

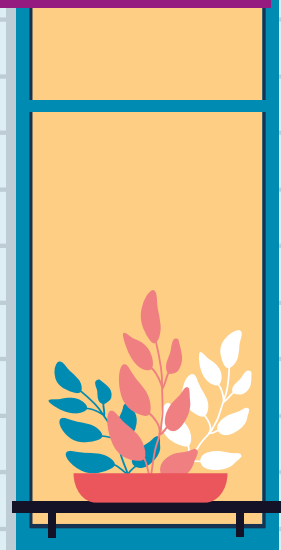
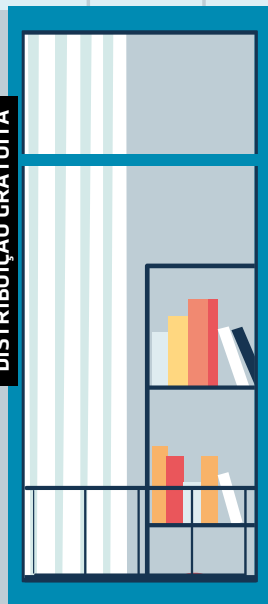
REVISTA

# Direito & Condomínio

Ano 6 • nº 23 • Julho a Setembro • 2020

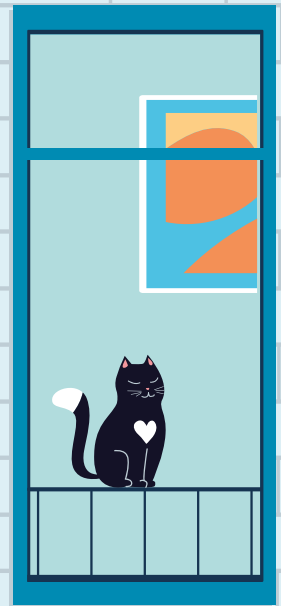
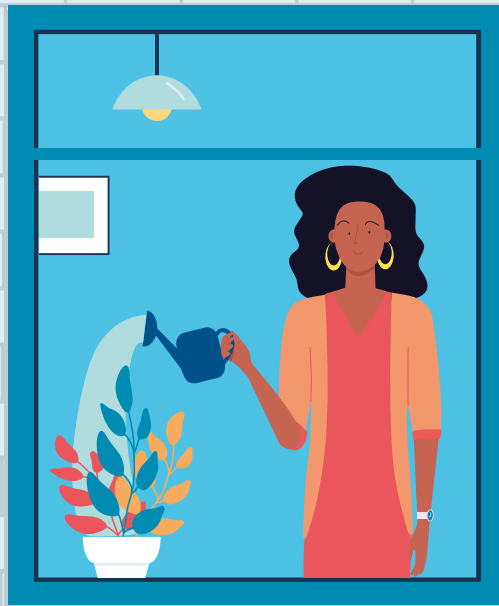
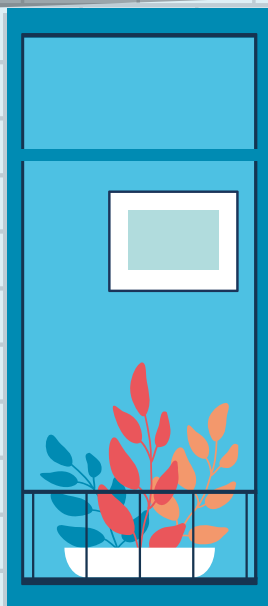
Bonijuris<sup>Editora</sup>

DISTRIBUIÇÃO GRATUITA



## NOVAS REGRAS AO CONDOMÍNIO

*na pandemia do coronavírus*



Alteração na convenção do condomínio

Multiuso em áreas comuns

A legalidade da taxa de mudança

# Índice

## artigos & comentários

4



Alteração na convenção do condomínio  
*Por Geison de Oliveira Rodrigues*

6



O devedor com acordo está quite com o condomínio?  
*Por Rodrigo Karpat*

## capa

8

Regime jurídico emergencial na pandemia e sua aplicação na rotina dos condomínios  
*Por Joana Brasil e Lucas Militão*



## Dia a dia

12

Multiuso em áreas comuns  
*Por Luiz Fernando de Queiroz*



## fique atento

14

A legalidade da taxa de mudança  
*Por Gustavo Camacho Solon*



16

Esquadria padronizada vale para todos os andares: do primeiro ao último  
*Por Olga Maria Krieger*



## condomínio nos tribunais

17

Direito condominial nos tribunais  
*Por Pollyana Pissaia*

## perguntas & respostas

18

Quem deve pagar essa dívida?  
*Por Karla Pluchiennik Moreira*





# Bonijuris

## Revista Direito & Condomínio

ISSN 2317-689X

Publicação periódica de caráter informativo com circulação dirigida e gratuita.

**Periodicidade:** Trimestral

**Tiragem desta edição:**  
20.000 exemplares

**Jornalista responsável:**  
Luiz Fernando de Queiroz

**Coordenação editorial:**  
Olga Maria Krieger

**Coordenação de marketing:**  
Jéssica Regina Petersen

**Revisão:**  
Andressa Harpis

**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.

Quando pensaríamos que entre duas edições da Revista Direito & Condomínio – que é trimestral – teríamos todos ficado em casa? Do mês de abril pra cá esta é a orientação das organizações de saúde para que a propagação da covid-19 não cause tantas mortes, como infelizmente temos visto acontecer. Ficar em casa é a melhor medida nesta pandemia, mas não é uma possibilidade para aqueles que precisam se deslocar para o trabalho, que atuam em áreas essenciais para a sociedade, ou que seu ofício não pode ser feito remotamente. Os condôminos sentem o impacto desse cenário: grande parte dos moradores está trabalhando de casa e condôminos muito especiais – as crianças – estão sem aulas ou com aulas online, tendo que brincar e se divertir como podem. Tenho certeza de que muitos vizinhos ouviram pulos e corridas vindos do andar de cima e, antes de reclamar do barulho, relevaram o incômodo em nome do que estamos vivendo. A empatia tem sido grande aliada dos vizinhos!

No plano da gestão condominial, os síndicos precisaram rapidamente adequar o condomínio às novas exigências: uso de máscara nas áreas comuns, álcool em gel disponibilizado ao lado de portas e elevadores, restrição de entregas e delivery no portão. Sem falar na proibição de aglomerações, com o fechamento de parquinhos, churrasqueiras, academias e salões de festa. Se conversarmos com um síndico creio que ouviremos: não foi fácil implantar tantas restrições, mas foi o necessário. Nesse sentido, o direito civil, mais precisamente o Código Civil, atribui ao síndico a função de fiscalizar o uso das áreas comuns e aos condôminos o dever de não prejudicar a saúde dos demais moradores.

O artigo da capa, escrito pelos advogados Joana Brasil e Lucas Militão, traz análise da recente Lei 14.010, de 10 de junho de 2020, que regulamentou regras emergenciais e transitórias para relações jurídicas, como as condominiais. As assembleias poderão ocorrer de maneira virtual até 30 de outubro deste ano, inclusive com prorrogação do mandato dos síndicos que tiveram seu mandato vencido a partir de 20 de março. Os autores indicam três princípios bastante úteis para a realização de assembleias não presenciais.

Reunimos, com a colaboração preciosa dos autores desta edição, temas sempre importantes para o dia a dia do condomínio: legalidade da taxa de mudança, alteração na convenção, compra de imóvel com dívida condominial anterior, possibilidade de multiuso das áreas comuns.

Esperamos que, quando o leitor abrir as páginas desta revista, o tema da capa tenha virado história. A vida do condomínio segue seu curso e aguardamos por sua leitura atenta, nos enviando comentários e sugestões para sempre melhorarmos nossa publicação.

*Olga Krieger*

Para acessar a **REVISTA DIREITO E CONDOMÍNIO** digital direcione a câmera do seu celular para esta imagem





# Alteração na convenção do condomínio



Por Geison de Oliveira Rodrigues

Advogado e síndico profissional em Curitiba/PR – [geisonoliveira@uol.com.br](mailto:geisonoliveira@uol.com.br)

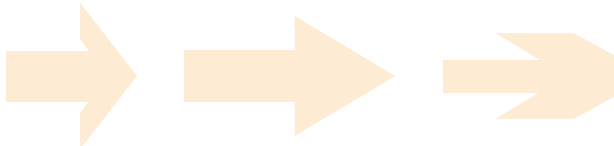
Não são poucos os casos em que o síndico e os condôminos constatarem que existem normas que precisam ser alteradas, atualizadas ou incluídas para garantir melhorias na vida em condomínio, tanto na esfera administrativa e patrimonial quanto na convivência coletiva. Contudo, devido a proibições e limites previstos na convenção, todos ficam obstaculizados de providenciar tais mudanças.

Esse conjunto de normas condominiais chamado convenção tem origem na vontade única do incorporador. No momento em que faz o “start” da incorporação imobiliária, a qual, após a venda das propriedades autônomas, resultará no futuro condomínio, o incorporador é obrigado por lei a registrar no cartório de registro de imóveis a minuta da convenção. Dessa maneira, esse texto inicial acaba sendo genérico demais para atender as necessidades específicas e futuras de todos. No entanto, desde a minuta registrada, se exige o quórum de dois terços para alterações da convenção, fazendo com que tal minuta, na grande maioria das

vezes, fique anos e anos em vigor, dificultando a rotina no condomínio.

Mesmo na primeira assembleia (assembleia dos contratantes), pela falta de convivência em comum e de uso efetivo dos espaços condominiais, ninguém ainda sentiu o que de fato aquele condomínio novo precisará ter regulamentado em norma convencionada. Ainda é muito cedo para isso. Então é comum os novos condôminos aprovarem a convenção no formato da minuta.

No decorrer dos anos, contudo, surgem as particularidades do condomínio, que exigem respostas não previstas na convenção, por exemplo: eleição de um síndico profissional não morador, construção de uma lavanderia coletiva, transformação do terraço numa área comum de convivência, troca da portaria presencial por portaria remota (eletrônica), modernização dos elevadores. E para muitos casos a convenção exige quórum unânime ou de dois terços (qualificado), o que é bastante desafiador alcançar.



Um detalhe importante. Se os inadimplentes não votam, por exemplo, a convenção deveria prever 2/3 dos votos válidos, pois assim os condôminos que pagam em dia não dependeriam dos inadimplentes para aprovar melhorias! Contudo, se a palavra “válidos” não estiver escrita no texto da convenção, o condomínio terá que esperar os inadimplentes recuperarem seu direito de voto, o que é inviável e atrapalha!

Na imensa maioria das vezes é impossível reunir o quórum que a convenção exige ou fazer a reforma que a convenção proíbe. Há situações em que a convenção não permite síndico externo, mas nenhum condômino quer ser síndico. Como fica a segurança jurídica do condomínio neste caso?

Estipula a Lei 4.591/64 que os proprietários “elaborarão, por escrito, a convenção do condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembleia, aprovar o regimento interno da edificação ou conjunto de edificações” (art. 9º, caput). Informa logo adiante que se considera “aprova- da e obrigatória para os proprietários de unidades, [...] atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a convenção que reúna as assinaturas de titulares de direito que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio” (idem, § 3º). Bem mais à frente, determina que a convenção “só poderá ser modificada em assembleia geral extraordinária, pelo voto mínimo de condôminos que

representem 2/3 do total das frações ideais” (art. 22, par. ún.).

No Código Civil de 2002, maior lei federal em vigor sobre condomínios, preceitos equivalentes foram incluídos nos arts. 1.333 (sobre a necessidade da assinatura de 2/3 dos titulares para que seja válida) e 1.351 (a respeito do quórum de 2/3 exigido para alterar a convenção).

Diante do pouco que a lei menciona sobre aprovação e alteração de convenção, seria possível elaborar uma carta totalmente nova para o condomínio?

A resposta é simples, mas depende, naturalmente, do que se entenda por totalmente nova.

É possível aprovar em assembleia, pelo quórum legal de 2/3 das frações, uma convenção totalmente nova, desde que a nova ordem convencional não afete o direito de propriedade de qualquer dos condôminos. Se houver alteração que exija quórum unânime (mudança da destinação do prédio, por exemplo), não será possível uma modificação completa da convenção “apenas” pelo quórum de 2/3. Note-se, portanto, que a convenção é uma lei porque o Código Civil a reconhece como tal, logo, assim sendo, nenhuma convenção nova pode ir contra as leis federais, estaduais e municipais. A convenção, o regimento interno e as deliberações em assembleias são soberanos, mas limitados à lei. Não podendo contrariar esses instrumentos.

Contudo, a gama de possibilidades que podem ser avaliadas numa assembleia e alteradas já atende e resolve os problemas específicos de cada condomínio sem ir contra nenhuma lei. É só trabalhar para conseguir o quórum. O quórum é conhecido e bem estabelecido para alterar a convenção: dois terços de todos os proprietários. Já para a alteração do regimento interno é mais fácil: o entendimento atual é o quórum de maioria simples, ou seja, mais de 50% dos presentes na assembleia.

O síndico deve, na primeira assembleia para atualizar a convenção, buscar os votos presenciais e incentivar a todos os interessados a conseguir procurações daqueles que não poderão comparecer nas assembleias. Conquistado o quórum de 2/3, na mesma assembleia deve ser incluída na convenção a possibilidade de voto à distância por meio eletrônico confiável, contato remoto, voto por e-mail, voto por aplicativos e também devem ser fixadas as regras para o voto por procuração (número por condômino, firma reconhecida ou não, se síndico e conselheiros poderão ou não ser procuradores etc.).

Aprovadas estas regras e incluídas na convenção, basta que o síndico mantenha o cadastro de condôminos sempre em dia que não mais haverá dificuldade para reunir o quórum necessário à atualização da convenção e do regimento interno, quando assim o precisar. ■



*O devedor com acordo está*

# QUITE COM O CONDOMÍNIO?

*Por Rodrigo Karpat – Advogado em São Paulo/SP – [midia@karpat.adv.br](mailto:midia@karpat.adv.br)*

A falta do pagamento da cota condominial no prazo de vencimento do boleto atrapalha o fluxo do condomínio. Por isso, mesmo sem que o síndico possa oferecer descontos nas cotas em atraso, é comum que ocorram negociações da dívida, e destas negociações, muitas vezes, são firmados termos de acordo e confissão de dívida para que o pagamento seja feito de forma parcelada e o dinheiro volte aos cofres do condomínio.

A grande questão seria: o devedor que fez um acordo continua sendo devedor? Aquele que fez acordo pode participar das assembleias? Está quite com o condomínio?

Com base no artigo 360 do Código Civil, quando o devedor contrai com o credor nova dívida, a anterior se extingue, fica novada. Assim, aquele que negociou a sua dívida não é mais devedor na acepção jurídica do termo, até que deixe de pagar a cota do mês ou a parcela do acordo.

Por definição legal o condômino com acordo não pode ser considerado devedor, ele não tem mais a dívida anterior. Até que deixe de pagar a cota do acordo no prazo, ou a cota do mês, ele está em dia para com a suas obrigações perante o condomínio.

Plácido e Silva definiu a novação como “a obrigação constituída a novo vem mudar, substituir, transformar a obrigação velha, que se extingue ou deixa de existir. Desta forma, no sentido técnico, novação implica, necessariamente, na extinção da dívida ou obrigação anterior, pela criação de um direito novo, quase coloca em substituição ao que foi extinto” (Vocabulário Jurídico, 20ª edição Editora Forense, p. 560).

Neste sentido, os tribunais também já se manifestaram: “O acordo firmado entre o adquirente e o condomínio, referente ao débito condominial constitui-se em novação da obrigação. Uma vez novada a dívida, extingue-se o débito anterior e cria-se uma nova obrigação entre as partes” (TJRS - AC: 70061038071, Diário da Justiça do dia 12/09/2016).

A questão em debate é se podemos dizer que o devedor que não tem mais dívida está quite com o condomínio e pode votar e participar da assembleia de condomínio. Conforme aduz o Código Civil, o devedor não pode votar e sequer estar presente na assembleia se não estiver quite:

**Art. 1.335. São direitos do condômino:  
III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.**

Ainda na questão central do tema, o fato do antigo devedor ter feito o acordo e não ser mais inadimplente lhe confere o status de quite?

Entendo que, pelo fato de estar, no momento, livre da dívida, pois ocorreu a novação e, por isso, não há parcelas do acordo em aberto, além de estar em dia com a cota do mês, ele se encontra quite para votar e participar. A expressão “quite” utilizada no Código Civil deve ser interpretada no sentido de que a pessoa “não está inadimplente” e não de que a pessoa “não está devendo”.

Por fim, se aquele que fez um acordo precisar de uma CND, esta deve constar que ele tem uma novação, a qual fica vinculada à quitação integral para a emissão da CND. O que poderia ser feito no caso seria emitir uma certidão positiva com efeitos negativo. Ou seja, isso atestará que existe um acordo no valor firmado e que, para a emissão da certidão negativa sem ônus, se faz mister o cumprimento integral do acordo. ■



R\$ 50,00

224 páginas

## VIDA EM CONDOMÍNIO

120 QUESTÕES DO DIA A DIA

de Luiz Fernando de Queiroz

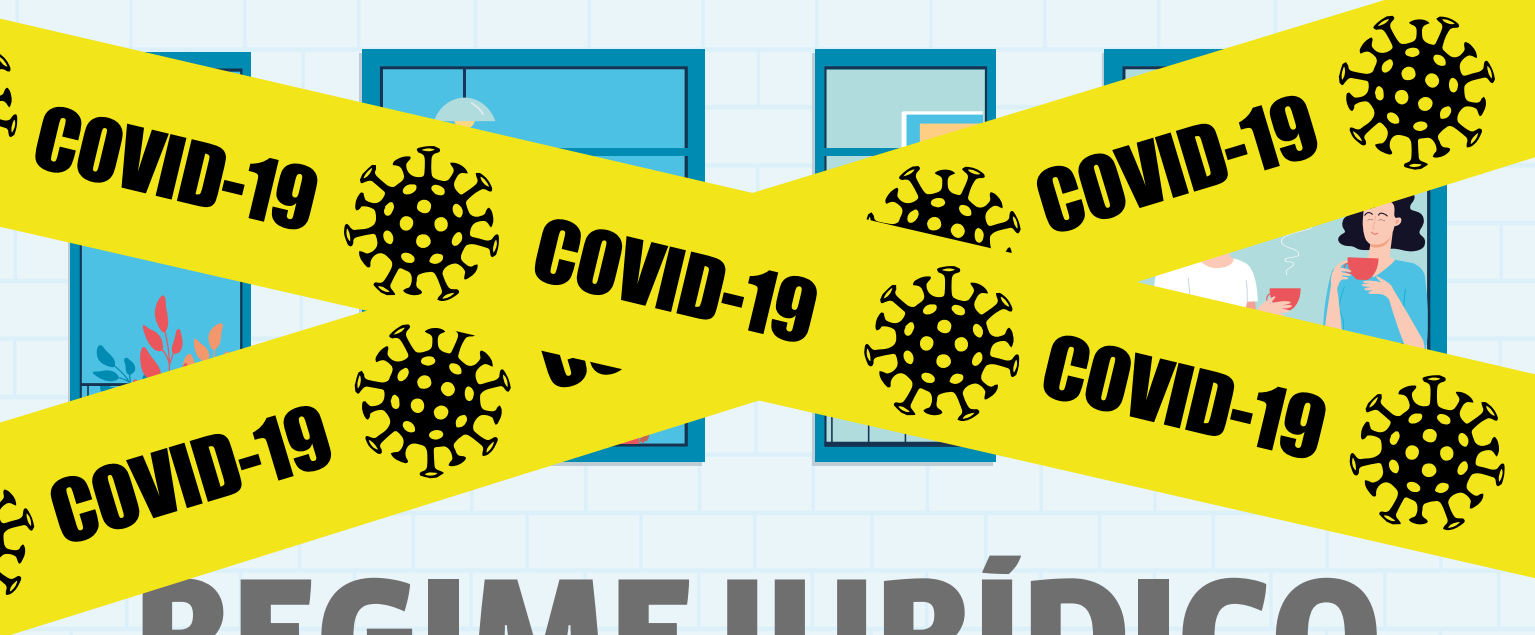
A 2ª edição chega para esclarecer as mais diferentes questões de forma rápida, didática e descomplicada. São 120 tópicos, que, juntos, fazem da obra não só uma leitura indispensável para síndicos e moradores, como uma ferramenta capaz de tornar a vida em condomínio ainda mais harmoniosa.



Compre pelo QR Code

**Bonijuris**  
Editora

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



# REGIME JURÍDICO EMERGENCIAL

*na pandemia e sua aplicação na rotina dos condomínios*

*Por Joana Brasil – Advogada em Fortaleza/CE – [joana@brasilbrasil.adv.br](mailto:joana@brasilbrasil.adv.br)*

*Lucas Militão – Advogado em Fortaleza/CE – [lucas@militaodesa.adv.br](mailto:lucas@militaodesa.adv.br)*

**A**s primeiras ações em resposta à pandemia da covid-19 no nosso país começaram em fevereiro deste ano com a repatriação dos brasileiros que viviam em Wuhan, cidade chinesa epicentro da infecção. Quinze dias depois, já em março, confirmávamos a primeira contaminação no Brasil. Desde então, foram editadas diferentes normas que trazem novas condutas sociais o aumento do número de mortes e de contágio pelo vírus.





Os condomínios – o “comum a todos” – foram também impactados, pois diante das regras mais rígidas de circulação e vedação de aglomerações decretadas por autoridades públicas, tiveram sua rotina alterada.

Em resposta a este momento único na sociedade, o Congresso Nacional aprovou o projeto de lei 1.179/20, chamado de “Regime jurídico emergencial e transitório das relações jurídicas de direito privado (RJET) no período da pandemia do coronavírus (Covid-19)”, que em 10 de junho foi sancionado com vetos pelo presidente da República, convertendo-o na Lei 14.010/20.

Esta lei visa garantir segurança jurídica para vários âmbitos, entre os quais citamos: contratos, aspectos do direito de família, relações de consumo e, como não poderia ficar de fora, as relações condominiais.

Inicialmente, o projeto de lei previa expressamente poderes para que o síndico pudesse: I. restringir a utilização das áreas comuns para evitar a contaminação pelo coronavírus, respeitado o acesso à propriedade exclusiva dos condôminos; II. restringir ou proibir a realização de reuniões e festividades e o uso dos abrigos de veículos por terceiros. No entanto, tal artigo (art. 11 do projeto de lei) foi vetado pelo presidente e não entrou em vigor.

Ainda assim, regras para restringir o uso de áreas comuns e evitar aglomerações já vêm sendo adotadas pelos síndicos diante dos vários decretos estaduais e municipais que versaram sobre o tema, e que dão legitimidade às medidas tomadas por síndicos.

Além disso, segundo a essência do artigo 1.336, inc. IV, do Código Civil é dever do condômino não prejudicar a saúde dos demais moradores. E, fazendo uma leitura conjunta com as atribuições do síndico previstas no artigo 1.348, também do Código Civil, chega-se à conclusão de que cabe ao síndico fiscalizar o uso das partes comuns a fim de evitar aglomerações e, assim, garantir a salubridade dos condôminos.

### Lei 14.010, de 10 de junho de 2020

O texto da nova lei traz dois artigos de temas relevantes para o dia a dia de síndicos, condôminos, administradoras de condomínios e prestadores de serviços, como veremos a seguir:

**Art.12.** A **assembleia condominial**, inclusive para os fins dos arts. 1.349 e 1.350 do Código Civil, e a respectiva votação poderão ocorrer, em caráter emergencial, até 30 de outubro de 2020, **por meios virtuais**, caso em que a manifestação de vontade de cada condômino será equiparada, para todos os efeitos jurídicos, à sua assinatura presencial. Parágrafo único. Não sendo possível a realização de assembleia condominial na forma prevista no caput, os mandatos de síndico vencidos a partir de 20 de março de 2020 ficam prorrogados até 30 de outubro de 2020.



R\$ 40,00

104 páginas

## QUÓRUM NO CONDOMÍNIO

### O PODER DO VOTO NAS ASSEMBLEIAS

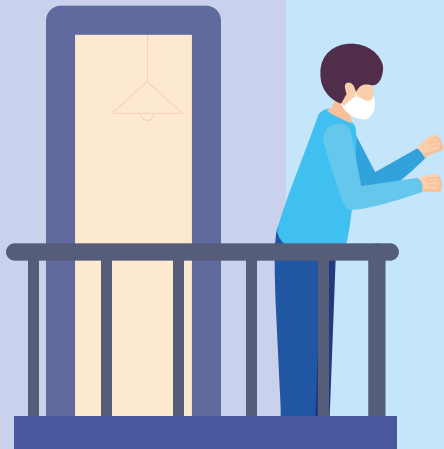
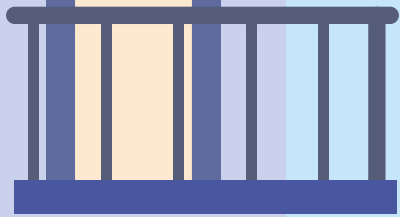
de **Luiz Fernando de Queiroz** e **Karla Pluchiennik Moreira**

Esta obra reúne de maneira didática a mais completa lista exemplificativa de quóruns relacionados à vida em condomínio. Desde aqueles necessários à aprovação de obras, alteração da convenção e regimento interno até os relativos ao condomínio tradicional e ao condomínio na multipropriedade.



Compre pelo QR Code

**Bonijuris**



Diante do dilema que os condomínios enfrentam, por um lado o dever de isolamento e por outro a necessidade constante de deliberações em condomínio, assembleias virtuais começam a tomar espaço no mundo condominial. Ponto controverso, porém, é o fato de as assembleias digitais, até o presente momento, não encontrarem um procedimento específico na legislação. A legislação supracitada traz a possibilidade de emergencialmente ocorrerem assembleias por meios digitais, no entanto não apresenta requisitos para tal realização.

Compete à convenção condominial (art. 1.350 do Código Civil) estabelecer a forma de convocação e realização de uma assembleia condominial, valendo salientar que, para alterar a convenção, necessário se faz um quórum de 2/3 dos condôminos, conduta praticamente impossível diante das recomendações de isolamento para o combate à covid-19.

Assim, partindo-se da nova e emergencial permissão para realização de assembleia virtual, e para que ela ocorra com segurança, trazemos três princípios básicos a serem seguidos: ser técnica, objetiva e acessível.

Ser uma assembleia **técnica**, pautada no que diz a lei e a convenção de condomínio, sem explicações complexas. Os temas abordados deverão ser bem conduzidos, com explicações precisas, podendo tais temas serem submetidos previamente para análise dos condôminos. **Objetiva**, pois tendo em consideração que os assuntos devam ser claros, cada condômino poderá simplesmente aprovar, desaprovar ou abster-se diante de um item colocado em pauta, evitando-se discussões que fogem ao tema proposto. **Acessível**, já que cada condômino, além de receber o edital em tempo hábil, como em uma assembleia presencial, deverá ter meios técnicos e ferramentas para exercer seu poder de voto, de expor seus argumentos e de deliberar (desde que devidamente quite com as taxas condominiais, é claro).



Importante observar o parágrafo único do artigo 12 acima transcrito: caso nova eleição de síndico não seja possível, o mandato vencido a partir de 20 de março será prorrogado até 30 de outubro do corrente ano.

**Art. 13.** É obrigatória, sob pena de destituição do síndico, a prestação de contas regular de seus atos de administração.

Assim como exposto acima, o artigo 1.348, inc. VIII, do Código Civil já prevê a obrigação do síndico de prestar contas à assembleia, anualmente ou quando exigida. Assim tal artigo apresenta a intenção do legislador de deixar claro que, mesmo diante da eleição ou prorrogação por caráter emergencial do mandato, permanece o dever de prestar contas, evitando-se malfeitos e excessos por parte do síndico em período de pandemia.

Resta-nos, então, concluir que, apesar da situação sem precedentes que estamos vivendo, não podemos nos aventurar em inovações do mundo tecnológico ou levantar a bandeira de comodidade e segurança sem se preocupar com a validade do ato jurídico, pois se agirmos assim estaremos por impulso levando o condomínio para uma situação ainda mais insegura na prática de atos e tomadas de decisões. ■



## LEIS ESSENCIAIS DO CONDOMÍNIO

COM NOTAS, GRIFOS E NEGRITOS

de Luiz Fernando de Queiroz e Olga Maria Krieger

Indispensável para quem procura respostas rápidas na legislação. Neste livreto você encontra o essencial das regras sobre condomínio com a transcrição de artigos de 23 leis ordinárias brasileiras, onde os autores chamam a atenção para o conteúdo mais relevante de cada norma citada.



R\$ 20,00

48 páginas



Compre pelo QR Code

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

**Bonijuris** Editora



# MULTIUSO EM áreas comuns

**Não é certo afirmar que em nenhuma circunstância o condômino pode utilizar-se com exclusividade de área comum do prédio.**

*Por Luiz Fernando de Queiroz – Advogado em Curitiba/PR – lfqueiroz@grupojuridico.com.br*

Usualmente divide-se a propriedade imóvel do condomínio em áreas privativas e áreas de uso comum, situando-se entre aquelas as unidades autônomas e entre estas tudo o mais abrangido no terreno e construção. Outras classificações, menos rigorosas, também acontecem, dando um colorido bem sugestivo ao tecido jurídico de um condomínio moderno.

Começamos pelo grau de acesso público de certos edifícios, especialmente os comerciais. Da entrada da rua até a sala privativa dos usuários há uma graduação sutil que vai do totalmente público ao totalmente

particular. Áreas como a entrada principal, corredores térreos, mais parecem uma extensão da rua, por ali transitando todo tipo de pessoa, sem nenhuma fiscalização por parte do condomínio.

Logo a seguir vêm áreas que podemos denominar coletivas, como os elevadores, parte do saguão (quando há controle de passagem via catraca, por exemplo), corredores dos andares de cima e outras áreas comuns do prédio. Seu acesso já sofre um maior controle por parte da administração, especialmente nas regiões onde a questão de segurança é mais aguda.

Quando se entra nas áreas privadas encontra-se praticamente a mesma dicotomia, com áreas de acesso facilitado do público (sala de espera) e outras de caráter essencialmente privado.

Dentro da unidade, obviamente, a disciplina de acesso é de seu proprietário. No prédio como um todo, a regulação é do condomínio. Exigir que os visitantes se identifiquem em certas horas da noite (ou mesmo durante todo o expediente) é uma imposição não muito simpática mas que está dentro dos limites de autorregulamentação do prédio. Proibir o exercício de atividades mercantis autônomas (o ingresso de vendedores) também pode se incluir nessa atividade fiscalizadora. É amplo o leque do que pode ser restringido se devidamente aprovado e não constituir odiosa discriminação.

### Uso exclusivo

Uma outra classificação atinge determinados edifícios no que diz respeito ao uso das áreas coletivas. Preceitua o Código Civil que é direito do condômino “usar das partes comuns, conforme a sua destinação,

e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores” (art. 1.335, II). E dispõe a Lei do Condomínio, expressamente, que “é defeso a qualquer condômino [...] embarçar o uso das partes comuns” (art. 10, IV). Por exagero de interpretação, muitos antes entendiam que, em nenhuma circunstância, o condômino poderia utilizar-se com exclusividade de área comum do prédio. O Código Civil colocou fim à dúvida ao dispor, no art. 1.340, que “as despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve”.

Em muitas edificações existem áreas de copropriedade que, circunstancialmente, são utilizadas apenas por um ou poucos condôminos. Veja-se, por exemplo, as coberturas e terraços. Em certas incorporações, a cobertura constitui área privativa, porém o terraço, por ser área descoberta, é de domínio de todos (Cód. Civil, art. 1.331, § 5º), ainda que de uso exclusivo do titular da cobertura, seja porque não há acesso direto do terraço a outras áreas de livre circulação, seja porque assim ficou

convencionado. O único estorvo, hoje, é que as despesas relativas a esse terraço cabem apenas ao morador da cobertura.

Nas garagens é costumeiro encontrar vãos e pequenos entaves ou pontos de acesso sem nenhuma serventia para a comunhão de proprietários mas que podem ter alguma utilidade para o dono da garagem anexa. Seu uso com exclusividade, regulamentado ou não por decisão em assembleia, é outro exemplo de flexibilidade do direito de propriedade no condomínio.

Igualmente não vemos obstáculo intransponível à locação de determinadas partes comuns, de difícil acesso ou subutilizadas, a um ou outro condômino, com remuneração em proveito de todos, se esta for a vontade inequívoca da comunidade.

Como se vê, o condomínio é um maravilhoso campo de experiências jurídicas. ■

**\*Artigo extraído do livro Vida em Condomínio: 120 questões do dia a dia (Ed. Bonijuris, 2020)**

## VIVA MELHOR VIVA O CONDOMÍNIO

Tudo sobre o universo do condomínio  
a um clique de distância!



Conheça nosso Facebook e Instagram:

 **vivacondominio**



 41 3324 9062  
[vivacondominio.com.br](http://vivacondominio.com.br)  
[contato@vivacondominio.com.br](mailto:contato@vivacondominio.com.br)





# A LEGALIDADE DA *taxa de mudança*

*Por Gustavo Camacho Solon – Advogado em Joinville/SC – [gustavo@camachoadvogados.adv.br](mailto:gustavo@camachoadvogados.adv.br)*

Um dos elementos mais conflituosos existentes no cotidiano condominial refere-se à taxa de mudança, sobretudo quando se trata de unidade colocada à locação.

Essa taxa tem natureza jurídica indenizatória, na forma dos artigos 186 e 927 do Código Civil, pois presume-se que durante o procedimento das mudanças ocorrerão danos às áreas comuns da edificação, além da necessidade de reforço na limpeza e disponibilidade de um preposto do condomínio para acompanhar o ato.

A legalidade da referida taxa de mudança já foi por vezes questionada,

tendo havido, no Tribunal de Justiça de Santa Catarina, por exemplo, decisões colidentes, algumas favoráveis e outras desfavoráveis à sua aplicabilidade.

A título de curiosidade, é interessante mencionar que no ano de 2017, na cidade de Curitiba/PR, a vereadora Maria Manfon apresentou um projeto de lei visando proibir a aplicação da taxa de mudança a todos os condomínios situados no perímetro municipal.

Aqueles que combatem a cobrança da respectiva taxa de mudança, fundamentam sua insurgência no direito constitucional de ir e vir, estabelecido pelo inciso XV do

artigo 5º da Constituição Federal, além da hipótese de enriquecimento sem causa encartada no artigo 884 do Código Civil, bem como nos danos gerados à relação social interna do condomínio, conforme colhe-se do trecho do julgado proferido na Apelação Cível 2.558 do TJSC: “Se há previsão de indenização para a hipótese de causação de danos ao bem condominial, qual o motivo da imposição do pagamento de uma taxa de três salários mínimos para mudanças dos locatários, tanto para as entradas, como para as saídas?”, questiona o magistrado. Para ele, a taxa existe somente para garantir “um lucro injustificado ao complexo condominial”.



Já os que defendem a aplicabilidade da taxa de mudança argumentam a necessidade de pré-fixação das indenizações incidentes sobre as mudanças realizadas nas dependências do condomínio, notadamente ante a dificuldade de comprovação de todos os pressupostos ensejadores da responsabilidade civil (dano, nexos de causalidade e culpa).

Os defensores da validade da taxa em tela, salientam que o valor cobrado deve ser módico e suficiente para reparar pequenos danos ocorridos durante o transporte do mobiliário das unidades, sob pena de ser considerado abuso de direito, a teor do artigo 187 do Código Civil.

Nessa linha de raciocínio, nos casos práticos, se for possível comprovar todos os elementos caracterizadores da responsabilidade civil, assim como quantificar o dano havido durante o processo de mudança, na forma do artigo 944 do Código Civil, o qual estabelece que “a indenização mede-se pela extensão do dano”, o condomínio deverá optar por cobrar a indenização efetiva ao invés da aplicação da taxa, mitigando, destarte, maiores discussões acerca do ocorrido.

Em que pese as duas correntes de entendimento citadas anteriormente, se o condomínio optar por adotar a cobrança da taxa de mudança em seu perímetro, é imprescindível que a mesma esteja prevista em seu regulamento interno e que este preveja todas as suas hipóteses de aplicabilidade, conforme enfatizado no julgado colhido do TJRS, abaixo trasladado: “A taxa de mudança consta no registro interno, que foi aprovado em assembleia extraordinária, logo é devida. Afastar sua cobrança somente através de uma ação anulatória” (TJRS, Apelação Cível 198054348, j. 08/04/1999).



No mesmo sentido, segue a orientação do TJPR:

**[...] não verifica qualquer ilegalidade na cobrança da taxa de mudança, vez que prevista no regimento interno do condomínio e, portanto, aprovada por todos os condôminos. 5. Assim, para que houvesse a entrada do recorrido no condomínio, era imprescindível o pagamento da referida taxa, de modo que incumbia ao proprietário do imóvel alugado pelo recorrido informar quanto as regras do condomínio recorrente. (TJPR, AC 0000348-95.2015.8.16.0058/0, j. 14/07/2016)**



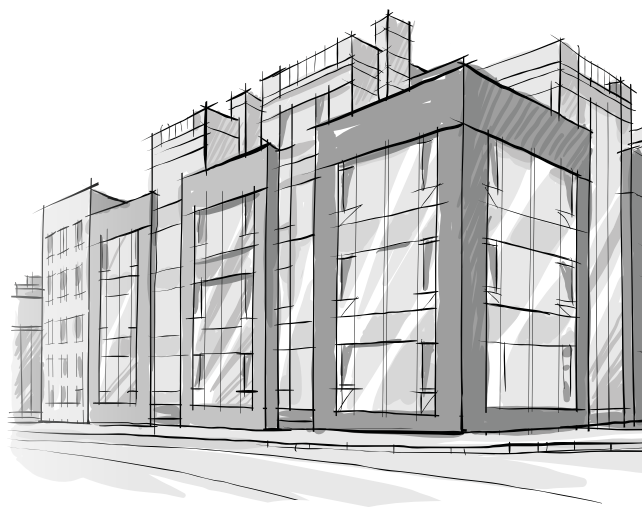
Importa mencionar que a legislação condominial é composta por apenas 27 artigos (1.331 ao 1.358 do Código Civil), os quais funcionam como “a espinha dorsal” da vida condominial. Eis que o saudoso professor Caio Mário da Silva, ao conceber a Lei 4.591/64, teve a sensibilidade de reconhecer que cada condomínio é uma pequena sociedade, formada por pessoas e para pessoas, motivo pelo qual os seus acordos de vontade constantes na convenção e no regulamento interno devem ser respeitados por todos os condôminos e moradores, atuais e futuros, desde que não contrariem a legislação hierarquicamente superior, tais como o Código Civil e a Constituição Federal.

Então, se as normas do condomínio preveem a aplicabilidade da taxa de mudança e tendo sido esta legitimamente votada em uma assembleia especialmente convocada para esta finalidade, a cobrança da taxa é legal.

Conhecer o regulamento interno e a convenção é um dos grandes segredos de sucesso para o gestor condominial, assim como é para o morador um elemento indispensável para conviver harmonicamente junto ao seio social escolhido por si.

Ao optar por residir em um condomínio, o morador subscreve tacitamente um contrato social, por meio do qual ratifica todas as normas de convivência aplicáveis àquela determinada sociedade, submetendo-se ao cumprimento delas, ainda que não tenha participado de sua concepção. ■

# ESQUADRIA PADRONIZADA VALE PARA TODOS OS ANDARES: *do primeiro ao último*



Por Olga Maria Krieger – Advogada em Curitiba/PR – [olgabonijuris@gmail.com](mailto:olgabonijuris@gmail.com)

A lteração de fachada nos condomínios verticais, sejam edifícios comerciais ou residenciais, costuma ser um tema conflituoso entre os condôminos. Se, por um lado, o proprietário tem a liberdade e o direito de escolher como decorar o seu apartamento ou escritório, inclusive com pequenas reformas (que não abalem a estrutura do edifício), por outro lado as divisórias externas da sua propriedade, como o hall de entrada do seu andar, a face exterior de janelas e varandas, além da fachada em si não podem ser modificadas pelos condôminos unilateralmente.

Por certo que na maioria das situações não há má-fé por parte do proprietário e as alterações são realizadas sem a intenção de quebrar o equilíbrio arquitetônico da edificação. A escolha de uma cortina de cores fortes, o fechamento da sacada com vidros escuros, a troca de esquadria por uma que isole do barulho da rua parecem decisões individuais dos condôminos, mas, por alterarem

a fachada do edifício, dizem respeito ao condomínio como um todo.

A Lei do Condomínio (Lei 4.591/64) e o Código Civil (Lei 10.406/02) trazem como um dever fundamental dos condôminos “não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas” (CC, art. 1.336, inc. III), complementando a lei especial que “o transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa prevista na convenção”, além de ser obrigado a desfazer a obra, podendo ser autorizado a modificar a fachada desde que obtenha “a aquiescência da unanimidade dos condôminos” (Lei 4.591/64, art. 10, parág. 1º e 2º).

Sim, este é o desafio: alcançar o voto da unanimidade dos condôminos para manter uma alteração particular. Mais tranquilo é o quórum para atualização ou melhoria da fachada do edifício como um todo: com o voto de 2/3 dos condôminos uma obra dessa natureza pode ser aprovada (CC, art. 1.341, inc. I).

O senso de coletividade é mesmo o norte do condomínio: um por todos e todos por um! E não vale pensar que “o que não é visto não é lembrado”. Como pontuou o ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, do Superior Tribunal de Justiça, “fachada não é somente aquilo que pode ser visualizado do térreo, mas compreende todas as faces de um imóvel: frontal ou principal (voltada para rua), laterais e posterior”, caso contrário, “em aranha-céus, os moradores dos andares superiores, quase que invisíveis da rua, não estariam sujeitos ao regramento em análise” (REsp. 1.483.733 – RJ – Dje 01.09.2015).

O caso em apreço era de mudança na cor original das esquadrias externas de apartamento do último andar da edificação, mas sem prévia autorização dos demais condôminos. A obra teve que ser desfeita e a dor de cabeça com certeza foi grande.

Esquadria é fachada, e a fachada vale para todos, do primeiro ao último andar. ■





# Direito condôminial

## nos tribunais

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

### SÍNDICO DEVE RESSARCIR CONDOMÍNIO QUE TEVE DE PAGAR INDENIZAÇÃO POR MORTE DE PORTEIRO SEM SEGURO DE VIDA OBRIGATÓRIO

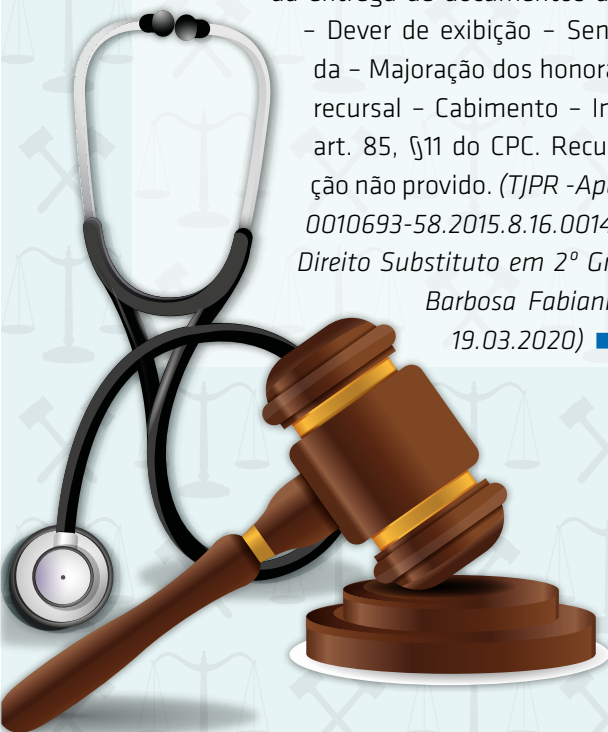
Apelação Cível - Ação de ressarcimento de valores - Condomínio - Benefícios da justiça gratuita concedido ao réu - **Obrigação do síndico de contratar seguro de vida para os funcionários do condomínio** - Convenção coletiva de trabalho vigente à época - Descumprimento - Morte do funcionário - Inexistência de seguro - **Cobrança dos valores relativos à indenização securitária na esfera trabalhista - Verba paga com recursos próprios do condomínio** - Prejuízo demonstrado - Alegação do réu de que o contrato de seguro não foi fechado por estar em fase de negociações e orçamentos - Período de três meses entre a contratação do porteiro e o afastamento do síndico - Tempo hábil para formalizar o contrato - Negligência configurada - Ausência de comprovação da entrega de documentos à nova gestão - Dever de exibição - Sentença mantida - Majoração dos honorários em grau recursal - Cabimento - Inteligência do art. 85, §11 do CPC. Recurso de apelação não provido. (TJPR - Apelação Cível n. 0010693-58.2015.8.16.0014 - Rel.: Juiz de Direito Substituto em 2º Grau Alexandre Barbosa Fabiani - Fonte: DJ, 19.03.2020) ■

### É POSSÍVEL A COMPENSAÇÃO ENTRE CAUÇÃO E DÍVIDAS CONDOMINIAIS DEIXADAS PELO LOCATÁRIO

Apelações Cíveis. Locação. [...] **Inadimplemento de despesas ordinárias de condomínio cujo pagamento incumbia ao autor, então locatário do imóvel.** Delimitação dos débitos e créditos recíprocos. Possibilidade de compensação. Danos morais não configurados. Sentença parcialmente reformada. 1. Tendo a locação se extinguido, é devida a devolução integral da caução em dinheiro prestada pelo locatário, acrescida dos respectivos rendimentos. Art. 38, §2º, da Lei nº 8.245/91; 2. A Lei de Locações define e elenca tanto as despesas extraordinárias de condomínio, de responsabilidade do locador, quanto as despesas ordinárias, a serem pagas pelo locatário. Art. 22 e 23 da Lei nº 8.245/91; 3. **Compensação.** Instituto descrito no Código Civil. Art. 368. Se duas pessoas forem ao mesmo tempo credor e devedor uma da outra, as duas obrigações extinguem-se, até onde se compensarem. 2. Recursos conhecidos e parcialmente providos. (TJPR - Apelação Cível n. 0028569-65.2015.8.16.0001 - Rel.: Juiz de Direito Substituto em 2º Grau Luciano Carrasco Falavinha Souza - Fonte: DJ, 29.04.2019) ■

### SÍNDICO DESTITUÍDO DO CARGO NÃO SOFRE DANO MORAL

Embargos de Declaração. Ação indenizatória por danos morais por destituição irregular e vexatória. Autor que era síndico de condomínio. **Destituição do cargo. Inexistência de abalo moral.** [...] (TJPR - Embargos de Declaração n. 0024945-86.2017.8.16.0017 - Rel.: Desa. Ângela Khury - Fonte: DJ, 17.02.2020) ■



# Perguntas e respostas

Por Karla Pluchiennik Moreira – Consultora empresarial em Curitiba/PR – adprospera@gmail.com

**“Faz um ano, comprei um apartamento seguindo todos os trâmites burocráticos. No entanto, depois de uns meses recebi notificação de ação judicial de cobrança de taxas condominiais que não foram pagas pelo antigo proprietário, que me vendeu o apartamento. Quem deve pagar essa dívida? Eu sempre pago em dia, considero que a dívida é responsabilidade do antigo morador.”**

A pesar de a compradora do apartamento ter cumprido com suas obrigações, é ela quem deverá responder pelo débito do apartamento, ainda que tais valores tenham origem anterior à data da compra. A dívida condominial acompanha o imóvel, independente da transação de venda – em termos jurídicos diz-se que a dívida tem natureza *propter rem*, “por causa da coisa”.

O Código Civil é bem claro sobre o tema: “Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.”

A compradora poderá cobrar esses débitos do vendedor judicialmente. De qualquer forma, o ideal

é sempre pedir o auxílio de um profissional (um advogado, uma empresa de assessoria por exemplo) para verificar as pendências do imóvel antes de finalizar uma compra. Muitos são negociados com débitos de quotas condominiais, IPTU, com penhoras ou outros empecilhos que precisam ser pesquisados antes da compra para evitar dores de cabeça.

O pagamento da taxa condominial deve ser realizado independente do uso da unidade. O rateio inclui despesas como: água, luz, funcionários e outras que são geradas pela manutenção do condomínio como um todo e devem

ser rateadas entre todas as unidades, mesmo as que estiverem desocupadas. Exceção pode ocorrer caso a convenção trate alguma unidade de forma diversa, concedendo isenção ou desconto a alguma unidade específica.

Por fim, é aconselhável à nova proprietária propor um acordo extrajudicial para parcelamento dos débitos, pois, em que pese as alterações do Código de Processo Civil terem abreviado uma boa parte do processo de cobrança, um acordo extrajudicial será bem mais rápido e barato. ■





## Pelos nossos livros, colocamos a mão no fogo e até no bolso.

# 1

Compre qualquer livro Bonijuris em nosso site com frete grátis.



# 2

Após recebê-lo, pode ler, reler, emprestar e debater seu conteúdo.

# 3

Caso a leitura não atenda à sua expectativa, você tem até 90 dias para entrar em contato solicitando reembolso.



# 4

O valor do ressarcimento é você quem escolhe, podendo ser de até 100% do investimento, **sem precisar de justificativas ou devolver o livro.**

Basta informar seu nome e seus dados que o dinheiro será depositado em até cinco dias úteis.

Para vender o peixe é preciso acreditar nele. Quando olhamos para a literatura que produzimos aqui, não titubeamos em acreditar na sua excelência. Tanto que desafiamos você a experimentar nossos livros com uma iniciativa ousada.

### Aceita o desafio?

Compre agora em [livrariabonijuris.com.br](http://livrariabonijuris.com.br) ou pelo QR Code.



Contato para reembolso:  
[sac@bonijuris.com.br](mailto:sac@bonijuris.com.br) / 0800-645-4020

# Bonijuris

\*Válido somente para livros adquiridos no site da livraria Bonijuris, com limite de um exemplar para cada título.