

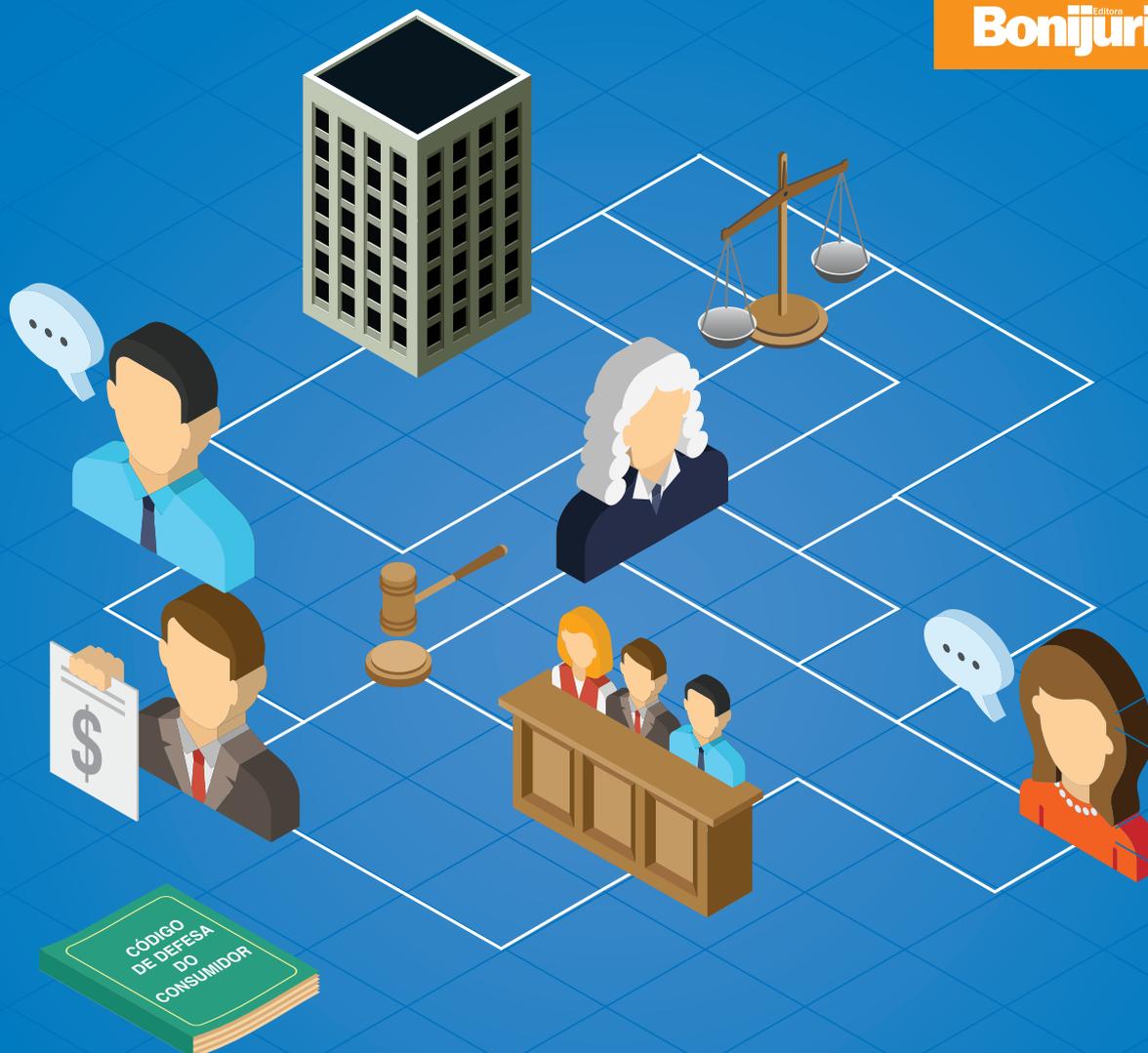
REVISTA

Direito & Condomínio

Ano 3 • nº 7 • Julho a Setembro • 2016

Bonijuris^{Editora}

DISTRIBUIÇÃO GRATUITA



A INAPLICABILIDADE do Código de Defesa do Consumidor nas relações de cobrança condominial

COMO LIDAR COM
A PRESENÇA DE
animais domésticos em
condomínio

EXISTE UMA
CONVENÇÃO DE
condomínio ideal?

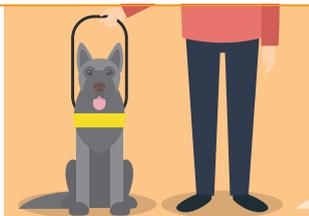
ENTENDA MAIS
SOBRE A TAXA DE
MANUTENÇÃO
em associação de
moradores

Índice

artigos & comentários

04

Cão-guia em condomínio: um direito da pessoa portadora de deficiência visual
Turi Augustus Barbosa Vargas



06

A equiparação da taxa de manutenção em associação de moradores com a de condomínio
Diego Moraes Braga

dia a dia do condomínio

08

A presença de animais domésticos na unidade condominial: pode ou não pode?
Alexandra Pryjmak



10

A responsabilidade do condomínio por furtos ocorridos na garagem
Aline Cristina Martins

capa

12

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



locações imobiliárias

14

Responsabilidade do pagamento da taxa condominial: proprietário ou inquilino?
Karla Koslosk



perguntas & respostas

15

Dúvidas frequentes são respondidas nesta seção

condomínios novos

16

Busca da convenção ideal
Luiz Fernando de Queiroz

ABC do condomínio

18

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:
12.000 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
comercial@bonijuris.com.br

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

Sugestão de pauta:
revistadc@bonijuris.com.br
0800-645-4020

Siga nossa fanpage:
www.facebook.com/direitoecondominio

Versão digital:
www.issuu.com/editorabonijuris

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.

Atualmente estamos cada vez mais acostumados a ver nossa vida pautada pelas relações de consumo: dos produtos que adquirimos aos serviços do cotidiano que contratamos. Assim que necessário, podemos nos socorrer ao Código de Defesa do Consumidor – CDC para ter respeitado o nosso direito. No entanto, a vida em condomínio é de outra natureza, diz respeito a uma coletividade de pessoas que compartilha direitos, deveres e espaços em comum.

Pensando nisso, nosso artigo de *Capa* é categórico ao apontar que não se aplica o CDC nas questões de cobrança da taxa condominial, ainda que ao primeiro olhar pareça uma relação de consumo. Por outro lado, pode o condomínio ajuizar ação na qualidade de consumidor – é o que explicamos na seção *Perguntas e Respostas*.

Neste sétimo volume da Revista Direito e Condomínio também prestigiamos parte das dúvidas mais frequentes dos leitores ao retomarmos alguns temas, como: a presença de animais no condomínio, segurança e vigilâncias nas garagens, responsabilidade do pagamento da taxa condominial em imóvel alugado e elaboração da convenção do condomínio.

Nosso compromisso é o de bem informar nosso leitor a partir de assuntos jurídicos atuais, que possam auxiliar tanto síndicos como condôminos na boa resolução de conflitos. Tudo isso aliado a uma leitura agradável.

Que seja de bom proveito!

Olga Krieger

CÃO-GUIA EM CONDOMÍNIO: *um direito da pessoa portadora de deficiência visual*



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

No Brasil, dados do IBGE do censo de 2010 apontaram que 24% da população têm algum tipo de deficiência, sendo a mais frequente a deficiência visual¹.

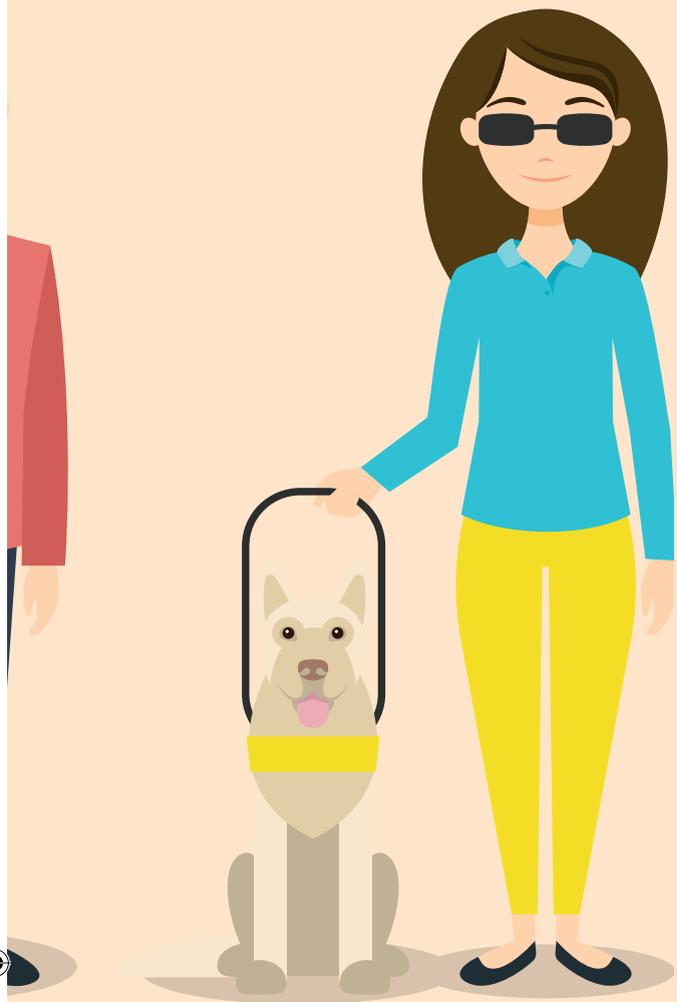
Há inúmeras leis federais, estaduais e municipais que tratam dos direitos da pessoa portadora de deficiência. No âmbito federal temos o Estatuto da Pessoa com Deficiência (Lei 13.146/15), o qual busca assegurar e promover, em condições de igualdade, o exercício dos direitos e das liberdades fundamentais por pessoa com deficiência, visando a sua inclusão social e o pleno exercício da cidadania.

No Paraná, o Estatuto da Pessoa com Deficiência do Estado do Paraná foi estabelecido em 2015, através da Lei 18.419/15. A partir do art. 203

é assegurado à pessoa com deficiência visual usuária de cão-guia o direito de ingressar e permanecer com o animal nas entradas sociais em edifícios públicos ou residenciais, em elevadores e escadas de acesso, bem como nas áreas comuns de condomínios.

Portanto, todo condomínio deve garantir acessibilidade aos moradores e visitantes portadores de deficiência visual, permitindo a utilização do cão-guia dentro de suas dependências.

¹ Dado coletado de <<http://exame.abril.com.br/brasil/noticias/ibge-24-da-populacao-tem-algum-tipo-de-deficiencia>>



O Estatuto da Pessoa com Deficiência do Paraná prevê ainda que o direito de ingresso do cão-guia que conduz pessoa com deficiência visual permanece mesmo nos condomínios residenciais em que, por convenção ou regimento interno, fica restrita a presença ou circulação de animais, sejam as pessoas com deficiência moradores ou visitantes. Desse modo, ainda que haja restrições nas normas internas do condomínio, estas não prevalecem sobre a norma legal.

Em caso de impedimento de acesso e permanência da pessoa com deficiência visual acompanhados de cão-guia, os infratores estão sujeitos a pena de advertência e multa, além de outras medidas cíveis e criminais que possam ser tomadas. ■



Imagem meramente ilustrativa.

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

Olga Maria Krieger e Luiz Fernando de Queiroz

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.

R\$39,90

 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



A

equiparação da taxa de manutenção

*em associação de moradores
com a de condomínio*

por Diego Moraes Braga – Advogado em Vitória/ES –
diego.juridicogarante@gmail.com

Há muito a sociedade vem buscando alternativas para uma moradia mais segura, com vizinhança tranquila e conhecida. A criação de associação de moradores visa justamente suprir o déficit do poder público no fornecimento de serviços como segurança e limpeza, além de realizar melhorias em áreas residenciais. Cria-se, então, a taxa de manutenção da associação com o intuito de custear serviços como conservação, segurança e manutenção.

Nesse contexto, o proprietário de lote (loteamento aberto ou fechado), sem condomínio formalmente instituído, deve contribuir com o valor correspondente ao rateio das despesas decorrentes da atuação da associação de moradores. Isso porque, a associação de moradores passa a assumir a responsabilidade pelos serviços que beneficiem a coletividade, tais como a reparação das vias internas, a manutenção e os custos com energia e água etc. Para o município permanece a obrigatoriedade do pagamento do imposto predial territorial urbano - IPTU, sem qualquer redução do seu valor, que, por sua vez, continua destinado ao ente público.

A obrigação do pagamento da taxa de manutenção cabe tão somente àquele que adquiriu o imóvel depois da constituição formal da associação. Informação que deve constar, a título de condição, no contrato de compra e venda.

Diante de repetidas ações em trâmite na justiça brasileira sobre o tema, o Superior Tribunal de Justiça – STJ se pronunciou:

O proprietário de lote integrante de loteamento aberto ou fechado, sem condomínio formalmente instituído, cujos moradores constituíram sociedade para prestação de serviços de conservação, limpeza e manutenção, deve contribuir com o valor correspondente ao rateio das despesas daí decorrentes, pois não se afigura justo nem jurídico que se beneficie dos serviços prestados e das benfeitorias realizadas sem a devida contraprestação. Precedentes. (AgRg no REsp 490419/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, DJ 30/06/2003).

Ademais, a taxa de manutenção de associação de moradores se equipara à taxa condominial. Essa equiparação não é tema novo nos tribunais, que vêm reconhecendo a associação como forma equiparada a condomínios fechados, ainda que ressalvadas as devidas distinções.

Nesse sentido, o art. 3º do Decreto-Lei 271/67, que dispõe sobre loteamento urbano, traz exemplo de equiparação de loteamento e condomínio: “aplica-se aos loteamentos a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 [Lei do Condomínio], equiparando-se o loteador ao incorporador, os compradores de lote aos condôminos e as obras de infraestrutura à construção da edificação”.

Portanto, considerando a equiparação da associação de moradores com o condomínio, é possível afirmar que, havendo despesas com a manutenção das ruas, obras e embelezamento, jardins e segurança, o associado tem obrigação legal de arcar com a cota-parte do rateio. ■



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

5
dia a dia
do condomínio



A presença de

animais na unidade conc



Por Alexandra Pryjmak – Advogada em Curitiba-PR –
alexandra_pryjmak@hotmail.com

Um dos problemas frequentemente enfrentados e debatidos pelos condôminos é a presença de animais domésticos nas unidades condominiais.

De um lado temos convenções proibitivas e condôminos que não são tão tolerantes ao assunto, e de outro condôminos que amam seus companheiros e não irão abdicar da sua presença.

Pois bem, fazendo uma análise da legislação vigente, temos que o condômino possui o domínio da sua unidade autônoma, ou seja,

no interior da sua propriedade individual a fruição do imóvel é seu direito absoluto, resguardando obviamente a função social da propriedade e o direito de vizinhança. Não se pode, portanto, prejudicar o sossego, a salubridade, a segurança ou os bons costumes.

Mais claramente falando, as normas condominiais não podem res-

tringir o direito absoluto e constitucional de propriedade, podendo apenas interferir em caso de uso nocivo da propriedade, ou seja, nos casos em que o condômino possuidor de animal doméstico não respeitar as regras básicas do condomínio.

Por conta disto, a jurisprudência tem consolidado o entendimento de que a posse de animais no



Animais domésticos em unidade condominial: pode ou não pode?

interior das unidades autônomas é direito do condômino, mesmo quando a convenção condominial contiver norma proibitiva ou restritiva.

O Tribunal de Justiça de São Paulo já se posicionou no sentido de que “quando se trata de animais domésticos não prejudiciais, não se justifica a proibição constante do Regulamento ou da Convenção de Condomínio, que não podem, nem devem contrariar a tendência inata no homem de domesticar alguns animais e de com eles conviver” (Ap. nº 2385004800/TJSP).

Mesmo nos casos em que a con-

venção condominial permite somente a presença de animais de pequeno porte, tal normativa esbarra no direito de propriedade do condômino, que muitas vezes pode ter um cachorro de médio ou grande porte que apresente bem menos problemas do que um cachorro de pequeno porte (vide o latido de um pinscher ou de um poodle, por exemplo).

Obviamente que, caso apresente comportamento que seja prejudicial ao condomínio – como barulho fora do normal, agressividade, problemas de saúde –, o animal poderá ser afastado mediante prova da sua “nocividade”. Não

havendo prejuízo comprovado, a presença deve ser tolerada por todos os demais condôminos.

Assim, possuir um animal doméstico na unidade condominial, independente de raça ou tamanho, somente pode ser proibido se comprovado que sua presença acarreta prejuízo à coletividade do condomínio; caso contrário, a proibição fere diretamente o direito de propriedade, podendo o condômino prejudicado buscar seus direitos perante o Judiciário. ■

A responsabilidade do condomínio por furtos ocorridos na garagem



por Aline Cristina Martins – advogada em São José dos Campos/SP – aline.martins@aasp.org.br

O proprietário que guarda seu veículo dentro da garagem de um condomínio tem uma sensação de segurança maior do que aquele que deixa seu veículo em via pública, contudo a possibilidade de ter um veículo furtado mesmo dentro do condomínio não deixa de existir. Muitos condôminos acreditam que os furtos ocorridos na garagem são de responsabilidade do edifício, mas esta afirmação não é totalmente verdadeira.

O STJ já firmou entendimento que os furtos ocorridos na garagem do condomínio – seja de objetos no interior do veículo ou do próprio bem – não constituem responsabilidade do condomínio, portanto não geram dever de indenizar. A responsabilidade somente pode decorrer de previsão expressa na convenção do condomínio ou decisão em assembleia com a aprovação da maioria dos condôminos.

É importante destacar que o condomínio não se confunde com uma pessoa jurídica, embora tenha inscrição no CNPJ para possibilitar a distinção com os condôminos, para a realização do recolhimento de impostos, representação em juízo, etc. O condomínio é um ente sem personalidade, formado pelo conjunto de proprietários de um bem comum. Seguindo este raciocínio, o STJ entende que o prejuí-

zo sofrido por um dos condôminos somente pode sobrecarregar os demais se houver consentimento da maioria dos condôminos (RESP 268.669/SP).

É importante ressaltar que apenas a contratação de serviços de vigilância não indica que o condomínio assume esta responsabilidade. A previsão na convenção ou decisão na assembleia deve ser expressa e clara no sentido de garantir a guarda e segurança dos veículos estacionados na garagem. Outro ponto a ser ressaltado é que a responsabilização do condomínio somente poderá existir se provada a culpa dos seus prepostos, ou seja, daqueles a quem confiou aquela tarefa. ■



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

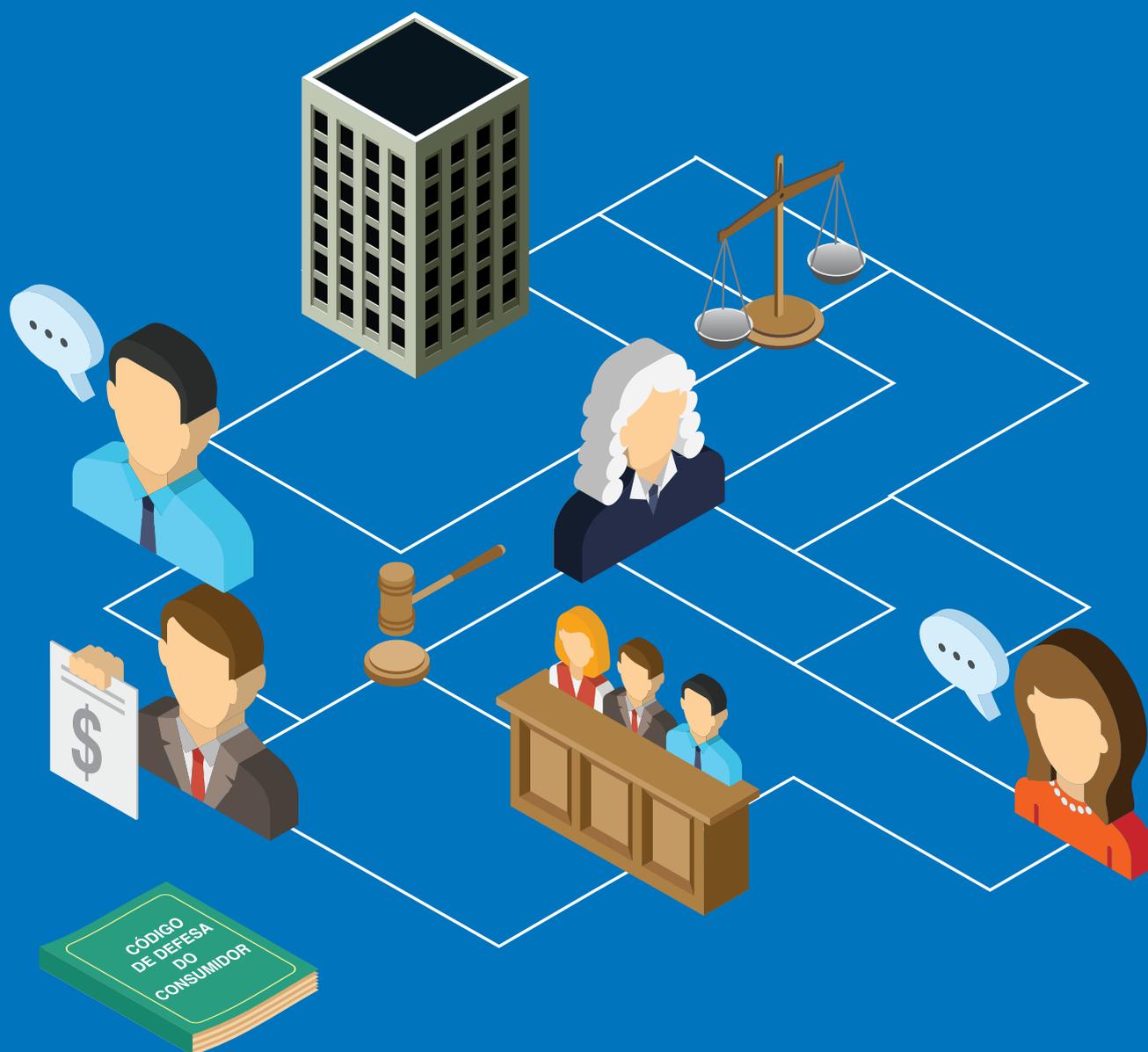
 facebook.com/bonijuris

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

Inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor nas relações de cobrança condominial



Por Priscila Matos – Advogada no Rio de Janeiro-RJ
priscilam_matos@hotmail.com

O Código de Defesa do Consumidor - CDC foi instituído para dirimir os conflitos nas relações entre consumidor e fornecedor, em que o consumidor tem proteção legal nos casos de ser destinatário final da utilização de algum produto ou serviço, conforme dispõe o artigo 2º do CDC. No entanto, muitas pessoas confundem a finalidade desse código e querem aplicá-lo em situações em que não há relação de consumo, como na cobrança de taxas condominiais.

A falta de conhecimento pode gerar um equívoco, levando o condômino a crer na relação de consumo, quando na realidade o emprego do CDC é ineficaz e gera apenas um dispêndio de tempo e valores.

É possível admitir a legislação da defesa do consumidor no que tange à relação de compra e venda do imóvel, ou seja, a ligação entre o cliente e a construtora em razão de problemas de natureza contratual. Via de regra os contratos são de adesão (aqueles que já têm suas cláusulas definidas, sem um mútuo acordo, restando apenas ao cliente assinar o contrato) e podem conter cláusulas abusivas, o que gera danos ao consumidor. Nesse caso em específico, o condômino-comprador pode ajuizar ação com base no CDC, circunstância que não tem ligação nenhuma com o condomínio.

O condomínio não é passível de aplicação dos dispositivos do CDC, pois não se constitui como produto ou serviço, uma vez que sua existência é apenas para manter a organização dos interesses em comum dos condôminos. E vale ressaltar que as taxas condominiais são cobranças indispensáveis para que haja

manutenção das áreas comuns, estando os adquirentes do imóvel obrigados a arcar com aqueles valores – que devem ter sido aprovados em assembleia geral – uma vez que aquela verba será o meio de arcar com as despesas adquiridas em comum.

No caso de desentendimentos, é indicado analisar a convenção condominial e procurar uma resolução amigável. Quando for preciso buscar judicialmente a solução do conflito, as bases legais para a fundamentação não estão descritas no CDC (sua inaplicabilidade já é pacificada no entendimento dos tribunais), mas, sim, na legislação específica de condomínio, que abrange o Código Civil (artigos 1.331 a 1.357), e a Lei do Condomínio (Lei 4.591/64).

Fique atento: eventual discordância com a cobrança das taxas condominiais não poderá ser contestada com fundamentos advindos do Código de Defesa do Consumidor, pois o condomínio não é fornecedor de serviço aos condôminos e, portanto, não há relação de consumo. ■



Responsabilidade do pagamento da taxa condominial: proprietário ou inquilino?

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

Quando o proprietário aluga seu bem imóvel, ao firmar o contrato de locação serão ajustadas todas as obrigações e responsabilidades do locador e locatário.

No caso de imóvel localizado em um condomínio (residencial ou comercial), serão ajustados entre as partes a cargo de quem ficará a responsabilidade dos pagamentos dos tributos que incidem sobre o imóvel, tais como taxa de condomínio e impostos. Geralmente as partes convencionam que o inquilino pagará esses tributos.

Perante o condomínio credor, a

responsabilidade sempre será do proprietário do imóvel. Apesar da relação firmada entre locador (proprietário) e inquilino, os efeitos não se estendem ao condomínio. Ou seja, caso o inquilino deixe de pagar a taxa de condomínio, a cobrança recairá sobre o proprietário do imóvel. No entanto, regressivamente pode o proprietário cobrar o inquilino para reaver eventual quantia que tenha despendido para quitação do débito.

O inquilino tem responsabilidade sobre o imóvel, pois está vivendo em condomínio, mas eventual ação de cobrança de taxas de condomínio recairá sobre o proprietário. Assim, é muito importante o proprietário sempre acompanhar junto ao síndico ou administradora se o inquilino está cumprindo com as normas do condomínio, e, caso não esteja, já tomar as providências conforme condições que estabeleceram no contrato de locação. ■

> O condomínio pode entrar com uma ação baseada no Código de Defesa do Consumidor - CDC na condição de consumidor?

Para o funcionamento de um condomínio se faz necessário contratar produtos e serviços, e nesta condição o condomínio se apresenta como consumidor.

Caso o negócio realizado não venha a ser cumprido e o condomínio se sinta lesado, poderá, sim, procurar o Poder Judiciário na qualidade de consumidor com base nas normas previstas no CDC.

> O condomínio precisa ter CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica)?

O condomínio não é uma pessoa jurídica, mas equiparado, assim, não é obrigado a se inscrever no CNPJ. Porém, é extremamente importante ter o CNPJ a fim de preservar o bom funcionamento e andamento do condomínio. Para a contratação de serviços, a compra de produtos, a abertura de conta bancária ou, ainda, o ajuizamento de ação em nome do condomínio, se faz necessário informar o CNPJ.

A representação do condomínio de forma correta acaba por exigir que se tenha CNPJ, por isso, no momento da constituição do condomínio é aconselhável já fazer o Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica.

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

BUSCA da convenção ideal

por Luiz Fernando de Queiroz – Advogado em Curitiba-PR

É preciso que as construtoras e incorporadoras, maiores responsáveis pela elaboração de minutas, a teor de exigência da própria lei, dediquem maior atenção à futura constituição do condomínio.

Alguém sabe onde está a melhor convenção de condomínio do Brasil?

Por acaso existe um texto de convenção que seja quase perfeito?

O sonho de uma convenção ideal é isso mesmo, um sonho. Assim

como não existe uma constituição sem mácula, também não existe uma carta que atenda a todos os interesses e peculiaridades de um condomínio.

Existe, sim, um roteiro para a elaboração de uma convenção. Está

no próprio Código Civil de 2002, que diz o seguinte:

“Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:



I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

(...)

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II - sua forma de administração;

III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações;

IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V - o regimento interno.”

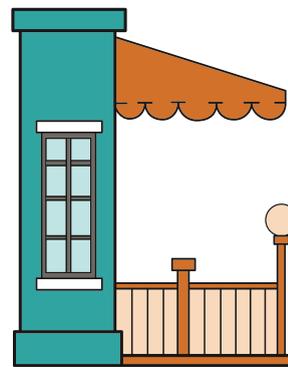
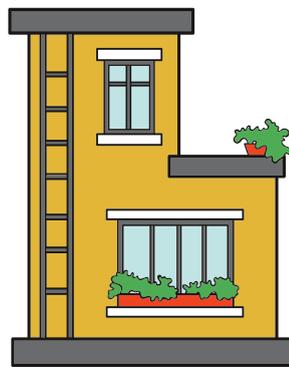
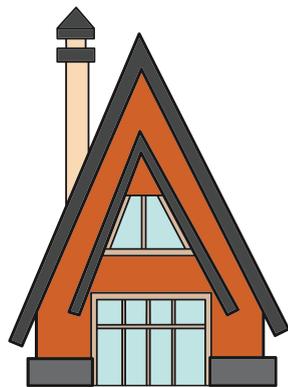
A Lei do Condomínio tem previstas expressamente 12 regras semelhantes, sendo mais explícita ao tratar do síndico e de sua remuneração. Mas, comparando-se os dois textos legais, não há grandes diferenças. O novo Código Civil ditou normas mais abrangentes, com menos palavras (92 contra 132 da Lei 4.591/64), para regular a matéria em comento.

A transcrição é longa, mas observe que a principal ressalva está na abertura do art. 1.334, onde o legislador faz menção às regras “que os interessados houverem por bem estipular”. Grande é, pois, o poder de autolegislação dos condôminos. Normas de disciplina do uso da propriedade, de conduta, de repartição dos ônus, de organização administrativa etc. podem ser inseridas na convenção, valendo como lei entre todos, desde que não se arremetam contra o direito positivo vigente no país. É uma prerrogativa especial e quase exclusiva, vez que restrita aos legisladores e a poucos fazedores de preceitos coercitivos.

Há convenções que se baseiam totalmente na Lei do Condomínio, praticamente repetindo “ipsis litteris” os seus enunciados, sem qualquer iniciativa de adaptar a norma legal à realidade fática do patrimônio onde os condôminos irão habitar e conviver com outras pessoas. Com coragem, é possível criar e propor novas soluções para construir um tecido social e jurídico autêntico sobre a estrutura de cimento armado do edifício.

Nesse sentido, é preciso que as construtoras e incorporadoras, maiores responsáveis pela elaboração de minutas, a teor de exigência da própria lei (Lei 4.591/64, art. 32, j), dediquem maior atenção à futura constituição do condomínio. Não devem copiar simplesmente os dizeres do último edifício construído, preocupando-se apenas com a nova descrição das partes construtivas. Devem, dentre outras, mediante pesquisa prévia, analisar o perfil da clientela que comprará as unidades autônomas do novo empreendimento e, na medida do possível, fazer uma minuta que reflita a cultura, as necessidades e a mentalidade dos novos condôminos.

Só assim melhorará a qualidade de nossas convenções. ■



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

- **EDITAL DE CONVOCAÇÃO:** Forma de convocação dos condôminos para participarem de uma assembleia. O edital deverá conter o dia, a hora da primeira e segunda convocação e o local. É importante sempre verificar a forma prevista na convenção e regimento interno do seu condomínio.
- **SÍNDICO PROFISSIONAL:** Um terceiro estranho ao condomínio, contratado para exercer a função de síndico, recebendo uma remuneração mensal a ser definida pela convenção ou assembleia. A contratação de síndico não condômino está prevista no artigo 1347 do Código Civil.
- **FIANÇA:** Para o direito civil, é um contrato acessório, no qual o fiador se responsabiliza com o seu patrimônio, garantindo uma obrigação firmada pelo devedor, caso este não venha a cumprir perante o credor.
- **SUBSÍNDICO:** É o representante eleito em assembleia (previsão na convenção) com a função de substituir o síndico quando preciso e auxiliar no dia a dia, nas decisões e no bom funcionamento do condomínio. Alguns condomínios não têm a figura do subsíndico, situação em que o corpo dirigente compõe-se de síndico, conselho consultivo e fiscal.
- **INADIMPLENTE:** Aquele que falta com suas obrigações jurídicas. Em direito condominial, é o condômino que não realiza o pagamento da taxa de condomínio na data acordada.



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.

HABITACON

2016

Feira de Fornecedores para
Construção & Condomínios



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

19 A 22
OUTUBRO
EXPORENAULTBARIGUI

INFORMAÇÕES

41 **3203 1189** . montebello@montebelloeventos.com.br
www.feirahabitacon.com.br .  **FeiraHabitacon**

PATROCÍNIO

GOVERNO FEDERAL
BRASIL
PÁTRIA EDUCADORA

 **BANCO DO BRASIL**

**“ASSOCIE A MARCA DE SUA EMPRESA
A UM EVENTO QUE GERA CONTATOS E REALIZA NEGÓCIOS”**

APOIO

 **Instituto Brasileiro de Florestas**



 **PINI**

 **ACP**
ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DO PARANÁ

APOIO DE REALIZAÇÃO

 **CREA-PR**
Conselho Regional de Engenharia e Agrimensura do Paraná

APOIO DE DIVULGAÇÃO

 **Revista Condomínio**

 **Ambiente Energia**

 **Revista Direito & Condomínio**

REALIZAÇÃO

 **Monte Belo eventos**
A marca dos eventos de negócios