

Direito & Condomínio

Ano 1 • nº 3 • Julho a Dezembro • 2013

Bonijuris^{Editora}



DISTRIBUIÇÃO GRATUITA



Meu
condomínio
está livre de
acidentes?



Saiba por que
a prevenção
é o melhor
remédio!



**A CONVENÇÃO
DO CONDOMÍNIO**

SUMIU
E agora?

**TRAGÉDIA DE
SANTA MARIA:**
o que os condomínios
têm a ver com isso?

**REFORMAS
NO IMÓVEL:**
necessidade do
recolhimento de ART

Projeto de lei traz inovações para inspeção predial

Índice

artigos & comentários

04

Silêncio no condomínio
Sérgio Murilo Korobinski

06

Assembleias ordinárias e extraordinárias: como diferenciá-las?
Flávia Litoinski Rodrigues

07

As consequências da omissão do síndico
Cícero Antônio Favaretto



condomínios novos

08

A convenção do condomínio sumiu, e agora?
Elizabeth da Silva Pereira Reis



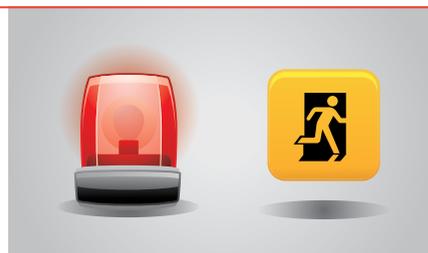
capa

10

Segurança no condomínio: prevenção é o melhor caminho!
Kirila Koslosk

12

Tragédia de Santa Maria: o que os condomínios têm a ver com isso? Muito.
Sergio Craveiro



relações trabalhistas

14

Limite ao poder de demitir
Luiz Fernando de Queiroz

perguntas & respostas

16

Dúvidas frequentes são respondidas nesta seção.

ABC do condomínio

17

Significado das expressões mais utilizadas em condomínio

dia a dia do condomínio

18

Destinação do condomínio deve ser respeitada
Josélia Aparecida Küchler

Telecondo responde

19

O condômino precisa recolher a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) para retirada de parede em apartamento? SIM!





Bonijuris

Direito & Condomínio

Publicação periódica de caráter informativo com circulação dirigida e gratuita.

Periodicidade: Trimestral

Tiragem: 50.000 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:

www.facebook.com/
direitocondominio

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.

O começo deste ano foi marcado pelo acidente de Santa Maria/RS, que deixou uma ferida em aberto, uma insegurança em relação aos espaços públicos que frequentamos. E, infelizmente, não podemos excluir o lugar onde moramos da questão de saber o quanto estamos protegidos! Por isso, escolhemos a segurança como tema principal desta edição: Meu condomínio está livre de acidentes?

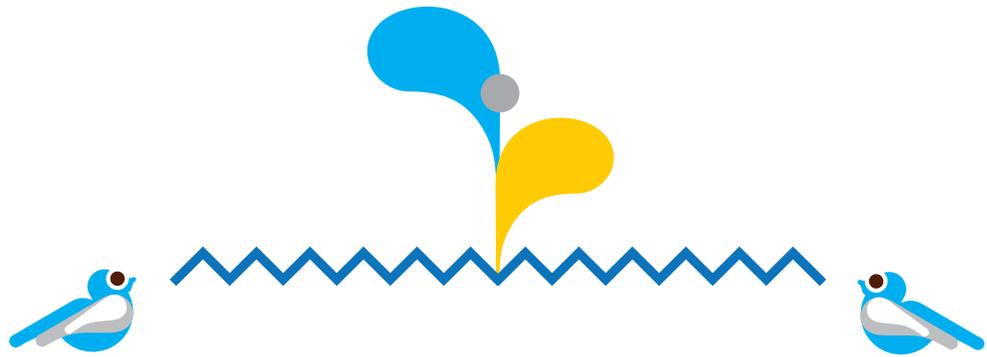
No início de vida de um condomínio são feitas várias exigências legais para seu correto funcionamento, mas depois anos se passam e muitos não gastam na conservação de para-raios, central de gás, elevadores, entre outros. Os artigos da seção *capa* falam dos investimentos que salvam vidas e do projeto de lei que prevê uma inspeção predial periódica a fim de verificar se o síndico promove a correta manutenção das instalações condominiais.

Vamos além, é necessário promover a proteção dos condôminos ainda que isso exija interferência nas unidades autônomas. É o caso exposto na nova seção *Telecondo Responde*, em que se defende a necessidade de o morador apresentar 'anotação de responsabilidade técnica' em reformas que derrubem paredes internas de apartamentos.

A revista trata, ainda, de pequenos hábitos que melhoram a convivência entre moradores, como o respeito ao silêncio e a aplicação de multas pelo síndico para que as regras condominiais sejam obedecidas. Ao reunirmos esses temas, desejamos que você conheça seus direitos e ajude o seu condomínio a evitar danos futuros.

Boa leitura!

Olga Krieger



Silêncio no condomínio

por Sérgio Murilo Korobinski – Advogado

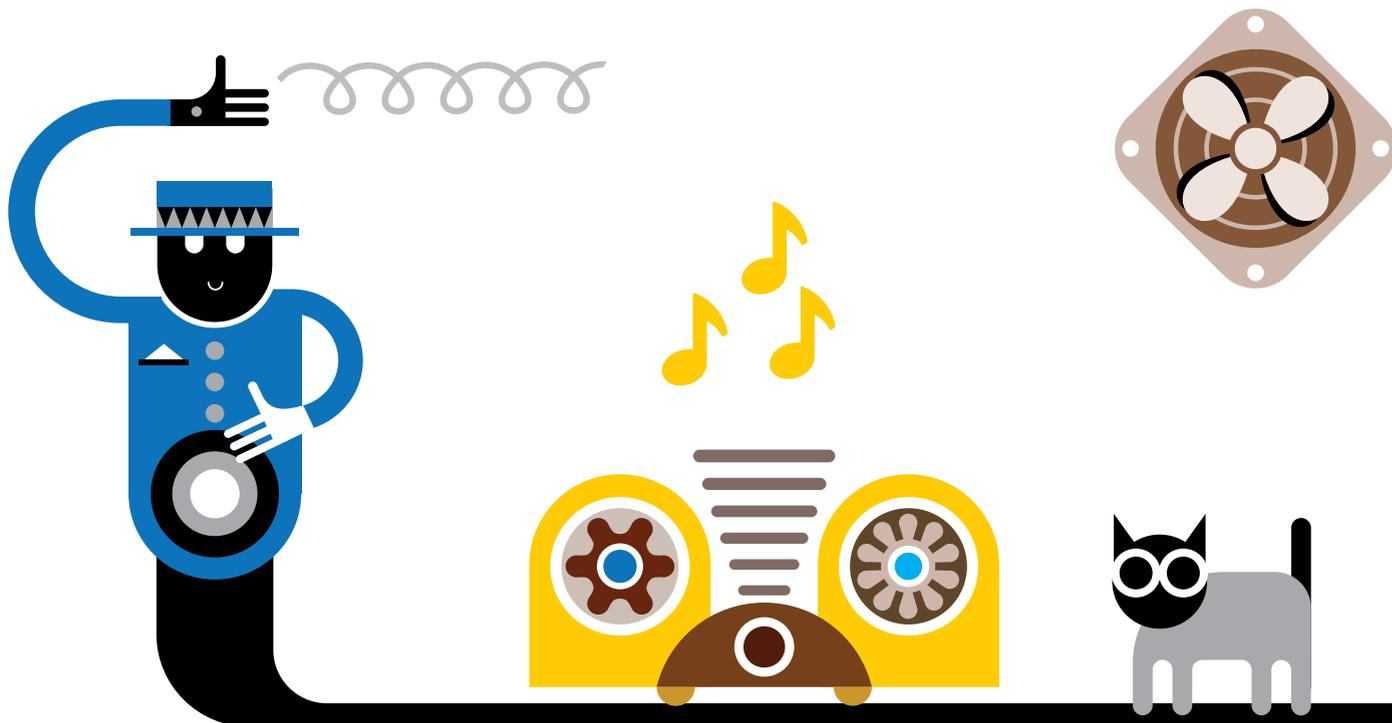
Atualmente um grande problema nos condomínios é o barulho provocado por vizinhos. A proximidade entre as residências obriga os moradores a respeitar o sossego alheio, não apenas após as dez horas da noite, mas em todos os horários do dia.

Cada morador deve fazer uma ponderação a respeito dos ruídos que emite. Claro que um incômodo de baixa intensidade, que seja normal em condomínio, deve ser tolerado, pois vivemos em sociedade.

Vários são os dispositivos legais que tratam sobre o respeito ao silêncio, até tipificando a perturbação ao sossego como infração penal, conforme estabelece o artigo 42 da Lei de Contravenções Penais (3.688/41):

“Art. 42. Perturbar alguém, o trabalho ou o sossego alheios:

- I – com gritaria ou algazarra;
 - II – exercendo profissão incômoda ou ruidosa, em desacordo com as prescrições legais;
 - III – abusando de instrumentos sonoros ou sinais acústicos;
 - IV – provocando ou não procurando impedir barulho produzido por animal de que tem a guarda;
- Pena – prisão simples, de quinze dias a três meses, ou multa (...)”



O Código Civil também contemplou o respeito ao silêncio quando em seu artigo 1.336, IV, estipulou que: “São deveres do condômino: 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.”

Além desses dispositivos legais já citados, a Lei do Condomínio (4.591/64), em seus artigos 19 e 21, trata do dever dos moradores em respeitar os vizinhos, sujeitando o infrator à multa fixada na convenção ou no regimento interno:

“Art. 19 - Cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros, às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e

coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculos ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.”

“Art. 21 - A violação de qualquer dos deveres estipulados na convenção sujeitará o infrator à multa fixada na própria convenção ou no regimento interno, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que, no caso, couber.”

Havendo o desrespeito ao sossego, poderá o lesado buscar solução com as autoridades policiais. No entanto, essa medida nem sempre é o melhor caminho para solucionar o problema. Antes de tudo comunique ao síndico, que deverá aplicar o regimento interno ou a convenção, notificando os infratores e aplicando multas como forma de coibir os barulhentos. Caso

o barulho continue, o síndico deve intermediar a discussão entre os moradores. Com a intermediação, o síndico mantém o bom relacionamento entre as partes, resolvendo o problema de maneira pacífica, muitas vezes com um aperto de mão. Caso nenhuma medida no intuito de conter barulhos indesejáveis seja eficaz, a melhor saída é adentrar com uma demanda judicial, obrigando o infrator a ficar em silêncio, sob pena de multa.

Em qualquer um dos casos o que deve prevalecer é a boa convivência, é saber viver em coletividade. Portanto, morador, reflita sobre o barulho que você causa, note o quanto ele pode estar sendo incômodo para os demais. Em condomínios espaços são divididos, por isso o respeito mútuo tem que ser ressaltado. Cuide para não ser taxado como morador mal-educado. ■



ASSEMBLEIAS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS: como diferenciá-las?

por Flávia Litoinski Rodrigues – Bacharel em direito

Os dois tipos mais comuns de assembleia de condomínio são as ordinárias e as extraordinárias.

A Assembleia Ordinária está prevista no artigo 24 da Lei 4.591/64. Ela é obrigatória e com data definida na convenção do condomínio. Deverá ser realizada, preferencialmente, no início de cada ano, sendo convocada pelo síndico. Tudo dependerá do que a convenção exigir. Se nela constar que as assembleias deverão ser semestrais, com o mero intuito de prestação de contas, então serão de caráter ordinário.

Nessa assembleia será feita uma prestação de contas do ano que se encerrou e novas propostas para o ano que se inicia, assim como previsões orçamentárias e rateio das despesas. Se a convenção do condomínio estabelecer, deverá também ser realizada a votação para eleição de síndico, sub-síndico e demais cargos para o conselho.

Deverá ser respeitado o quórum fixado pela convenção para que as

decisões se obriguem a todos. Com relação aos votos, deverão as decisões ser aprovadas pela maioria dos presentes, sendo proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns, salvo se a convenção previr de forma diversa.

Nesta modalidade de assembleia, o locatário poderá votar desde que ela não envolva questões de despesas extraordinárias e o condômino-locador não possa comparecer. De qualquer forma, é essencial que o locatário esteja munido de uma procuração para evitar possíveis impedimentos.

Já a **Assembleia Extraordinária** não é obrigatória. Poderá ser realizada a qualquer momento para serem discutidas questões cotidianas, mas que sejam de interesse geral, como rateio extra, renúncia de síndico, etc. É necessário ressaltar que esse tipo de assembleia não deverá ser convocado à toa, senão perde o seu caráter excepcional.

Ela está prevista no artigo 25 da Lei do Condomínio (Lei 4.591/64) e as decisões nela aprovadas se tornam lei, portanto, todos os

condôminos estarão sujeitos a se submeter a estas normas por mais que não concordem. As propostas estarão sujeitas à aprovação dos condôminos que representem:

1. a maioria absoluta dos condôminos (obras úteis);
2. a maioria dos presentes (eleger ou destituir síndico e/ou aprovação de orçamentos e contas);
3. 2/3 do todo (obras voluptuárias e alteração da convenção)

A convocação poderá ser feita pelo síndico ou por qualquer condômino que represente no mínimo 1/4 do total. Sim, qualquer pessoa poderá convocar este tipo de assembleia, entretanto, o ideal é que o síndico seja consultado antes, seja para ele mesmo convocá-la, seja para que ajude na convocação. O abaixo-assinado é somente aconselhado caso o síndico se recuse a realizar a assembleia.

Portanto, independente do tipo de assembleia, o mais importante é participar e exercer o seu direito de condômino através do voto, harmonizando assim a vida em condomínio e evitando futuras discordâncias. ■

As Consequências DA OMISSÃO DO SÍNDICO

por Cícero Antônio Favaretto - Advogado



O famigerado “jeitinho brasileiro” é um grave desvio de caráter de origem cultural, enraizado no comportamento de milhares de cidadãos. Em resumo, aquele que adota esse tipo de mentalidade busca obter vantagem, seja qual for a situação, ainda que sua atitude implique a violação de uma regra ou lei e prejudique o direito de outras pessoas.

Estacionar na vaga de portadores de necessidades especiais, fumar dentro de locais proibidos, consumir bebida alcoólica e dirigir, jogar lixo no chão, entregar falso atestado médico para faltar ao trabalho, desviar dinheiro público; estes são alguns exemplos de condutas praticadas diariamente em nosso país.

Tal qual o pai que educa o filho, o ESTADO tem o poder e dever de aplicar penas e sanções quando descumpridas as regras por ele instituídas. Se o pai é omissor, possivelmente seu filho será rebelde; se o ESTADO for omissor, multiplicar-se-ão os infratores. Para nosso infortúnio, o Brasil é reconhecido internacionalmente pela impunidade, nos mais diversos setores.

No microcosmo do CONDOMÍNIO, o síndico é a representação do ESTADO, pois ele tem o poder e dever de aplicar as regras de convivência previstas no Regimento Interno. A sua omissão, seja ela eventual ou rotineira, traz prejuízos para a convivência harmônica dos moradores, uma vez que o descumprimento das normas agrava a sensação de incerteza e insegurança.

O morador que perturba o vizinho com ruídos de reforma em horário

não permitido deve ser imediatamente advertido, de forma verbal ou escrita. Se persistir em sua conduta, a multa deve ser aplicada na forma prevista pelo Regimento Interno e respectiva Convenção. Não existe abuso em aplicar uma multa numa situação como esta, porque a penalidade possui caráter pedagógico. Se a advertência não funcionar, a penalidade que resulta em prejuízo financeiro é o meio adequado para corrigir o comportamento do infrator.

Por outro lado, quando o síndico apenas adverte e o condômino reincidente na violação não é multado, outros moradores, com base nesse mau exemplo, também passarão a descumprir a regra. Em poucos dias, multiplicar-se-ão os infratores e ninguém mais terá paz.

Esse simples procedimento vale para as mais diversas infrações, desde aquelas relacionadas ao ruído como também no que diz respeito ao uso do salão de festas, espaços comuns, vagas de garagem, dentre outros.

Num primeiro momento um síndico firme poderá enfrentar certa resistência, até colocar um fim na prática do “jeitinho brasileiro”; todavia, aos poucos a tendência é que a coletividade se adapte ao cumprimento regular das normas de convivência. No momento em que o cumprimento das normas pelos condôminos se tornar a regra geral, os infratores serão a exceção. ■



A Convenção do Condomínio Sumiu, E AGORA?

por Elizabeth da Silva Pereira Reis - Advogada

A lei brasileira reconhece a possibilidade de o condomínio se regulamentar por meio de uma convenção visando a uma convivência pacífica de todos (artigo 9º da Lei 4.591/64 e artigos 1.333 e 1.334 do Código Civil).

A convenção do condomínio poderá ser confeccionada através de uma escritura pública ou pelo formato de instrumento particular, devendo ser registrada em cartório para que seja oponível contra terceiros. Precisa ser concebida quando do início das vendas das unidades condominiais pelo incorporador, o qual deve fazer o depósito prévio da minuta do futuro documento no Cartório de Registro de Imóveis (art. 32 da Lei 4.591/64). Desta forma, deve a convenção ser ratificada ou alterada na primeira assembleia de instalação do condomínio para sua plena existência e eficácia.

Em caso de alteração, o artigo 1.351 do Código Civil determina a necessidade de aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos em assembleia especificamente convocada, podendo tal ato ser levado a registro.

E SE A CONVENÇÃO SUMIU?

Se a convenção não for localizada nos arquivos do condomínio ou não seja fornecida pelo síndico, deve-se procurá-la inicialmente no próprio Cartório de Registro de Imóveis onde o condomínio está subscrito. É também possível buscar informações junto às atas antigas ou em Cartórios de Títulos e Documentos da região, onde poderão ser localizados os documentos arquivados em nome do condomínio.

Em caso de buscas negativas, aconselha-se a chamada de uma assembleia específica para se regularizar tal fato e regravar a vida condominial, evitando-se, no futuro, questionamentos ou discussões desnecessárias. ■

HABITACON

Feira de Fornecedores para
Habitação, Construção & Condomínios

Do projeto à construção,
do acabamento à administração

08 A 10

NOVEMBRO
DE 2013

EXPORENAULTBARIGUI

Anexo ao Parque Barigui - Curitiba/PR



SEGMENTOS QUE ESTARÃO PRESENTES NA FEIRA:



INSUMOS E SERVIÇOS
PARA CONSTRUÇÃO



MANUTENÇÃO PREDIAL



MONITORAMENTO
E SEGURANÇA



CONSERVAÇÃO
E LIMPEZA



ARQUITETURA



DECORAÇÃO E
PAISAGISMO



ADMINISTRAÇÃO
CONDOMINIAL

Associe a marca de sua empresa a um evento
que gera contatos e realiza negócios

APRESENTE AQUI A SUA EMPRESA!

APOIO



INSTITUTO DE
ENGENHARIA
DO PARANÁ

CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Paraná



PATROCÍNIO



ErnestGardemann
Contabilidade & Condomínios

REALIZAÇÃO

MonteBello
Eventos

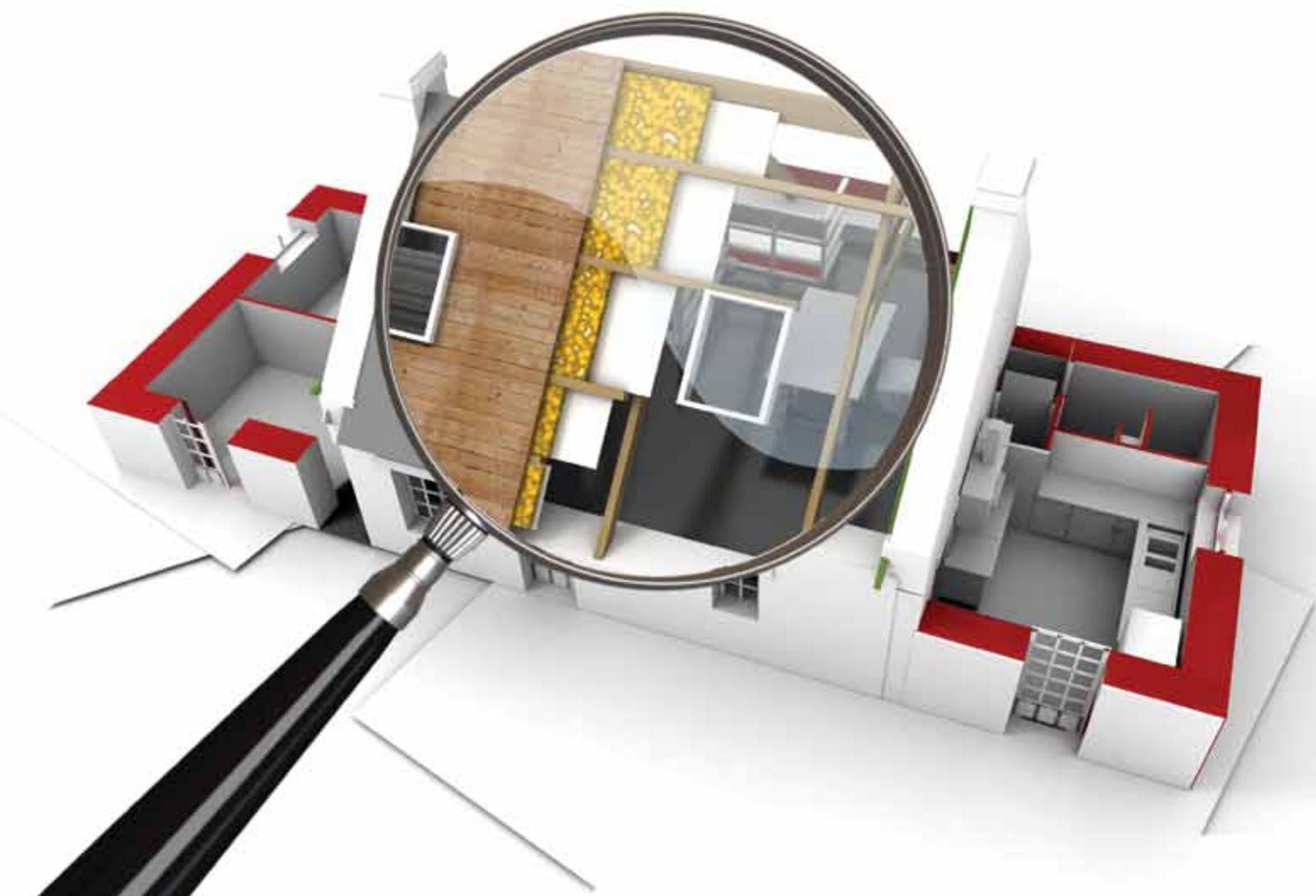
"A marca dos eventos de negócios"

Informações e Aquisição de Stands . MonteBello Feiras & Eventos

Fone 41 3203 1189

montebello@montebelloeventos.com.br . www.montebelloeventos.com.br/habitacon

Segurança no condomínio:



por Kirila Koslosk – Advogada

Existem normas que devem ser cumpridas pelas construtoras para entrega de imóveis novos, quando se recebe o chamado “habite-se”, mas depois do momento da entrega a legislação vigente é omissa quanto às normas específicas de segurança a serem seguidas pelos condomínios para a sua manutenção.

Muitos condomínios, zelando pelo bem estar de todos os moradores, realizam periodicamente

vistorias preventivas por conta própria. Mas não é a cultura que temos hoje no Brasil, geralmente percebemos que as obras são realizadas somente quando já existe a deterioração e é necessária a reforma ou a troca do equipamento.

Às vezes as obras, ou reparos, não são feitas por falta de informação ou instrução de como devem ser realizadas, assim, somente quando realmente precisa o condomínio busca ajuda.

Prevenção é o melhor caminho!

Está em tramitação no congresso o Projeto de Lei nº 491/2011, do senador Marcelo Crivella, que trata sobre este assunto. O projeto propõe que se torne lei a obrigatoriedade de inspeção prévia e periódica em edificações. A ementa, ou seja, a explicação do projeto, dispõe o seguinte:

“Cria a exigência da inspeção prévia e periódica em edificações (exceto edificação de barragens e estádios de futebol, por estarem abrangidos por legislação específica), destinada a verificar as condições de estabilidade, segurança construtiva e manutenção; estabelece que o objetivo da inspeção é efetuar o diagnóstico da edificação por meio de vistoria especializada, utilizando-se de Laudo de Inspeção Técnica de Edificação (LITE) para emitir parecer acerca das condições técnicas, de uso e de manutenção, com avaliação do grau de risco à segurança dos usuários; dispõe que após a emissão do laudo pelo órgão responsável pela fiscalização e controle das inspeções cabe ao proprietário ou responsável pela administração da edificação providenciar as ações corretivas, sob pena de multa diária; dispõe que o acesso ao LITE será livre para os proprietários, os responsáveis pela administração, os moradores e os usuários da edificação, e para os órgãos governamentais de fiscalização.”

Esta vistoria já é lei em algumas poucas cidades, como Porto Alegre e Rio de Janeiro, porém para as demais cidades ainda é preciso haver a regulamentação. Se aprovado este projeto, com certeza será um grande avanço na realidade dos condomínios.

O projeto de lei propõe algo diferente do seguro da edificação, sendo este obrigatório para todos os condomínios, conforme preceitua a lei:

(Código Civil) “Art. 1.346: É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial”.

(Lei 4591/64) “Art. 13: Proceder-se-á ao seguro da edificação ou do conjunto de edificações, neste caso, discriminadamente, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio.

Parágrafo único. O seguro de que trata este artigo será obrigatoriamente feito dentro de 120 dias, contados da data da concessão do “habite-se”, sob pena de ficar o condomínio sujeito à multa mensal equivalente a 1/12 do imposto predial, cobrável executivamente pela Municipalidade.”

Precisamos de mais segurança nos condomínios. Não podemos deixar acontecer para depois remediar, e esta segurança só chegará com a realização de vistoria preventiva, além da contratação de seguro obrigatório de forma correta. ■



Tragédia de Santa Maria: o que os condomínios têm a ver com isso? **MUITO.**



por Prof. Sérgio Craveiro



Mariane Wallau Vielmo, 25 anos, internada no Hospital das Clínicas de Porto Alegre, foi a 242ª vítima da catástrofe da boate de Santa Maria/RS. A jovem faleceu no último dia 19 de maio. E relembrou mais uma vez a todos a tragédia.

de perda incomensurável de vidas para vender, ainda sob a perplexidade de todos diante da tragédia, seus cursos de brigadas de incêndio. Com isso, nos deparamos com o dia a dia dos condomínios: pelo interesse econômico, a vida - e o respeito por ela - está aquém do cumprimento das normas de segurança condominial e a maioria das pessoas acha que isso só acontecerá no quintal do vizinho.



Diante da comoção nacional por conta do lamentável desastre acontecido na boate Kiss em Santa Maria, muitos de nós nos próximos meses viveremos a panaceia da preocupação com a segurança ao estarmos em estabelecimentos comerciais como boates e casas de shows. Mas e nos condomínios? Alguém põe a mão no fogo atestando estarem 100% enquadrados nas normas de segurança?

A vivência em condomínios é o maior fator de risco acidental e incendiário, pois são neles que passamos nossos dias trabalhando ou morando e é, justamente aí, que mora o perigo.



Tragédias como a de Santa Maria ou outras, como o desabamento no passado no Rio de Janeiro e as mais longínquas e assustadoras como dos edifícios Andraus e



Assistindo a um programa dominical famoso, vi um cidadão aproveitando-se de um evento



Joelma, deveriam ter servido de ensinamento: vamos parar de “economia burra” e, o pior, de-sumana. Síndico, se você não cumprir com as normas e não as fizer cumprir pela sua posição por “pressõeszinhas” por reduções de custos, quem cumprirá?

Uma vida não tem preço e quem responderá cível e criminalmente será você, independente de quem o apoiou na decisão de segurar ou



postergar investimentos. É sua atribuição e obrigação atualizar e manter itens legalmente obrigatórios, como laudo de AVCB (auto de vistoria do corpo de bombeiros), para-raios, recarga de extintores, sinalização de emergência, portas corta-fogo etc.

Em se tratando de vidas, segundos podem fazer toda a diferença. E em se tratando de condomínios, um bom síndico **faz a diferença.** ■



LANÇAMENTO

LEGISLAÇÃO DO INQUILINATO: Coletânea Prática

Olga Maria Krieger e Luiz Fernando de Queiroz

Nem todas as leis do inquilinato estão no Código Civil ou na Lei de Locações Urbanas. Há normas locatícias escondidas na Lei do Condomínio, CLT, Estatuto do Estrangeiro, Lei Maria da Penha... Descobrir com certeza quais delas disciplinam a locação não é tarefa que possa ser feita numa rápida consulta na internet. Daí a razão deste livro: facilitar o trabalho de quem precisa conhecer mais sobre o tema, com a segurança que uma obra consolidada proporciona.

R\$29,90

Site para compra:
www.livrariabonijuris.com.br

 facebook.com/bonijuris

Bonijuris
Editora



Limite ao poder de **DEMITIR**

É possível estabelecer regras na convenção, no regimento interno ou mesmo em assembleia geral quanto às relações empregatícias no condomínio.

por Luiz Fernando de Queiroz - Advogado

Praticamente todo mundo sabe que os funcionários de condomínio podem ser demitidos pelo síndico, a qualquer momento, respeitada a legislação trabalhista. O que pouca gente sabe é que tal poder do síndico pode sofrer limitações impostas pela convenção do condomínio, pelo regimento interno

ou mesmo por deliberação de assembleia geral extraordinária.

Em princípio, todo o poder de contratar e demitir funcionários é exclusivo do síndico, na sua qualidade de representante legal do condomínio. Tem ele competência para decidir, isola-

damente, usando unicamente seu próprio discernimento e vontade, sobre quando dispensar qualquer dos funcionários do prédio.

Tal poder discricionário tem sido, não raro, motivo de grandes conflitos, especialmente nos casos em que, em razão de longos anos de serviços prestados e da amizade granjeada com os moradores, o zelador ou o porteiro estabeleceram uma espécie de estabilidade social no edifício, passando a fazer parte, como se diz popularmente, do patrimônio do condomínio. Já tivemos conhecimento de várias rebeliões, com convocação de assembleia e ameaças de uns contra outros, por ter o novo síndico demitido o zelador de muitos anos de casa.

Para evitar que a demissão de funcionários se torne o pomo de discórdia da administração ou que parte dos condôminos se sintam indignados com o fato, é possível estabelecer regras quanto às relações empregatícias no condomínio.

A Lei do Condomínio é muito clara ao fixar, como primeira missão do síndico, que lhe compete “representar, ativa e passivamente, o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas por esta lei ou pela convenção” (art. 22, § 1o, a), no que foi repetida pelo Código Civil de 2002 (art. 1.348, II). A convenção poderá normatizar o assunto, determinando, por exemplo, que a demissão de funcionário seja feita pelo síndico somente após ouvir (e obter a aprovação) do conselho consultivo, ou que, se o funcionário tiver mais de cinco anos de contrato, a aprovação deverá ser obtida em assembleia.

São apenas hipóteses, que não invalidam qualquer proposta que atenda aos interesses dos condôminos, os quais são os verdadeiros detentores do poder no condomínio.

Embora a lei mencione apenas a convenção, entendemos que restrições, nesse sentido, também podem ser inseridas no regimento interno ou simplesmente aprovadas em assembleia geral extraordinária do prédio. Nestes casos, a força mandamental das resoluções condominiais seria menor, tendo mais o caráter de recomendações do que propriamente de regras que o síndico deveria rigorosamente cumprir. Sua desobediência constituiria, por assim dizer, uma infração menor do síndico, o que não impediria, entretanto, que fosse chamado à responsabilidade e destituído pelos condôminos, se acharem que foram desrespeitados em sua vontade.

O tema é polêmico e não comporta uma solução pronta para cada prédio. Mas é bom que seja levado a discussão em uma próxima assembleia, para que os titulares das frações ideais do condomínio fiquem conscientes de que o problema pode ser regulamentado, aliviando-se o síndico, em parte, de seu ônus de terminar ou não o vínculo empregatício de pessoa tão próxima de todos.

Como diz a voz do povo, é melhor prevenir do que remediar. ■

(Artigo extraído do livro “Condomínio em foco: questões do dia a dia”, Curitiba: Bonijuris, 2012, p. 70/71)



A taxa de condomínio pode ser reajustada automaticamente?

Não existe previsão legal sobre reajuste automático de taxa condominial. A majoração ou diminuição do valor da taxa deverá ser decidida em assembleia com a aprovação da maioria dos condôminos, e de acordo com as necessidades que o condomínio apresentar.

O que fazer no caso de erro na ata da assembleia?

Na ata não pode haver rasuras, porém, se for necessário corrigir algum erro, deve ser usada a expressão "em tempo" para corrigi-la.

Quando houver mais de um proprietário do imóvel, o correto é cobrar de qual devedor o débito condominial?

Quando existe pluralidade de proprietários de um imóvel, poderá o condomínio cobrar o débito de qualquer um deles, pois neste caso existe uma solidariedade passiva conforme previsão trazida no art. 275 do Código Civil.

"Art. 275. O credor tem direito a exigir e receber de um ou de alguns dos devedores, parcial ou totalmente, a dívida comum; se o pagamento tiver sido parcial, todos os demais devedores continuam obrigados solidariamente pelo resto".

Caso tenha que propor ação para cobrança judicial, a forma mais segura será interpor a ação em face de todos os proprietários para que solidariamente respondam pelo débito. Porém, se o condomínio propuser somente em face de um dos proprietários, da mesma forma o direito de crédito estará garantido, pois o débito condominial é considerado uma dívida solidária e o próprio imóvel responderá.

(Revista Direito e Condomínio)

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



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

- **ADVERTÊNCIA:** Objetiva advertir o condômino da infração que cometeu, oportunizando prazo para que solucione o problema ou deixe de cometer determinada conduta. A forma de aplicação deverá estar descrita na convenção, regimento interno ou atas das assembleias do condomínio.
- **ALUGUEL:** Cessão ou empréstimo de um bem em troca do pagamento de uma taxa periódica por extensão, chamada pelo mesmo nome, aluguel ou locação.
- **AVERBAÇÃO:** Anotação na matrícula feita pelo Cartório de Registro de Imóveis sobre qualquer alteração que diga respeito ao proprietário (chamada subjetiva), por exemplo, mudança no estado civil do dono; ou ao imóvel (chamada objetiva), por exemplo, alteração do nome da rua do imóvel.
- **CONSELHO CONSULTIVO:** Órgão formado com a finalidade de assessoramento e consultoria para o síndico, destina-se à solução dos problemas relacionados com o condomínio, ficando a convenção responsável por especificar as suas atribuições. O mandato dos conselheiros não poderá exceder a dois anos, permitida a reeleição.
- **INQUILINO:** É a pessoa que paga mensalmente um aluguel para o dono do imóvel para ocupá-lo. A lei do inquilinato estabelece os direitos e deveres do inquilino. O inquilino poderá ampliar seus direitos caso tenha uma procuração do proprietário que o autorize a representá-lo tomando decisões nas assembleias de condomínio.
- **SÍNDICO:** Condômino ou não, eleito em assembleia para ser o representante legal do condomínio, em juízo ou fora dele, exercendo a administração do condomínio com apoio do conselho consultivo e subsíndico, todos eleitos em assembleia ordinária. O síndico pode ser tanto condômino como pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, salvo disposição contrária na convenção. Será eleito pela forma e prazo previstos na mesma, sendo que seu mandato não pode exceder a dois anos, permitida a reeleição.
- **SÍNDICO PROFISSIONAL:** É um sistema de administração realizado por pessoa não residente no condomínio, isto é, quando alguém estranho ao condomínio é pago para exercer o cargo de síndico. A lei permite que o cargo seja exercido por pessoa física ou jurídica (artigo 22, parág. 4º, da Lei 4.591/64).

Fonte: Baseado no Portal Viva o Condomínio



Destinação do condomínio deve ser respeitada

por *Josélia Aparecida Küchler - Advogada*

Um condomínio pode ter diferentes finalidades e é a convenção condominial quem prevê a natureza da utilização dos imóveis, podendo ser residencial, comercial ou mista.

O condômino, por sua vez, deve respeitar a destinação de sua unidade autônoma, não podendo usá-la para atividades empresariais se o fim previsto for exclusivamente residencial.

Não apenas a destinação deve ser acatada, mas também a utilização do imóvel necessita permitir a convivência tranquila entre vizinhos. De acordo com o Código Civil (Lei 10.406/2002), é proibido ao proprietário de imóvel em condomínio utilizar a unidade autônoma de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos demais possuidores, ou aos bons costumes (art. 1.336, inc. IV)

Os direitos de usar e de fruir estão limitados pelas restrições de vizinhança, sempre mais severas quando se trata de condomínio edilício. O uso diverso da finalidade prevista poderá afetar os valores tutelados pelo legislador, quais sejam, sossego, segurança

e a salubridade, bem como sobrecarregar os equipamentos comuns do edifício, como elevadores, portaria, consumo de energia elétrica, entre outros.

Quando desrespeitados os deveres de abstenção contidos no artigo 1.336 no Código Civil, cabe ao condomínio, representado pelo síndico, ou a qualquer condômino individualmente, a legitimidade ativa para coibir a conduta ofensiva e a aplicação de multas.

O Código Civil (Lei 10.406/2002) estabelece as seguintes penalidades:

“Art. 1.336. [...], § 2º. O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.”

“Art. 1.337. O condômino, ou possuidor, que não cumprir reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem”.

Parágrafo Único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia”.

A vida em condomínio, portanto, é baseada em regras de convivência, tanto em relação à destinação do imóvel quanto ao comportamento social dos condôminos Abusos e inconveniências podem gerar advertências e multas por isso é muito importante respeitar as normas de convivência do seu condomínio. ■



O condômino precisa recolher a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) para retirada de parede em apartamento? SIM!

O síndico, como representante legal do condomínio, responde civil e criminalmente por fatos ocorridos por negligência, imprudência e imperícia. Dentro desta responsabilidade está a retirada de uma parede interna de um apartamento, já que esta retirada pode alterar a estrutura do prédio. Logo, o síndico deve se cercar das medidas de segurança necessárias para a manutenção do condomínio e para a proteção dos condôminos.

O proprietário do imóvel tem a obrigação de informar formalmente o condomínio da realização de obras internas relevantes, bem como os materiais que serão utilizados, fornecendo a planta do projeto devidamente assinada pelo responsável técnico e aguardar a análise de um corpo diretivo ou especialista indicado.

Para que ocorra a derrubada de parede, a contratação de arquiteto ou engenheiro é crucial, pois eles são os profissionais habilitados para fornecer a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), que será recolhida pelo proprietário do imóvel.

Este responsável técnico é quem deverá atestar que a obra é segura para o edifício e que segue as legislações vigentes, não causando qualquer interferência na estrutura predial. Ele assume o compromisso, também, por reparar eventuais danos causados às partes comuns e aos apartamentos vizinhos.

O condômino que iniciar reformas e obras sem aprovação, causando assim prejuízos tanto ao con-



domínio quanto aos demais condôminos, poderá ser culpado civil e criminalmente, conforme dispõem os seguintes artigos:

“Art. 186 – Código Civil - Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar o direito e causar prejuízo a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete o ilícito.”

“Art. 927 – Código Civil – Aquele que, por ato ilícito (artigos 186 e 187), causar danos a outrem, fica obrigado a repará-lo.”

Vale ressaltar que é dever do síndico exigir do condômino a ART em casos de alteração de estrutura do condomínio, por motivos claros de segurança, mesmo o proprietário possuindo outros documentos autorizando a modificação parcial ou total da parede. ■

TELECONDO
(041) 3223-8030
www.telecondo.com.br