

REVISTA

Direito & Condomínio

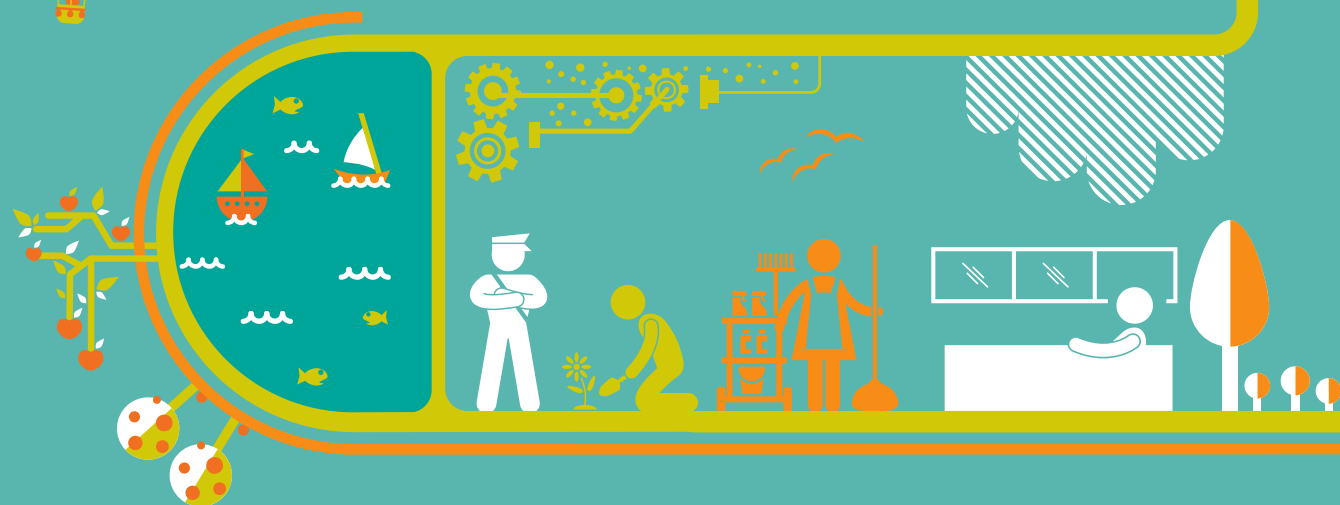
Ano 2 • n° 4 • Outubro a Dezembro • 2015

Bonijuris

Terceirização de serviços

Entenda as responsabilidades legais do condomínio!

DISTRIBUIÇÃO GRATUITA



LOJAS TÊRREAS

Mesmo com acesso independente, participam do rateio de condomínio?

QUEM DEVE PAGAR AS TAXAS DE CONDOMÍNIO

vencidas antes da entrega das chaves?

TEMPOS DE CRISE PARA LOCADORES

Veja como calcular o valor do aluguel.

Viva melhor!

Acesse o portal Viva o Condomínio!

Tudo o que você sempre quis saber sobre legislação, direitos e deveres da vida em condomínio em um só lugar! Chegou o Portal Viva o Condomínio: um espaço criado por especialistas para você esclarecer todas as dúvidas!

**Acesse o conteúdo exclusivo pelo site
www.vivaocondominio.com.br ou
faça uma visita ao nosso escritório**

**Rua Marechal Deodoro, 235
7º andar - sl 708 - Centro - Curitiba/PR**

Para mais informações, ligue
(41) 3324 9062





Bonijuris

Revista Direito & Condomínio

ISSN 2317-689X
Publicação periódica de caráter informativo com circulação dirigida e gratuita.

Periodicidade: Trimestral
Tiragem: 22.000 exemplares

Jornalista responsável:
Luiz Fernando de Queiroz

Coordenação de conteúdo:
Kirila Koslosk

Coordenação editorial:
Olga Maria Krieger

Coordenação de marketing:
Jéssica Regina Petersen

Projeto gráfico e diagramação:
Estúdio Sem Dublê

Publicação:
Editora Bonijuris

PARA ANUNCIAR:
(41) 3323-4020 / 0800-645-4020
revistadc@bonijuris.com.br

Atendimento ao leitor:
Receba a revista em sua casa.
Escreva-nos para:
revistadc@bonijuris.com.br

Mapa de distribuição desta edição:

Curitiba/PR (12.400)
Londrina/PR (2.500)
Florianópolis/SC (3.500)
Balneário Camboriú/SC (300)
Joinville/SC (400)
Belo Horizonte/MG (300)
Uberlândia/MG (1.000)
Rio de Janeiro/ RJ (600)
São José dos Campos/SP (1.000)

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.

“A vida é uma aprendizagem diária. Afasto-me do caos e sigo um simples pensamento: Quanto mais simples, melhor!”. O falecido escritor José Saramago resumiu numa pequena frase a proposta da Revista Direito & Condomínio: simplificar o conteúdo jurídico, sem perder a qualidade da informação.

Durante os últimos meses, a Editora Bonijuris procurou divulgar pelas redes sociais os temas de interesse dos nossos assinantes, com as novidades e atualidades do setor condominial. Contudo, os pedidos para que a revista impressa voltasse a circular não pararam de chegar na redação. E como aqui, caro leitor, é você quem manda, preparamos esta edição de forma bem criteriosa com os temas mais solicitados.

Convidamos um time de peso para compor nosso leque de especialistas: são profissionais com amplo conhecimento na área de condomínios, que trazem informações concretas e relevantes sobre assuntos do cotidiano. Os artigos debatem o impacto do não pagamento da taxa condominial por parte do mutuário de financiamento habitacional; a penhorabilidade do bem de família frente à dívida de condomínio; a melhor maneira de estipular o valor de um aluguel num momento de economia mais instável; além do importante tema de capa sobre a terceirização de serviços em condomínio, como zeladoria, limpeza e portaria.

Com a publicação do 4º volume da Revista Direito & Condomínio, queremos ser sua fonte periódica e confiável de informações jurídicas na área condominial. Convidamos você a conhecer cada detalhe dos artigos e a continuar interagindo pelos nossos canais de comunicação e pelas redes sociais.

Esta revista é feita pensando em você, aproveite!

Curta a nossa fanpage

www.facebook.com/direitocondominio

Eli Antonelli – Jornalista
Brbrasis Comunicação

Índice

artigos & comentários

06

O interesse coletivo e a penhora do bem de família por dívida de condomínio

Furi Augustus Barbosa Vargas

08

Imóvel com financiamento popular? Não deixe de pagar a taxa condominial!

Guilherme Augusto Vicente de Castro



capa

10

Terceirização de serviços em condomínios

Geison de Oliveira Rodrigues



condomínios

novos

12

Quem deve pagar as taxas de condomínio vencidas antes da entrega das chaves?

André Z. T. Queiroz



locações

imobiliárias

14

Calculando o novo aluguel

Luiz Fernando de Queiroz



dia a dia do condomínio

16

Lojas térreas com acesso independente pagam condomínio?

Raquel Abdo El Assad

ABC do condomínio

17

Significado das expressões mais utilizadas em condomínio

perguntas & respostas

18

Dúvidas frequentes são respondidas nesta seção.

Antes do gás natural



Depois do gás natural



GÁS NATURAL COMPAGAS.

MAIS VANTAGENS PARA VOCÊ, MAIS ESPAÇO PARA O SEU CONDOMÍNIO.

Além das vantagens de ter sempre água quente no banheiro e na cozinha, fatura individual sem tarifa mínima e mais segurança, seu condomínio pode ganhar novas áreas comuns. Confira algumas dicas do que fazer no espaço da "Central de Gás".



Bicicletário



Sauna



Zeladoria



Playground



Vaga para visitantes



Lixeira



Churrasqueira



Horta Comunitária

Acesse compagas.com.br e conheça todas as vantagens do gás natural para sua casa.

 COMPAGASOFICIAL

 COMPAGAS



GásNatural

MAIS GÁS PARA O PARANÁ





*O interesse coletivo e
a penhora do bem de família*
**POR DÍVIDA
DE CONDOMÍNIO**

Yuri Augustus Barbosa Vargas – Advogado

A penhorabilidade do bem de família por despesas do condomínio foi motivo de debates nos tribunais, chegando ao Superior Tribunal de Justiça, que se pronunciou contrariamente à penhora e, logo após, reviu esse entendimento.

O bem de família legal foi uma inovação trazida pela Constituição de 1988 no inciso XXVI do art. 5º, o qual trata da impenhorabilidade da pequena propriedade rural produtiva pelo trabalho familiar.

Posteriormente, a Lei 8.009, de 29 de março de 1990, instituiu o bem de família legal. Assim, independentemente de qualquer formalidade, o imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, tornou-se impenhorável para responder por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo as exceções previstas na própria lei.

A discussão inicial girou em torno da interpretação do inciso IV do art. 3º dessa lei, que não prevê a impenhorabilidade nos casos de *“cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar”*, o que também seria aplicável às contribuições condominiais.

O condomínio é formado por partes exclusivas e partes que são comuns aos condôminos, proporcionando mais de uma titularidade so-

bre um mesmo bem. Neste sentido, todos os condôminos exercem o direito sobre o todo comum, ao mesmo tempo em que são obrigados a respeitar o direito do coproprietário. Por sua vez, a conservação da coisa comum depende da contribuição a que todos os condôminos estão obrigados a concorrer, contrapartida do direito de utilização das partes comuns.

Ao deixar de pagar as despesas comuns do condomínio, o condômino estaria transferindo a conta aos demais proprietários e moradores e ainda poderia prejudicar a conservação do prédio. Desse modo, a exceção à impenhorabilidade do bem de família por despesas condominiais decorre da prevalência do interesse coletivo sobre o interesse particular, impedindo que o condômino devedor se enriqueça ilicitamente às custas dos demais condôminos.

A cota condominial nada mais é do que a divisão proporcional das despesas ordinárias e extraordinárias de conservação da coisa comum, e por tais despesas devem concorrer todos os condôminos, sem exceção. ■

HGN

Corretora de Seguros

www.hgncorretora.com.br

Especializada em Seguros para Condomínios

- Seguro Predial Obrigatório
- Seguro de Vida Obrigatório
- Seguro de Responsabilidade Civil Geral
- Seguro Residencial
- Entre outros

**ENTRE EM CONTATO
AGORA MESMO!**

41 9166 5370  

41 4102 5370 

hgncorretora@gmail.com



por Guilherme Augusto Vicente de Castro – Advogado

O mutuário de programa habitacional para aquisição da casa própria tem o dever contratual de pagar em dia as prestações do financiamento e, quando for o caso, também as taxas condominiais, sob pena de perder o direito de adquirir o bem e ainda por cima ser despejado!

Se a companhia habitacional souber do débito com o condomínio, possivelmente moverá ação de rescisão de contrato contra seu mutuário para que a posse do bem seja retomada, além de pleitear pedido de despejo se necessário for.

Em linhas gerais, a todos os residentes no Brasil são assegurados os direitos de propriedade e moradia (art. 5º, XXII, e 6º da Constituição Federal). Por isso mesmo, nos estados brasileiros existe ao menos um programa habitacional de financiamento de bem imóvel destinado à classe de baixa renda. São as chamadas COHABs, CEHABs, CDHUs etc., criadas em meados da década de 1960 para reduzir o déficit habitacional que assola nosso país até os dias atuais.

Na sua grande maioria, tais empreendimentos habitacionais são condomínios, pois preservam a segurança, o sossego e a qualidade de vida dos seus moradores.

A posse da residência é usualmente adquirida através de contrato

por “compromisso de compra e venda”. Este tipo contratual mantém a propriedade do bem com a companhia habitacional até que a última prestação do financiamento esteja quitada e, via de regra, seja entregue respectiva escritura definitiva de compra e venda. Só assim a propriedade do bem será exclusiva do (ex) mutuário.

Claro que o mutuário deve se obrigar a todas as cláusulas do contrato, inclusive ao pagamento das taxas condominiais vencidas e vincendas, mesmo que sejam emitidas em nome da companhia habitacional.

Se configurada a inadimplência das taxas condominiais, o condomínio – representado pelo síndico – pode mover ação de cobrança contra o compromissário vendedor (companhia habitacional) e/ou contra o promitente comprador (mutuário), à sua escolha, na força da peculiaridade de cada caso.

A prática demonstra que é mais prudente mover a ação de cobrança das taxas condominiais

vencidas e não pagas contra o promitente comprador (mutuário) e requerer dentro dos autos que a companhia habitacional seja oficiada, no intuito de lhe conceder ciência inequívoca da dívida condominial em aberto.

Portanto, mesmo que as prestações do financiamento estejam em dia, a companhia habitacional, ao ser informada do inadimplemento da taxa condominial, pode retomar o imóvel.

Pagar mensalmente os rateios condominiais evita dissabores futuros, além de impedir que a conta encareça com cobrança de juros e encargos. Sem esquecer que o condomínio é um ente despersonalizado que não auferirá renda, que somente sobrevive financeiramente se todos seus comuns pagarem sua quota-parte até a data aprazada no boleto.

Conversamos novamente em breve! ■



R\$39,00

NOVA FERRAMENTA DE TRABALHO PARA SÍNDICOS, CONDÔMINOS E PROFISSIONAIS DA ÁREA

Uma obra única, que reúne as normas legais aplicáveis ao condomínio tradicional e ao condomínio edilício: Código Civil, Lei do Condomínio, de Locações, do Bem de Família e muito mais. Ao final, traz um completo guia de pesquisa (índice temático remissivo), com palavras-chave e apontamentos que indicam com precisão a informação procurada na lei, para que o leitor solucione com facilidade e rapidez a sua dúvida.



Terceirização de serviços



Há pouco tempo surgiu o debate em torno da notícia de que os condomínios residenciais estariam proibidos de terceirizar serviços essenciais porque a Justiça do Trabalho e os sindicatos haviam proibido tal modalidade de contratação. Assim, serviços como zeladoria (conservação), portaria, segurança (monitoramento à distância e vigilância) e limpeza em condomínios residenciais somente poderiam ser realizados por empregados contratados diretamente pelos condomínios residenciais.

Como o condomínio residencial não pode ser equiparado a uma empresa, pois sua realidade habitual se contextualiza muito mais com a vida doméstica do que com a empresarial, tal proibição seria inconstitucional, pois feriria frontalmente o artigo 5º da Constituição Federal. No mais, a Súmula 331/TST não veda a terceirização, muito pelo contrário, ela a admite, não sendo razoável uma cláusula convencional sindical inibir a contratação de pessoal por empresa interposta e, mais ainda, a compelir multas em caso de descumprimento, configurando abuso de poder, pois a competência dos sindicatos no Brasil está muito bem delimitada na CLT e na CF.

A preocupação que os condomínios dispostos

a não ter empregados próprios devem observar não diz respeito simplesmente ao ato rasteiro e apressado de não terceirizar, mas sim vincula-se ao dever de fiscalização da saúde trabalhista, previdenciária e fiscal da empresa terceirizada, pois se a empresa terceirizada, prestadora de serviços de zeladoria, portaria, segurança e limpeza para condomínios não pagar seus empregados e não recolher os direitos trabalhistas, os condomínios é que ficam responsáveis subsidiariamente pela quitação total.

O mais importante é que o síndico e o conselho fiscal exijam, todo mês, que a prestadora lhes entregue uma pasta com cópia dos documentos trabalhistas, fundiários, previdenciários e

serviços EM CONDOMÍNIOS

por Geison de Oliveira Rodrigues – Advogado



fiscais dos empregados que estão trabalhando no condomínio. Anexando tais documentos no livro fiscal mensal, poderão acompanhar a idoneidade da empresa prestadora e conferir se ela tem cautela e competência para gerenciar os empregados que destina ao condomínio.

Então, todo mês, quando a prestadora enviar o dossiê com a cópia dos documentos trabalhistas para o síndico do condomínio, este e seu conselho fiscal devem conferir se os cartões-ponto de fato mostram a realidade, pois ninguém chega para trabalhar todos os dias na mesma hora, minuto e segundo. Também os recibos de pagamento de salário devem coincidir com o número de horas que o empregado da prestadora ficou na portaria do condomínio. Não é possível que o cartão-ponto mostre dez horas extras no mês e o recibo de salário respectivo indique valor suficiente apenas para quitar seis horas extras. Este pagamento a menor, feito pela prestadora, se esta quebrar, cairá para o condomínio quitar.

Para o bem-estar do condomínio, pode o síndico também fixar cláusula no contrato de pres-

tação de serviços na qual fique acertado que somente em casos de solicitação do condomínio, ou pedido de demissão pelo empregado, que a prestadora poderá trocar os empregados que atuam no condomínio contratante. Isso porque é pacífico na rotina dos condomínios que os porteiros ao longo do tempo passam a conhecer todos os moradores e visitantes habituais, o zelador se familiariza com a estrutura predial do condomínio, a servente com os critérios de limpeza, enfim, forma-se uma equipe otimizada de acordo com o perfil do cliente, logo, trocar menos é ter menos problemas. ■

DICA:

É recomendável que, no contrato de prestação de serviços entre o condomínio e a empresa prestadora de serviços, haja uma cláusula que dê ao condomínio o direito de reter o pagamento dos honorários da terceirizada enquanto esta não atender e esclarecer as exigências e dúvidas que síndicos e conselheiros apontarem. Somente desta forma não haverá uma dívida latente acumulando-se mês a mês contra o condomínio tomador de serviços.



Quem deve pagar as taxas de condomínio vencidas antes da entrega das chaves?

por André Z. T. Queiroz – Advogado



Tem sido comum a situação em que a construtora, em contratos de compra e venda, estipula exclusivamente ao comprador o dever de pagar as taxas condominiais, desde o momento da assinatura do contrato. Se o comprador receber as chaves do imóvel no mesmo momento da assinatura do contrato, não resta dúvida acerca da responsabilidade do comprador/condômino em pagar as taxas condominiais desde o início.



O problema surge quando a construtora, por várias razões, demora para entregar as chaves do imóvel ao comprador. As despesas do condomínio já estão vencendo mensalmente. De quem é a responsabilidade pelo pagamento das taxas de condomínio que já começaram a correr? Da construtora ou do comprador?

Uma distinção inicial precisa ser feita. Há duas hipóteses: a primeira, quando a unidade residencial (apartamento ou mesmo casa em condomínio) já estiver com a

matrícula imobiliária indicando o nome do comprador; a segunda, quando a matrícula atualizada da unidade ainda está em nome exclusivo da construtora.

Na primeira hipótese, se a unidade residencial já estiver registrada em nome do comprador, este tem o dever de pagar as taxas de condomínio, mesmo que ainda não tenha recebido as chaves da construtora, cabendo ação regressiva contra a construtora.

A razão para tanto é que a coletividade dos condôminos não pode



ser prejudicada pela inadimplência decorrente de uma querela entre construtora e comprador.

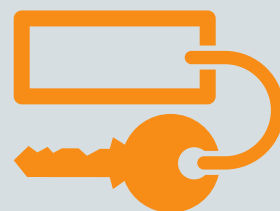
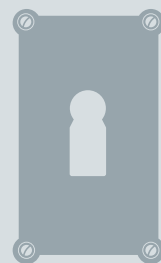
O condomínio precisa receber os valores não pagos, sob pena de a situação continuar prejudicando todos os outros condôminos.

Como o condomínio não tem acesso aos contratos particulares entre construtora e comprador, necessita verificar em nome de quem se encontra a unidade que gerou a dívida para poder ajuizar a ação de cobrança, razão pela qual a responsabilidade nasce do registro imobiliário.

O comprador, sentindo-se prejudicado por ter pago taxas de condomínio pelo período em que não estava com as chaves do imóvel, poderá entrar com ação de regresso contra a construtora. Para tanto, poderá embasar-se nos entendimentos dos tribunais que

têm engrandecido o valor da posse, na linha de raciocínio de que o comprador, por não ter recebido em tempo as chaves da construtora, deve ser por ela ressarcido das contribuições condominiais pagas. Na segunda hipótese, o condomínio irá ajuizar a cobrança exclusivamente em face da construtora, até porque a matrícula da unidade residencial está ainda em nome dela, desconhecendo-se o nome de qualquer outra parte (o contrato de compra e venda não está público no registro), e, portanto, esse caso não oferece maiores dificuldades para solução.

Assim, deve o comprador pagar as taxas condominiais, mesmo antes de receber as chaves, se a matrícula do imóvel estiver em seu nome, cabendo-lhe ação regressiva em face da construtora, pela devolução do valor das taxas pagas e pelo atraso na entrega das chaves. ■





Calculando o novo aluguel



por Luiz Fernando de Queiroz

Deixar o imóvel vazio ou alugá-lo por preço abaixo do mercado? Esta pergunta certamente já passou pela cabeça de proprietários e administradores de imóveis, especialmente quando a oferta é maior do que a demanda. Como saber se vale a pena reduzir o valor do aluguel para adequá-lo ao preço oferecido pelo interessado, ou aguardar dois ou três meses até que alguém

pague o locativo esperado? Não existe uma regra infalível: a experiência tem sido a melhor conselheira, mas é possível calcular o melhor aluguel.

Para saber qual o melhor aluguel possível, é preciso levar em conta a legislação brasileira a respeito, no ponto em que estabelece que a revisão do aluguel só poderá ser efetuada de três em três anos. Esta

é a premissa básica para se obter uma regra de avaliação; calcular a receita do imóvel em prazo menor ou maior é fugir da realidade.

O segundo ponto, este sim subjetivo e que repousa mais na experiência do administrador, consiste em saber qual a expectativa de locação de um imóvel pelo preço desejado nos próximos meses, ou seja, se não aceita a oferta, quan-

tos meses mais, em princípio, será necessário esperar até que o imóvel seja alugado.

Convém alugar o imóvel abaixo do preço de mercado sempre que o prazo de espera de uma locação nova resulte num menor ganho ao proprietário nos próximos 36 meses.

Por exemplo, se o proprietário pede R\$ 1.000,00 de aluguel mas recebe uma oferta de R\$ 900,00, e tem a expectativa segura de alugá-lo em dois meses, vale a pena dar o desconto? Aplicando-se a teoria resumidamente exposta, não; porque em três anos terá uma receita de apenas R\$ 32.400,00 (36x900), ao passo que teria uma receita maior, de R\$ 34.000,00 (36x1000), se es-

perasse dois meses. No mesmo caso, se alugar por R\$ 950,00, sua receita em três anos será de R\$ 34.200,00 (36x950). No máximo, poderá reduzir o aluguel para R\$ 945,00, quando obterá idêntico retorno em três anos (36x945=34.020).

Outros fatores, naturalmente, influenciam o cálculo, devendo ser levados em consideração pelo locador ou imobiliária. No período em que o imóvel permanecer fechado, no aguardo de uma locação nova pelo preço de mercado, avalie quanto será despendido no pagamento de condomínio e de IPTU; se o mercado está estabilizado, em alta ou em baixa; qual a idoneidade financeira (e moral!) do pretendente e seu fiador etc. Um

bom inquilino certamente merece um desconto real de R\$ 100,00 num aluguel de R\$ 1.000,00.

Locadores e imobiliárias também não podem se esquecer de que “preço de mercado” não é o valor de oferta, mas o preço pelo qual os negócios são efetivamente realizados em determinado mês. Por isso mesmo, em época de baixa inflação, não convém ficar na expectativa de que o mercado futuro será melhor do que o atual; o sensato é pegar a calculadora e descobrir, em dois toques, o melhor aluguel possível. ■

(Artigo extraído do livro “Dinâmica do imóvel: à luz da lei e da prudência dos tribunais”, Curitiba: Bonijuris, 2015, p. 26/28)



Imagem meramente ilustrativa.

DINÂMICA DO IMÓVEL: À LUZ DA LEI E DA PRUDÊNCIA DOS TRIBUNAIS

Luiz Fernando de Queiroz

Dinâmica do Imóvel é uma coletânea de 112 artigos publicados pelo advogado e especialista em direito imobiliário Luiz Fernando de Queiroz. Atualizados e editados, os comentários foram agrupados em catorze capítulos, reunindo textos sobre administração do imóvel, locação, fiança, despejo, intermediação das imobiliárias, propriedade, compra e venda, corretagem, usucapião e loteamento. E ainda posse, bem de família, herança, usufruto e vizinhança.

O autor escreve em linguagem direta, de fácil compreensão, mas sempre fundamentando suas posições na lei ou nas melhores (mais prudentes) decisões dos tribunais. Recomendado para quem trabalha no mercado imobiliário.

R\$49,90

 facebook.com/bonijuris

ONDE ENCONTRAR: Livraria Cultura, Livraria da Folha, Livraria Fnac, Livraria Martins Fontes, Livraria Saraiva, Livraria da Vila, Livraria Travessa, Livrarias Catarinense e Livrarias Curitiba.

TELEVENDAS:
0800-645-4020 | (41) 3323-4020
www.livrariabonijuris.com.br

Bonijuris Editora



Lojas térreas com acesso independente pagam condomínio?

por Raquel Abdo El Assad – Advogada

Muitos proprietários de lojas térreas acreditam que, devido ao fato de suas lojas possuírem acesso independente do condomínio, não precisam arcar com as taxas condominiais. Ledo engano, pois se as lojas fazem parte do condomínio os proprietários devem, sim, contribuir com as despesas geradas, pois são tão condôminos quanto os outros. Haveria apenas uma possibilidade de não participarem do rateio das despesas: a expressa previsão na convenção do condomínio excluindo-as do pagamento, o que é raro.

Assim, caso a convenção do condomínio não exclua expressamente as lojas, devem elas contribuir com o pagamento das quotas condominiais. Mas em que proporção? Bem, isto é a própria convenção do condomínio que especificará.

Não seria injusto que as lojas com

acesso independente contribuíssem com as despesas? Não, tendo em vista que, apesar de não usufruírem de alguns serviços, espaços e comodidades do condomínio, usufruem de outros. Embora os proprietários das lojas térreas não utilizem os elevadores, por exemplo, eles usufruem da manutenção da estrutura do edifício, da pintura, da conservação da marquise, dos serviços do vigia noturno, entre outros.

Se a convenção nada prevê, é errado excluir as lojas do rateio das despesas, tendo em vista, reitera-se, que elas fazem parte do condomínio. Assim, pergunta-se: seria justo que as lojas fossem valorizadas com a pintura do edifício sem darem contribuição alguma? Seria justo que o síndico trabalhasse em prol do condomínio como um todo, incluindo as lojas, sem que elas contribuíssem com o seu pagamento? É claro que não.

A solução encontrada por muitos condomínios é atribuir às lojas térreas uma proporção menor no rateio das taxas condominiais em relação aos demais condôminos, como forma de compensar a não utilização de elevadores e outros serviços. Todavia, é preciso ficar atento, pois a forma de rateio precisa estar expressamente prevista na convenção do condomínio, sendo que tal documento faz lei entre as partes.

Enfim, mesmo as lojas térreas com acesso independente, devem contribuir com o pagamento das quotas condominiais: além de serem partes integrantes do edifício, geram despesas ao condomínio, devendo ajudar no pagamento das despesas.

Em outras palavras, quem gera despesas deve ajudar a custeá-las. ■

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

- **DESPESA ORDINÁRIA:** São as despesas necessárias à administração e à manutenção do condomínio. A Lei 8.245/91, art. 23, inciso XII, parágrafo 1º, prevê um rol de despesas ordinárias:
 - a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
 - b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
 - c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
 - d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
 - e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
 - f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
 - g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;
 - h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;
- **FACHADA:** Aparência externa que o condomínio apresenta. A Lei do Condomínio (Lei 4.591/64), no seu art. 10, proíbe qualquer alteração que modifique a fachada, salvo se for obtida a autorização dos condôminos através de assembleia, respeitando o quórum previsto na convenção. A instalação de grades ou redes protetoras não constitui alteração de fachada, pois a segurança, especialmente de crianças, vem em primeiro lugar.
- **FRAÇÃO IDEAL DE SOLO:** Forma de divisão das despesas condominiais de acordo com o tamanho de cada imóvel, como dispõe o art. 12, parágrafo 1º, da Lei do Condomínio. É na convenção do condomínio que está determinado o tamanho de cada unidade.
- **HABITE-SE:** Autorização emitida pela prefeitura para o funcionamento e ocupação de um condomínio. Conforme previsão trazida no art. 13, parágrafo único, da Lei do Condomínio, no prazo de 120 dias, contados da data de concessão do habite-se, deverá ser feito o seguro obrigatório, sob pena de multa mensal equivalente a 1/12 do imposto predial territorial urbano (IPTU).
- **PENHORA:** É uma apreensão judicial (expropriação) de bens do devedor como garantia de execução de uma dívida para satisfação da dívida com o credor. No caso de débitos de condomínio, o imóvel, mesmo sendo único bem de família, poderá ser penhorado para garantir a dívida, nos termos da Lei 8.009/90, art. 3º, IV.
- **TAXA CONDOMINIAL:** Cota condominial da unidade individualizada, que geralmente, salvo previsto em convenção, será correspondente à fração ideal de solo de acordo com o tamanho de cada imóvel. Nos termos do art. 12 da Lei do Condomínio: “Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio. § 1º Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.”





por Kirila Koslosk – Advogada

Quem poderá ser síndico?

A convenção do condomínio estabelece quem pode ser eleito como síndico. De acordo com o Código Civil, art. 1347, e Lei do Condomínio, art. 22, parágrafo 4º, o síndico não precisa ser necessariamente morador ou proprietário de um imóvel no condomínio. O mandato do síndico poderá ser no máximo de 2 (dois) anos, muitas vezes permitida a reeleição, porém é preciso analisar o que dispõe a convenção do condomínio.

O art. 1347 do Código Civil preceitua: “A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.”

Quando nenhum condômino se candidatar ao cargo de síndico, uma administradora ou um síndico profissional poderá ser contratado para desempenhar a função. Além disso, o síndico poderá transferir parte de suas atribuições a um terceiro para auxiliar na sua administração, como por exemplo contratar uma empresa de cobrança ou um advogado. É o que assevera o art. 1.348 do Código Civil e o art. 22, parágrafo 2º, da Lei do Condomínio.

É permitida a remuneração ao síndico pelos serviços prestados. Normalmente, a convenção do condomínio dispõe sobre a remuneração, mas, no silêncio desta, um salário poderá ser aprovado na própria assembleia de eleição do síndico. Alguns condomínios pagam uma remuneração mensal em valor fixo, outros isentam o síndico da sua taxa de condomínio.

Os assuntos não previstos na ordem do dia (edital de convocação) podem ser decididos na assembleia?

Não, a assembleia deve seguir e respeitar a ordem do dia, conforme previsão do edital de convocação, sob pena de ser anulada.

No entanto, assuntos corriqueiros que não estejam relacionados a despesas ou restrição de direitos poderão ser abordados com o intuito de auxiliar o dia a dia do condomínio.

Como poderá ser anulada uma assembleia?

Sobre o assunto, primeiro é primordial analisar o que dispõe a convenção do condomínio, se ela prevê quórum para votação ou outras regras para a anulação. Não havendo nada nesse sentido, uma assembleia pode ser anulada de duas formas: realização de uma nova assembleia para sanar as irregularidades ocorridas na anterior ou mediante decisão judicial. Neste último caso, é a parte prejudicada quem deverá ajuizar a ação para que sejam anuladas as decisões firmadas naquela assembleia.



HABITACON 2015

Feira de Fornecedores para
Construção & Condomínios

**Do projeto à construção, do acabamento à administração.
Tudo em um único evento.**

14 a 17 OUTUBRO
EXPORENAULTBARIGUI



Novas **adesões**, novas **parcerias** e um volume ainda maior de **opções** para **construção e condomínios**.

Apresente aqui a sua empresa e realize grandes negócios.

 FeiraHabitacon

GARANTA SEU STAND E CONFIRME JÁ SUA PARTICIPAÇÃO!

Informações > 41 3203 1189
montebello@montebelloeventos.com.br
www.feirahabitacon.com.br

REALIZAÇÃO

MonteBello
eventos
A marca dos eventos de negócios

PATROCÍNIO

Protenpar
LÍDER EM MELHORES PRÁTICAS EM SUSTENTABILIDADE

GOVERNO FEDERAL
BRASIL
PÁTRIA EDUCADORA

BANCO DO BRASIL

APOIO DE REALIZAÇÃO

CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura do Paraná



SINDICER
ESTADO DO PARANÁ



APOIO DE INSTITUCIONAL

GestorCWB
Associação de Construtores

Argapoli
ARGAMASSAS TÉCNICAS



APOIO DE DIVULGAÇÃO

PINI
Associação de Engenharia e Tecnologia da Construção

GRANDES CONSTRUÇÕES
Condomínio

TEMPO TÉCNICO
JORNAL DO VIBRO