

REVISTA

Direito & Condomínio

Ano 3 • nº 8 • Outubro a Dezembro • 2016

Bonijuris^{Editora}

DISTRIBUIÇÃO GRATUITA



CONDOMÍNIO pode PROIBIR a utilização da área comum ao INADIMPLENTE?

CONSUMO DE ÁGUA INDIVIDUAL. CONHEÇA
as inovações trazidas
pela Lei 13.312/16

OBRAS EM CONDOMÍNIO
e os diferentes quóruns
de aprovação

REVEJA AS NOVIDADES SOBRE
a cobrança das dívidas
de condomínio

Índice

perguntas & respostas

04

Dúvidas frequentes são respondidas nesta seção

artigos & comentários

10

Qual é o quórum para realização de obras ?

Por Aline Cristina Martins



12

Quais são as novidades sobre a cobrança de dívidas pelo condomínio?

Por Ilcemara Farias

14

Busca da vizinhança segura.

Por Luiz Fernando de Queiroz

dia a dia do condomínio

16

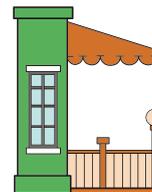
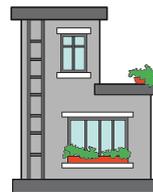
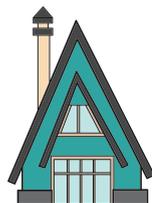
Condomínio e a conta de água individual

Por André Zacarias Tallarek de Queiroz

ABC do condomínio

18

Significado das expressões mais utilizadas em condomínio



capa

06

Condomínio não deve restringir a utilização da área de lazer a condômino inadimplente.

Por Yuri Augustus Barbosa Vargas



telecondo responde

15

Responsabilidade do pagamento de dívidas condominiais.

Por Ricardo Magno Quadros e Luiz Fernando de Souza e Silva



**Bonijuris**^{Editora}**Revista Direito & Condomínio**

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

Periodicidade: Trimestral
Tiragem desta edição:
15.000 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/direitocondominio

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.

Quem vive em condomínio sabe que é preciso uma boa dose de tolerância e um pouco de ouvidos moucos para que o dia a dia entre condôminos seja leve, tranquilo. A rotina atribulada proporciona diariamente alto grau de estresse no trabalho, no trânsito, e é mais do que merecido que o tempo que passamos em casa seja de qualidade, sem brigas nem confrontos.

Manter a tão sonhada tranquilidade é mais fácil quando as pessoas agem em respeito ao próximo, às regras condominiais e à saúde financeira do condomínio. O problema é que na grande maioria das vezes a realidade dos condomínios está longe do ideal. Por isso, nesta edição destacamos como artigo de capa o tema da restrição de utilização da área de lazer aos moradores inadimplentes. Apesar de poder parecer uma limitação justa, existem medidas corretas para a cobrança das dívidas. Nesse sentido, o artigo da advogada Ilcemara Farias relembra as novidades trazidas pelo Código Civil e Código de Processo Civil na cobrança das taxas condominiais.

Ainda nesta oitava edição da Revista Direito e Condomínio reunimos importantes temas da vida condominial: destituição de síndico, quóruns para realização de obras, rateio da conta de água aos futuros condomínios em virtude da Lei 13.312/16. Também voltamos a publicar a seção Telecondo Responde, uma valiosa contribuição direcionada a moradores e síndicos.

Seguimos com nosso compromisso de trazer ao leitor conteúdo jurídico escrito de maneira descomplicada, pois o conhecimento sobre o direito condominial deve estar ao alcance de todos.

Boa leitura!

Olga Krieger



Tudo sobre *destituição de síndico*

Por Karla Pluchiennik Moreira – empresária, coach e sócia do portal Viva o Condomínio adprospera@gmail.com

Em quais casos o síndico pode ser destituído?

O síndico pode ser destituído pelos condôminos caso pratique alguma irregularidade, deixe de cumprir suas obrigações e até mesmo de forma imotivada. A destituição se dará por meio de assembleia especialmente convocada para esta finalidade, obedecendo aos procedimentos indispensáveis e ao quórum mínimo previsto.

Como proceder para realizar a destituição?

- 1º** Mediante edital de convocação assinado por 1/4 dos condôminos, convocar assembleia especial com a finalidade de destituir o síndico.
- 2º** No momento de coleta das assinaturas para a convocação, iniciar o trabalho de esclarecimentos aos condôminos, explicando os motivos que ensejaram o movimento de destituição.
- 3º** Realizar a assembleia conforme convocação. O síndico deverá ter oportunidade de apresentar sua defesa.
- 4º** Verificar se o quórum foi atendido para realização da assembleia (verificar convenção ou, na sua omissão, a legislação vigente).
- 5º** Caso se alcance o quórum mínimo para destituição do síndico, comunicar o resultado a todos os condôminos e realizar a eleição de um novo síndico.

Qual o quórum para a destituição?

Destituição *imotivada* do síndico: pela forma e sob as condições previstas na convenção ou pelo voto de 2/3 dos condôminos presentes em assembleia geral especialmente convocada (Lei 4.591/64, art. 22, § 5º).

Destituição *motivada* do síndico (por praticar irregularidade, não prestar contas ou não administrar convenientemente o condomínio): maioria absoluta dos membros da assembleia (Código Civil, art. 1.349).

ATENÇÃO: Locatário não tem direito de votar no pleito de destituição de síndico.

E se o mandato do síndico vencer sem que seja realizada nova eleição?

Caso o síndico tenha deixado passar o prazo do seu mandato e não convoque assembleia para nova eleição, os condôminos poderão fazê-lo. A convocação dessa assembleia poderá ser feita mediante assinatura de 1/4 dos condôminos, por qualquer condômino ou pelo conselho consultivo, pois neste caso não há mais síndico e qualquer condômino pode tomar iniciativa em prol dos interesses coletivos. ■



QUER CORTAR CUSTOS DO SEU CONDOMÍNIO E ECONOMIZAR AINDA MAIS?

MUDE PARA A COMPAGAS QUE TÁ BOM DEMAIS.



**COM
COMPAGAS
TÁ BOM
DEMAIS.**

Sabe por que o Gás Natural Compagas é a solução definitiva para o seu condomínio? Porque é mais prático, seguro e econômico. Além disso, possui fatura individual emitida em nome do cliente. O fornecimento é contínuo e não há a necessidade de estoque em cilindros, possibilitando o aproveitamento de mais espaços nas áreas comuns dos condomínios.

SAIBA MAIS SOBRE O GÁS NATURAL COMPAGAS:



ECONOMIA:

Transparência na política de preços.



FORNECIMENTO CONTÍNUO:

24 horas, 7 dias por semana.



LOGÍSTICA:

Não há transtorno de caminhões, pois a distribuição de Gás Natural é realizada por meio de redes subterrâneas.



PRÁTICO:

Elimina a necessidade de cilindros e libera espaço no condomínio.

VERIFIQUE A DISPONIBILIDADE
DA REDE NA SUA REGIÃO.

0800 6438383
WWW.COMPAGAS.COM.BR

 facebook.com/compagas

 [@compagasoficial](https://twitter.com/compagasoficial)

 **COMPAGAS**

Gás Natural


PARANÁ
GOVERNO DO ESTADO



capa





Condomínio não deve restringir a utilização da área de lazer a condômino inadimplente

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



O condomínio edilício é formado por partes que são objeto de propriedade exclusiva e partes que são de propriedade comum dos condôminos. O condômino exerce poder exclusivo sobre a unidade imobiliária objeto de sua apropriação e utilização privativa (apartamento, lote, sala etc.) e, simultaneamente, exerce em comunhão a titularidade sobre as partes do edifício destinadas ao uso comum de todos os condôminos (elevadores, portaria, área de lazer etc.). Portanto, há uma conjunção entre propriedade individual e copropriedade.

A contribuição condominial tem como finalidade fazer frente às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio quanto à administração, conservação e manutenção da propriedade comum. Inclusive, o inadimplemento dos encargos condominiais pode gerar a própria perda do direito de propriedade a fim de evitar o enriquecimento ilícito do condômino inadimplente ante a oneração sobre os demais moradores.

Assim, além da cobrança extrajudicial e judicial das cotas condominiais, a restrição ao condômino inadimplente de utilizar da propriedade comum (elevador, piscina, salão de festas, churrasqueira) é medida que deve ser evitada pelo condomínio. Em recente decisão, a terceira turma do Superior Tribunal de Justi-

ça – STJ decidiu que não há amparo legal que impeça o condômino inadimplente a utilizar o clube de um condomínio (Resp. 1.564.030, julgada em agosto de 2016).

O entendimento do STJ teve como pressuposto que o direito do condômino ao uso das partes comuns decorre da própria constituição da unidade imobiliária, que abrange inseparavelmente a propriedade individual e a copropriedade. Embora a imposição legal atribuída a todos os condôminos de contribuir com as despesas condominiais se revele essencial à manutenção do edifício, a restrição dirigida ao condômino inadimplente de utilização das partes comuns gera, em verdade, uma violação ao direito de propriedade.

Desse modo, ainda que a restrição imposta estivesse prevista no regimento interno, o STJ concluiu que o direito do condômino ao uso das partes comuns não decorre da adimplência das despesas condominiais, mas sim do fato de que, por lei, a unidade imobiliária abrange como parte inseparável a fração ideal no solo e as outras partes comuns.

Em caso de inadimplemento, o condomínio deve se utilizar dos meios legítimos e idôneos para a cobrança, a qual foi facilitada com o novo Código de Processo Civil, que incluiu o crédito referente às contribuições condominiais no rol dos títulos executivos extrajudiciais.

Sem dúvida, nenhuma medida mostra-se mais viável e justa na busca da satisfação do crédito pelo condomínio do que valer-se das sanções pecuniárias previstas em lei e na convenção. A cobrança pode ser agravada nos casos de permanente situação de

inadimplência, com aplicação de multa correspondente ao quádruplo do valor da respectiva cota condominial, podendo chegar ao décuplo nos casos em que o comportamento do devedor contumaz evidencie uma postura transgressora das regras impostas à coletividade, comprometendo a solvência financeira do condomínio (artigos 1.336, parágrafo único, e 1.337 do Código Civil). ■

Nos espaços que necessitem de agendamento, como churrasqueiras e salão de festas, nada mais justo do que conceder aos condôminos adimplentes a preferência para a utilização em relação aos inadimplentes. Inexistindo essa hipótese, não há motivos para proibir a sua utilização pelos demais condôminos.



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://www.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



Qual é o quórum para realização de obras?

Por Aline Cristina Martins – advogada em São José dos Campos-SP
aline.juridico@garantedovale.com.br

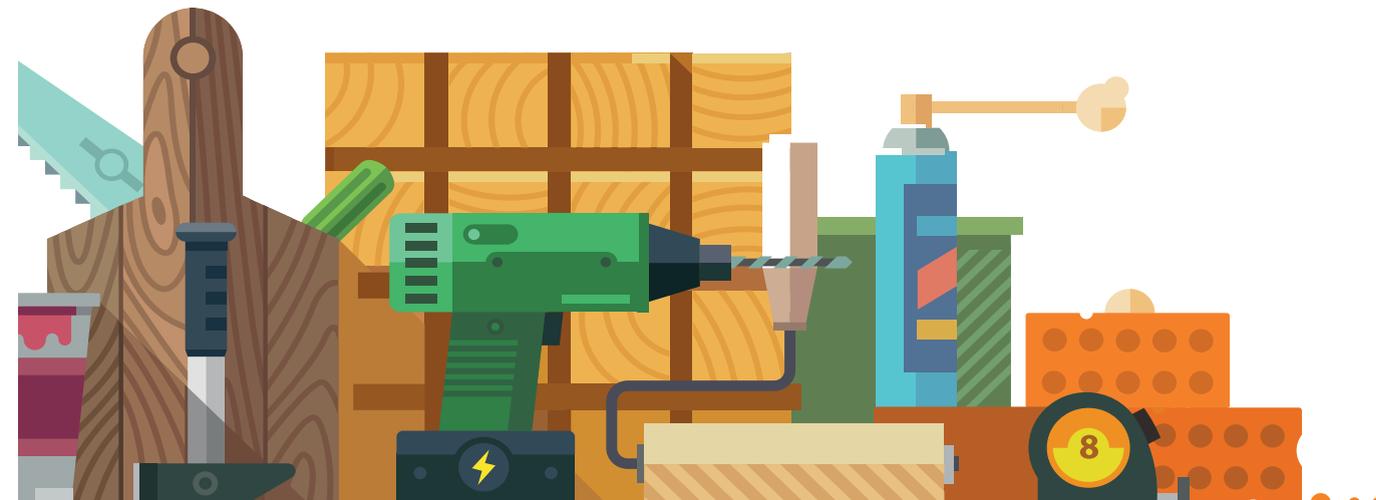
De modo bem simples, quórum pode ser definido como o número de votos a ser alcançado para que certa decisão tenha validade.

O quórum para votações em assembleias é um tema bem amplo e capaz de gerar várias dúvidas. Neste artigo vamos tratar especificamente dos diferentes quóruns para realização de obras no condomínio.

Primeiramente, é preciso analisar o reflexo na vida dos condôminos. Quanto maior o impacto nas edificações do condomínio, maior é o quórum exigido. Por exemplo, para que sejam realizados pequenos reparos nas áreas comuns, não é imprescindível a aprovação em assembleia. O risco iminente caso não se realize o reparo também é fator que dispensa prévia votação. Assim, se a obra for necessária e urgente, ainda que resulte em uma despesa maior, a aprovação é dispensada, mas a assembleia deverá ser posteriormente convocada pelo síndico para dar ciência aos condôminos (artigo 1.341, § 2º, do Código Civil).

Alguns quóruns definidos pelo Código Civil:

- **Obras úteis**, ou seja, aquelas que têm por objetivo aumentar ou facilitar o uso do bem – quórum: a maioria dos condôminos (art. 1.341, inc. II).
- **Obras voluptuárias**, que podem ser definidas como aquelas que servem para mero deleite ou recreio, como a construção de uma área de lazer para as crianças – quórum: dois terços dos condôminos (art. 1.341, inc. I).
- **Obras nas áreas comuns** em acréscimo às já existentes para facilitar ou aumentar seu uso, como a ampliação de academia – quórum: dois terços dos condôminos (art. 1.342).
- Construção de novo pavimento ou edifício – quórum: unanimidade dos condôminos (art. 1.343)



É preciso ter cuidado: considera-se que o quórum especial abrange a totalidade dos condôminos aptos a votar e não somente aqueles presentes em assembleia. Assim, a deliberação sobre a instalação de um playground, por ser uma obra voluptuária, exige um quórum mínimo de dois terços dos condôminos. Considerando um condomínio com 90 unidades, é necessário obter a aprovação de no mínimo 60 condôminos, mesmo que 75 estejam presentes na reunião. Vale ainda lembrar que o

assunto deve constar da pauta de convocação da assembleia.

É de extrema importância a obediência ao quórum especial estabelecido pelo Código Civil, pois se a votação não ocorrer em conformidade com a lei o ato poderá ser declarado nulo e a obra embargada, trazendo um grande transtorno ao condomínio. Não deixe de tomar a cautela necessária na condução deste tipo de procedimento. ■



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

Imagem meramente ilustrativa.

 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

Quais são as novidades sobre a cobrança de dívidas pelo condomínio?

Por Ilcemara Farias – advogada em Curitiba-PR
ilcemara@jus-imobiliario.adv.br

A legislação sobre a cobrança da taxa condominial inadimplida sofreu grandes mudanças nos últimos tempos, o que nos faz questionar o que é verdade e o que é mito sobre esse tema.

A maioria dos regimentos internos dos condomínios ainda traz a antiga previsão do Código Civil de 1916, com a possibilidade de cobrança de multa por atraso em 20% sobre as taxas devidas. O novo Código Civil de 2002 não nos permite mais essa cobrança, determinando que sobre as taxas inadimplidas é possível cobrar apenas a correção monetária, juros de mora de forma simples em 1% ao mês e multa por atraso de 2%.

Outra mudança importante ocorreu com a entrada em vigor do novo Código de Processo Civil em 2016, o qual elevou as taxas condominiais à qualidade de títulos executivos extrajudiciais. O que isso quer dizer?

Quer dizer que agora não é mais necessário o ingresso com uma ação ordinária de cobrança, mas, sim, podemos receber o crédito por uma simples ação de execução direta, em que o devedor é chamado para pagar o débito em três dias, sob pena de penhora de bens, conforme o seu art. 829.

A ação de execução tornou o recebimento do débito mais rápido e efetivo. Nela é cabível a cobrança das taxas vencidas e, também, das taxas que vierem a vencer no curso da ação de execução, com fundamento no art. 323 do novo Código de Processo Civil.

Outra boa novidade é a possibilidade de imposição de multa de até cinco vezes o valor da taxa condominial no caso de inadimplência reiterada pelo condômino (art. 1.337 do Código Civil). Esse artigo também traz a possibilidade de multa de dez vezes o valor da taxa condominial ao condômino que se portar de maneira antissocial.



Assim, apesar de o Código Civil ter reduzido a multa por atraso de 20% para apenas 2% sobre o valor do débito, por outro lado seu art. 1.337 permite que o condomínio imponha multas graves contra o condômino inadimplente ou antissocial. Essas multas poderão ser atribuídas mediante a deliberação de $\frac{3}{4}$ (três quartos) dos condôminos aptos à votação em assembleia, e poderão ser reiteradas caso haja necessidade.

Na aplicação de tais multas o síndico deve ficar atento: a multa sobre o atraso reiterado no pagamento das taxas

condominiais é de responsabilidade do proprietário do imóvel, devido à natureza propter rem da obrigação. Por outro lado, a multa por conduta antissocial é de responsabilidade do ocupante do imóvel, pela natureza pessoal.

Conclui-se que as atualizações legislativas, tanto de 2002 como de 2016, trouxeram várias prerrogativas ao condomínio, possibilitando o recebimento mais rápido e efetivo dos seus créditos e coibindo o inadimplemento por parte dos condôminos. As ferramentas foram postas, agora cabe a nós as utilizarmos! ■

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



BUSCA DA VIZINHANÇA SEGURA

Por Luiz Fernando de Queiroz
- advogado em Curitiba-PR

São sensíveis, e até visíveis, os anseios da população por uma moradia mais segura. A busca do edifício em condomínio, o gradeamento de residências particulares, a criação de loteamentos fechados, o bloqueio de ruas com cancelas e assim por diante. O fenômeno já está merecendo a apreciação de sociólogos e urbanistas, ou de quem, como nós, gosta de observar a evolução do mercado imobiliário.

Nos bairros das grandes cidades, quem não pertence a um condomínio fechado também deseja se sentir seguro onde vive. Podemos imaginar, por exemplo, moradores de uma mesma região, formada por várias quadras, com residências unifamiliares e vários edifícios em condomínio, que queira se proteger.

À falta de serviços públicos adequados, a comunidade, então, organiza-se em uma associação e exerce funções que, em princípio, seriam estatais, como a busca de maior segurança para todos e a defesa de outros interesses coletivos. A intenção não é transformar o reduto em um loteamento fechado, nem obter direito exclu-

sivo de uso sobre as áreas públicas envolvidas, mas reconquistar um mínimo de controle sobre o próprio local onde residem.

Nossa sugestão é que tal tipo de associação busque junto às autoridades locais, com medidas legislativas se necessário, a autorização para transformar a área em uma “vizinhança protegida” ou “associação de vizinhança” ou “domínio de vizinhança”, em que os usos do espaço e dos equipamentos urbanos seriam decididos de comum acordo entre os moradores e os poderes públicos.

Restrições

Nesse domínio de vizinhança, por exemplo, a coletividade organizada poderia impor restrições ao tráfego de caminhões pesados, reduzir a velocidade máxima para 20 ou 10 km/h, implantar equipamentos de lazer no cruzamento de determinadas ruas (sem impedir o acesso a nenhuma das casas ou edifícios), estabelecer normas mais rígidas de silêncio noturno, auxiliar a prefeitura na fiscalização das calçadas (dando-lhes um padrão compatível com o local),

colocar bancos nos passeios, tomar providências contra as pichações, estimular a separação do lixo orgânico e do lixo reciclável, cuidar das árvores, da iluminação pública e muito mais.

Não se trata, é bom esclarecer, de mais uma tentativa de transformar um bem público (ruas e calçadas) em propriedade particular, mas sim de colocar o seu uso ao alcance e na dimensão própria da comunidade local, ou seja, das pessoas que vivem o dia a dia daquele pequeno espaço urbano. Trata-se, sim, de afastar a indiferença e grandiosidade estéril da metrópole, recolocando o homem (lato sensu) como centro e fim da ecologia urbana.

A conversão de uma área pequena da cidade em um domínio de vizinhança dependeria, em princípio, de lei municipal que regulamente a matéria e de um ato administrativo que delimite seu perímetro. Nada impossível de se obter, diante dos benefícios que trará a toda a população. Hoje temos áreas de preservação da flora, da fauna, do meio ambiente em geral. Está na hora de começarmos a destinar áreas para o bem-estar e a tranquilidade do ser humano também. ■

A busca do edifício em condomínio, o gradeamento de residências particulares, a criação de loteamentos fechados, o bloqueio de ruas com cancelas demonstram os anseios da população por uma moradia mais segura.

(Artigo extraído do livro “Dinâmica do imóvel: à luz da lei e da prudência dos tribunais”, Curitiba, 2015, p. 265)



Responsabilidade do pagamento de dívidas condominiais.

Por Ricardo Magno Quadros e Luiz Fernando de Souza e Silva
Telecondo (041) 3223-8030 – www.telecondo.com.br

“Fui notificada a pagar um valor referente a uma ação na justiça de um trabalhador do condomínio, mas na época em que ele foi demitido eu não morava no local. Sou obrigada a pagar essas parcelas sendo que eu nem conheço o funcionário demitido?”

Prezada Sra.,

O art. 1.345 do Código Civil dispõe que “o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios”.

Esse artigo deixa expresso o entendimento de que as despesas condominiais são dotadas de natureza propter rem, ou seja, acompanham o bem imóvel, independentemente do momento de constituição das despesas. Nesse sentido, a responsabilidade pelo pagamento das dívidas condominiais é do adquirente (do novo proprietário), que não pode eximir-se de tal obrigação alegando que os encargos foram gerados anteriormente à aquisição do imóvel.

Tal regra visa prover a própria subsistência do condomínio, cuja saúde financeira não pode ficar a mercê das mudanças na titularidade dominial. Entendimento diverso acarretaria ao condomínio a obrigação de ingressar na justiça contra ex-proprietários, cuja localização é dificultada pela mudança de endereço.

O escopo da referida norma é proteger o condomínio, evitando problemas na cobrança das despesas e protegendo, assim, o equilíbrio orçamentário da vida condominial.

Portanto, a cobrança inerente a encargos condominiais, ainda que extraordinários, dá-se em face do atual proprietário do imóvel. ■

Condomínio e a conta de água individual

Por André Zacarias Tallarek de Queiroz – advogado em Curitiba-PR
andre.queiroz@grupojuridico.com.br

Já é antiga a questão envolvendo a conta de água e o seu rateio entre os condôminos.

Quem mora sozinho considera injusto o rateio que leva em consideração apenas o critério de divisão por unidade condominial. Presume-se que onde menos pessoas vivem se gasta menos água do que nas unidades em que morem mais pessoas. Outras formas de rateio também foram tentadas, como a divisão pelo número de moradores, mas nenhuma solução perfeita se

encontrou. Mais justo seria adaptar os condomínios a uma medição individual de cada unidade.

Essa tendência, pois, está chegando por lei. A recente publicação da Lei 13.312, de 12 de julho de 2016, torna obrigatória a medição individualizada do consumo hídrico nas novas edificações condominiais. Há três pontos de interesse a se destacar:

O primeiro é que a obrigatoriedade se dá apenas às novas edificações, não obrigando as edificações já existentes. Assim, os milhares de condomínios no Brasil ainda poderão manter a medição via hidrante único, pelo sistema de rateio entre as unidades, com as discussões que tal critério acarreta.

O segundo ponto de destaque é que a Lei 13.312 apenas entrará



em vigor passados cinco anos de sua publicação oficial. Em outros termos, apenas os condomínios inaugurados a partir de 13 de julho de 2021 serão atingidos pela força vinculante da presente lei. Nota-se que o legislador deu bastante tempo para que as incorporadoras e construtoras venham a se adaptar às novas normas técnicas de hidrantes individuais.

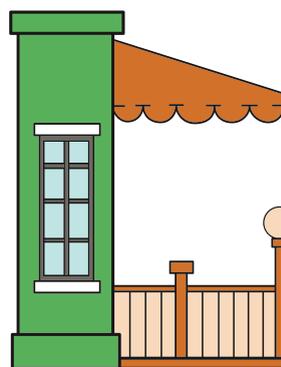
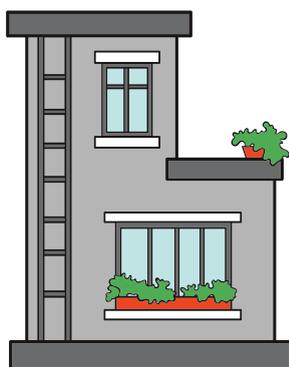
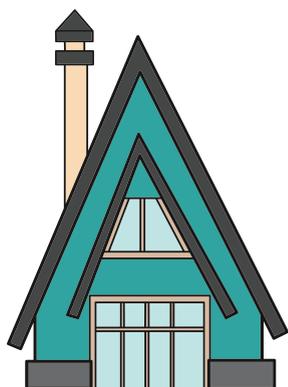
O terceiro ponto é que a Lei 13.312 deixa aberta a possibilidade de outros padrões de sustentabili-

dade ambiental além da medição individualizada do consumo de água, mas não determinada quais sejam eles.

Há ainda outra interessante discussão que já atingiu o Judiciário. As prestadoras de água tendem a cobrar, quando há hidrante único instalado, a conta de água do condomínio multiplicando a tarifa mínima legal em metros cúbicos pelo número de apartamentos, sem de fato verificar o real consumo de cada unidade. Com a nova

lei, resolve-se uma situação de injustiça: a cobrança pela prestadora de água de uma quantidade hídrica que o condomínio não recebeu de fato.

Esta diferença – a menor – devida na conta pode ser cobrada judicialmente, sendo que os tribunais têm pacificamente condenado as prestadoras a devolverem aos condomínios os valores pagos indevidamente. ■



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

- **ADVERTÊNCIA:** Aviso dado ao condômino que cometeu infração às normas previstas na convenção ou regimento interno do condomínio. A advertência serve para alertar o condômino que não poderá cometer novamente aquela conduta sob pena de ser aplicada multa. A advertência pode ser escrita ou oral. Aconselha-se que seja registrada por escrito e com assinatura de recebimento, de maneira que o condômino fique ciente das possíveis consequências.
- **CONSELHO FISCAL:** Tem a função de aconselhar e fiscalizar a gestão do síndico. Conforme art. 1.356 do Código Civil: “Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela as-
sembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico.”
- **MULTA CONDOMINIAL:** Penalidade, em dinheiro, aplicada ao condômino que não cumpre com as normas previstas na convenção ou regimento interno do condomínio. A imposição da multa necessita estar prevista expressamente na convenção ou regimento interno. Em alguns casos, por exemplo, se faz necessária uma advertência prévia, em outros se pode aplicar a multa imediatamente. Em relação ao valor da multa, além das normas do condomínio, aplica-se o disposto nos artigos 1.336 e 1.337 do Código Civil.



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

 **IBF**
Instituto Brasileiro de Florestas



 **PINP**
Parque Industrial de Curitiba

 **ACO**
ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DO PARANÁ

APOIO DE REALIZAÇÃO

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

APOIO DE DIVULGAÇÃO

 **condominium**

 **Ambiente Energia**

REVISTA
Direito & Condomínio

REALIZAÇÃO

 **MonteBello eventos**
A marca dos eventos de negócios