

REVISTA

# Direito & Condomínio

Ano 3 • nº 5 • Janeiro a Março • 2016

Bonijuris<sup>Editora</sup>

DISTRIBUIÇÃO GRATUITA



## Alterações à fachada:

limites e procedimentos

**NÃO RECEBIMENTO  
DO BOLETO:**  
saiba como proceder

**ASSEMBLEIA GERAL  
ELETRÔNICA:**  
seu condomínio na era digital

**DÍVIDA DE  
CONDOMÍNIO:**  
síndico pode perdoar?

# 30 mil



**clientes com todo o gás.**

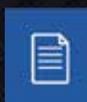
Do banho quentinho à indústria produzindo a todo vapor.  
Do chef que faz sucesso ao carro rodando com mais  
eficiência. Compagas é mais economia, praticidade  
e segurança, entre outras vantagens. Confira:

---



#### **Mais segurança**

O gás natural tem densidade menor que o ar, o que facilita a sua dispersão na atmosfera em caso de vazamento e reduz os riscos de acidentes.



#### **Mais economia**

Com a medição individual, cada morador paga somente o que usar, sem tarifa mínima. Além disso, a chama não deixa resíduos nos equipamentos, diminuindo despesas com manutenção.



#### **Mais comodidade**

Abastecimento contínuo, por tubos subterrâneos, dispensa o pedido de compra, o estoque e o armazenamento de cilindros. Com isso, seu condomínio tem mais espaço para área comum e evita transtornos com caminhões atrapalhando o trânsito e os moradores.



#### **Menos poluente**

A queima do gás natural produz menos fuligem, com menor índice de dióxido de carbono, o que reduz o impacto ambiental.

**Saiba mais em**  
[www.compagas.com.br](http://www.compagas.com.br)

---



**COMPAGAS**

*GásNatural*

MAIS GÁS PARA O PARANÁ



**PARANÁ**

GOVERNO DO ESTADO

# Índice

artigos &  
comentários

06

O não recebimento do boleto da taxa condominial: entenda quem deve buscar o pagamento

Anelise Sbalqueiro

08

Condômino pode contestar na Justiça as contas aprovadas em assembleia?

Yuri Augustus Barbosa Vargas



capa

10

Os limites da alteração de fachada em unidade condominial

Daniela Fialla Tavares



dia a dia  
do condomínio

13

O síndico pode perdoar uma dívida de condomínio?

Kirila Koslosk



14

Assembleia geral eletrônica

Ricardo Magno Quadros e Raquel Dalmut



relações  
trabalhistas

16

Coleta de lixo no prédio

Luiz Fernando de Queiroz

perguntas &  
respostas

18

Dúvidas frequentes são respondidas nesta seção.

ABC do  
condomínio

19

Significado das expressões mais utilizadas em condomínio



**Bonijuris**<sup>Editora</sup>

## Revista Direito & Condomínio

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

**Periodicidade:** Trimestral  
**Tiragem desta edição:** 14.000 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:**  
Belo Horizonte/MG (200)  
Curitiba/PR (9.200)  
Florianópolis/SC (500)  
Joinville/SC (100)  
Londrina/PR (1.000)  
Niterói/RJ (200)  
Rio de Janeiro/RJ (100)  
Salvador/BA (500)  
São José dos Campos/SP (1.200)  
Uberlândia/MG (500)  
Vitória/ES (500)

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 quinta edição da Revista Direito e Condomínio, buscamos explorar um tema que tem gerado dúvidas e conflitos na vida condominial: quais os limites para a alteração da fachada do condomínio? Os condôminos, principalmente aqueles que vivem nas unidades de frente à rua, precisam respeitar a estética do edifício quando pensarem em modificar esquadrias, pintura de sacadas e até mesmo cortinas. O artigo de capa traz dicas importantes de como proceder.

O fantasma da crise econômica rondou 2015 e a vida financeira do condomínio não poderia ficar de fora desta edição. Os artigos sobre o não recebimento do boleto da taxa condominial, a contestação na justiça das contas aprovadas em assembleia e o perdão da dívida de condomínio pelo síndico pretendem auxiliar os condôminos a ficarem mais bem informados nesta seara econômica.

Questões corriqueiras da vida condominial – sob a ótica jurídica, que é sempre o foco da revista – também são abordadas de forma a informar o leitor e, quem sabe, dar espaço para que novas dúvidas surjam. Por sinal, estamos abertos a receber sugestões de assuntos do seu interesse para publicarmos em novas edições.

Que 2016 seja um ótimo ano para todos nós, de renovadas energias!

Curta a nossa fanpage

[www.facebook.com/direitoecondominio](http://www.facebook.com/direitoecondominio)

*Olga Krieger*



# O NÃO RECEBIMENTO DO BOLETO

## DA TAXA CONDOMINIAL: *entenda quem deve buscar o pagamento*

*por Anelise Sbalqueiro – Advogada*

**É de conhecimento geral que todo condômino tem o dever de pagar a taxa condominial. Isso se dá porque a taxa condominial nada mais é do que o rateio das despesas comuns do condomínio, que são suportadas pela coletividade de condôminos. O dever de pagamento dessas taxas está encartado nos artigos 1.315 e 1.316 do Código Civil, assim como em cada convenção condominial.**

**A**s taxas condominiais são dívidas portáveis, ou seja, devem ser pagas no domicílio do credor. O credor nada mais é do que o condomínio, ou quem este indique, como nos casos de cobradoras e administradoras que recebem as taxas condominiais e repassam ao condomínio, tudo estabelecido em contrato de prestação de serviços.

O art. 327 do Código Civil, por sua vez, possibilita que as partes convençionem o local do pagamento. Portanto, a convenção condominial, o regimento interno, as decisões em assembleia e os contratos firmados pelo condomínio podem estabelecer quem será o credor (para quem pagar) e o local deste pagamento.

Em alguns condomínios o próprio síndico recebe o valor da taxa condominial. Outros possuem contrato de prestação de serviços e quem recebe e dá o comprovante de pagamento é a empresa contratada, seja ela administradora ou mera cobradora. Nesses casos, é preciso observar o contrato firmado com o condomínio e a empresa, no qual deverá constar a forma e o local de pagamento, o que geralmente se dá

por boleto (mediante pagamento de código de barras) ou na sede da empresa.

**Independentemente do local estabelecido, quem tem o dever de buscar o pagamento é o condômino. Se houver qualquer impossibilidade ou dificuldade para se efetivar o pagamento, tem o condômino o dever de contatar o credor para encontrar uma forma alternativa de cumprir com sua obrigação. Caso isto não seja possível ou haja recusa de recebimento por parte do credor, o condômino deve buscar os meios legais para o adimplemento do seu débito, como, por exemplo, a consignação em pagamento.**

Assim sendo, a falta de recebimento do boleto da taxa condominial não é justificativa para o não pagamento, já que é obrigação do condômino quitar sua dívida junto ao credor, sob pena de ter que arcar com o ônus de sua impontualidade, acrescendo ao seu débito multa condominial e demais encargos. ■



R\$49,90

## **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.



# CONDÔMINO PODE CON *as contas ap*



O síndico, a quem se atribui a administração do condomínio, é obrigado a prestar contas anualmente e quando exigido pela assembleia de condôminos, conforme previsto nos artigos 1.348, VII, e 1.350 do Código Civil, e 24 da Lei 4.591/64 (Lei do Condomínio).

No entanto, poderia o condômino insatisfeito requerer em juízo que o síndico preste contas? A questão que se impõe é saber se o condômino individualmente detém legitimidade para pedir judicialmente a prestação de contas pelo síndico.

# TESTAR NA JUSTIÇA provadas em assembleia?

por Yuri Augustus Barbosa Vargas – Advogado

Segundo o artigo 914 do Código de Processo Civil (ou ação de exigir contas, conforme o novo CPC, art. 550), a ação de prestação de contas poderá ser requerida por todos aqueles que administram bens e interesses alheios, a qualquer título, e pelos seus credores. No entanto, a doutrina reconhece que há casos em que é o contrato firmado entre as partes, ou lei específica, que dispõe nomeadamente sobre a quem se destinam as contas.

No âmbito do direito condominial, a Lei 4.591/64 estipulou a assembleia de condôminos como destinatária da obrigação de prestar contas. Desse modo, uma vez realizada tal prestação e obtida sua aprovação em assembleia, finaliza-se o dever legal

do síndico, presumindo inexistir qualquer reclamação por parte dos condôminos.

Por esta razão, a jurisprudência vem acolhendo o entendimento de que há um expresse impedimento legal de o condômino individualmente questionar a prestação de contas, haja vista que a lei atribui à assembleia de condôminos a apreciação e aprovação. Assim, o condômino não teria legitimidade para exigir, individualmente, que as contas sejam informadas pelo síndico em juízo.

De fato, tal entendimento é o que melhor se harmoniza com o sistema condominial, pois otimiza a administração do condomínio ao permitir que o síndico apre-

sente as contas uma única vez ao órgão representante de todos os condôminos, bem como garante a supremacia das decisões tomadas em assembleia, cujas deliberações traduzem a manifesta vontade coletiva dos condôminos acerca dos interesses comuns.

Caso o síndico não convoque a assembleia, assiste aos condôminos, que representem um quarto das frações ideais, o direito de convocá-la para que as contas sejam exibidas. Apenas na hipótese de a assembleia não se reunir, é que qualquer condômino terá, então, o direito de entrar com ação judicial, podendo o juiz determinar a realização de assembleia ou a prestação de contas em juízo. ■



Imagem meramente ilustrativa.

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.

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

facebook.com/bonijuris

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

**Bonijuris** Editora



# Os limites da *de fachada em*

**Muitos condôminos e síndicos ficam em dúvida sobre os limites da alteração de fachada em unidade condominial para que não haja nenhuma violação às normas do condomínio. Mas, afinal, como saber se há alteração de fachada em cada caso específico?**

*por Daniela Fialla Tavares – Advogada*

Inicialmente, a pretensão do condômino não poderá afetar a área comum ou a aparência externa do condomínio. As regras específicas para cada condomínio se encontram na convenção condominial ou no regimento interno. Antes de começar qualquer mu-

dança ou reforma em sua propriedade, o condômino tem que ter conhecimento das regras peculiares do seu condomínio para saber dos seus limites.

O Código Civil prevê em seu artigo 1.336, inciso III, que "são deveres do condômino: não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e es-

# alteração *unidade condôminial*

*quadrias externas*". Também a Lei do Condomínio (Lei 4.591/64) em seu artigo 10º prevê situações que são proibidas a qualquer condômino, sejam elas:

I - alterar a forma externa da fachada; II - decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação; III - destinar a unidade a utilização diversa de finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos; IV- embaraçar o uso das partes comuns.

**O condômino precisa pensar na harmonia do condomínio para que não afetar a aparência externa da fachada, pois não pode destoar a sua unidade das demais. A estética do condomínio é fundamental para a sua valorização e por isso deve ser preservada. Da mesma maneira, a área comum do condomínio não pode ser apropriada de forma particular por algum condômino, já que a estrutura do condomínio deverá ser respeitada em sua integralidade.**

Para que o condomínio permita ou proíba alguma alteração, a regra precisa estar consolidada na convenção do condomínio, sendo necessária uma assembleia para aprovação ou não de novas mudanças. Caso a convenção não disponha do quórum necessário para aprovação da obra, deve-se respeitar o Código Civil, em seu artigo 1.341, parágrafo 1º, que prevê o quórum de dois terços dos condôminos para realização



de obras voluptuárias. É importante que as mudanças fiquem registradas na convenção a fim de evitar problemas futuros, pois quanto mais claras forem as regras, melhor é para todos.

Se, ainda assim, algum condômino cometer infrações com relação à alteração de fachada, o primeiro passo para o condomínio será enviar uma notificação para a unidade infratora comunicando a violação da regra condominial e ofertando um prazo determinado para que o morador desfaça o que está prejudicando o condomínio, sob pena de aplicação de multa.

Quando o morador não cumprir o pedido na notificação, o condomínio deverá multar a unidade infratora com fundamentação nos artigos 1.336 e 1.337 do Código Civil, e artigo 10, parágrafo 1º, da Lei 4.591/64. No entanto, caso o valor não esteja estipulado na convenção do condomínio, a multa não poderá ser superior a cinco vezes o valor da contribuição mensal (art. 1.336, parágrafo 2º, CC). Outros valores de multa deverão ser deliberados em assembleia geral e aprovados por dois terços, no mínimo, dos condôminos restantes.

Após o envio da multa, se ainda assim o morador se recusar a cumprir o disposto pelo condomínio, é possível o caminho judicial para discussão do caso, devendo o ajuizamento da ação ser aprovado em assembleia.

Ajuizada a ação judicial e entenden-

do o juiz que houve alteração da fachada, o condômino infrator deverá desfazer o que ficar determinado em juízo, arcar com todos os custos necessários para tanto, ficando sujeito até mesmo a pagar uma multa diária por demora no cumprimento da determinação judicial.

É direito do condômino, caso entenda que não há alteração de fachada, ingressar com uma ação judicial contra o condomínio, momento em que serão analisadas as provas juntamente com a convenção condominial a fim de verificar se houve ou não a referida alteração.

Assim, conclui-se o presente artigo com a orientação de que quanto mais clara e completa for a convenção condominial menos problemas o condomínio terá com relação à alteração de fachada. ■

### **FIQUE ATENTO!**

**Não altere nenhum destes itens sem antes consultar as regras do seu condomínio:**

- Troca de esquadrias
- Pintura externa
- Fechamento de varanda com vidro
- Instalação de ar-condicionado
- Cortinas que destoem da cor predominante da fachada

**Já a rede de proteção é considerada item de segurança, e não constitui alteração de fachada.**

# O síndico pode perdoar uma dívida de condomínio?

por Kirila Koslosk – Advogada



Um assunto muito discutido e polêmico em todos os condomínios é a inadimplência, pois aquele que paga rigorosamente em dia a sua taxa não quer pagar pelo inadimplente.

A taxa de condomínio é um rateio de despesas mensais, que são divididas por todos os condôminos, sendo que cada condomínio estipula a forma de pagamento (dia e local). É a convenção quem estabelece as consequências do não pagamento da taxa condominial no seu respectivo vencimento. Ge-

ralmente a penalidade traduz-se em multa de 2%, juros de 1% ao mês, correção monetária e demais encargos.

A cobrança do débito condominial é uma das obrigações do síndico, mas também poderá ser delegada a um terceiro (advogado, empresa de cobrança etc.), quando aprovado em assembleia:

*Art. 1.348 (Código Civil) Compete ao síndico:*

(...)

*II - representar, ativa e passiva-*

*mente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;*

(...)

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

(...)

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

O síndico, uma vez eleito para representação do condomínio, deve seguir as normas ditadas na legislação vigente, ou seja, deve cobrar do condômino inadimplente exatamente aquilo que prevê a lei e a convenção do condomínio. Não pode, portanto, sem a aprovação da assembleia, perdoar a dívida ou parte dela, como redução de juros, correção monetária e demais encargos devidos conforme cada convenção. Ele é um representante do condomínio e não pode agir em nome próprio, sob pena de responder civil e criminalmente pelo ato. Uma vez que o síndico perdoe a dívida (total ou parcial) de um morador, os condôminos que se sentirem injustiçados com tal conduta poderão buscar o poder judiciário para dirimir tal avença. ■

# Assembleia ge

**É possível realizar assembleia eletrônica em condomínio? Conheça os procedimentos a serem adotados.**

*Ricardo Magno Quadros e Raquel Dalmat*

Muitas pessoas deixam de participar das assembleias de seu condomínio em virtude dos desentendimentos e constrangimentos que ocorrem nas reuniões, sendo que em diversas situações o mal-estar acaba por se estender após a assembleia, dificultando ou abalando o convívio entre vizinhos.

Uma estratégia para se acabar com os confrontos diretos entre condôminos e entre condôminos e síndico é a realização de assembleias e votações por via eletrônica.

O Código Civil, em seu artigo 1.334, inciso III, estabelece que a convenção deve prever a forma de convocação da assembleia, sua competência e o quórum exigido para as deliberações. Da mesma maneira, a Lei do Condomínio (Lei 4.591/64), no artigo 9º, § 3º, letra “h”, diz que a convenção deve estabelecer o modo e o prazo para a convocação das assembleias.

Assim, é a convenção que estabelece como, quando e de que forma devem ser feitas as assembleias.

Nesse sentido, não há qualquer empecilho legal para que elas sejam realizadas eletronicamente. No entanto, para que isso ocorra, a convenção do condomínio deve ser alterada, fazendo a previsão expressa de que as assembleias poderão ocorrer virtualmente – a alteração que exige aprovação de dois terços dos condôminos, conforme estabelece o artigo 1.351 do Código Civil. Ora, havendo a mudança da convenção, com a previsão da realização de assembleia virtual, é perfeitamente possível tal prática. Alerta-se que é imprescindível que se tenha um sistema altamente confiável, pois é necessário comprovar que a pessoa que esta-

rá votando é o proprietário (ou alguém com procuração). Uma boa medida para garantir a segurança no acesso à internet é adotar um sistema que exija pré-cadastro de *login* e senha.

Fator outro que pode envolver a discussão sobre ser o sistema confiável ou não é a eleição do síndico. Este é um assunto de grande briga nos condomínios, imagina de forma virtual. Aqueles que forem derrotados poderão levantar a bandeira de que o sistema foi manipulado, ou que a contagem e a votação não são sérias.

O debate dos assuntos da pau-



# ral eletrônica



ta deve ocorrer antes do dia da votação. Dessa forma, é aconselhável que os assuntos sejam repassados aos condôminos via e-mail antes da assembleia, dando chance a quem tiver interesse de fazer as indagações, reclamações, explanações, sugestões. Isso para que no dia da assembleia todos estejam já com seu voto definido ou quase definido. É impraticável que na hora da assembleia os

condôminos façam as discussões sobre os temas via internet.

Além desses cuidados, é de bom senso, e como forma de preservar o direito de votação do condômino, viabilizar a participação presencial de condômino não adepto à tecnologia, uma vez que nem todos estão dispostos a pagar mensalidade de internet, comprar computador etc. Vale dizer: para aqueles não

adeptos aos recursos tecnológicos, deve-se permitir a participação de forma presencial. Nesse caso, paralelamente ocorre a assembleia virtual e a presencial.

Chama-se a atenção também para as assinaturas da ata. Como a assembleia é virtual, o condômino pode estar a quilômetros de distância do condomínio e ainda assim participar. Contudo, como será colhida sua assinatura na ata? Terá que se estabelecer assinatura digital ou um prazo elástico para que o síndico recolha, posteriormente, as assinaturas. Atenção: até que se faça o registro da ata, ela não é oponível contra terceiro.

Já existem no mercado algumas empresas que trabalham com assembleias virtuais para condomínios. O importante é dialogar bem antes de contratar, conhecer o sistema por inteiro e analisar o custo benefício.

Vê-se um crescimento ainda tímido das assembleias eletrônicas nos condomínios, mas acredita-se que é a tendência. Afinal, estamos na era digital. ■

**Receba gratuitamente a revista Direito & Condomínio em sua casa.**

**Envie seu nome e endereço completo para: [revistadc@bonijuris.com.br](mailto:revistadc@bonijuris.com.br)**



# Coleta de lixo no prédio

**Não havendo manipulação direta do lixo, o funcionário do condomínio responsável pela sua coleta não tem direito a adicional de insalubridade.**

por Luiz Fernando de Queiroz

**É** importante tratar do tema pagamento ou não de insalubridade a funcionários de condomínio que recolhem o lixo do prédio.

A orientação mais recente da jurisprudência é no sentido de que “as atividades de limpeza e higienização das áreas comuns de condomínio e transporte de lixo não podem ser consideradas atividades insalubres, ainda que constatada a insalubridade por laudo pericial, porque não se encontram classificadas na Portaria do Ministério do Trabalho” (decisão do Tribunal Superior do

Trabalho - TST, relator ministro João Batista Brito Pereira).

Todavia, o próprio TST, em outra decisão, deu interpretação diferente, levando em conta as peculiaridades do caso, porque cabia ao porteiro do edifício, “diariamente, reciclar o lixo do prédio, separando o lixo seco do lixo orgânico, tendo para isso, que abrir as sacolas de lixo para colocar papéis, latas e vidros em um tipo de saco e o restante do lixo orgânico em outro saco”. O tribunal entendeu que, na hipótese, “o reclamante realizava a reciclagem do lixo do prédio, prove-

niente das sete unidades habitacionais, sem utilizar qualquer equipamento de proteção capaz de elidir a nocividade dos agentes patológicos existentes no lixo por ele manipulado diretamente” (relator ministro Vieira de Mello Filho).

Dos acórdãos mencionados, podemos tirar algumas conclusões.

Primeiro, está pacificado o entendimento, inclusive através da Súmula 448 do TST, de não conceder o adicional de insalubridade a funcionários de condomínio que recolhem o lixo, ainda que constatada

a insalubridade por laudo pericial, por não estar a atividade classificada como tal na normativa do Ministério do Trabalho (Portaria 3.214/78, NR 15), apenas fugindo a essa regra situações excepcionais, como aquela do acórdão acima mencionado (manuseio direto do lixo sem a utilização de material de proteção).

Segundo, corre maior risco o condomínio que ainda não adotou a coleta diferenciada do lixo, solicitando aos moradores que separem o lixo orgânico de outros resíduos (“lixo seco” ou “lixo que não é lixo”, no jargão curitibano). O importante é impedir que o funcionário manipule o lixo, isto é, não permitir que separe, abra as

sacolas de lixo e mexa no seu conteúdo. Não deve prepará-lo para quando o caminhão passar.

Terceiro, se for inevitável que o funcionário recolha o lixo de maneira potencialmente prejudicial à sua saúde, deverá fazê-lo com a utilização de equipamento de proteção “capaz de elidir [neutralizar, eliminar] a nocividade dos agentes patológicos existentes no lixo por ele manipulado diretamente”, como citado acima. Os equipamentos devem ser entregues mediante recibo e sua utilização exigida sempre, sob pena de advertência ou até justa causa para demissão.

Com essas providências, o zelador ou porteiro do condomínio que

recolher o lixo ficará totalmente protegido de qualquer risco de contaminação e o condomínio livre de eventual reclamatória baseada em adicional de insalubridade.

**Quem deve reciclar ou separar o lixo são os próprios moradores, com a utilização de sacos de plásticos na cor apropriada, devidamente fechados. E assim devem ser colocados à disposição da coleta urbana.**

Como diz o ditado, mais vale prevenir que remediar. ■

Artigo extraído do livro “Condomínio em foco: questões do dia a dia”, Curitiba: Bonijuris, 2012, p. 237)



Imagem meramente ilustrativa.

## 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

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

**Bonijuris** Editora



## Quem é o responsável pela conservação do terraço?

por Josélia Kuchler – Advogada

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 Código Civil no artigo 1.344 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.

## Despesa extraordinária é responsabilidade do proprietário ou inquilino?

por Kirila Koslosk – Advogada

As despesas extraordinárias são aquelas realizadas para melhoria do condomínio, como benfeitorias e reparos em geral. A Lei 8.245/91 (Lei do Inquilinato) dispõe no seu art. 22 que é obrigação do locador (proprietário) pagar por elas.

Ainda no mesmo art. 22, parágrafo único, está previsto um rol de despesas extraordinárias:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- g) constituição de fundo de reserva.



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

- **ATA:** Narração escrita dos fatos, ocorrências e deliberações tomadas na assembleia de condôminos, assinada por todos os presentes ou pelos que presidiram a reunião. Importante destacar que é preciso o registro em cartório de todas as atas.
- **FUNDO DE RESERVA:** Parcela da taxa de condomínio arrecadada mensalmente, paga pelos proprietários, para atender despesas urgentes e inadiáveis não previstas na previsão orçamentária. A arrecadação é regulamentada pela convenção do condomínio, regimento interno ou decisão em assembleia.
- **PAGAMENTO POR PREVISÃO:** É o rateio das despesas realizado antecipadamente, com base no valor dos últimos gastos do condomínio num determinado período de tempo. Deve ser aprovado em assembleia. Ocorrendo déficit em função de imprevistos (aumento de consumo, de preços, tarifas etc.), a cobertura deve ser feita por rateio extra ou cobrança no próximo mês.
- **PAGAMENTO POR RATEIO:** É o rateio apurado após o levantamento de todos os gastos de um mês (ou determinado período de tempo). As despesas são divididas entre todos os condôminos de acordo com a fração ideal de cada imóvel, ou de acordo com o que dispõe a convenção e o regimento interno do condomínio (art. 1336 do Código Civil).
- **SEGURO DO CONDOMÍNIO:** Conforme previsão trazida na Lei 4.591/64, art. 13, é uma despesa ordinária. É obrigação de todo condomínio contratar seguro que inclua as unidades autônomas e as áreas comuns. *“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.”*

# HGN

Corretora de Seguros

[www.hgncorretora.com.br](http://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](mailto:hgncorretora@gmail.com)