

Revista

# Direito & Condomínio

Bonijuris<sup>editora</sup>

Ano 9 | nº 35 | Agosto a Outubro | 2023



## ARTIGOS & COMENTÁRIOS

**PREVISÃO  
ORÇAMENTÁRIA:  
DECIFRA-ME OU  
TE DEVORO**

## DIA A DIA

**CONDOMÍNIO (NÃO)  
É PRIORIDADE!**

## FIQUE ATENTO

**DO PROJETO DE UM  
EMPREENDIMENTO  
CONDOMINIAL AO  
SEU USO EFETIVO**

**RECEITA MENSAL  
GARANTIDA  
UM APOIO BEM-VINDO**



# Conheça os livros da área condôminial



## O CONDOMÍNIO NOS TRIBUNAIS

Ementas de decisões judiciais, editadas e organizadas para fácil consulta

L. F. Queiroz e Pollyana E. Pissaia

Reúne a síntese de 184 decisões de 14 tribunais de justiça de todo Brasil sobre questões condominiais, organizadas em 70 temas.



## QUESTÕES RECORRENTES DA VIDA EM CONDOMÍNIO

Rodrigo Karpát

Respostas para as dúvidas que não são encontradas facilmente na doutrina e que têm poucos casos julgados nos tribunais.



## OS SEGREDOS DO SÍNDICO DE SUCESSO

Alcance o topo começando do zero

Fábio Barletta Gomes e Daniele Barletta Gomes

Os autores contam os segredos de quem quer alcançar o merecido sucesso por meio de uma atuação segura e eficiente.



## SÍNDICO GESTOR

Os 4 pilares para uma gestão condôminial de sucesso

Ailton Tertuliano

Apresenta as quatro funções básicas da administração aplicadas à gestão condôminial: planejamento, organização, direção e controle.



## CONDOMÍNIO EM FOCO

Questões do dia a dia

Luiz Fernando de Queiroz

Reúne 105 textos que explicam direitos, deveres e relações entre síndicos, condôminos, administradores e prestadores de serviço.



## VIDA EM CONDOMÍNIO

120 questões do dia a dia

Luiz Fernando de Queiroz

Não apenas uma leitura indispensável para síndicos e moradores, como uma ferramenta capaz de tornar a vida em condomínio ainda mais harmoniosa.



## LEIS ESSENCIAIS DO CONDOMÍNIO

Luiz Fernando de Queiroz e Olga Maria Krieger

Um livreto indispensável. O essencial das regras sobre condomínio com a transcrição de artigos de 23 leis ordinárias.



## LEGISLAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Luiz Fernando de Queiroz e Olga Maria Krieger

As normas aplicáveis aos condomínios com índice temático, palavras-chave e indicações precisas das informações encontradas em cada lei.



## COISAS BÁSICAS DO CONDOMÍNIO

Karla Pluchiennik Moreira

Um instrumento de apoio a quem mora, trabalha, administra ou garante o condomínio no Brasil. O livreto conta com 25 tópicos de fácil leitura com informações elementares sobre os condomínios edilícios.



## FACILITADOR DO CONDOMÍNIO

Versão simplificada da Legislação Condôminial

L. F. Queiroz

36 leis divididas em 270 tópicos mostrando as regras vigentes em frases diretas e de fácil compreensão.



## QUÓRUM NO CONDOMÍNIO

O poder do voto nas assembleias

Luiz Fernando de Queiroz e Karla Pluchiennik Moreira

Aliada de gestores e moradores, esta obra reúne informações úteis com diversos conceitos e explicações didáticas sobre quórum.



## XÔ, INADIMPLÊNCIA

Orientações práticas de como diminuir a inadimplência no seu condomínio

Robéria Moraes e Caroline Pio

"Xô, Inadimplência!" é o que síndicos precisam para acabar de vez com as dívidas condominiais.



COMPRE ATRAVÉS DO QR CODE

Bonijuris

Canais de venda:  
www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020

41 3323 4020

**DIA A DIA***Condomínio (não) é prioridade!***4***Por Claudia Maria H. Marofo***CAPA***Receita mensal garantida: um apoio bem-vindo***6***Por Cécilia Fontes***ARTIGOS & COMENTÁRIOS***Assembleia condominial e o síndico: uma decide, o outro conduz***10***Por Carlos Reganatti**Previsão orçamentária: decifra-me ou te devoro***12***Por Sérgio Gouveia***FIQUE ATENTO***Do projeto de um empreendimento condominial ao seu uso efetivo***15***Por Alder Spindler***CONDOMÍNIO NOS TRIBUNAIS***Direito condominial nos tribunais***18***Por Pollyana E. Pissaia*

**“Você pode sonhar, criar, desenhar e construir o lugar mais maravilhoso do mundo. Mas é necessário ter pessoas para transformar seu sonho em realidade.”**

Com esta frase do icônico Walt Disney, abrimos a Revista Direito & Condomínio n. 35 em apreço a todos que escolhem morar em condomínio para viver o sonho de uma residência que traga segurança, sossego e qualidade de vida. E é um sonho possível, mas depende da atuação de um conjunto de pessoas nos bastidores.

Nesse sentido, o artigo de capa ressalta o apoio financeiro e as vantagens da contratação de uma empresa que garante mensalmente a receita condominial. Já o papel das administradoras de condomínio é apreciado no artigo de Carlos Reganatti, que trata da sintonia de funções entre assembleia condominial, gestor e a assessoria administrativa. Como fazer uma boa previsão orçamentária realista e a possível contribuição do síndico experiente no planejamento de um novo empreendimento imobiliário são temas que completam esta edição.

Muito valorizamos a função de síndico, aquele que rege as muitas mãos que ajudam a construir o sonho de um condomínio próspero, organizado, voltado ao futuro; por isso, são bem-vindos os apoios à gestão condominial. Uma andorinha só não faz verão. Boa leitura!

**Olga Krieger**

**Bonijuris****Revista Direito & Condomínio**

ISSN 2317-689X  
Publicação periódica de caráter informativo.

**Circulação dirigida e gratuita****Periodicidade:**

Trimestral

**Tiragem:**

26 mil exemplares

**Editor-chefe:**

Luiz Fernando de Queiroz

**Editora responsável:**

Olga Maria Krieger

**Coordenação de marketing:**

Jéssica Regina Petersen

**Revisão:**

Texto Finito

**Projeto gráfico e diagramação:**

Suiane Cardoso

**Imagens:**

Shutterstock

**Publicação:**

Editora Bonijuris

**PARA ANUNCIAR:**

(41) 3323-4020

comercial@bonijuris.com.br

**Atendimento ao leitor:**

revistadc@bonijuris.com.br

Receba a revista em sua casa.

**Sugestão de pauta:**

revistadc@bonijuris.com.br

0800-645-4020

**Facebook e Instagram:**

@direitocondominio

**Versão digital:**

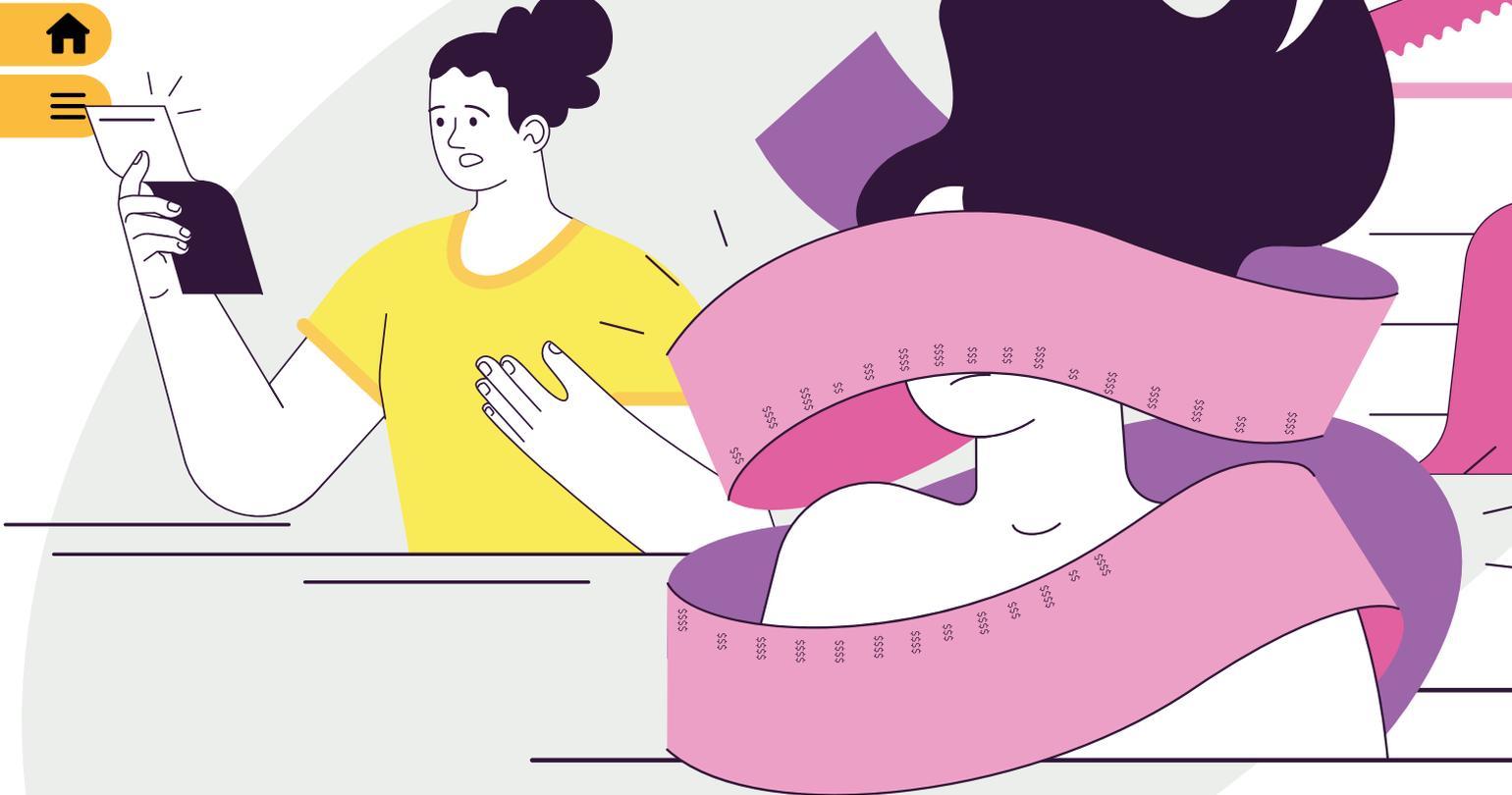
www.issuu.com/editorabonijuris



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

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.



# CONDOMÍNIO (NÃO) É PRIORIDADE!

Por Claudia Maria Hernandes Marofa - Advogada em São Paulo S/P - [claudia@hernandesemarofa.adv.br](mailto:claudia@hernandesemarofa.adv.br)

Por mais estranho que a frase “condomínio não é prioridade” possa parecer, é fato que muitos condôminos não tratam o pagamento das cotas condominiais como uma despesa prioritária. Veja que não estou falando das dificuldades pelas quais milhares de pessoas passaram no período pandêmico.

Também não estou falando das pessoas que perderam seu emprego ou passaram por sérios problemas que de alguma maneira impactaram sua vida financeira.

Estou falando daquelas pessoas que realmente ignoram a obrigação legal de arcar mensalmente na proporção de suas frações ideais, como uma obrigação prioritária.

Tenho para mim que a redução da multa em razão da determinação do Código Civil foi um estímulo para a mudança desse comportamento, bem como para que a cota ficasse em segundo plano.



Esses são só pequenos exemplos que já dão a ideia da afirmação inicial. O problema é que a falta de prioridade ou ausência de entendimento das consequências da inadimplência faz com que esse conceito de “depois eu pago” se propague.

A cota condominial tem por objetivo principal o rateio de despesas que beneficiam a todos, como pagamento dos colaboradores, contas de consumo, segurança, manutenção e tantas outras obrigações.

Quando um condômino não paga sua cota, essa falta impacta na gestão financeira do condomínio e no bolso dos condôminos que pagam em dia.

Além de trazer prejuízos e transtornos ao condomínio, a inadimplência também é ruim para quem deve! A cota que não foi paga pontualmente será cobrada com multa, juros, correção monetária e honorários de cobrança.

O condômino inadimplente fica proibido de votar em assembleia, além disso, poderá ser cobrado extra ou judicialmente, e até ter o próprio imóvel levado a leilão para pagar sua dívida.

É preciso colocar o condomínio como prioridade. Vocês concordam comigo? ■

Ao longo de anos cuidando da gestão da inadimplência dos condôminos, já ouvi todo tipo de desculpa, como:

- ▶ “Não paguei porque tinha outros compromissos”.
- ▶ “Não paguei porque usei o dinheiro para pagar o cartão de crédito, pois a multa lá é maior”.
- ▶ “Não paguei porque o condomínio é fácil de negociar e pago como quero”.
- ▶ “Não paguei porque usei o dinheiro para viajar, comprar um carro novo”.



**MANUTENÇÃO PREDIAL INTEGRADA**

Mais de 17 anos de experiência

- Lavagem e Pintura Predial  
Condomínios | Empresas | Indústrias
- Pisos Industriais: Tratamento e Pintura Epoxi / P.U.
- Revitalização de Garagens e Quadras Poliesportivas
- Sinalização Horizontal e Vertical

41 99780 4818 41 99711 3291

[www.mpipinturas.com.br](http://www.mpipinturas.com.br)





# RECEITA MENSAL GARANTIDA: UM APOIO BEM-VINDO

Por Cecília Fontes – Síndica profissional e consultora em Curitiba/PR – [sindcissa.com@gmail.com](mailto:sindcissa.com@gmail.com)

Num cenário ideal, os condomínios começariam sua existência assim: a construtora entregaria o empreendimento 100% perfeito; a primeira assembleia geral de instalação (AGI) escolheria um novo síndico completamente capacitado, disposto e apto para gerir o condomínio; já naquela assembleia seria feita uma previsão orçamentária muito bem calculada para aquele primeiro ano; e os condôminos iriam honrar plenamente seus deveres, pagando

em dia as cotas condominiais. Nesse cenário, seria possível realizar reformas e melhorias nas áreas comuns quando necessário; os condôminos, sempre motivados, participariam das assembleias, tanto as ordinárias quanto as extraordinárias; haveria dinheiro sobrando em caixa; além de o síndico não se estressar com seu condomínio e o imóvel naturalmente valorizar cada vez mais.



Sabemos que o cenário perfeito não existe e que a realidade é muito mais complexa. Um dos fatores que mais abalam o cenário ideal é, infelizmente, a inadimplência, a qual permeia muitos lares brasileiros. Nos condomínios, a taxa média de inadimplência gira em torno de 15%, o que muito afeta a saúde financeira da gestão condominial, gerando outras consequências indesejadas. Por exemplo, como o síndico conseguirá pagar as despesas mensais básicas, que constam do rateio, tais como as contas de água, luz, sistema de segurança e remuneração dos funcionários?

Vamos lembrar que, antigamente (Lei 4.591/64), as cotas condominiais em atraso poderiam gerar uma cobrança de multa de até 20%. Porém, de acordo com o novo Código Civil, não havendo expressa disposição na convenção condominial, a multa por atraso está fixada em 2% ao mês e os juros moratórios, em até 1% sobre o débito (art. 1.336, § 1º, CC). Com isso, aquele condômino inadimplente que tinha medo da multa alta passou a deixar de lado o pagamento da sua cota condominial, optando em quitar, por exemplo, o cartão de crédito, que tem juros bem mais elevados.

## Cadastre-se e receba gratuitamente a Revista Direito & Condomínio



Cadastre-se  
através do  
QR Code

Ou acesse nosso Instagram  
[@direitocondominio](https://www.instagram.com/direitocondominio)





No entanto, trata-se de um cálculo prejudicial, pois são as dívidas de condomínio que podem levar à perda do seu próprio e único bem familiar, já que os débitos condominiais têm natureza propter rem (“em razão da coisa”, o que significa que o imóvel, mesmo sendo bem de família, responde pelos débitos do condomínio).

Por sua vez, o síndico tem a obrigação de cobrar os moradores que estão com as cotas condominiais em atraso (art. 1.348, VII, do CC). Diante dessa obrigação legal, qual meio o síndico poderia buscar como forma de diminuir ou amenizar a inadimplência?

Essa é uma questão fundamental para a gestão condominial, pois o síndico precisa realizar as manutenções da edificação, não podendo cortar serviços de forma aleatória, tampouco deixar o condomínio endividado, além de não ser recomendável fazer chamada de capital o tempo inteiro para tentar manter o caixa em dia.

No início da década de 1980, foi criada em Curitiba/PR a primeira empresa prestadora de serviços cujo



objetivo era antecipar e garantir a receita mensal condominial, de maneira que o condomínio não mais sofresse com possíveis déficits no seu orçamento por conta da inadimplência. Quarenta anos atrás, nasciam, assim, as hoje denominadas garantidoras de condomínio.

Mas como funcionaria esse serviço? Como o síndico que não está acostumado a lidar com a questão da cobrança aos inadimplentes contrataria uma empresa garantidora? Qual seria o custo desta operação para os condôminos? Vamos explicar.

A garantidora, depois de contratada, paga mensalmente ao condomínio o valor do seu rateio. É a empresa, então, quem passa a emitir os boletos aos condôminos com a taxa condominial e se incumbe de cobrar os devedores, inclusive judicialmente. A partir daí, o síndico sente mais segurança em relação aos compromissos financeiros que venham a ocorrer no seu condomínio, já que terá o valor do rateio depositado pontualmente na conta.

**Um detalhe importante: a atuação de uma empresa garantidora não substitui o trabalho das administradoras de condomínio e nem com elas compete. São objetivos diferentes.**

Antes de contratar uma garantidora, o síndico deve pesquisar sobre a empresa, ou seja, verificar se está cadastrada nos órgãos competentes, averiguar sua reputação no mercado, idoneidade, solidez, comentários de clientes e se tem um perfil que esteja de acordo com o que o condomínio precisa. O quórum para aprovação de uma garantidora numa assembleia geral é de maioria simples.

Outro cuidado essencial é o síndico se munir de uma assessoria jurídica para, juntos, analisarem cláusula por cláusula antes de assinar o contrato.



Lembrando que o condomínio não é obrigado a ficar a vida inteira recebendo tal prestação de serviço, por isso as formas de rescisão precisam constar no contrato (normalmente o aviso prévio se dá com 30 dias de antecedência).

E qual seria o custo dessa operação?

Como em qualquer contratação de serviço, o síndico deve avaliar o risco, a rentabilidade e a liquidez. O custo dessa operação é diferente de garantido-

ra para garantidora. No geral, é cobrado cerca de 4% a 8% do valor do rateio mensal, podendo variar para mais ou para menos. Essa taxa contempla a emissão e envio de boletos, a cobrança das cotas condominiais atrasadas e a garantia de que todo mês o condomínio irá receber 100% das suas receitas em dia.

Vale lembrar que o condômino inadimplente, mesmo com a contratação de uma garantidora, até que pague seus débitos.

### ANTES DE ESCOLHER A GARANTIDORA, LEMBRE-SE DE QUE:

- ▶ Promessas milagrosas não existem.
- ▶ O contrato não pode ter cláusulas abusivas.
- ▶ Os juros devem ter valor razoável.
- ▶ A boa reputação da empresa é essencial.
- ▶ O condomínio continua com seu apoio jurídico.
- ▶ A cobrança dos boletos deve ser assumida pela empresa.
- ▶ A garantidora não substitui o trabalho da administradora de condomínio.

Peça socorro a uma garantidora para o seu condomínio e tenha muito mais do que apoio financeiro.

“Nem sempre conseguimos o que queremos, mas sempre conseguimos o que escolhemos.”  
(John C. Maxwell) ■

## Xô, Inadimplência

Orientações práticas de como diminuir a inadimplência no seu condomínio

Robéria Moraes e Caroline Pio

Escrito de forma didática e falando diretamente com o leitor, “Xô, Inadimplência!” é o que síndicos precisam para acabar de vez com as dívidas condominiais.



Compre através do QR Code:



Canais de venda:

[www.livrariabonijuris.com.br](http://www.livrariabonijuris.com.br)

0800 645 4020

41 3323 4020



# ASSEMBLEIA CONDOMINIAL E O SÍNDICO: UMA DECIDE, O OUTRO CONDUZ

Por Carlos Reganatti - Engenheiro e administrador em São Paulo/SP - [c.reganati@uol.com.br](mailto:c.reganati@uol.com.br)

O Código Civil, em seu artigo 1.348, define, entre outras matérias, os deveres do síndico em:

- ▶ Cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia.
- ▶ Elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano.
- ▶ Cobrar dos condôminos as suas contribuições e multas devidas.

▶ Prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas.

▶ Realizar o seguro da edificação.

O gestor atua como um “maestro” que conduz os “músicos” (conselho, fornecedores e consultores) para encantar a “plateia” (condôminos) e garantir a segurança, sossego e saúde, mencionados no capítulo V do Código Civil (direito de vizinhança).



Pode soar exagero, mas, se observarmos bem, usualmente o síndico não recebe orientações claras e detalhadas da assembleia sobre como proceder e e só irá interagir com ela na próxima... assembleia!

Assim, com a melhor das intenções, síndico e conselho se autoproclamam “corpo diretivo”, pois se veem na situação de tomar decisões por conta própria. Muitas vezes, o então corpo diretivo passa aos condôminos menos atentos a imagem de “diretoria”, colocando-se em nível de hierarquia acima de suas atribuições e flertando com a ilegalidade. Entretanto, a figura de diretoria faz sentido em organizações do tipo clube, associação de moradores ou outras entidades que possuem estatuto. Para condomínio, isto não se aplica.

Lembre-se: não existe hierarquia síndico-condômino! Por isso, propomos nomear o grupo “síndico + conselho” de “administração”.

Por outro lado, as empresas chamadas de “administradoras de condomínio” são agentes essenciais para a operação do condomínio, pois emitem e controlam a contabilidade, escrita fiscal, cuidam dos recursos humanos etc porém sem poder decisório. Tais empresas seriam mais propriamente chamadas de “assessoria administrativa”.

**A assembleia condominial – cumprindo o Código Civil, a convenção e o regimento interno – é a autoridade máxima do condomínio, sendo o síndico o seu representante e mandatário**

Assim, sabendo que o síndico deve seguir as diretrizes que a assembleia (soberana) decide, podemos afirmar que a administração precisa, portanto, de um plano de voo, um roteiro com tarefas e valores, bem como o planejamento de longo prazo definido e aprovado pela assembleia.

Quer saber mais sobre como montar uma planilha de planejamento? Escreva para o meu e-mail ou para a revista Direito & Condomínio, e envie a sua dúvida. ■

## Quórum no Condomínio

### O poder do voto nas assembleias

Luiz Fernando de Queiroz e Karla Pluchiennik Moreira

Esta obra reúne 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 através do QR Code:



Canais de venda:

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020

41 3323 4020



# PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA: DECIFRA-ME OU TE DEVORO

Por Sérgio Gouveia – Administrador e consultor em Salvador/BA - [derepentesindico@gmail.com](mailto:derepentesindico@gmail.com)

Ainda tratado por muitos com certa displicência, esse documento é o norte financeiro do condomínio por um ano inteiro. E ele pode levá-lo à terra firme ou a um naufrágio.

Vou começar pelo óbvio: uma planilha em branco aceita qualquer número. O que você digitar, ela topa. Se os números forem uma mera peça de ficção – pior, se a previsão orçamentária for aprovada assim numa assembleia desatenta –, o desastre está a apenas alguns meses de distância.

Uma previsão é exatamente o que o nome sugere, ou seja, uma visão antecipada, uma olhada no que é possível enxergar. Então, tudo o que puder ser antecipado precisa ser considerado para minimizar as chances de surpresas.

**Não se trata de adivinhação, mas da busca estruturada de dados concretos que permitam prever como os números vão se comportar ao longo do ano com elevado grau de certeza, embora nunca com 100%**

Tenho visto muitos síndicos fazendo um bom trabalho na administração das finanças, seja porque já trazem esse conhecimento e experiência, seja porque foram buscar essa capacitação. Porém, também tenho visto muitos síndicos gerenciando as finanças no puro empirismo, fazendo acrobacias grotescas em planilhas que às vezes nem os próprios autores conseguem explicar... Então, vamos lá fazer a coisa certa.



## COMECE PELAS DESPESAS

O fim da linha desse processo é o estabelecimento do novo valor da cota condominial. No final das contas, é isso que os condôminos querem saber. Para chegar a tal valor, é preciso saber a receita total necessária para o condomínio honrar seus compromissos. E para saber a receita necessária, é preciso saber a estrutura de custos e despesas.

Primeira coisa: as despesas que vamos orçar aqui são as ordinárias, ou seja, aquelas que bancam o dia a dia do condomínio: água, luz, gás, salários, manutenções, essas coisas. Não trataremos de despesas extraordinárias neste artigo, mas, nesse aspecto, recomendo definir um percentual de fundo de reserva (geralmente entre 5% e 10% da cota condominial) e adicioná-lo à previsão. Os demais fundos (por exemplo, fundo de obras), tratar como projetos pontuais a serem acompanhados através de um cronograma físico-financeiro. Mas isso é um outro artigo inteiro...

A forma mais comum de confeccionar uma previsão orçamentária é observar os valores médios de cada rubrica no ano anterior e aplicar algum índice de reajuste sobre eles. É aí que eu vejo muita gente boa aplicando um mesmo índice para tudo, tipo o ipca. Para muitos, isso basta, o que é um grande engano.

Então, já podemos começar. Verifique se os números do ano passado parecem consistentes e confiáveis para utilizar como base de cálculo. Se parece tudo certo, então vamos ao próximo passo, que é

garantir que todos os itens previsíveis foram considerados. Não me refiro apenas às óbvias despesas com salários, concessionárias, impostos, fornecedores etc. Refiro-me aos campeões de “esquecimento” pelos síndicos ao preparar suas previsões:

### ► Inadimplência

O brilhante economista americano Milton Friedman já nos alertava em sua frase célebre: “não existe almoço grátis”. Então, sinto informar, se tem gente deixando de pagar as cotas condominiais, alguém vai precisar bancar essa diferença por algum tempo. Por isso, verifique o montante que vem sendo pago a menos por mês e inclua esse valor na sua previsão de receita, senão a conta não vai fechar. E, paralelo a isso, recomendo providenciar com urgência mecanismos que reduzam essa inadimplência, pois essa situação é uma bomba-relógio, e os condôminos adimplentes não vão tolerar por muito tempo, com toda razão.

### ► Manutenções “escondidas”

Você, como síndico, já visitou a casa de máquinas dos elevadores? A subestação? A casa de bombas? A sala de medidores de energia? A central de gás? Os reservatórios de água? Já foi nesses e em outros lugares acompanhado de um técnico apto a sinalizá-lo se algo necessita de manutenção, se é urgente ou não, ou quanto vai custar para consertar? Então, como você sabe se isso precisa entrar na sua previsão, ou o valor que será lançado nela?

## Síndico Gestor

Os 4 pilares para uma gestão condominial de sucesso

Ailton Tertuliano

Apresenta as quatro funções básicas da administração aplicadas à gestão condominial: planejamento, organização, direção e controle. Além da fundamentação conceitual de cada pilar, o leitor encontrará ferramentas e exemplos práticos para auxiliá-lo na aplicação de cada um desses conceitos à realidade do dia a dia da administração do seu condomínio.



Compre através do QR Code:



Canais de venda:

www.livrariabonjuri.com.br

0800 645 4020

41 3323 4020



### ▸ Débitos fiscais

Os impostos estão todos em dia? Tem certeza? Quem lhe disse isso, o balancete? A única forma segura de averiguar se há pendências fiscais é emitindo as certidões negativas de débitos (CND) do INSS, FGTS, tributos federais (PIS, Cofins, CSLL, IRRF) e municipal (ISS). Sem isso, você pode um belo dia ser surpreendido com uma notificação desagradável informando que o condomínio está em dívida ativa. Não vai ser barato resolver isso, acredite. Peça à sua administradora que emita essas cnds a cada seis meses e durma tranquilo. Porém, se houver débitos, inclua esses valores na previsão.

### ▸ Utilização dos índices corretos de reajuste para cada rubrica

Por que há o IPCA, INPC, IGP-M, INCC e tantos índices de inflação? Porque, para cada cesta de produtos e serviços, para cada praça estudada, há uma variação diferente. Cada despesa tem um índice mais adequado para projetar seu reajuste. Não dá para pegar um e aplicar em tudo! Salários têm o seu índice. Fornecedores, outro. Concessionárias (água, luz, etc.), outro. Produtos, ainda outro. E assim por diante. É essencial entender e dominar isso antes de projetar os valores do próximo ano na previsão.

### ▸ Provisões

Provisões são uma espécie de “poupança” feita mês a mês para uma despesa que é líquida e certa, mas que não acontece todos os meses. São exemplos comuns 13º salário, férias, desinsetização, lavagem dos reservatórios de água... Desses a maioria se lembra. Mas há algumas manutenções que a norma recomenda acotecerem a cada três a cinco anos, como a renovação do AVCB e a lavagem ou repintura da fachada, por exemplo, que a maioria dos síndicos fica sem cobrar nada por anos. Quando finalmente

chega a hora de fazer aquela manutenção, institui uma taxa extra “explosiva”... Muito melhor projetar o valor daquela despesa, dividir pelo número de meses até a sua realização e incluir essa fração no custo da cota condominial mensal.

Se esses itens não vinham sendo considerados em previsões anteriores, essa metodologia (a correta, diga-se de passagem) muito provavelmente vai gerar uma cota condominial um pouco mais alta que a anterior e os condôminos vão reclamar. Porém, é preciso fazê-los entender que as previsões anteriores estavam fazendo o condomínio viver no mundo de Nárnia, onde a cota era mais barata simplesmente porque muita coisa que precisa ser feita estava sendo flagrantemente negligenciada. E isso compromete a segurança, a qualidade de vida e o valor do patrimônio de todos. Simples assim.

Nas despesas extraordinárias, recomendo considerar prioritariamente as adequações necessárias para atendimento de normas de segurança e acessibilidade.

Fez tudo isso? Pronto, agora já é possível orçar a receita adequada para pagar por tudo isso. A minha recomendação é que a receita ordinária seja igual à despesa ordinária projetada, mais um percentual de folga para imprevistos. Depois, é só ratear para definir como ficam as novas cotas condominiais. É bom já levar isso calculado para a assembleia – os condôminos vão perguntar, garanto...

Você terá excelentes bases para apresentar sua proposta de previsão orçamentária à apreciação da assembleia. Eles podem até não gostar dos números, mas dificilmente terão argumentos para rejeitá-los.

Boa sorte! ■



# DO PROJETO DE UM EMPREENDIMENTO CONDOMINIAL AO SEU USO EFETIVO

Por Alder F. Spindler – Síndico profissional em Curitiba/PR - alder@sindicocuritiba.com

## O COMEÇO DE TUDO.

A realização de um projeto de uma nova edificação começa na aspiração do seu idealizador. Construtoras e incorporadoras estão desenvolvendo excelentes e conceituados projetos no que depois

iremos chamar de condomínio. De maneira bem objetiva, podemos identificar as seguintes etapas nesse processo:

1. Aquisição do terreno onde será construído o empreendimento condominial.

## Condomínio em Foco

### Questões do dia a dia

Luiz Fernando de Queiroz

Esclarecedor, 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. As questões que surgem no dia a dia do condomínio são abordadas de forma objetiva e transparente.



Compre através do QR Code:



Canais de venda:

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020

41 3323 4020



2. Planejamento do empreendimento alinhado ao estudo de viabilidade construtiva do imóvel adquirido. Ou seja, qual tipo de edificação se encaixa no terreno comprado?
3. Elaboração dos projetos arquitetônico, estrutural, elétrico, hidráulico, entre outros.
4. Apresentação dos projetos para aprovação pelos órgãos competentes, como prefeitura e secretaria do meio ambiente.
5. Entrada da documentação no registro de imóveis, o que inclui a elaboração da convenção do condomínio.
6. Lançamento do produto aos seus futuros clientes.
7. Início da obra propriamente dita.

8. Entrega do empreendimento aos proprietários condôminos, quando a vida em condomínio realmente se inicia.

Essas são as etapas, bem resumidamente, para que o sonho dos seus idealizadores se converta na “moradia dos sonhos” daqueles que a adquiriram.

Especificamente sobre o item 5 da lista, vale ressaltar que a minuta da convenção condominial já precisa ser registrada para que o empreendimento possa receber vida legal. O artigo 32 da Lei 4.491/64 (que teve redação alterada pela Lei 14.382/22) inclui no rol de documentos para o “memorial de incorporação” a “minuta de convenção de condomínio que disciplinará o uso das futuras unidades e partes comuns do conjunto imobiliário” (alínea “j”).

Em complementação, o Código Civil, entre os artigos 1.332 e 1.334, elenca alguns temas obrigatórios para o texto da convenção, tais como:

- ▶ a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;
- ▶ a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;
- ▶ o fim a que as unidades se destinam;
- ▶ a cota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;
- ▶ forma de administração;
- ▶ a competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações;



- as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;
- o regimento interno.

Depois da entrega do empreendimento e da formação do condomínio, quem irá assumir a gestão desse tão esperado e realizado sonho? Ele, o síndico eleito pelos condôminos na assembleia de instalação. É quando se iniciam os desafios da gestão condominial.

### INCORPORADORAS, OUÇAM OS SÍNDICOS!

Depois de atuar por mais de 28 anos como síndico profissional, há um tema especial no qual tenho pensado e sobre o que tenho conversado com alguns profissionais da área:

### E se o síndico profissional, com experiência e qualificação técnica, pudesse participar do processo de concepção do empreendimento imobiliário, na etapa em que o projeto arquitetônico é discutido?

Pergunto isso porque, muitas vezes – acreditem, acontece com muita frequência –, o síndico se depara, meses ou anos depois de o condomínio estar pronto, com situações e problemas que não consegue mais resolver para suprir as necessidades dos condôminos.

Entre o projeto arquitetônico do idealizador e o uso efetivo dos espaços condominiais no dia a dia surgem obstáculos que dependem, para sua solução, de estruturas físicas que já não podem ser criadas ou modificadas plenamente.

Nesse sentido, o síndico pode encontrar dificuldades na gestão quando algo não foi pensado lá na fase de planejamento técnico e de projetos da edificação, o que acaba por gerar conflitos em relação aos interesses dos condôminos, comprometendo demandas necessárias e importantes ao condomínio. Exemplos práticos desse descompasso: a área técnica e de entrada para prestadores de serviços não ter sido prevista no projeto ou ter sido mal planejada; áreas de lazer mal dimensionadas ou sem utilização pelos moradores (como piscina descoberta e sem aquecimento em Curitiba!); falta de previsão de área de limpeza para a zeladoria (sem espaço e tubulação para o tanque de lavanderia). A figura do síndico, por ter experiência com diferentes condomínios, pode auxiliar com uma visão mais ampla do todo e baseada em “fatos reais”.

Por fim, seria uma contribuição positivamente impactante – tanto para construtoras quanto para incorporadoras e futuros moradores – a consultoria de síndico profissional no projeto do empreendimento desde sua concepção (item 3 da lista), compartilhando a sua experiência do que realmente funciona na realidade de um condomínio em operação, ocupado por seus moradores e com vida. ■

## Vida em Condomínio

120 questões do dia a dia

Luiz Fernando de Queiroz

A 3ª edição chega para esclarecer as mais diferentes questões de forma rápida 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 através do QR Code:



Canais de venda:

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020

41 3323 4020

# DIREITO CONDOMINIAL NOS TRIBUNAIS

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



## Animal dócil de porte grande pode transitar pelo solo em área comum, ainda que a norma condominial disponha de outra forma

[...] Condomínio Edifício. Ação declaratória [cumulada com] cumprimento de obrigação de fazer e indenização por danos materiais. [...] Norma condominial que obriga ao morador transportar animais domésticos no colo nas áreas comuns do condomínio. Cão de grande porte. Medida despropositada e desarrazoada que viola o direito dos autores de livre disposição da propriedade e do pleno uso e gozo das áreas comuns, que não está desvinculada da unidade autônoma quando se trata de condomínio edilício. Ausência de comprovação que o trânsito do animal pelo solo no trajeto compreendido entre o apartamento e o acesso à via pública coloca em risco a higiene, segurança, saúde e inviolabilidade ao direito à paz e sossego dos demais condôminos. A mesma norma interna que obriga ao morador transportar os animais domésticos no colo nas áreas comuns não proíbe a criação de cães de grande porte dentro das unidades autônomas. Raça tutelada pelos apelados que é dócil e de fácil convívio social (Golden Retriever). Possibilidade de flexibilização da norma questionada na presente ação. [...]

**(TJSP – Ap. Cível n. 1029890-89.2021.8.26.0564 – 25ª Câm. Dir. Priv. – Ac. unânime – Rel.: Des. Carmen Lucia da Silva – Fonte: dj, 31.05.2022)**

## É inaceitável a inclusão das cotas condominiais vincendas em execução

[...] Condomínio. Execução de título executivo extrajudicial. Cotas condominiais. Inclusão das parcelas vincendas. Impossibilidade. Descabido pleito do exequente de inclusão das parcelas vincendas, uma vez que, diversamente da ação de conhecimento, no feito executivo, conforme art. 783, do CPC/15, exige-se que o título seja líquido, certo e exigível. Pertinente a ordem de inclusão das parcelas vincendas somente em sede de processo de conhecimento, onde pendente, ainda, o reconhecimento do direito, com a fixação dos valores inadimplidos (art. 323, do CPC/15). [...]

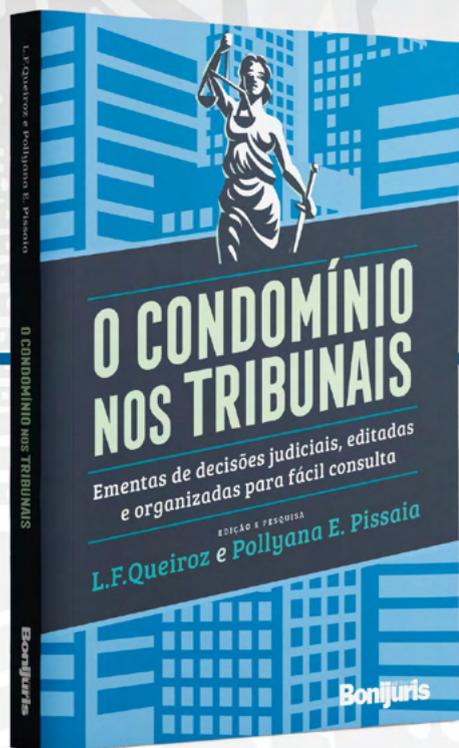
**(TJRS – Agr. de Instrumento n. 5109258-78.2022.8.21.7000/RS – 18ª Câm. Civ. – Dec. Monocrática – Rel.: Des. Nelson José Gonzaga - Fonte: dj, 09.06.2022)**

## Ausência de instalação de interfone gera dano moral

[...] Compra de imóvel. Condomínio. Instalação de sistema de interfones não realizada pela ré. Obrigação prevista no manual entregue ao consumidor. Responsabilidade configurada. Dano moral. Ocorrência. Quantum indenizatório fixado de acordo com as peculiaridades do caso. Sentença mantida. [...]

**(TJPR – Rec. Inominado n. 0037999-78.2015.8.16.0021 – 1ª T. – Ac. unânime – Rel.: Juíza Subs. em 2º grau Vanessa Bassani – Fonte: DJ, 15.02.2022). ■**

# Conheça NOSSOS LANÇAMENTOS



Reúne a síntese de 184 decisões de 14 tribunais de justiça estaduais, federais e superiores de todo Brasil sobre questões condominiais, organizadas em 70 temas.

**Adquira  
agora através  
do QR Code**



Enfrenta as principais questões do dia a dia do síndico, buscando responder as dúvidas escondidas entre o direito e a gestão.

**Adquira  
agora através  
do QR Code**



## CANAIS DE VENDA:



41 3323 4020



0800 645 4020



[www.livrariabonijuris.com.br](http://www.livrariabonijuris.com.br)

“ ONDE  
MUITOS VEEM  
APENAS PRÉDIOS  
E NÚMEROS,  
**NÓS VEMOS  
PESSOAS.**



*Conheça a história do  
Condomínio Bom Sucesso,  
que graças à Duplique  
renasceu das cinzas  
para viver seu melhor  
momento.*

Condomínio que tem  
Duplique tem o carinho e a  
atenção que os síndicos e os  
moradores merecem. **Ser uma  
garantidora diferente é isso!**

Só quem vê pessoas em  
1º lugar tem a sensibilidade  
de olhar os detalhes e sempre  
oferecer o que há de melhor.

[dupliquedesembargador.com.br](http://dupliquedesembargador.com.br)

**DUPLIQUE**  
DESEMBARGADOR  
CENTRAL CURITIBA

41 3027 0919 • 41 99942 1815

**32**  
ANOS

**DUPLIQUE**  
DESEMBARGADOR  
CENTRAL SÃO PAULO

41 3151 7800 • 11 98159 0624