

REVISTA

Direito & Condomínio

Ano 3 • nº 6 • Abril a Junho • 2016

Bonijuris
Editora

DISTRIBUIÇÃO GRATUITA



Cobrança das taxas condominiais com o advento do novo Código de Processo Civil.

Entenda as principais mudanças.

É POSSÍVEL REALIZAR
ATIVIDADES
COMERCIAIS
EM IMÓVEL
RESIDENCIAL?

COMO PROCEDER EM
CASO DE RESCISÃO
DE CONTRATO DE
COMPRA E VENDA COM
A CONSTRUTORA?

QUAIS SÃO AS
ATRIBUIÇÕES
DO CONSELHO
CONSULTIVO E FISCAL
DO CONDOMÍNIO?

Índice

artigos & comentários

04

O aumento da inadimplência nos condomínios

Marcela Inafuku

06

Aplicação de multa ao condômino infrator, como proceder?

Yuri Augustus Barbosa Vargas



dia a dia do condomínio

08

Proibição de Atividades Comerciais em Condomínios Residenciais uma questão de bom senso

Karla Pluchiennik Moreira



capa

10

Como fica a cobrança das taxas condominiais com o novo código de processo civil?

Luciano Campbell Tamanaha



condomínios novos

14

Rescisão de contrato de compra e venda de imóvel com o incorporador. Qual é o valor a ser devolvido?

Aline Cristina Martins



locações imobiliárias

16

Vistoria do imóvel é legal?

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^{Editora}
Revista Direito & Condomínio

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

Periodicidade: Trimestral
Tiragem desta edição:
18.000 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 (8151)
São Paulo/SP (4381)
Rio de Janeiro/RJ (1931)
Florianópolis/SC (549)
Uberlândia/MG (515)
Belo Horizonte/MG (368)
Niterói/RJ (320)
São Jose dos campos/SP (205)
Campinas/SP (146)
Porto alegre/RS (140)
Goiânia/GO (139)
Vitória/ES (139)
Brasília/DF (127)
Salvador/BA (109)
Outras cidades (780)

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.

Na sexta edição da revista Direito e Condomínio, abordamos como tema principal o novo Código de Processo Civil, que entrou em vigor em março de 2016. Destacamos as maiores mudanças na cobrança das taxas condominiais, o que refletirá diretamente no dia a dia dos condomínios. É um avanço da legislação que possibilitará aos síndicos, administradores e profissionais da área, a aplicação de normas mais céleres, para redução da inadimplência.

Tratamos ainda da possibilidade de exercer uma atividade laboral dentro do imóvel residencial.

E o condômino infrator tem direito a defesa? O bom senso na aplicação e na cobrança das normas são atitudes fundamentais para o bom funcionamento do condomínio.

Outro assunto abordado de grande importância é a respeito de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel firmado com o incorporador (construtora), os direitos das partes envolvidas, como se deve proceder na devolução de valores pagos.

A revista traz esclarecimentos sobre dúvidas e conflitos que surgem na vida em condomínio, com uma linguagem simples, porém com fundamentação jurídica.

Boa leitura!

Kirila Koslosk



O AUMENTO

da inadimplência nos condomínios

por Marcela Inafuku – Advogada em São Paulo-SP – marcelainafukuadv@outlook.com

As normas gerais sobre o condomínio estão dispostas no Código Civil de 2002, regrado os direitos e deveres do condômino.
A inadimplência das taxas condominiais vem sofrendo um aumento significativo a cada ano que passa, tendo como principal fator a diminuição da multa por atraso no pagamento, sendo de 20% em legislação anterior para 2% na legislação atual.

Para se ter uma ideia sobre a inadimplência, o Sindicato de Habitação de São Paulo (Secovi/SP) indica que em 2015, no Estado de São Paulo, ocorreu um aumento de 21,5% nas ações judiciais se comparado aos números de 2014.

Isso retrata que, com a atual situação financeira do país, escolher entre pagar atrasado um boleto de condomínio, com uma multa de 2%, ou outra dívida na qual a multa será no mínimo de 10%, o condomínio acaba perdendo sua receita.

Indo por esta lógica, muitos condôminos optam por quitar a dívida do condomínio em último plano, desconhecendo os riscos de sua inadimplência. Além de prejudicar a receita financeira do condomínio, que acaba deixando de investir em áreas de lazer, manutenção ou segurança, o prejuízo maior é do próprio condômino inadimplente, que poderá ser proibido de votar na assembleia geral, ficando de fora de decisões importantes, como a constituição

ou mudança de normas internas, gestão de contas, previsão orçamentária etc. Em alguns estados é possível protestar o boleto vencido e inscrever o nome do inadimplente no SPC/SERASA.

Muitos condôminos optam por quitar a dívida do condomínio em último plano, desconhecendo os riscos de sua inadimplência. Além de prejudicar a receita financeira do condomínio, que acaba deixando de investir.

Além de todos esses agravantes ao próprio condômino inadimplente, ainda poderá ocorrer a penhora do próprio imóvel para quitação da dívida. Embora muitos condôminos não acreditem na perda do imóvel, principalmente pelo fato de ser bem de família, a penhora encontra amparo legal na Lei 8.009/90, em seu artigo 3º, inciso IV, bem como em julgamentos dos tribunais de justiça de todo o Brasil. ■

RECEBA GRATUITAMENTE A REVISTA DIREITO & CONDOMÍNIO EM SUA CASA.
Envie seu nome e endereço completo para: revistadc@bonijuris.com.br



Aplicação de multa ao condômino infrator, *como proceder?*



*por Yuri Augustus Barbosa Vargas – Advogado em Londrina-PR –
yurivargas.adv@hotmail.com*

A vida em condomínio requer obediência às regras legais e convencionais estabelecidas. Contudo, caso essas regras sejam violadas, o Código Civil estabelece a possibilidade de aplicação de multa ao condômino infrator.

A multa a ser aplicada deve estar prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo o seu valor exceder a cinco vezes o valor da contribuição mensal conforme disposição trazida no art. 1336, § 2.º, do Código Civil.

Desse modo, houve por parte do legislador a preocupação com o princípio da legalidade e da razoabilidade, pois não se pode aplicar a multa que não esteja prevista no ato constitutivo ou convenção, impedindo assim surpresas, nem aplicá-la em valor exorbitante que impeça o condômino infrator de satisfazê-la.

A aplicação da multa é realizada pelo síndico, a quem compete cumprir e fazer cumprir as disposições da lei (art. 1348, inciso VII, do Código Civil), da convenção e do regimento interno com o objetivo de manter a ordem, a paz e os bons costumes da coletividade.

Contundo, o questionamento que se faz é: uma vez aplicada a multa ao condômino infrator pelo descumprimento da convenção ou regimento interno pode o condomínio exigir imediatamente o pagamento do valor?

É fato que o Código Civil e a Lei do Condomínio não trazem uma resposta quanto a esse questionamento, atribuindo apenas a competência do síndico em aplicar e cobrar a multa. Contudo, a experiência a partir de casos concretos demonstrou a necessidade da observância dos princípios constitucionais fundamentais do contraditório e da ampla defesa ao condômino infrator. O princípio do contraditório permite aos envolvidos, seja em processo judicial ou administrativo, a possibilidade de rebater todos os atos com alegações e provas. Já a ampla defesa abre espaço para que o condômino infrator exerça, sem qualquer restrição, seu direito de proteção.

Portanto, embora esteja o síndico incumbido da administração geral do condomínio, não se pode admitir a aplicação sumária da multa. O melhor caminho é, sem dúvida, possibilitar ao infrator apresentar defesa em prazo razoável.

Com ou sem a defesa, o procedimento que mais se harmoniza com os princípios constitucionais é a deliberação pela assembleia quanto à manutenção ou revogação da sanção. Esse procedimento permite retirar qualquer personalidade do síndico na aplicação da multa. ■



Proibição de Atividades em Condomínios Residenciais

uma questão de bom senso

Em tempos de contenção de despesas e como alternativa para não enfrentar o trânsito caótico, uma das práticas modernas vem sendo o exercício de atividades profissionais em casa ou remotamente, o famoso home office.

*por Karla Pluchiennik Moreira –
Empresária e coach em Curitiba –
adprospera@gmail.com*



Comerciais nciais



Cada unidade condominial é privativa, mas, se a natureza do condomínio for RESIDENCIAL, alguns cuidados devem ser observados para que a atividade laboral via home office não seja um transtorno aos demais moradores, objeto de discussão ou até mesmo motivo para imposição de multa. Veja abaixo algumas dicas:

- a. A atividade exercida não pode ser causadora de um aumento significativo do fluxo de visitantes (salão de beleza e estética, por exemplo). Isso afeta a segurança dos demais, pois a portaria pode, neste caso, perder o foco da segurança como um todo.
- b. Não transforme seu apartamento em cozinha industrial ou outra atividade que utilize os recursos rateados de forma a onerar os demais moradores, ou ainda que exale odores ou ruídos constantes. Tais condutas podem causar incômodo aos vizinhos.
- c. O recebimento constante de encomendas de grande porte interfere na rotina do condomínio, pois demanda acompanhamento de funcionário e uso exclusivo do elevador.
- d. Não armazenar, em hipótese alguma, substâncias inflamáveis, explosivas ou que representem qualquer tipo de risco ao condomínio como um todo.
- e. Atividades intelectuais ou comerciais que não aumentem o fluxo de pessoas e não perturbem a segurança e o sossego dos outros moradores podem, tranquilamente, ser exercidas. Ex.: professores que ministram aulas particulares remotamente, revisores de livros, administradores de comércio eletrônico.

A medida é o bom senso. Que cada morador faça uso da sua unidade com liberdade, desde que sua ação seja pacífica e compatível com as normas de boa conduta, salubridade, segurança, sossego, saúde e bem-estar de todos os moradores. ■



Como fica a cobrança condominiais com o novo

No dia 18 de março de 2016 entrou em vigor o novo Código de Processo Civil (Lei 13.105, de 16 de março de 2015). Com a vigência da nova lei, a cobrança de taxas condominiais sofrerá diversas alterações, tornando-se mais célere e com regras mais severas para os condôminos inadimplentes.

*por Luciano Campbell Tamanaha –
Advogado no Rio de Janeiro-RJ –
luciano.adv@dupliquecastelo.com.br*



Cobrança das taxas no código de processo civil?

No antigo código a cobrança de cotas condominiais passava pelo chamado processo de conhecimento e seguia as normas do rito sumário conforme previsão do artigo 275, inciso II, b, da Lei 5.869/73.

O novo Código de Processo Civil transformou as taxas condominiais em título executivo extrajudicial, o que permite ao condomínio cobrar as dívidas a partir da fase executiva, o que torna mais rápida a cobrança. Serão aplicadas as regras do artigo 784, inciso X, do novo CPC:

Art. 784: São títulos executivos extrajudiciais: X - o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas.

Para se utilizar a execução de título extrajudicial, o condomínio deve manter sempre em dia sua documentação, uma vez que as despesas devem estar previstas em convenção ou decididas em assembleia.

Destaque-se o artigo 798 do novo CPC, que prevê uma lista de documentos obrigatórios que devem constar na inicial. O mesmo artigo elenca todos os requisitos que devem ser atendidos para que a execução possa seguir seu curso.

Outra mudança significativa será a possibilidade de o condomínio requerer a inclusão do nome do devedor nos órgãos de restrição ao crédito, prevalecendo-se do que dispõe o artigo 782, § 3º, do novo CPC:

Art. 782: Não dispondo a lei de modo diverso, o juiz determinará os atos executivos, e o oficial de justiça os cumprirá.

§ 3.º A requerimento da parte, o juiz pode determinar a inclusão do nome do executado em cadastros de inadimplentes.



A negativação do nome do devedor poderá ser uma eficaz ferramenta no combate à inadimplência, uma vez que era muito comum o devedor deixar de pagar as taxas condominiais, mas em contrapartida realizar a aquisição de bens e serviços, financiamentos de veículos etc. Certamente essa novidade será um mecanismo que forçará o condômino inadimplente a priorizar a quitação da sua dívida para ter seu nome “limpo”.

Com a mudança na legislação, o condômino será citado para pagar o valor integral acrescido de custas e honorários advocatícios no prazo de três dias, podendo ainda o exe-

quente requerer a penhora do próprio imóvel inadimplente (art. 829 do novo CPC).

Reconhecendo o débito, caso o condômino pague dentro do prazo de três dias, os honorários advocatícios serão reduzidos à metade.

Art. 827: Ao despachar a inicial, o juiz fixará, de plano, os honorários advocatícios de dez por cento, a serem pagos pelo executado.

§1o No caso de integral pagamento no prazo de 3 (três) dias, o valor dos honorários advocatícios será reduzido pela metade.

Ficou definido através do artigo 798, II, c, que caberá ao exequente, ao distribuir a execução, indicar na petição inicial bens do devedor passíveis de penhora, sendo certo que a principal garantia para o recebimento das cotas em atraso será a indicação do próprio imóvel devedor das cotas condominiais.

A penhora imediata do imóvel é sem dúvida a inovação mais atrativa do novo código, com relação à cobrança de cotas condominiais, pois permitirá aos condomínios que possuem um elevado índice de inadimplência reduzirem de forma significativa o quadro de inadimplentes, eis que os condôminos terão mais “medo” de perder o imóvel.

As regras com relação à citação do devedor também mudaram bastante. Uma vez determinada a citação do devedor, a diligência de citação será cumprida pelo oficial de justiça, que poderá fazer arresto de bens caso não encontre o executado; uma vez aperfeiçoada a citação, o arresto dos bens se transforma em penhora independentemente de termo. Esta medida evitará que o executado se oculte de receber a citação/intimação do oficial de

justiça, conforme definido no artigo 830 e seguintes do novo CPC.

Caso o exequente opte pela citação do executado através de correios, o art. 248, § 4º, trás outra inovação: o porteiro do condomínio poderá receber a citação sem que ocorra nulidade ou cerceamento de defesa.

No que tange ao parcelamento do débito, embora o artigo 313 do Código Civil estipule que o condomínio credor não é obrigado a realizar o parcelamento do débito, o novo CPC traz em seu artigo 916 a previsão de que o devedor, caso reconheça o crédito, poderá depositar 30% do valor total do débito (acrescido de custas e honorários advocatícios), parcelando o saldo restante em até seis parcelas (acrescidas de correção monetária e juros de um por cento ao mês).

Caso o executado descumpra o acordo, ocorrerá o vencimento antecipado das demais parcelas, imposição de multa de 10% das prestações não pagas, bem como prosseguimento na execução.

Embora possua um trâmite processual mais célere, na execução prevista no novo Código de Processo Civil o devedor ainda terá oportunidade de defesa, diferentemente do que

acontecia no CPC anterior. A defesa do devedor poderá ser feita no prazo de 15 dias mediante a oposição de embargos à execução, conforme dispõe o artigo 914 e seguintes do novo CPC. Todavia, diferentemente da contestação, não será todo e qualquer argumento levado em consideração em sede de defesa, ficando restrita aos argumentos do artigo 917.

Art. 917. Nos embargos à execução, o executado poderá alegar:

I - inexecutabilidade do título ou inexigibilidade da obrigação; II - penhora incorreta ou avaliação errônea; III - excesso de execução ou cumulação indevida de execuções; IV - retenção por benfeitorias necessárias ou úteis, nos casos de execução para entrega de coisa certa; V - incompetência absoluta ou relativa do juízo da execução; VI - qualquer matéria que lhe seria lícito deduzir como defesa em processo de conhecimento.

A expectativa é que com a nova legislação ocorra a redução nos índices de inadimplência, haja uma efetiva redução na duração do processo judicial e que a lei mais severa traga uma mudança na forma de agir dos condôminos que não pagam suas taxas condominiais em dia. ■



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.

Rescisão de contrato de compra e venda com o incorporador. Qual é o prazo?

Recentemente, em decorrência do crescimento das vendas do setor imobiliário vivenciado nos últimos anos no país, diversas questões acerca dos contratos de compra e venda foram discutidas no Poder Judiciário. Uma delas certamente se destaca: quais são os direitos e deveres das partes na hipótese de rescisão contratual?

*por Aline Cristina Martins – Advogada em São José dos Campos-SP –
aline.martins@aasp.org.br*



Compra e venda de imóvel e o valor a ser devolvido?

Geralmente os compromissos de compra e venda utilizados pelos incorporadores para a venda de seus empreendimentos são chamados “contratos por adesão”, pois são estipulados unilateralmente, enquanto a outra parte (comprador) apenas aceita as cláusulas impostas.

Embora exista uma legislação específica a respeito da incorporação, a relação incorporador-comprador também é disciplinada pelo Código de Defesa do Consumidor, como decidiu o Superior Tribunal de Justiça - STJ (REsp 1.006.765), o que garante que cláusulas abusivas estipuladas pelo incorporador sejam declaradas nulas. Considerando isto, muitos consumidores estão recorrendo ao judiciário no intuito de desfazer o negócio, principalmente porque não conseguem mais cumprir sua parte no contrato em razão da mudança de sua situação financeira. No entanto, encontram obstáculos junto ao incorporador, que alega que o contrato assinado pelas partes determina que o promitente vendedor (incorporador) poderá reter certa porcentagem dos valores pagos, ou que a devolução poderá ser feita de forma parcelada

ou no término da obra. Mas o que é legal nesta cláusula?

Em casos assim o STJ tem entendido que o incorporador pode reter até 25% dos valores pagos em razão da rescisão motivada pelo promitente comprador (consumidor). Esta retenção é uma indenização devida ao incorporador em razão dos custos com administração, publicidade, uso do imóvel etc. Frise-se que o parâmetro de 25% não é fixo, mas sim um norte a ser considerado no caso de retenção dos valores pagos, haja vista que a fixação decorre da análise de cada circunstância.

Caso a rescisão seja por culpa exclusiva do promitente vendedor, a devolução ao consumidor deve ser de 100% do valor pago (Súmula 543 STJ). Em ambos os casos a restituição deve ser imediata, ou seja, não pode ser feita de forma parcelada ou após o término da obra, ainda que o contrato entre as partes assim determine.

Ressalte-se que, antes de recorrer ao judiciário, é essencial ler atentamente o contrato e procurar negociar com o incorporador, pois cada situação deve ser levada em conta segundo suas peculiaridades. ■



Vistoria do imóvel é legal?

O locador é obrigado a fornecer ao locatário, caso este solicite, descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes. Sem aspas e sem modificações, é isto que dispõe o art. 22, V, da Lei de Locações Urbanas (8.245/91), na seção em que trata dos deveres do locador e do locatário. Traduzindo na linguagem corrente, diz a lei que o inquilino tem o direito de exigir do locador vistoria do imóvel quando de sua locação.

por Luiz Fernando de Queiroz – Advogado em Curitiba-PR

Tal prática não é novidade nas principais cidades brasileiras, principalmente nas locações feitas através de imobiliárias, que dispõem de setores especializados na conservação e manutenção do imóvel. A vistoria de entrada, como

comumente denominada, não é apenas do interesse do locatário, sendo também do senhorio, pois, ao término da locação, servirá como instrumento legal para provar eventual estrago no imóvel.

EM DETALHES

Muitas questões e problemas surgem em decorrência de vistorias malfeitas ou imprecisas. Diz a lei citada que o locador deve fornecer “descrição minuciosa” do imóvel. De plano, grande parte delas não se enquadra na exi-

gência. Não bastam referências genéricas ao estado do imóvel. É preciso que a vistoria indique, em detalhes e, se possível, em linguagem técnica, em que estado se encontra cada parte de cada cômodo do imóvel vistoriado. A vistoria tem que ser abrangente e meticulosa ao mesmo tempo, não deixando nada de fora.

Outra exigência da lei é que a descrição minuciosa do estado do imóvel seja feita com “expressa referência aos eventuais defeitos”, sejam eles aparentes ou ocultos (desde que conhecidos do locador). A omissão dos defeitos do imóvel no termo de vistoria poderá servir como causa que justifique a rescisão da locação pelo locatário, com culpa do locador e pagamento por este da multa contratual prevista. Concorre com isso o fato de que o dono do imóvel tem a obrigação de entregá-lo “em estado de servir ao uso a que se destina” (art. 22, I), não podendo fugir desta obrigação em hipótese nenhuma.

Interessante que a Lei de Locações só se refere à vistoria do

imóvel no início da locação e não no seu término, o que é fundamental. Ora, o locatário tem a obrigação de “servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, (...) devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu” (art. 23, II) e de “restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal” (art. 23, III). Para saber se o locatário cumpriu sua obrigação, a melhor maneira é o confronto entre a vistoria de entrada e a de saída do imóvel, feitas preferencialmente por pessoa que utilize o mesmo critério de avaliação. Cotejando a descrição minuciosa do início da locação com outra com a mesma qualidade técnica, no final será possível dizer com razoável certeza se o inquilino usou o imóvel como se seu fosse, se agravou ou não os defeitos do imóvel.

SEM PAIXÃO

O difícil é determinar, sem paixão, e depois de longos meses ou anos, qual a extensão dos danos e da eventual necessidade

de reparação. A lei não impõe a realização de perícia técnica no imóvel, feita por engenheiro ou pessoa igualmente qualificada. Cabe ao locador ou seu representante promovê-la no início da locação e no final se for (e é!) de seu interesse. Para evitar maiores conflitos, temos sempre recomendado que o locatário e seu fiador acompanhem as duas vistorias, contestando o que não estiver de acordo com o efetivo estado do imóvel. Sabemos, obviamente, que isto nem sempre é possível, dadas as dificuldades de reunião e locomoção nos grandes centros.

Havendo discrepância entre a descrição do imóvel e seu estado real, o locatário, mesmo após receber as chaves, deverá formalizar sua discordância enviando carta ao locador, comprovadamente entregue, na qual exporá as divergências encontradas ou defeitos não mencionados, para que tal documento sirva, se necessário, como prova quando tiver que negociar a devolução do imóvel ao proprietário. ■

(Artigo extraído do livro “Dinâmica do imóvel: à luz da lei e da prudência dos tribunais”, Curitiba: Bonijuris, 2015, p. 21/23)



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.

Quais são as atribuições do conselho consultivo e do conselho fiscal do condomínio?

por André Fernandes Braz – Advogado em Vitória-ES
– andre@bmn.adv.br

As convenções condominiais costumam trazer a previsão quanto à criação de conselhos de caráter consultivo e/ou fiscal no condomínio. Há diferenças e semelhanças entre as espécies de conselho.

O conselho consultivo possui função de assessoramento, estudo, consulta, elaboração de parecer junto ao síndico visando auxiliá-lo na resolução de problemas do dia a dia do condomínio, porém sem poder decisório ou administrativo. Caso existente, este tipo de conselho deverá ser composto por três condôminos eleitos na forma da convenção, com mandatos não superiores ao prazo de dois anos, conforme dispõe o artigo 1.356 do Código Civil, havendo possibilidade de reeleição e podendo ser feita a eleição de membros suplentes.

Já o conselho fiscal desempenha o papel de análise das contas. Sua atribuição vai desde a apreciação dos atos do síndico relacionados à utilização dos recursos arrecadados até a análise das cobranças, receitas, despesas, pagamentos. Cabe ainda, ao conselho fiscalizar o cumprimento do planejamento orçamentário, analisar os balancetes condominiais e elaborar parecer aprovando ou não as contas do síndico com exposição fundamentada das razões; sendo que não possui nenhuma função administrativa. Será composto assim como o conselho consultivo, por três condôminos que serão eleitos na forma da convenção, com mandatos não superiores ao prazo de dois anos, havendo possibilidade de reeleição e podendo ser feita a eleição de membros suplentes.

Por fim, a legislação não impede que a convenção condominial traga a previsão de um só conselho capaz de assessorar e fiscalizar, é o chamado conselho consultivo fiscal.

Quem poderá administrar o condomínio?

por Kirila Koslosk – Advogada em Curitiba-PR
– kirila.advocacia@hotmail.com

A administração na maioria dos condomínios será feita pelo síndico, subsíndico e pelos conselhos fiscal e consultivo, todos eleitos pela maioria dos condôminos através de assembleia geral (art. 1.347 e 1.356 do Código Civil). Alguns condomínios têm somente a figura do síndico e conselheiros, depende do que dispõe cada convenção.

Poderá também o condomínio contratar um administrador estranho ao condomínio, ou seja, não precisa ser condômino. Conforme disposição trazida no art. 1.323 do Código Civil, é possível contratar uma administradora ou síndico profissional para exercer essa função.

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

- **APÓLICE DE SEGURO:** Documento emitido pela seguradora que formaliza as condições e a aceitação do seguro. Nesta apólice constam todas as condições do contrato, as coberturas, valor do prêmio, o prazo de duração, valor da franquia etc.
- **IPU:** Imposto municipal sobre a propriedade predial e territorial urbana. A base de cálculo para a cobrança é o valor venal do imóvel (valor de venda do bem, que leva em consideração a metragem, a localização, a destinação e o tipo do imóvel).
- **ITBI:** Imposto de transmissão sobre bens imóveis. É devido quando o bem é transmitido a título oneroso. A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos. É um tributo de competência dos municípios, cada um tem legislação própria.
- **ORÇAMENTO DO CONDOMÍNIO:** Conforme previsão trazida no art. 24 da Lei do Condomínio (nº 4.591/64), anualmente deverá ser realizada uma assembleia ordinária para aprovação pelos condôminos de verba para as despesas de conservação e manutenção do condomínio daquele ano.



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

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