

# Direito & Condomínio

Ano 1 • nº 1 • janeiro/2013

Bonijuris<sup>Editora</sup>

## Harmonia e tranquilidade na vida em condomínio é possível?

### REGRAS BÁSICAS DO PRÉDIO

Com respeito e algumas regras básicas, a vida condominial será bem mais harmoniosa

### REALIZAÇÃO DE ASSEMBLEIA

Aprenda os requisitos básicos para elaboração do edital de convocação

### FURTOS E ROUBOS DE VEÍCULOS DENTRO DO CONDOMÍNIO

Você terá direito a indenização?

# Índice

## artigos & comentários

### 04

Furtos e roubos de veículos no interior do condomínio e o dever de indenizar

*Juliana da Silva*

### 06

Penhora de bem de família por dívidas de condomínio

*Sérgio Murilo Korobinski*

### 07

A vivência em condomínio: direitos e deveres dos condôminos

*Ingrid Kuntze*

## capa

### 08

Regras básicas do prédio (Condomínio em foco)

*Luiz Fernando de Queiroz*

### 09

Requisitos para elaboração do edital de convocação de assembleia

*Kirila Koslosk*

## ABC do condomínio

### 10

Significado das expressões mais utilizadas em condomínio

## perguntas & respostas

### 11

Dúvidas frequentes são respondidas nesta seção.

## relações trabalhistas

### 12

Exames médicos nos empregados do condomínio

*Geison de Oliveira Rodrigues*

## condomínios novos

### 14

Constituição e formação da convenção do condomínio

*Kirila Koslosk*

## locações imobiliárias

### 16

A proteção do bem de família do fiador é aplicável na locação e sub-locação?

*Alexandra Pryjmak*

## dia a dia do condomínio

### 18

A cobrança correta da tarifa de água e esgoto no condomínio

*Elizabeth Reis*

## biblioteca

### 19

Nesta seção você encontrará citações de livros



#### EXPEDIENTE

**Jornalista responsável:** Luiz Fernando de Queiroz

**Coordenação geral e de conteúdo:** Kirila Koslosk

**Coordenação comercial:** Jéssica Regina Petersen

**Coordenação de patrocínios:** Karla P. M. Tesseroli

**Coordenação editorial:** Olga Maria Krieger

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

**Agradecimentos:** Portal Viva o Condomínio

**Periodicidade:** Trimestral

**Tiragem:** 43.000 exemplares

**Publicação:** Editora Bonijuris

**Anúncios:** (41) 3323-4020

revistadc@bonijuris.com.br

**Atendimento ao leitor:**

revistadc@bonijuris.com.br



# A Revista Direito e Condomínio

## *estreia a sua primeira edição.*

Grande parte da população urbana vive em condomínios no Brasil, tanto de casas, sobrados, como de apartamentos, o que é uma tendência para os próximos anos: quanto mais nos sentimos vítimas potenciais da violência, mais procuramos a proteção de um condomínio.

Quem reside em condomínio, entretanto, sabe que conviver com outras pessoas no mesmo espaço de moradia demanda certo jogo de cintura, tranquilidade e respeito mútuo. Essa convivência – que queremos seja harmoniosa – motivou a criação da Revista Direito e Condomínio.

Por que falar da vida em condomínio sob o olhar do direito? Porque, para alcançarmos a

convivência em harmonia, precisamos respeitar as regras impostas a todos os condôminos. No entanto, para respeitar é preciso primeiro entender o que dizem os códigos, as leis, a convenção de condomínio e o regimento interno. E esse é justamente o problema enfrentado por muitos: como interpretar a difícil linguagem jurídica?!

Nosso intuito, portanto, é de descomplicar os documentos legais e jurídicos sobre condomínio e transformar esse importante conteúdo em textos de leitura mais agradável e compreensível.

O nosso desejo é que esta primeira edição colabore com a sua vida em condomínio. Se tiver dúvidas ou sugestões, não deixe de nos escrever.

**Boa leitura!**

*Olga Krieger*



# *Furtos e roubos de veículos no interior do condomínio e o dever de indenizar*

*por Juliana da Silva - Advogada*

**A**o se deparar com a desagradável situação e desconforto de ter seu veículo furtado ou até mesmo roubado nas dependências do condomínio, o condômino imediatamente busca uma reparação. Quando não raras vezes, é surpreendido ao ser comunicado que não existe o dever de indenizar em razão da norma contida na convenção ou no regimento interno do condomínio.

Em muitos condomínios existe um esquema de segurança e vigilância com atuação de porteiro ou vigia na guarita, que se revezam fazendo a ronda pelo condomínio em horários alternados. Contudo, mesmo com a atuação desses funcionários, não quer dizer que o condomínio esteja assumindo a guarda e vigilância dos automóveis que se encontram estacionados na área comum.

O entendimento é de que tais serviços disponibilizados não caracterizam responsabilização pelo condomínio e, sim, o mero intuito de inibir furtos, roubos e a entrada de pessoas estranhas, além de passar segurança aos moradores, o que não se confunde com

a responsabilidade por eventuais subtrações ou danos ocorridos.

**A vigilância feita no condomínio não pode ser confundida com a contratação particular, tal como é nos casos de estacionamento em shoppings, supermercados e afins, bem como a responsabilidade de indenizar em casos de estabelecimentos comerciais.**

É importante ressaltar que muitos moradores desconhecem o teor da convenção que rege o condomínio em que residem e que somente tomam conhecimento do seu conteúdo quando se deparam com esse tipo de situação.

Não raras vezes o condômino insatisfeito com a negativa de indenização busca seus direitos através da justiça. Basta um olhar mais atento para verificarmos os inúmeros processos de indenização e danos morais que são ajuizados contra os condomínios objetivando uma re-



paração financeira, seja através da justiça comum ou nos próprios juizados especiais.

Entretanto, o posicionamento de diferentes juristas e dos tribunais é de que, se estiver estipulado na convenção que o condomínio não irá indenizar os condôminos por furtos e roubos ocorridos em suas dependências, tal cláusula da convenção é válida. Pois, não se pode rejeitar a manifestação livremente pactuada pelos condôminos, que declararam a sua vontade através da convenção ou do regimento interno.

Sobre o tema, o Superior Tribunal de Justiça publicou a Súmula n. 260, que diz: “A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular a relação entre condôminos”. Desta maneira, o condomínio somente será responsabilizado por danos decorrentes de furtos e roubos quando houver previsão na convenção ou no regimento.

Vale destacar que a natureza jurídica da convenção do condomínio, ou do regimento interno, assemelha-se ao contrato, uma vez que é formada pela manifestação de vontades e assume caráter normativo. Todos estão obrigados a se submeter às regras ali contidas, seja proprietário, possuidor, locatário, ou mesmo as

pessoas que ingressem no edifício em caráter permanente ou momentâneo.

**Assim, caro leitor, é de suma importância que os condôminos conheçam as normas que regem o condomínio em que residem, tomando conhecimento dos limites de uma eventual indenização para que não tenham o dissabor de se deparar com a negativa de uma responsabilização caso precisem. E, acima de tudo, a prevenção é a melhor alternativa.**

Por isso, o condômino proprietário do veículo deve ter consciência do seu dever de zelo e cuidado pelo automóvel, pois é de sua responsabilidade verificar a utilização de alarmes, se as portas estão devidamente trancadas e evitar objetos de valor no interior do veículo. Responsabilidade que não deverá transferir ao condomínio. ■





## Penhora de bem de família por **DÍVIDA DE CONDOMÍNIO**

por Sérgio Murilo Korobinski – Bacharel em Direito

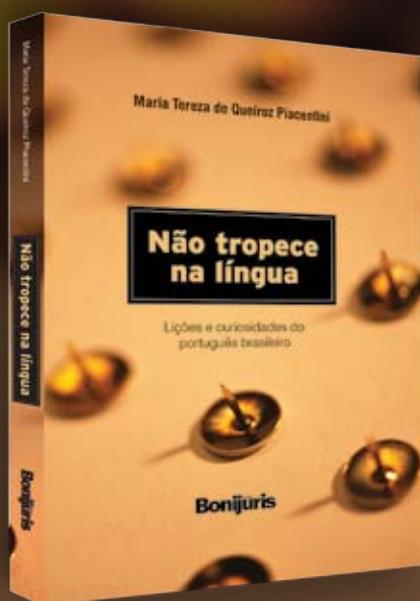
O valor da taxa condominial advém do rateio (divisão) das despesas do prédio e quem responde por esse valor é o próprio bem, ou seja, o imóvel. Desta forma, caso o proprietário não cumpra com sua obrigação legal de quitar as taxas de condomínio, o imóvel (após um processo legal) poderá ser penhorado e posteriormente leilado a fim de saldar a dívida.

Neste contexto, entende-se que o bem de família é impenhorável, pois está expresso na lei que, sendo o imóvel residencial próprio do casal ou da família, não responderá por qualquer tipo de dívida. Mas o que vem a ser bem de família e penhora?

**Bem de família é o único imóvel utilizado pelo casal ou pela entidade familiar para moradia permanente.** Já a penhora pode ser conceituada como sendo a individualização e o bloqueio judicial do imóvel para que, posteriormente, se converta em dinheiro para pagamento da dívida.

Há exceções à regra de impenhorabilidade de bem de família. Uma delas é a possibilidade de penhorar o imóvel para garantir o pagamento da dívida de condomínio, é o que se pode concluir do artigo 3º, IV, da Lei nº 8.009/90, o qual menciona que: “A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido: IV - para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar”.

A dica que fica ao condômino inadimplente é de não deixar sua dívida acumular. Procure o síndico, faça um acordo, busque orientações para quitar seu débito, pois quanto mais tempo ficar devendo, maior será a incidência de juros sobre a dívida. Abra o olho com a taxa de condomínio, não a deixe atrasar, evitando que futuramente sua propriedade sofra qualquer tipo de restrição judicial. ■



### LANÇAMENTO

## NÃO TROPECE NA LÍNGUA: lições e curiosidades do português brasileiro

Maria Tereza de Queiroz Piacentini

Com este guia prático e descomplicado do uso cotidiano do nosso idioma, o leitor poderá solucionar dúvidas e conhecer um pouco mais o português brasileiro!

R\$ **79,00**  
Edição capa dura

R\$ **59,00**  
Edição brochura

# A vivência em condomínio: Direitos e Deveres dos Condôminos

por Ingrid Kuntze - Advogada

Viver em condomínio se torna uma tarefa fácil a partir do momento em que todos os condôminos cumprem os seus deveres como moradores e respeitam os direitos dos seus vizinhos. Mas, se os condôminos não prezarem pela tranquilidade da convivência, é melhor optar pela moradia em um imóvel que não seja estabelecido dentro de um condomínio.

## Como muitos já sabem, os condôminos devem obedecer rigorosamente à convenção do condomínio ou ao regimento interno.

Se esses documentos forem omissos em certos aspectos, os moradores podem utilizar como base a Lei 4591/64, com as alterações realizadas pelo Código Civil. A título de exemplo, os principais direitos e deveres dos condôminos estão previstos nos artigos 1335 e 1336 do Código Civil, os quais sempre poderão ser consultados pelos moradores para o esclarecimento de dúvidas.

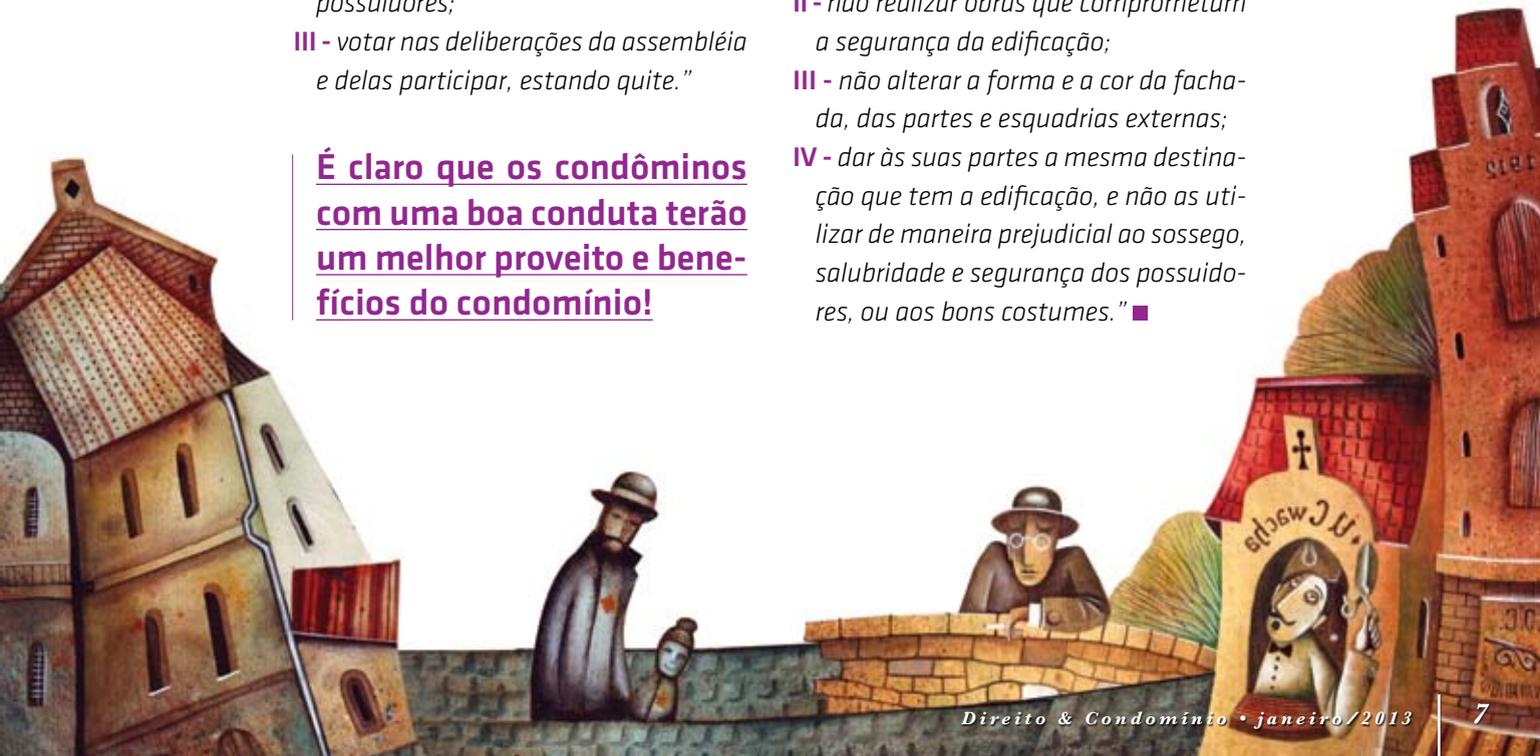
*“Art. 1.335. São direitos do condômino:*

- I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;**
- II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;**
- III - votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite.”**

## É claro que os condôminos com uma boa conduta terão um melhor proveito e benefícios do condomínio!

*“Art. 1.336. São deveres do condômino:*

- I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)**
- II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;**
- III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;**
- IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.”** ■







**Lição número três:** *O princípio da solidariedade aplica-se a todos os condôminos, indistintamente.* Se todos somos iguais perante a lei, mais ainda o somos na qualidade de usuários de edificação em condomínio, onde a igualdade é fática e concreta. Não é porque você mora no primeiro andar, e usa pouquíssimo o elevador, que você se desobriga de pagar sua cota integral de rateio da conta de luz. Quem mora sozinho na cobertura também paga integralmente o rateio da água, embora vocês vivam em cinco no apartamento.

Existem, naturalmente, exceções ao princípio, estabelecidas de peculiaridades de cada prédio, mas a ideia central do condomínio repousa em conceitos como integração, mútuo auxílio, coletividade, respeito ao próximo, solidariedade. O prédio pode ser construído de cimento, tijolos e ferro, mas é uma comunidade jurídica e social.

**Lição número quatro:** *O síndico é representante e não empregado ou patrão do condomínio.* Para que a comunidade condominial possa se organizar e se relacionar com terceiros de maneira prática, os consortes elegem um representante comum, o síndico, com atribuições bem definidas em lei e na própria convenção. O síndico tem poderes de polícia administrativa, mas não pode se comportar como um títere. Também não é um mero empregado ou contratado da coletividade.

A falta de compreensão do correto papel do síndico tem sido motivo de frequentes conflitos com condôminos, daí se dizer que um bom síndico precisa ter a paciência de um santo e a energia empreendedora de um grande empresário. ■

*Luiz Fernando de Queiroz - Advogado*

*(Artigo extraído do livro "Condomínio em foco: questões do dia a dia",*

*Curitiba: Bonijuris, 2012, p. 15/16)*

## REQUISITOS PARA ELABORAÇÃO DO EDITAL DE CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLEIA *por Kirila Koslosk - Advogada*

Antes da realização de qualquer assembleia condominial, é necessário que os condôminos sejam informados da reunião através do edital de convocação.

O edital de convocação deverá conter essencialmente o dia e a hora da primeira e da segunda chamada, o local onde será realizada a assembleia, a ordem do dia\* e o quórum\* exigido para aprovação de cada assunto.

É preciso destacar quem está convocando a assembleia, se é o síndico, ou mesmo os condôminos. Também é importante informar quais são as condições para os condôminos participarem e votarem, por exemplo: se os inquilinos poderão votar com procuração, informar que o condômino inadimplente não poderá votar, o quórum exigido para aprovação de cada assunto. Tudo sempre com a maior clareza possível.

O assunto que não estiver na ordem do dia\*, ou seja, que não estiver especificado no edital de convocação,

e for decidido na assembleia não obriga os condôminos que não compareceram ou aqueles que compareceram e não concordaram com a decisão. Vale ressaltar que nem sempre poderá ser realizada a assembleia com qualquer número de participantes presentes, é preciso verificar se existe um quórum\* mínimo previsto na convenção do condomínio ou na lei para aprovação.

Cada convenção prevê a forma como deverá ser feita a convocação para assembleia, a maioria dispõe que o edital deverá ser afixado nos lugares de maior acesso dos condôminos, como elevadores, portas e também através de cartas para cada imóvel. Algumas convenções preveem que deverá ser encaminhada carta registrada. Desta forma, para que seja feita de forma correta a convocação, é preciso analisar o que prevê a convenção de cada condomínio. ■

\* Significado na seção ABC DO CONDOMÍNIO, p. 10

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

- **ASSEMBLEIA GERAL:** Reunião em que são discutidos e decididos temas importantes do condomínio e para qual todos os condôminos são convocados a participar. Ela está prevista na convenção do condomínio. Pode ser ordinária ou extraordinária.
- **ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA:** Convocada apenas quando for necessário e quando os assuntos a serem tratados não puderem esperar a realização da assembleia ordinária. Normalmente os assuntos tratados são: despesas extras, obras de benfeitorias ou modificações na convenção do condomínio.
- **ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA:** É obrigatória a sua realização pelo menos uma vez por ano, preferencialmente no mesmo mês em que foi realizada a assembleia do ano anterior, completando-se o exercício de doze meses. Está prevista na convenção do condomínio a data/mês que deve ser realizada. Na ordem do dia deve constar a aprovação das contas do último exercício da administração, eleição do corpo diretivo (se for anual), aprovação do orçamento para despesas ordinárias do próximo exercício. Esta assembleia poderá tratar de assuntos gerais que não envolvam verbas.
- **BEM DE FAMÍLIA:** É o imóvel residencial do casal ou da família que não pode ser penhorado, salvo nas hipóteses previstas na lei (por dívidas de tributos relacionados ao imóvel, como de IPTU, por exemplo; por dívidas de taxas de condomínio).
- **CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO:** É um ato normativo interno do condomínio emanado da vontade dos condôminos, com plena validade para regular as relações entre os condôminos, ocupantes e eventuais terceiros. Disciplina a utilização das áreas privadas e comuns. É uma verdadeira “lei” que deve ser seguida e respeitada por todos os condôminos, sob pena de imposição de advertência e multa, além de ações judiciais cabíveis.
- **ORDEM DO DIA:** É a pauta de assuntos que serão tratados na assembleia ou reunião. Somente os assuntos indicados no edital de convocação é que poderão ser tratados nela, sob pena de a decisão sobre a matéria que não estava contida na ordem do dia não ter obrigatoriedade de acatamento dos condôminos ausentes, ou pode ser anulada por decisão judicial.
- **QUÓRUM:** Número mínimo de condôminos que devem estar presentes em assembleia para decidir determinado assunto. A convenção e o Código Civil preveem o quórum para cada tipo de deliberação.
- **REGIMENTO INTERNO:** Ato administrativo disciplinador do bom funcionamento do condomínio; atua como suplemento às normas da convenção, nunca podendo se opor a esta. ■

Fonte: Baseado no Portal Viva o Condomínio

### Como é calculado o IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) de um imóvel?

O IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano varia de acordo com o imóvel, obedecendo o percentual do valor venal, ou seja, valor de mercado do imóvel, sendo que essa alíquota é definida por lei municipal.

### A partir de quando é possível cobrar taxa de condomínio?

A primeira taxa condominial pode ser cobrada a partir do momento em que o condomínio recebe da Prefeitura o HABITE-SE. Esse documento comprova que o condomínio está em plenas condições de ser habitado. Após o recebimento do Habite-se, todos os condôminos deverão se reunir para realização da assembleia, aprovando a convenção do condomínio, o regimento interno, a eleição do síndico e do conselho consultivo e fiscal. Deverão aprovar também o orçamento mensal das despesas para elaboração da primeira taxa condominial. Após estas providências, o condomínio estará apto a cobrar a taxa condominial.

### É correta a cobrança da taxa condominial de acordo com o tamanho do imóvel?

Sim. O correto é ser feito o rateio das despesas do condomínio de acordo com a fração ideal de cada imóvel, isto é, do tamanho do imóvel. Assim preceitua o art. 12, § 1º, da Lei 4591/64. Porém, cumpre ressaltar que a convenção do condomínio poderá dispor que o rateio seja feito de outra forma, neste caso, será obrigatório seguir o que prevê a convenção.

### Como definir o valor do fundo de reserva?

A convenção do condomínio é quem fixa os critérios de cobrança e arrecadação do fundo de reserva. Para formação do fundo de reserva, é necessário cobrar mensalmente um valor de cada condômino juntamente com a taxa condominial. Este valor será definido em assembleia e eventualmente poderá ser aumentado ou diminuído de acordo com a necessidade do condomínio.

### É preciso tornar pública as decisões tomadas em assembleia?

Todos os condôminos têm o direito de serem informados de tudo o que foi tratado e decidido na assembleia, mesmo aqueles que não compareceram a ela, esta é a previsão trazida no artigo 24, § 2º, da Lei nº 4.591/64. O prazo que o síndico tem para divulgar essas informações é de 08 (oito) dias subsequentes da realização da assembleia.



# Exames médicos nos empregados do condomínio

por Geison de Oliveira Rodrigues - Advogado

Nesta edição trataremos sobre os exames médicos que devem ser realizados nos empregados do condomínio. Iniciaremos falando sobre o Exame Médico Admissional, Exame Médico Periódico, Exame Médico de Retorno ao Trabalho e o Exame Médico de Mudança de Função. Na próxima edição da revista, trataremos sobre o Exame Médico Demissional e suas consequências.

## Quais são as espécies de exames médicos que devem ser realizados durante a existência do contrato de trabalho?

### • Exame Médico Admissional

É o primeiro exame clínico a ser promovido pelo empregador contratante que deverá ser realizado antes que o trabalhador assumira suas atividades no condomínio.

### • Exame Médico Periódico

Para os trabalhadores expostos a riscos ou situações de trabalho que impliquem o desencadeamento ou agravamento de doença ocupacional, ou, ainda, para aqueles que sejam portadores de doenças crônicas, os exames periódicos deverão ser feitos nos seguintes períodos:

A) A cada ano ou a intervalos menores, a critério do médico encarregado, ou se notificado pelo médico agente de inspeção do trabalho, ou, ainda, como resultado de negociação coletiva de trabalho;

B) Para os demais trabalhadores: anual, quando menores de dezoito anos e maiores de quarenta e cinco anos de idade; a cada dois anos, para os trabalhadores entre dezoito anos e quarenta e cinco anos de idade.





## • O Exame Médico de Retorno ao Trabalho

Deverá ser realizado obrigatoriamente no primeiro dia da volta ao trabalho de trabalhador ausente por período igual ou superior a 30 (trinta) dias por motivo de doença ou acidente, de natureza ocupacional ou não, ou parto.

**O condomínio não pode deixar o empregado retomar suas atividades sem o atestado médico de alta aptidão para o retorno ao trabalho. Este é indispensável no caso de empregados que ficaram afastados por motivo de licença médica, inclusive se houve o ingresso em benefício previdenciário.**

Neste último caso, a perícia do INSS atestando inexistência de incapacidade para o trabalho e então, por conseguinte, possibilidade de retorno do empregado às suas atividades laborais, supre a necessidade de atestado médico específico.

Logo, se o empregado estava de licença-médica e com o contrato de trabalho suspenso em função de ingresso em benefício previdenciário, este empregado, tendo a continuidade do benefício negada pela perícia do INSS, deve imediatamente se apresentar no condomínio com cópia do laudo médico pericial do INSS.

Se o empregado entende que a perícia médica do INSS se equivocou e ele ainda não tem saúde para retornar ao trabalho, então deverá imediatamente após a negativa do INSS se submeter a exame médico particular ou público (postos de atendimento das

prefeituras, por exemplo) - e apresentar no condomínio novo atestado indicando sua incapacidade.

Isso tudo porque, se o empregado não está mais em benefício previdenciário e se ele também não tem atestado médico prescrevendo a licença do trabalho, então ele deve voltar a trabalhar, do contrário estará faltando ao serviço sem justificativa, sendo possível iniciar a contagem do prazo de justa causa por abandono de emprego.

## • Exame Médico de Mudança de Função

No decorrer do contrato de trabalho é pertinente este exame, devendo ser realizado antes da data da alteração. Mudança neste caso é a exposição do empregado a riscos diferentes daqueles a que estava anteriormente exposto. ■



# Constituição e Formação da Convenção do Condomínio

por Kirila Koslosk - Advogada

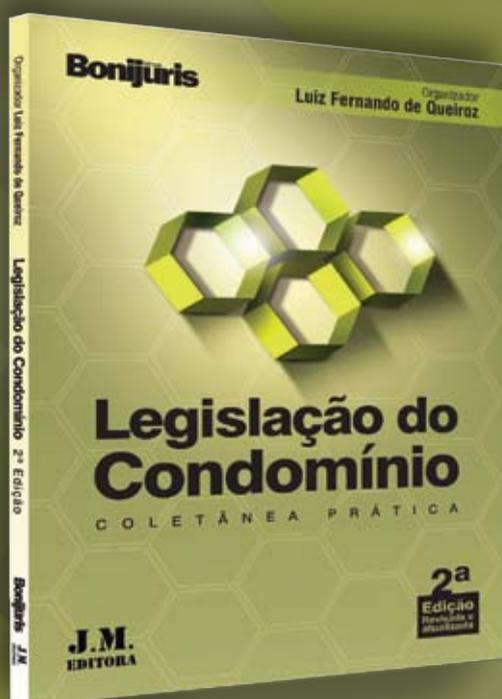
A convenção é a lei interna do condomínio, e, portanto, as regras de convivência entre os condôminos devem constar neste documento. Cabe destacar que não poderá conter regras que contrariem leis federais, estaduais ou municipais. É necessário registrar a convenção no cartório de registro de imóveis competente, que é aquele onde está registrado o terreno. Normalmente o registro e as despesas para registrar a convenção ficam por conta da construtora. A convenção deverá conter determinados requisitos, conforme discriminação e significado no quadro abaixo:

Requisitos	Significados
A discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns.	A descrição dos imóveis, ou seja, o tamanho de cada casa ou apartamento do condomínio e a sua localização, e o tamanho das áreas comuns do condomínio.
A determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns.	Metragem exata de cada imóvel e das partes comuns do condomínio.
A finalidade que as unidades se destinam.	A destinação do condomínio, se é residencial, comercial, ou misto.
A quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio, inclusive o fundo de reserva.	O valor da taxa condominial, a forma e o local de pagamento.
A sua forma de administração.	Como será administrado o condomínio: por síndico, subsíndico, conselho consultivo, fiscal. O tempo do mandato do síndico.
As sanções a que estão sujeitos os condôminos ou possuidores pelo descumprimento das normas.	As penas que podem ser aplicadas a quem descumprir as regras do condomínio. De acordo com o Código Civil e Lei nº 4591/64.
A competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações.	As regras sobre as reuniões gerais do condomínio. De acordo com o Código Civil e Lei nº 4591/64.
O regimento interno.	* Significado na seção ABC DO CONDOMÍNIO, p. 10



Para aprovação da convenção, e para que ela se torne obrigatória a todos os condôminos, é preciso o recolhimento da assinatura de titulares de 2/3 (dois terços) das frações ideais do condomínio.

No caso de mudanças posteriores no texto na convenção, também será necessária a aprovação em assembleia de titulares de 2/3 das frações ideais, conforme previsão trazida no art. 1351 do Código Civil: *“Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos.”* ■



## LEGISLAÇÃO DO CONDOMÍNIO

### Coletânea Prática 2ª Edição

*Luiz Fernando de Queiroz*

Este livro contém todas as leis e normas legais relacionadas ao condomínio edilício e ao condomínio tradicional, depuradas de tudo o que não diga respeito diretamente à propriedade.

R\$ 19,00



**Na seção Artigos e Comentários tratamos sobre a possibilidade de penhora do bem de família para pagamento de dívida por taxas de condomínio. Neste artigo trataremos sobre a possibilidade de penhorar o bem de família do fiador por fiança locatícia.**

## *A proteção do bem da família do fiador* **é aplicável na Locação e Sublocação?**

*por Alexandra Pryjmak - Advogada*

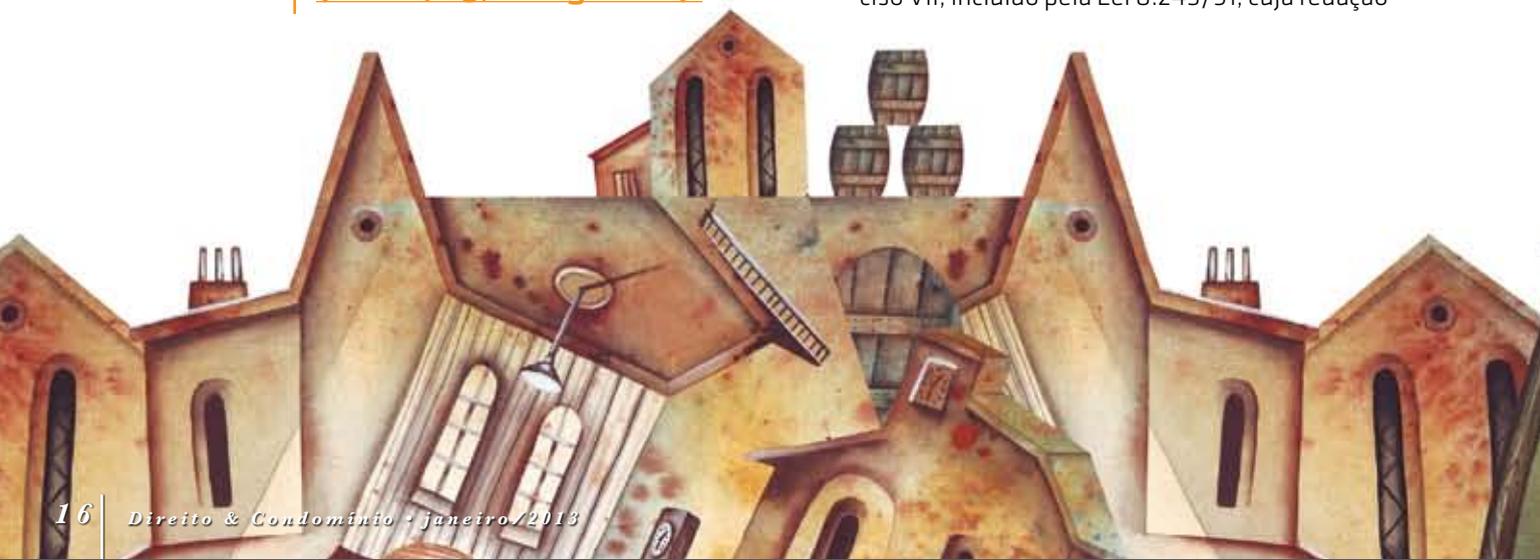
A moradia é um direito fundamental de todos os cidadãos garantido pela Constituição. Para proteger esse direito, foi criada por lei a figura do bem de família\*, isto é, o imóvel (seja ele casa ou apartamento) onde a família mora não pode ser penhorado.

**Com a finalidade de garantir o direito de moradia familiar, o bem de família é impenhorável, ou seja, é “isento de execução por dívidas posteriores à sua instituição, salvo as que provierem de tributos relativos ao prédio, ou de despesas de condomínio” (art. 1.715, Código Civil).**

Além do disposto no Código Civil, a mesma proteção legal é encontrada no artigo 1º da Lei n. 8.009/90, que prevê que o imóvel residencial do casal ou da entidade familiar não pode ser apreendido pela justiça para responder por dívidas dos donos do imóvel.

Ainda que exista essa garantia, a própria Lei 8.009/90 prevê algumas exceções, hipóteses em que pode haver a penhora do bem de família. Um dos casos é a fiança locatícia, que ocorre quando o fiador de um contrato de locação tem que assumir as dívidas decorrentes do imóvel locado. O imóvel do fiador, mesmo que seja o seu bem de família, poderá ser penhorado, ficando excluído do benefício instituído pela Lei 8.009/90, acima explicado.

Essa exclusão existe por causa do artigo 3º, inciso VII, incluído pela Lei 8.245/91, cuja redação





prevê que “A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido: VII - por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação”

**Importante frisar que o artigo 14 da Lei 8.245/91 deixa claro que o disposto na Lei 8.009/90 é aplicável às sublocações: “Art. 14. Aplicam-se às sublocações, no que couber, as disposições relativas às locações.”**

Através da leitura do artigo acima mencionado, entende-se que a lei de locações de imóveis urbanos determina que todas as disposições relativas às locações também serão aplicadas às sublocações. Isso nos faz concluir, por analogia, que a regra acerca da penhorabilidade do bem de família do fiador locatício, contida no inciso VII do artigo 3º da Lei 8.009/90, também deve ser aplicada às sublocações.

A finalidade da fiança, em qualquer das hipóteses, é justamente eliminar o risco do locador, que, em caso de eventual inadimplemento, poderá evitar ou amenizar seu prejuízo por meio da garantia contratualmente estabelecida.

Ora, se o fiador não respondesse com todos os seus bens para satisfação do crédito, certamente não seria aceito como garantidor. Por isso, a exceção prevista em lei quanto à impenhorabilidade deve ser aplicada tanto no caso de locação como no caso de sublocação. ■

\* Significado na seção ABC DO CONDOMÍNIO p. 10



# A cobrança correta da tarifa de Água e Esgoto no Condomínio

por Elizabeth Reis - Advogada

**P**ara os tribunais de justiça do Estado do Rio de Janeiro, nos condomínios que possuem apenas um hidrômetro não cabe a cobrança de tarifa mínima de água multiplicada por cada unidade imobiliária, sendo um ato arbitrário por parte da Companhia Estadual de Águas e Esgotos.

O consumo mínimo não deve ser confundido com o consumo por estimativa, eis que o consumo por estimativa tem lugar nos casos de inexistência de hidrômetro e o consumo mínimo se dá quando o consumo registrado no aparelho medidor fica abaixo do limite mínimo previsto em norma regulamentar.

Dessa forma, para um melhor entendimento vejamos:

- *A conta que pagamos de água e esgoto chama-se tarifa;*
- *Consumo por estimativa: é feito quando não existe hidrômetro;*
- *Consumo mínimo: é feito quando o consumo registrado no aparelho medidor fica abaixo do limite mínimo previsto em norma regulamentar*
- *Consumo real: é aquele medido pelo hidrômetro.*

Para saber se na conta de água do condomínio esta sendo cobrado o consumo real ou tarifa mínima, é necessário examiná-la, verificando o tipo de faturamento, se é *Mínimo* (número de unidades x faixa de consumo) ou *Medido* (o consumo real ou medido pelo hidrômetro).

É importante se fazer um exame no hidrômetro para se verificar se ele esta funcionando corretamente. Seria interessante que um funcionário do condomínio medisse diariamente o consumo de água do prédio para uma comparação no consumo mensal. A Companhia Estadual de Águas e Esgotos, em verdade, nem se

interessa em saber o consumo real, somente faz a cobrança pelas unidades existentes por que é muito mais lucrativo, caracterizando assim uma desvantagem para o condomínio.

Sendo assim, fiquem atentos à forma de cobrança realizada no seu condomínio, e caso verifiquem qualquer irregularidade ou tenham dúvidas, procurem a companhia de Águas e Esgotos de sua cidade para os esclarecimentos, obtendo assim, uma cobrança de tarifa de água correta.

Com a não obtenção das mudanças necessárias, é aconselhável propor ação, com depósito mensal do valor cobrado pela referida companhia. Com isso, não se corre o risco de suspensão do serviço e ficará mais fácil levantar os valores depositados a maior em favor do condomínio, deixando que a parte devida venha se converter em pagamento para a companhia de Águas e Esgotos. ■



**Nesta seção você encontrará citações de livros especificamente na área de condomínio.**

## 1) Direito do condômino na área comum do condomínio

Os condôminos possuem quotas sobre todo o bem, e na medida de sua proporção sobre total exercem o domínio, mas sem uma localização específica. Não há uma delimitação da propriedade comum, pois não se separa a fruição da posse de um condômino da fruição da posse dos demais condôminos, eis que se realiza em conjunto com todos os cotitulares.

A essa ênfase conduz o artigo 1.314 do Código Civil: “Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la”.

Existe o proveito conjunto dos poderes e direitos que o bem traz. Cada um dos sujeitos exerce um poder jurídico sobre a coisa inteira, sem excluir o poder jurídico dos outros consortes.

(RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária*. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 03)

## 2) Incorporação imobiliária nada mais é do que realizar construção em regime de condomínio

Considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial (antes de conclusão das obras), de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas, sob o regime de condomínio.

O incorporador vende frações ideais do terreno, vinculadas às unidades autônomas (apartamentos, salas, conjuntos etc.), em construção ou a serem construídas, obtendo, assim, os recursos necessários para a edificação. Pode também as unidades já construídas. As incorporações imobiliárias abrangem, por exemplo, construções, de edifícios de apartamentos ou lojas em condomínio. Estão sujeitas ao disciplinamento imposto pela Lei 4.591, de 19.12.1964.

(RIOS, Arthur. *Manual de direito imobiliário*. 3ª ed. – 3ª tiragem, Curitiba: Juruá, 2008, p. 253) ■



**LANÇAMENTO**

## CONDOMÍNIO EM FOCO: Questões do dia a dia

*Luiz Fernando de Queiroz*

Diversas questões cotidianas do condomínio são abordadas de forma objetiva, divertida e de fácil leitura nesta obra que interessa principalmente a síndicos, condôminos, funcionários de condomínios e administradores.

**R\$39,00**

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

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

**Bonijuris** Editora