específico, o condomínio não poderá cobrar ações das construtoras e incorporadoras. O cumprimento correto das manutenções preventivas conforme instruções do manual é a garantia do edifício.

Para condomínios mais antigos, o laudo da inspeção predial pode ser útil para negociar com construtoras que entregam obras com vícios ocultos, podendo inclusive servir de prova em demandas judiciais.

A responsabilidade da manutenção predial é do síndico, que deverá contratar um profissio-



nal habilitado (normalmente um engenheiro) ou especialista capacitado, conforme o caso, para efetuar o laudo de inspeção predial.

QUEM PODE FAZER A INSPEÇÃO PREDIAL

Para vistorias mais simples, relacionadas à conservação do prédio, um técnico em edificações poderá auxiliar, mas para a inspeção predial o profissional contratado deverá emitir uma ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), que comprovará a adequada inspeção do condomínio.

COMO FUNCIONA

O profissional emitirá um relatório detalhado do que foi observado no edifício – um laudo. Com esse laudo em mãos, caberá ao síndico cumprir rigorosamente as instruções. Na maioria das vezes haverá um cronograma de manutenção priorizando áreas de risco ou que mais necessitam reparo ou manutenção.

O laudo facilitará o planejamento para execução das futuras obras.

PERIODICIDADE

O tempo das avaliações periódicas varia de acordo com a idade do imóvel e do tipo de construção, devendo o síndico estar sempre atento a fissuras nas paredes ou qualquer deformação nas estruturas; infiltrações e sistema elétrico, principalmente.

O síndico deverá pesquisar se na sua localidade existe uma lei ou norma que trata da periodicidade na inspeção predial. Não havendo legislação a respeito e nenhum vício aparente, uma sugestão é realizar a inspeção a cada cinco anos para prédios com até 10 anos (segundo as recomendações do manual do usuário); a cada dois anos para prédios acima de 10 até 20 anos, e anualmente para prédios com mais de 20 anos. ■