Direito & Condomínio

Ano 1 • nº 2 • Abril / Maio / Junho • 2013

Bonijuris Editora

DISTRIBUIÇÃO GRATUITA

Limites no dia a dia do condomínio

Conheça seus direitos e deveres!

DIREITOS E OBRIGAÇÕES DO SÍNDICO:
Na lei e na convenção do condomínio

TARIFA BANCÁRIA:
Entenda o serviço prestado

ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO:
É possível proibir?

LOCAÇÃO DE VAGA DE GARAGEM:
Lei de 2012 traz inovações

Índice

artigos & *comentários* **04**

Emergência pede intrusão
Luiz Fernando de Queiroz

06

Eleição de síndico: o condômino inadimplente e o direito a voto em assembleia
Kirila Koslosk

07

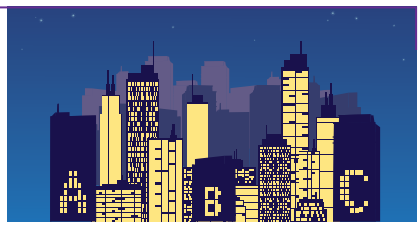
Locação de vaga de garagem em condomínio para terceiros
Josélia Aparecida Küchler

condomínios *novos* **08**

Por que instituir taxa de condomínio?
Henrique Gurgel de Castro e Silva

ABC do *condomínio* **10**

Significado das expressões mais utilizadas em condomínio



capa **11**

Deveres e obrigações do síndico previstos na lei e na convenção do condomínio
Sandra Mara Hinata

12

A cobrança da tarifa bancária nos boletos da taxa de condomínio e o código de defesa do consumidor
Juliana da Silva

13

É possível proibir animais de estimação no condomínio?
Josiane Vincoski Gavião da Silva

perguntas & *respostas* **14**

Dúvidas frequentes são respondidas nesta seção.

locações *imobiliárias* **15**

O inquilino pode ser eleito síndico?
Alexandra Pryjmak

relações *trabalhistas* **16**

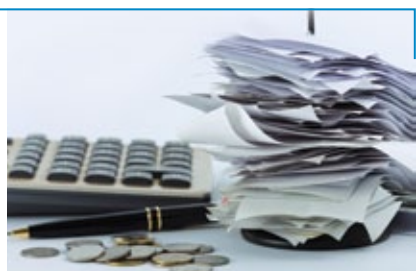
Exames médicos nos empregados do condomínio
Geison de Oliveira Rodrigues

dia a dia *do condomínio* **18**

Danos causados por objetos lançados do apartamento, quem deve ser responsabilizado?
Sérgio Murilo Korobinski

19

A obrigação do condomínio pelo pagamento das contribuições sindicais
Ricardo Magno Quadros



Bonijuris Editora

Direito & Condomínio

Publicação periódica de caráter informativo com circulação dirigida e gratuita.

Periodicidade: Trimestral
Tiragem: 40.000 exemplares

Jornalista responsável:
Luiz Fernando de Queiroz

Coordenação geral e de conteúdo:
Kirila Koslosk

Coordenação editorial:
Olga Maria Krieger

Coordenação comercial:
Cristina Dallagassa
Karla P. M. Tesseroli

Coordenação de marketing:
Jéssica Regina Petersen

Projeto gráfico e diagramação:
Estúdio Sem Dublê

Agradecimentos:
Portal Viva o Condomínio

Publicação:
Editora Bonijuris

PARA ANUNCIAR:
(41) 3323-4020
revistadc@bonijuris.com.br

Atendimento ao leitor:
revistadc@bonijuris.com.br

Todos os direitos reservados. Proibida a reprodução sem autorização prévia e escrita.

O conteúdo dos anúncios é de responsabilidade dos respectivos anunciantes.

Os artigos assinados são de responsabilidade dos autores e não refletem necessariamente a opinião desta revista.

Nesta segunda edição da Revista Direito e Condomínio, destacamos temas relacionados aos direitos e deveres dos condôminos, pois liberdade e limites devem andar juntos para uma boa convivência.

Naturalmente, a simples formação de um condomínio gera um rol de direitos e obrigações às pessoas que nele habitam. Visitantes, empregados, prestadores de serviços – ainda que só de passagem – também precisam seguir as regras estipuladas. Mas há situações que nos passam despercebidas até que aconteçam conosco, apesar de corriqueiras. E quando ocorrem, não sabemos como agir. É o caso da locação de vaga de garagem para pessoas de fora do condomínio, ou da proibição de animais de estimação.

Tais assuntos, entre outros, são abordados de maneira a descomplicar os documentos legais e jurisprudenciais, através de textos de leitura agradável e compreensível. No entanto, a revista não abre mão do conteúdo jurídico como seu norte, já que nosso objetivo é que o leitor conheça seus direitos.

Aproveite a revista e boa leitura!

Olga Krieger

EMERGÊNCIA *pede intrusão*

por Luiz Fernando de Queiroz - Advogado

Só a iminência de dano maior, ao próprio imóvel, a outras unidades ou a partes comuns da edificação, é que torna legítima a invasão de unidade autônoma pelo síndico.

Ao tratar do condomínio edilício, o Código Civil de 2002 não fez qualquer referência sobre a possibilidade de o síndico ingressar nas unidades autônomas do prédio sem o consentimento prévio do proprietário. Também a Lei do Condomínio (4.591/64) é omissa a respeito.

Acontece que existem situações em que, para preservar o interesse coletivo ou diante de uma emergência, o síndico se vê diante da difícil decisão de invadir, ou não, um apartamento ou sala do edifício. Não há norma legal ou outra que diga ao síndico, exatamente, como proceder, mas não é difícil elaborar um roteiro.

REGRAS

1 A unidade autônoma é o santuário do condômino. Não deve ser violada, em princípio, em nenhuma hipótese. O síndico não tem o direito de ingressar no imóvel sem prévia autorização do proprietário.

2 Em caso de emergência comprovada, a invasão será lícita. Se a unidade está pegando fogo, se está inundando o prédio (rompimento de cano principal de água), se alguém ameace se suicidar, e em outros casos de emergência premente, o síndico deve avisar o corpo de bombeiros e, com o auxílio de outras pessoas, agir imediatamente para evitar que o dano se propague. Arrombar a porta da unidade, se for o caso.

3 Em caso de urgência, entrar em contato com o proprietário. A urgência por si só não justifica o ingresso não autorizado no imóvel, mesmo que esteja prejudicando partes comuns do prédio. Se o condômino não colaborar, obter ordem judicial para adentrar na unidade.

O síndico deve levar em conta, ao analisar a hipótese de entrar no imóvel sem permissão do proprietário, que este poderá mover ação de indenização, inclusive com danos morais, contra o síndico e o condomínio.

A gravidade da infração cometida não justifica, por si só, a tomada de medidas drásticas. Por exemplo, se a unidade estiver sendo utilizada como ponto de venda e consumo de drogas, não cabe ao gestor do prédio fazer a apreensão; deve, sim, chamar a autoridade competente, para que esta pegue os infratores em flagrante.

O critério fundamental, repita-se, é a emergência da situação. Só a iminência de dano maior, ao próprio imóvel, a outras unidades ou a partes comuns da edificação, é que torna legítima a invasão. Agindo em legítima defesa da propriedade e do bem comum, terá o síndico o respaldo da lei e da Justiça no exercício de tão difícil missão. ■

4 Não sendo urgente, notificar o proprietário para que solucione o problema. Qualquer que seja o motivo que leve o síndico a pretender ingressar no interior do apartamento, será prudente que avise o condômino mediante correspondência (seguida de intimação, se aquela não foi atendida) para que tome as providências devidas. O síndico não deve ser omisso, mesmo que a causa ainda não tenha resultado em danos (exemplo: rachaduras na unidade).

5 Agir com a presença do conselho ou de testemunhas. O síndico não deve decidir sozinho quando e em que circunstâncias deve quebrar a regra número um, desnudando o santuário do condômino. Os membros do conselho ou as testemunhas são peças-chave no caso de litígio judicial.

(Artigo extraído do livro "Condomínio em foco: questões do dia a dia", Curitiba: Bonijuris, 2012, p. 140/141)

ELEIÇÃO DE SÍNDICO: o condômino inadimplente e o direito a voto em assembleia

por Kirila Koslosk – Advogada

O condômino que está em atraso com o pagamento das taxas condominiais não poderá ser eleito como síndico.

Primeiramente é preciso analisar pelo lado ético perante os demais condôminos. O síndico será eleito com a finalidade de promover o bom funcionamento do condomínio. Desta forma, não seria coerente eleger como síndico (que tem a função de administrar o dinheiro do condomínio), o condômino que não paga pontualmente a sua própria taxa condominial.

Por outro lado, analisando sobre o aspecto processual, a restrição é trazida com fundamento no art. 1335 do Código Civil, vejamos:

"Art. 1.335. São direitos do condômino:
(...)
III - votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite."

Portanto, o condômino que não está QUITE com sua taxa de condomínio não terá direito a voto, nem poderá participar da assembleia, por consequência, não poderá ser eleito síndico.

A regra também cabe para aquele condômino que esteja pagando de forma parcelada o débito condominial. O acordo, seja ele feito diretamente com o representante do condomínio (síndico) ou feito judicialmente (mediante processo), não possibilita o condômino participar da assembleia, pois neste caso o débito ainda existe e está sendo pago mediante uma promessa de pagamento.

Enfim, o condômino só poderá votar e/ou ser votado como síndico se estiver QUITE com todas as taxas condominiais. ■

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

Imagem meramente ilustrativa.

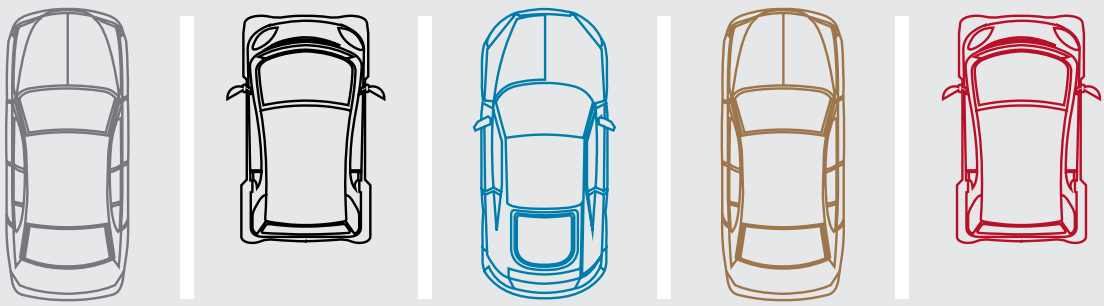
Site para compra:
www.livrariabonijuris.com.br

facebook.com/bonijuris

Bonijuris Editora

Locação de vaga de garagem EM CONDOMÍNIO PARA TERCEIROS

por Josélia Aparecida Küchler - Advogada



A locação de vagas de garagem para pessoas de fora do condomínio sempre gerou dúvidas, mas desde 2012 o tema está mais claro. O § 1º do artigo 1.331 do Código Civil foi alterado pela lei nº 12.607/12, publicada em 05.04.2012, e passou a ter a seguinte redação:

"Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos".

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio". (Redação dada pela Lei nº 12.607/12). ■

	Vagas de garagem que sejam unidades autônomas (matrícula própria no Registro de Imóvel)	Vagas de garagem (áreas comuns)
Regra	Não podem mais ser alienadas ou alugadas a pessoas estranhas ao condomínio.	Não poderão ser alienadas em nenhuma hipótese.
Exceção	Poderão ser alienadas ou alugadas a pessoas estranhas se houver autorização expressa na convenção do condomínio.	Poderão ser alugadas para custear despesas do condomínio, desde que haja autorização expressa na convenção do condomínio.
Observações	Não há restrição para que a vaga seja alienada ou alugada para outros condôminos.	Estas alterações feitas pela Lei 12.607/12 não tem efeitos retroativos, ou seja, as garagens vendidas ou alugadas antes da Lei entrar em vigor não poderão ser desfeitas. Já a renovação destes contratos deverá observar a necessidade de autorização expressa da convenção de condomínio.

Por que instituir

por Henrique Gurgel de Castro e Silva – Advogado

A definição do termo condomínio significa propriedade comum e, portanto, quando se adquire um imóvel, o comprador estará comprando, além da sua unidade, frações de partes comuns, tais como: salão de festas, portaria, portões, quadras, piscinas, estacionamentos, etc. Para que haja a conservação de tudo isso será preciso estabelecer uma taxa condominial, a qual será rateada entre todas as unidades, normalmente obedecendo à divisão baseada na fração ideal* de cada imóvel, salvo dispositivo contrário na convenção.

Por mais absurdo que possa parecer, existem casos de condomínios antigos que nunca elegeram síndico e deste modo nunca tiveram oficialmente uma taxa de condomínio. A consequência disto muitas vezes é o caos total. Ninguém se vê obrigado a contribuir uma vez que não há taxa condominial vigente e também não há representante legal do condomínio. O que muitas vezes acontece é um dos condôminos tomar a frente e tentar organizar os serviços de manutenção das coisas comuns, passando de imóvel em imóvel para recolher uma quantia monetária a fim de se proceder ao reparo necessário. A parte mais estressante é que sempre haverá alguém alegando não dispor do dinheiro naquele momento, o que acaba por prejudicar a necessária arrecadação.

Em condomínios novos, a eleição do primeiro síndico deve ser feita pela construtora, mas há casos, principalmente nos pequenos condomínios de casas, em que a construtora se omite desta obrigação. A consequência disto é o condomínio ficar durante meses ou anos sem ter um síndico oficialmente constituído o que também ocasiona a falta de uma taxa condominial definida.

*Significado na seção ABC DO CONDOMÍNIO

TAXA DE CONDOMÍNIO?

Quando isto ocorre, a convocação por parte de ¼ dos condôminos é suficiente para a realização da primeira assembleia a fim de se eleger o síndico, subsíndico (se houver) e conselheiros. Tendo o síndico sido eleito, caberá a ele a convocação de uma nova assembleia para estabelecer a taxa condominial, ficando a partir daí os condôminos obrigados na forma da lei ao pagamento da contribuição.

Por tudo que foi abordado, a taxa de condomínio oficialmente instituída, muito mais que uma obrigação legal, é uma forma necessária de manter o patrimônio de todos valorizado. ■

GRUPO VISÃO®
Rua Thomas Edison, 284
CEP 80215-260, Prado Velho, Curitiba/PR
Fones: (41) 3042-6642 / (41) 3042-0622
E-mail: comercial@vigilanciacuritiba.com.br

GRUPO VISÃO:
UM NOVO CONCEITO EM SERVIÇOS

Principais serviços:
- Vigilância armada e desarmada;
- Bombeiros civis;
- Portaria;
- Recepcionistas;
- Controladores de acesso;
- Limpeza e conservação;
- Digitadores;
- Office boys.

PROTEJA SEU PATRIMÔNIO

Acesse e saiba mais:
Site: www.vigilanciacuritiba.com.br

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

- **ÁREA COMUM:** Área indivisível integrante da edificação do condomínio que pode ser utilizada por todos os moradores, tal como salão de festa, jardim, corredor, elevador, dutos de ventilação, caixa d'água etc.

- **BENFEITORIAS:** São acréscimos ou melhoramentos que podem ser classificados da seguinte forma: **a) necessárias:** as indispensáveis para a conservação da coisa comum; **b) úteis:** não são necessárias, porém, contribuem para o acréscimo da coisa ou imóvel; **c) voluptuárias:** servem para o embelezamento ou luxo da coisa ou imóvel, não são necessárias nem úteis.

- **CONDÔMINO:** É o dono do imóvel, mesmo se não morar na unidade. Considera-se também condômino o promitente comprador (ou seja, pessoa que ainda não possui escritura do imóvel, mas tem promessa de compra e venda assinada) e o cessionário de direitos (ou seja, pessoa que ainda não possui escritura, mas tem promessa de compra e venda assinada e tem os direitos de condômino cedidos por quem a possui). Previsão legal no art. 1334, parágrafo 2º, do Código Civil: *"São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas".*

- **CONDUTA ANTISSOCIAL:** Considera-se a conduta daquele condômino, morador ou inquilino que reiteradamente apresenta comportamento inadequado com as normas do condomínio, provocando incompatibilidade de convivência com os demais. A convenção ou regimento interno preverá a forma de punição da conduta antissocial.

- **FRAÇÃO IDEAL DE SOLO:** Forma de divisão das despesas condominiais conforme o tamanho de cada imóvel. A convenção do condomínio prevê a dimensão de cada unidade.

- **RECEITA:** É a verba arrecadada pelo condomínio através das cotas condominiais, alugueres, multas, investimentos, etc.

- **PRESIDENTE DA MESA:** Condômino escolhido no início da assembleia para presidir toda a reunião.

- **SECRETÁRIO DA MESA:** Condômino, morador ou inquilino presente que é convocado pelo presidente da assembleia do condomínio para redigir a ata da reunião. ■

Fonte: Baseado no Portal Viva o Condomínio

Deveres e obrigações do síndico
previstos na lei e na convenção do condomínio

por Sandra Mara Hinata – Advogada

As obrigações legais do síndico indicam o caminho a ser seguido para que a administração do condomínio seja pautada na legislação vigente. As atribuições estão previstas no Código Civil no art. 1.348, e na convenção de cada condomínio.

Caso o síndico descumpra as normas da convenção ou da lei, ele poderá perder a sua função, ou seja, poderá ser destituído do cargo através de decisão em assembleia convocada para este fim.

Além da destituição, o síndico poderá responder civilmente e penalmente, caso fique comprovado que não cumpriu fielmente com as obrigações impostas pela função exercida.

O art. 1.348 do Código Civil traz de forma clara quais são todas as obrigações legais de um síndico:

"Art. 1.348. Compete ao síndico:

I - convocar a assembleia dos condôminos;

II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

III - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;

V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;

VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;

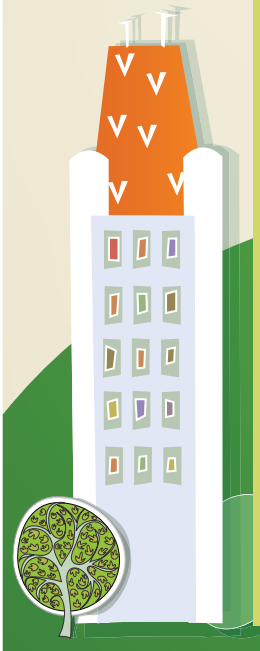
VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;

VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;

IX - realizar o seguro da edificação.

§ 1º Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

§ 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção".



O síndico deverá guiar a sua administração com base no artigo acima transcrito. Por ser o guardião das normas do condomínio, ele tem a função de fiscalizar o cumprimento da lei e das normas estipuladas na convenção do condomínio, no regimento interno e nas decisões das assembleias gerais. ■

A cobrança da tarifa bancária

nos boletos da taxa de condomínio e o código de defesa do consumidor

por Juliana da Silva – Advogada

Em que pese os meios de comunicação terem noticiado a proibição da cobrança da tarifa bancária embutida nos boletos, procuramos neste artigo esclarecer as principais dúvidas dos condôminos que pairam sobre o assunto.

A tarifa bancária nada mais é do que a remuneração pelos serviços prestados pelos bancos. Trata-se de uma despesa ordinária do condomínio e que faz parte do rateio entre os condôminos, é o custo do condomínio em manter uma conta bancária.

Importante salientar que o Banco Central, por meio de Resolução nº 3.693, de 28 de março de 2009, vedou a cobrança da despesa denominada tarifa bancária somente para operações de crédito e leasing, mas não para outras modalidades, tais como condomínios. Portanto, a cobrança da referida tarifa não é ilegal.

Não raras vezes o condômino busca a restituição dos valores referente à tarifa bancária junto ao Procon (Programa de Proteção e Defesa do Consumidor) e ao poder judiciário, mas não observa que inexiste relação de consumo entre o condômino (proprietário, inquilino) e o condomínio.

O condômino não é consumidor, é coproprietário do condomínio.

Esclarecemos que o Código de Defesa do Consumidor, Lei nº 8.078/90, no artigo 3º, em seu parágrafo segundo, define serviço como "*qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista*".

Entretanto, o condomínio não possui personalidade jurídica, tampouco presta serviços mediante remuneração. Impera uma comunhão de interesses das pessoas que ali habitam, em que as despesas mensais são rateadas. Ele não objetiva lucro, o que difere das demais sociedades.

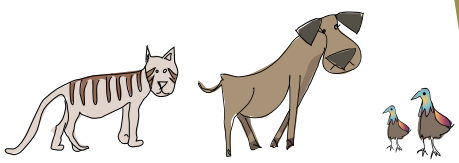
O posicionamento do judiciário é firme no sentido de combater ações condominiais baseadas em relação de consumo. Ainda assim, os condôminos desavisados ajuízam cada vez mais processos objetivando ressarcimento, principalmente perante os juizados especiais (uma vez que não necessita pagar custas processuais), abarrotando o judiciário com esses processos que poderiam ser evitados mediante o esclarecimento sobre o assunto.

Existem duas formas de o condomínio cobrar dos seus condôminos essa despesa bancária. A primeira delas, somar os valores discriminados no extrato bancário e lançar no balancete efetuando o rateio entre os condôminos no mês seguinte. A segunda forma, e mais comum, é inserir o valor da tarifa bancária diretamente no boleto de cada condômino.

Ainda, vale ressaltar, que existem inúmeras decisões judiciais no sentido de que a cobrança da tarifa bancária é devida. O Desembargador Jorge de Oliveira Vargas, do Tribunal de Justiça do Paraná, esclarece que: "*Os valores consignados nos boletos como "tarifa bancária" são devidos eis que se trata de uma despesa do condomínio, visando a comodidade dos próprios condôminos, na cobrança das taxas*". (Apelação Cível nº 826026-0 – Julgamento em 12/04/2012)

Portanto, caro leitor, concluímos que a cobrança da tarifa bancária não é ilegítima, uma vez que se trata de uma despesa ordinária do condomínio e fará parte do rateio entre os condôminos. ■

É possível proibir ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO NO CONDOMÍNIO?



por Josiane Vincoski Gavião da Silva - Advogada

O convívio em condomínio não é nada fácil por causa da divergência de opiniões, o que acaba tornando-se mais evidente quando o assunto envolve animais domésticos. No intuito de evitar maiores discussões, muitos condomínios optam por levar o tema para assembleia para proibir os condôminos de terem animais de estimação.

Ocorre que ao tomar esta decisão o condomínio esquece que está ultrapassando os limites da lei e ofendendo o livre arbítrio do condômino quando este deseja ter um animal em sua unidade.

A decisão de proibição dos animais fere o artigo 5°, inciso XXII, da Constituição Federal, que garante a todo indivíduo o direito de propriedade. Também o artigo 19 da Lei 4.591/64 prescreve que cada condômino tem o direito de usar e fruir de sua unidade, mas sempre respeitando às normas de boa vizinhança, sem causar dano ou incômodo aos demais condôminos.

Com base nos referidos artigos os tribunais de justiça do Brasil têm entendido que a proibição de animais nos condomínios deve ser relativizada, ou seja, o condomínio não pode proibir, mas o condômino que possui seu animal deve garantir aos demais condôminos higiene, segurança e sossego.

Desta forma, o condomínio não pode impedir o condômino de ter um animal de estimação, mas pode impor limites, por exemplo: estabelecer regras de convívio; definir os lugares pelos quais os animais podem ou não circular; determinar o uso obrigatório da coleira, focinheira, caixas de transporte; vedar a permanência de animais que causem transtornos ao condomínio nas áreas comuns. Lembrando sempre que estas decisões deverão ser tomadas em assembleia especialmente convocada para esse fim. ■

De quem é a responsabilidade pela conservação do terraço do condomínio?

O terraço de cobertura do edifício pode ser área comum ou privativa de uma unidade autônoma. Caso seja área comum, pode ser de uso privativo ou não da unidade do último piso, consoante disposto na instituição de condomínio.

O artigo 1.344 do Código Civil dispõe que "*Ao proprietário do terraço de cobertura incumbem as despesas da sua conservação, de modo que não haja danos às unidades imobiliárias inferiores.*"

Por esta razão, a interpretação à regra geral estabelecida no Código Civil é no sentido de que a manutenção e a conservação do terraço de cobertura incumbem ao condômino quando integrar a propriedade exclusiva da unidade autônoma ou, ainda que de propriedade comum, for de USO EXCLUSIVO de um condômino, que dele se serve.

Ou seja, embora seja a cobertura coisa comum, o condômino que a utiliza com exclusividade responde pelas infiltrações dela oriundas e decorrentes de mau uso ou de má conservação.

(Josélia Aparecida Küchler – Advogada)

O que fazer se o síndico renunciar o seu cargo?

Caso o síndico renuncie seu cargo, primeiramente os condôminos deverão consultar a convenção do condomínio para verificar quais os procedimentos a serem tomados.

Assim, se a convenção do condomínio e/ou regimento interno não tratarem sobre o assunto, será preciso convocar uma assembleia extraordinária para que se decida sobre a questão. Desse modo os condôminos poderão decidir se elegerão outro síndico de imediato ou se marcarão outra assembleia específica para eleição de um novo síndico.

(Revista Direito e Condomínio)

É possível efetuar o pagamento taxa condominial através de depósito na conta do condomínio?

O depósito será considerado válido se tiver a concordância do condomínio, ou que esta seja a forma estabelecida para pagamento mensal da taxa condominial.

Para que a mora e seus efeitos sejam evitados, os condôminos estão obrigados a pagar o rateio das despesas condominiais na forma convencionada naquele condomínio, que costumeiramente é através de boleto bancário.

Assim, aqueles condôminos que não respeitarem a condição imposta para o pagamento poderão ter o depósito ignorado (caso seja impossível identificar a procedência de quem o fez) ou mesmo serem sancionados com a multa, juros e correção monetária incidentes pelo descumprimento do dia do vencimento da taxa, e serem considerados devedores nos termos do art. 1.336, § 1°, do Código Civil, até a complementação do valor devido.

(Revista Direito e Condomínio)

O inquilino pode ser eleito síndico?

por Alexandra Pryjmak - Advogada

O síndico é o responsável legal do condomínio e tem atribuições especificadas na convenção condominial e na legislação, sendo, assim, o mandatário legal dos interesses da coletividade condominial, ou seja, quem representa e coloca em prática os interesses e decisões tomadas por todos os condôminos.

Todo condomínio deve eleger o seu síndico, sendo que tal eleição será sempre conforme o previsto na convenção condominial e o seu mandato não poderá exceder o período de 02 (dois) anos, permitindo-se a reeleição.

Uma das grandes dúvidas acerca da eleição do síndico é sobre a possibilidade de o inquilino ocupar esse cargo. Pois bem, a questão é solucionada facilmente pelo artigo 1.347 do Código Civil e pelo artigo 22, "caput" e § 4º, da Lei nº 4.591/64 (Lei de Condomínio), que dispõem que o síndico poderá ser condômino, pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio. Portanto, o síndico pode ser qualquer pessoa, incluindo o inquilino.

"Art. 1.347. A assembléia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se".

Mesmo com a existência dessas leis autorizando que um terceiro seja síndico, é importante lembrar que muitos condomínios determinam na sua convenção que o síndico seja obrigatoriamente um proprietário da unidade condominial, o que é considerado perfeitamente aceitável tratando-se de norma imposta pela própria convenção.

Tal restrição existe devido à preocupação dos condôminos em ter alguém que tenha contato direto com o condomínio resolvendo e administrando os problemas que ocorrem no dia a dia, bem como, também, pela facilidade de comunicação e proximidade.

Havendo conflito entre as regras previstas em lei para a eleição do síndico e as normas condominiais, o disposto na convenção deverá prevalecer, tendo em vista que ela é uma norma interna do condomínio e tem como objetivo lidar com as particularidades do mesmo.

Assim, conforme brevemente exposto, a regra geral é a de que todos podem ser síndicos, devendo sempre ser observada qual escolha é a mais acertada para que sempre ocorra o melhor funcionamento do condomínio. ■

Exames médicos
nos empregados do condomínio

por Geison de Oliveira Rodrigues - Advogado

Na edição passada da revista, tratamos sobre alguns exames médicos importantes que devem ser realizados nos empregados do condomínio, como os exames médicos admissional, periódico e de mudança de função. Nesta edição iremos abordar o EXAME MÉDICO DEMISSIONAL E OS CUIDADOS QUE O CONDOMÍNIO DEVE TER PARA GARANTIR AOS SEUS FUNCIONÁRIOS A SEGURANÇA E A SAÚDE NO TRABALHO.

• Exame Médico "Demissional"

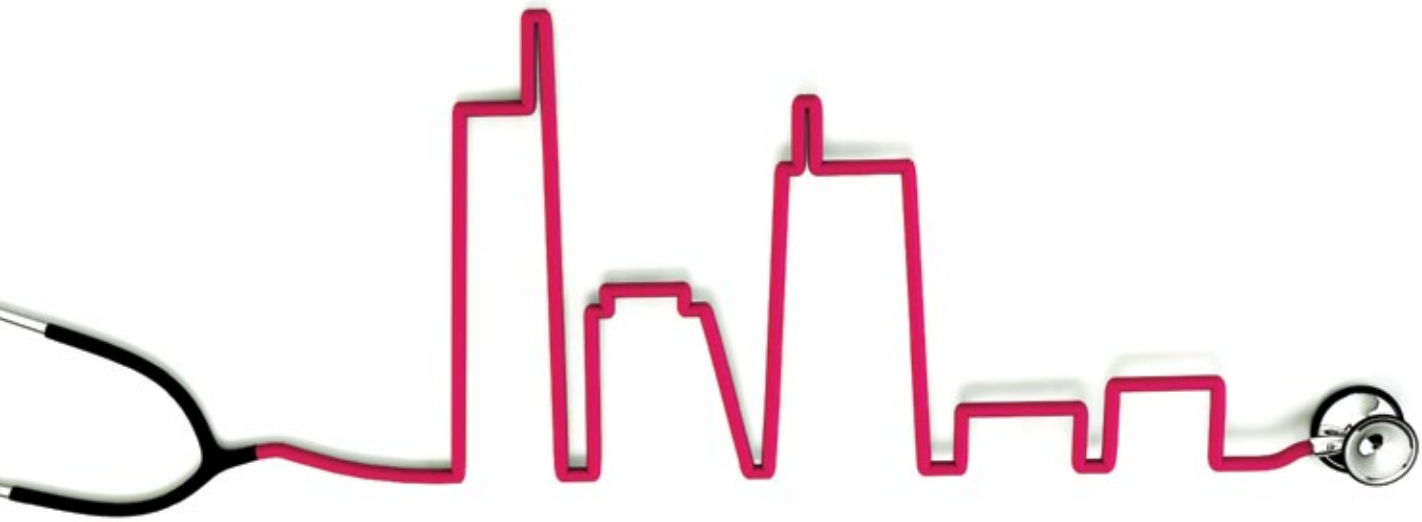
Deve ser realizado até a data da homologação da rescisão contratual, ou seja, quando o síndico for ao sindicato para homologação da rescisão do contrato de trabalho. Nos casos de relação empregatícia superior a um ano, o demissional já deverá ter sido realizado, abrangendo anamnese ocupacional, exame físico e mental.

• Atestado médico de saúde ocupacional

Para cada exame médico realizado – seja o admissional, periódico, demissional ou outros – o médico emitirá o atestado médico de saúde ocupacional (ASO) em duas vias. A primeira via deve ser arquivada no local de trabalho do empregado. A segunda via do atestado de saúde ocupacional será obrigatoriamente entregue ao trabalhador, mediante recibo na primeira via. Para perfeita validade do atestado médico, este deve apresentar um conteúdo mínimo.

O atestado médico de saúde ocupacional deverá conter no mínimo as seguintes informações: - nome completo do trabalhador, número de registro de sua identidade e sua função; - os riscos ocupacionais específicos existentes, ou a ausência deles, na atividade do empregado, conforme instruções técnicas expedidas pela Secretaria de Segurança e Saúde no Trabalho (SSST); - indicação dos procedimentos médicos a que foi submetido o trabalhador, incluindo os exames complementares e a data em que foram realizados; - o nome do médico coordenador, quando houver, com respectivo CRM- Conselho Regional de Medicina; - definição de apto ou inapto para a função específica que o trabalhador vai exercer, exerce ou exerceu; - nome do médico encarregado do exame e endereço ou forma de contrato; e data e assinatura do médico encarregado do exame e carimbo que contenha seu número de inscrição do CRM.

O exame médico é obrigatório, e é por conta do condomínio, inclusive o exame admissional. Diz o "caput" do art. 168 da CLT: *"Será obrigatório exame médico, por conta do empregador, nas condições estabelecidas neste artigo e nas instruções complementares a serem expedidas pelo Ministério do Trabalho e Emprego..."*.



• Recomendações aos Condomínios

Segundo prescreve o Sindicato da Habitação e Condomínio do Paraná – Secovi/PR, os empregados dos condomínios enquadram-se no grau de risco 2 (listado na NR 4 – Serviços Especializados em Engenharia de Segurança e em Medicina do Trabalho), pois eles estão expostos a agentes de riscos biológicos, químicos e ergonômicos. Por exemplo, na manipulação do lixo e dos produtos de limpeza e de manutenção de piscinas, os serventes, faxineiros e zeladores estão sujeitos a moléstias de pele e contaminação por gases químicos. Nesse caso, a proteção deve ser feita com o uso de luvas e botas. Além disso, são indicados carrinhos para o transporte do lixo, evitando-se esforço físico desnecessário.

Para os garagistas e manobristas, o problema pode ser a habitual inalação de monóxido de carbono. A solução é adequar o sistema de ventilação da garagem. Porteiros podem sofrer de má postura por permanecerem sentados a maior parte do tempo. O condomínio deve providenciar cadeiras ergonomicamente projetadas, com suporte para os pés e encosto adequado para a proteção da região lombar.

Havendo acidente num momento em que o empregado não esteja usando equipamentos de proteção individual (EPIs), a responsabilidade do condomínio aumenta, atingindo indenizações por danos materiais e morais. O ônus também é do condomínio se houver desvio de função de um empregado por exemplo, se um porteiro ou servente se acidentarem numa situação em que estão fazendo serviço no apartamento de um condômino.

No caso de trabalho em altura (como pintura do prédio e lavagem de pastilhas), o síndico deve contratar uma empresa idônea e checar o uso dos equipamentos de segurança necessários - o síndico é corresponsável em caso de acidentes. Se o condomínio adquirir um novo equipamento (enceradeira industrial, lavadora de alta pressão, máquina de cortar grama, entre outros), o empregado que for utilizá-lo deve receber treinamento adequado.

É recomendável que os condomínios mantenham materiais de primeiros socorros guardados sob os cuidados de uma pessoa treinada para seu uso em qualquer eventualidade. O treinamento de pessoal pode ser feito pela inscrição de empregados nos cursos oferecidos pelos sindicatos patronal e profissional da categoria. ■

Danos causados por objetos lançados do apartamento, quem deve ser responsabilizado?

por Sérgio Murilo Korobinski - Advogado

Uma questão muito interessante é a seguinte: de quem é o dever de reparar os danos causados por objetos lançados de uma unidade (apartamento)? Pois bem, por óbvio que você deve estar afirmando que a responsabilidade é de quem jogou o objeto, mas se não for possível identificar de qual unidade o objeto foi lançado? Quem responde pelos danos causados?

Caso um objeto seja lançado e cause algum dano, seja material ou pessoal, a responsabilidade de indenizar pelos danos causados é da unidade que jogou o objeto ou o deixou cair, não importando quem arremessou, mesmo que não seja morador. Sendo identificado de onde veio o objeto, o morador deverá ser responsabilizado, conforme determina o artigo 938 do Código Civil: "*Aquele que habitar uma casa, ou parte dela, responde pelo dano proveniente das coisas que dela caírem ou forem lançadas em lugar indevido*".

No entanto, se um objeto for lançado ou alguém deixar cair algo que cause danos e não houver a possibilidade de identificar o imóvel causador, a responsabilidade será do condomínio, ou seja, todos os moradores deverão arcar com o prejuízo. Esse é o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, nas seguintes decisões: "*A impossibilidade de identificação do exato ponto de onde parte a conduta lesiva, impõe ao condomínio arcar com a responsabilidade reparatória por danos causados à terceiros*" (Recurso Especial 1995/0020731-1). "*Na impossibilidade de identificar o causador, o condomínio responde pelos danos resultantes de objetos lançados sobre prédio vizinho*" (Recurso Especial 246830/SP).

Caso o condomínio tenha ala norte, sul, leste e oeste, e moradores de alas diferentes sejam impossibilitados de danificar algo em outra área por objetos lançados, a responsabilidade será de todos os moradores do lado que ocorreu o dano. Assim, se um objeto é lançado na ala sul e danifica um veículo, somente os moradores daquele setor sul serão responsabilizados. Esse entendimento ainda não é pacífico, porém é adotado pelos tribunais.

Cuidado com objetos perto das janelas! Mesmo que ocorra a queda sem intenção, se prontifique em arcar com os prejuízos causados. Somente assim será mantida uma boa relação entre os condôminos. ■

A obrigação do condomínio
pelo pagamento das contribuições sindicais

por Ricardo Magno Quadros – Advogado

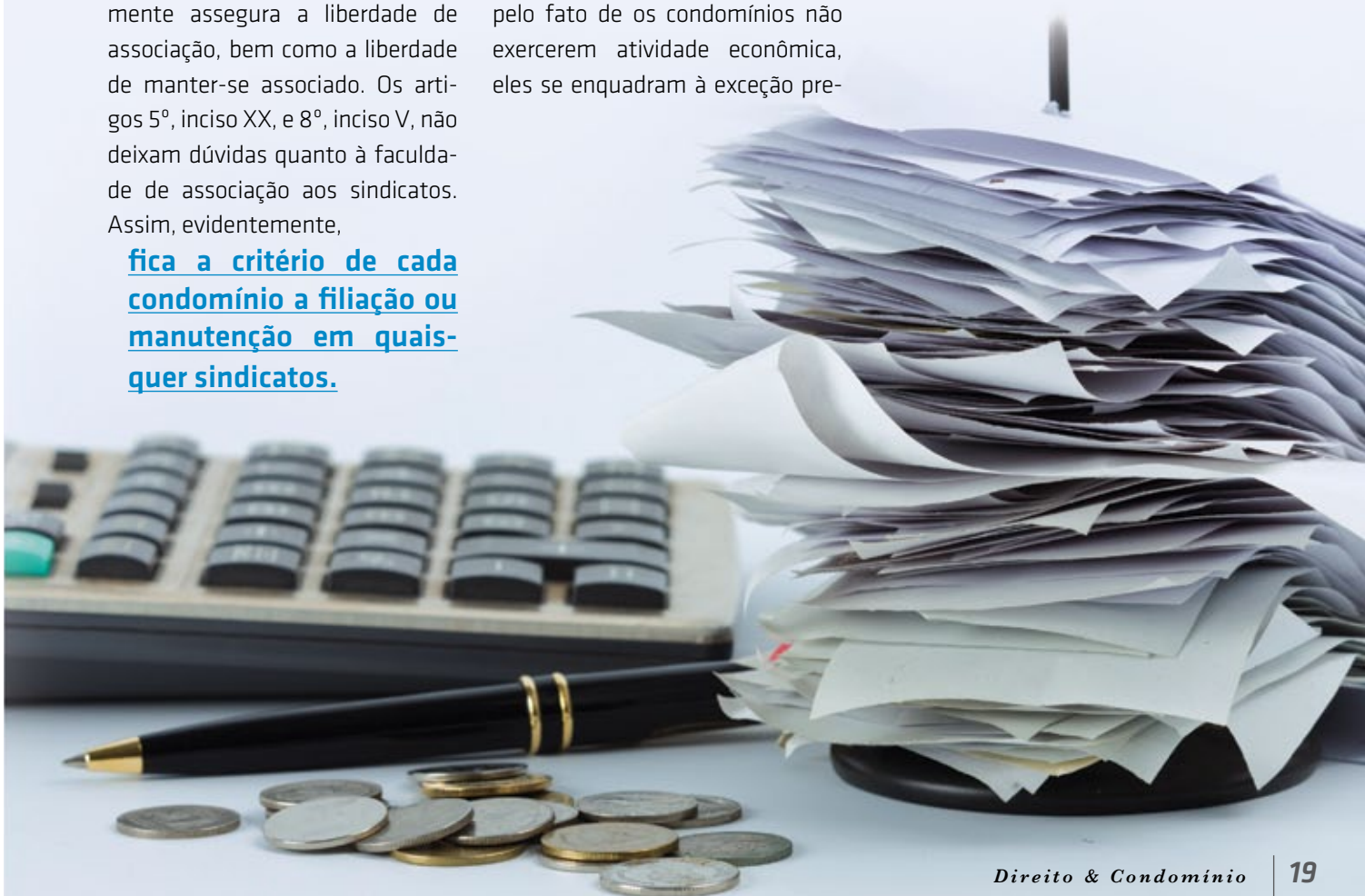
A cobrança de contribuição assistencial pelos sindicatos aos condomínios gera grande polêmica em razão da repercussão no âmbito socioeconômico. A discussão reside no fato de os sindicatos considerarem o caráter obrigatório da contribuição assistencial independentemente da filiação. Por outro lado, aqueles que não são filiados argumentam que, se não há filiação ao sindicato, não haveria a razão de efetuar o pagamento de contribuição.

A Constituição Federal expressamente assegura a liberdade de associação, bem como a liberdade de manter-se associado. Os artigos 5º, inciso XX, e 8º, inciso V, não deixam dúvidas quanto à faculdade de associação aos sindicatos. Assim, evidentemente,

fica a critério de cada condomínio a filiação ou manutenção em quaisquer sindicatos.

Embora a Constituição Federal garanta a faculdade de filiação, os sindicatos insistem em cobrar taxas aos filiados e não filiados obrigatoriamente. Tal prática não pode ser tolerada, uma vez que somente podem ser cobradas contribuições dos condomínios filiados.

A imposição de contribuição a não filiado a sindicato configura-se inadmissível por representar verdadeiro confisco, e ainda vem macular à própria Constituição Federal, que garante a livre associação.
Outro ponto a ser observado é que pelo fato de os condomínios não exercerem atividade econômica, eles se enquadram à exceção prevista pelo parágrafo 6º do artigo 580 da CLT, e, caso não queiram pagar a contribuição sindical deverão dirigir requerimento ao Ministério do Trabalho pleiteando a isenção do pagamento das contribuições.

Portanto,

somente os condomínios filiados aos sindicatos é que possuem o dever de efetuar o pagamento das contribuições assistenciais e sindicais. ■