

REVISTA

Direito & Condomínio

Ano 4 • nº 9 • Janeiro a Março • 2017

Bonijuris^{Editora}

DISTRIBUIÇÃO GRATUITA



MANUTENÇÃO NO CONDOMÍNIO

Uma questão de **responsabilidade!**

COMO RESOLVER
o barulho do salão
de festas?

ANO NOVO,
GESTÃO NOVA
Veja dicas importantes

É POSSÍVEL
PENHORAR O IMÓVEL
considerado bem família!

Índice

artigos &
comentários

04

Entenda as características da dívida condominial e a possibilidade de penhora do imóvel ainda que seja o único bem de família

Por Juliana da Silva



perguntas &
respostas

09

Dúvidas frequentes são respondidas nesta seção

artigos &
comentários

10

Os condôminos respondem pela gestão administrativa do síndico?

Por Silnei Bueno de Freitas

capa

06

Manutenção no Condomínio. Uma questão de responsabilidade!

Por Kíriela Koslosk



dia a dia
do condomínio

12

Troca de gestão: saiba como proceder

Por Karla Pluchiennik Moreira

telecondo
responde

14

Barulho no salão de festas

Por Ricardo Magno Quadros e
Luiz Fernando de Souza e Silva



ABC do
condomínio

18

Significado das expressões mais utilizadas em condomínio



locações
imobiliárias

16

Rescisão de locação sem dor

Por Luiz Fernando de Queiroz



**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.

Com a chegada do final de ano, os condomínios se preparam para mudanças no ano seguinte. Uma delas é a realização de assembleia ordinária para a definição do síndico e dos conselhos consultivo e fiscal. Havendo a troca de gestão, se faz necessário tomar certos cuidados para que essa transição ocorra de forma tranquila, pacífica e segura.

Na nona edição da revista Direito e Condomínio, o artigo “Troca de gestão: saiba como proceder” explica de modo fácil como é possível realizar essa mudança de maneira correta e efetiva.

Quais são as obrigações do síndico? No artigo de capa abordaremos sobre a responsabilidade civil e criminal do síndico, seus deveres e a importância de realizar uma gestão com uma visão mais ampla, observando sempre o andamento do condomínio, com a realização periódica da manutenção na área comum.

Ainda nesta edição será tratado sobre o barulho no salão de festas, tema polêmico na maioria dos condomínios. A sessão “Telecondo Responde” aborda o assunto trazendo a legislação específica.

A revista Direito e Condomínio tem como intuito facilitar o cotidiano dos condomínios, trazendo a melhor orientação jurídica sobre cada tema apresentado.

Desejamos aos leitores da revista um excelente 2017!

Aproveitem a leitura!

Kirila Koslosk

Entenda as características da dívida
condominial e a possibilidade de

penhora do imóvel

ainda que seja o único bem de família

Por Juliana da Silva – advogada em Curitiba-PR
juliana@grupojuridico.com.br



É importante entender na prática como funcionam as dívidas oriundas dos encargos (taxas) condominiais. Diferente daquelas que possuem caráter pessoal, ou seja, nas quais quem originou o débito deve pagar, a dívida condominial fica vinculada ao imóvel e não à pessoa do devedor.

Isso significa que a dívida de condomínio constitui obrigação própria da coisa (débitos “propter rem”), aquela que acompanha o imóvel e não o seu proprietário ou possuidor, ainda que o imóvel tenha sido alienado a terceiro.

Aquele que pretende adquirir uma unidade condominial deve verificar se este imóvel está livre de ônus. Pode fazer isso através de certidões negativas ou requisitando informações junto ao síndico e à administradora do condomínio a fim de confirmar a inexistência de ações de cobranças condominiais sobre o apartamento que pretende comprar.

Uma vez adquirido o imóvel com débitos condominiais, deverá o atual proprietário responsabilizar-se pela dívida!

E não é só, caso exista ação de cobrança de taxas condominiais e o proprietário não efetue o pagamento da dívida, o imóvel poderá ser penhorado e vendido em hasta pública (leilão) para satisfação do crédito condominial.

A possibilidade de penhora do imóvel pode ocorrer independente de ser bem de família, pois recai na exceção da Lei 8.009/90, em seu artigo 3º, inciso IV:

“Art. 3º A impenhorabilidade é opo-nível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido (...) IV - para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar.”

Assim, em virtude das despesas condominiais incidentes sobre o imóvel, pode vir ele a ser penhorado, ainda que gravado como bem de família, por tratar-se de uma exceção prevista em lei.

Os proprietários de unidades condominiais devem tratar a dívida oriunda dos encargos condominiais com a mesma importância com que tratam e honram os pagamentos decorrentes de hipoteca ou alienação fiduciária com os bancos. Pois, ainda que mantenham as prestações do financiamento do imóvel em dia, poderão, sim, perder o imóvel em razão da dívida de condomínio. ■

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



Manutenção no Condomínio

*Uma questão de
responsabilidade!*

*Por Por Kirila Koslosk – advogada em Curitiba-PR
kirila.advocacia@hotmail.com*



Eleito pela maioria dos condôminos presentes em assembleia, o síndico é o representante do coletivo e tem suas atribuições expressas na legislação, conforme dispõe o artigo 1.348 do Código Civil:

“Art. 1.348. Compete ao síndico

- I - convocar a assembleia dos condôminos;
- II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
- III - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
- IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o

regimento interno e as determinações da assembleia;

V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;

VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;

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

VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;

IX - realizar o seguro da edificação.”

Com competência específica, o síndico precisa seguir suas obrigações para que a gestão transcorra de forma correta. Porém, na prática, não basta



somente seguir as regras previstas na legislação. Hoje, o síndico precisa ter uma visão mais ampla para manter em segurança o condomínio.

Quem ocupa a função de síndico precisa sempre estar atento ao funcionamento do condomínio em sua integralidade. É necessário realizar a manutenção da área comum, analisando a validade dos produtos de segurança ou o vencimento dos contratos. Realizar a vistoria periódica nos extintores de incêndio (verificando sua validade e a instalação), bombas da caixa d'água, caixa de gordura, gás, para-raios, elevadores, piscinas, além de verificar a existência de eventuais infiltrações e vazamentos. Habitualmente o corpo de bombeiros tem feito vistorias nos condomínios analisando tudo isso: caso constate alguma irregularidade, concede um prazo para regularização. O melhor é o condomínio se antecipar, deixando a casa em ordem, para não precisar realizar obras emergenciais com elevado custo aos condôminos.

É muito importante também manter em dia o pagamento de tributos e encargos trabalhistas, os livros contábeis do condomínio, a verificação da condição de trabalho dos funcionários, o registro de atas das assembleias.

Considerando que o síndico não é um empregado, nem um prestador de serviço, a relação do síndico perante o condomínio será regida pelo Código Civil. Dessa forma, o síndico tem responsabilidade civil e criminal pelos seus atos. Responsabilidade civil ocorre quando o síndico não cumpre suas obrigações legais ocasionando prejuízo ao condomínio. Já a responsabilidade criminal diz respeito à prática de determinada conduta que é considerada um ato criminoso ou uma contravenção penal

(exemplo: apropriação indébita de valores).

O artigo 186 do Código Civil dispõe que: “Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.” Já o artigo 927 estabelece que: “Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.”

Desta forma, caso ocorra um acidente no condomínio, será avaliada a condição em que ocorreu. Por exemplo:

- **Um condômino escorregou, por mero acidente: o condomínio não será responsabilizado. Agora, se esse acidente aconteceu em virtude de uma calçada quebrada, neste caso seria uma negligência, omissão da gestão do síndico, que caberia ser responsabilizado.**
- **Contratar um funcionário sem registro na carteira de trabalho e mais tarde o condomínio ser acionado judicialmente pela falta de registro. É uma conduta imprudente, que gera prejuízo a todos os condôminos, que terão que responder solidariamente. Neste caso o síndico poderá ser responsabilizado.**

Por isso, o síndico precisa estar atento na manutenção da estrutura do condomínio e seguir corretamente o que determina a lei. Muitas vezes é importante buscar informações com profissionais especialistas na área e o aval do conselho consultivo e fiscal do condomínio, para que a sua gestão transcorra de forma segura e tranquila. ■

Inadimplência alta no condomínio: *o que fazer?*



É preciso analisar como está sendo feita a administração do condomínio, fazer uma campanha de conscientização contra a inadimplência entre os moradores.

Frustradas as tentativas extrajudiciais, a alternativa é o ajuizamento da ação judicial. Compete ao síndico cobrar as taxas de condomínio atrasadas, contratando

um advogado ou empresa especializada (artigo 1.348, incisos II e VII, do Código Civil). É também importante convocar uma assembleia para definir os custos que serão despendidos para realização da cobrança judicial, levando a conhecimento dos demais condôminos a atual situação do condomínio e os custos que terão que ratear.

Como cobrar as taxas de condomínio em atraso em caso de falecimento do condômino?

Primeiro é preciso verificar se já foi aberto processo de inventário. Em caso positivo, a cobrança será feita em face do inventariante. Não tendo sido aberto o inventário, o condomínio deverá cobrar de todos os herdeiros do imóvel de forma solidária, pois todos são igualmente responsáveis até que ocorra a partilha do imóvel.

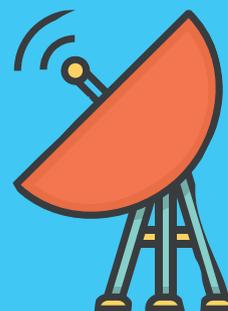


O condomínio pode impedir a instalação de TV a cabo, ou delimitar a operadora a ser contratada?

Cada condômino é livre para contratar bens e serviços que melhor lhe convir na sua unidade autônoma. A princípio cada condômino poderia contratar a empresa de TV a cabo do seu gosto. Porém, na prática acontecem situações um pouco diferentes, pois a estrutura do condomínio pode não ter capa-

cidade para instalação de várias empresas de TV a cabo, o que sobrecarregaria e afetaria a estrutura do condomínio.

Assim, constatando a impossibilidade de instalação de várias empresas de TV a cabo, é importante levar o assunto para discussão e aprovação em assembleia.



OS CONDÔMINOS RESPONDEM PELA *gestão* *administrativa do síndico?*

Por Silnei Bueno de Freitas | juridico@dupliquetriangulo.com.br

Em todos os condomínios a assembleia reúne e elege um síndico, que passa a ter a incumbência de cuidar da saúde financeira do condomínio, da preservação e valoração do patrimônio de todos os representados. E é aí que mora o perigo!



A legislação determina que os condôminos reunidos em assembleia geral ordinária elejam um representante legal para “representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns” (artigo 1.348, inciso II, do Código Civil). Esse representante irá resolver e solucionar todas as questões necessárias para o bom andamento da comunidade condominial. Mas o que os condôminos normalmente não se atentam é que são solidários e responsáveis pelos atos administrativos do síndico eleito.

O síndico eleito tem o poder de representação, com poderes específicos atribuídos por lei e pelos demais condôminos moradores do condomínio: “cabe ao síndico cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia” (inciso IV do artigo 1.348 do Código Civil); ele tem o dever de cobrar dos condôminos o devido comportamento para o bom convívio, assim como cobrar o pagamento do rateio de cada unidade condominial, ficando em seu poder o controle dos recursos financeiros do condomínio, que podem chegar a valores bem elevados.

A legislação não prevê o perfil do candidato a síndico, apenas determina que “a assembleia escolha um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não su-

perior a dois anos, o qual poderá renovar-se” (artigo 1.347 do Código Civil). Sendo assim, cabe à assembleia escolher entre os condôminos candidatos ou um terceiro não condômino para a função de síndico.

Os condôminos devem refletir e prestar bem atenção em quem eles estão confiando a administração do seu patrimônio, já que dos atos desta pessoa depende o bem comum de todos. Os condôminos que elegem um síndico desonesto, ou incompetente, posteriormente podem se defrontar com prejuízos financeiros. Pior, se não comprovarem que o síndico agiu com má-fé, podem acabar absorvendo o desfalque, e, se houver perdas ou danos causados a terceiros, todos os condôminos serão responsáveis por possível pagamento de indenizações.

Os condôminos devem fiscalizar os atos do síndico e, em assembleia, eleger um conselho consultivo, fiscal, ou ambos, para participar e acompanhar todos os atos e procedimentos administrativos efetuados pelo síndico. Sempre que necessário, devem solicitar em assembleia uma prestação de contas para que os condôminos estejam cientes do fluxo finan-

ceiro do condomínio. Com esses procedimentos, os condôminos conseguem ter um controle da situação financeira do condomínio e evitar uma administração desastrosa, até mesmo desvio de recursos financeiros por gestores de má-fé.

Nos condomínios em todo Brasil, a omissão dos condôminos quanto à fiscalização na administração condominial é comum, poucos são os que buscam saber como está sendo administrado o dinheiro de todos. A grande maioria não participa assiduamente das assembleias, não exige da gestão administrativa a prestação de contas, muito menos faz valer sua opinião no tocante ao destino dos recursos financeiros do condomínio. Talvez por isso seja tão comum se ter notícias de condomínios à beira da falência em virtude de má administração por parte de síndicos ou administradores.

A legislação não socorre os omissos, que têm o dever de fiscalizar e não o fazem. Não só o conselho fiscal ou consultivo necessita acompanhar as operações realizadas pelo síndico, mas também todos os moradores do condomínio, participando em assembleias, exigindo prestações de contas e fazendo valer sua opinião por meio da votação. A saúde financeira do caixa do condomínio não depende somente do pagamento em dia da cota parte de cada um, mas sim da conexão entre a gestão administrativa e seus representados.

SAIBA TROCA DE GESTÃO COMO PROCEDER.

An illustration showing two hands exchanging a large orange folder. The folder has a white label that says 'DOCUMENTOS' and a smaller label on the side that says 'CONDOMÍNIO'. The folder is being held by two hands, one from the left and one from the right, suggesting a handover. The background is a stylized office with blue windows and a desk with a computer monitor.

Por Karla Pluchiennik Moreira

Empresária, coach e sócia do portal Viva o Condomínio | adprospera@gmail.com

Ao chegar o mês de dezembro, a grande maioria dos condomínios fica às voltas da troca da equipe de gestão, e é nessa hora que as dúvidas surgem. Como garantir que o novo síndico receberá a documentação necessária?

Na realidade, quando ocorre a mudança de síndico ou de administradora no condomínio, o gestor anterior deverá entregar todos os documentos e objetos referentes ao período da sua gestão que estiverem sob a sua posse. Eis os principais:

- Chaves de partes comuns do edifício;
- Comprovante de CNPJ emitido pela Receita Federal do Brasil;
- Convenção e ratificação, se houver;
- Regimento interno;
- Apólices de seguro;
- Prestação de contas com comprovantes (notas fiscais e recibos) de pagamentos e compras efetuadas;
- Plantas do condomínio;
- Livro de inspeção do trabalho, livro de registro de funcionários, holerites, cartões ponto e demais documentos dos funcionários;
- Guias de recolhimento e pagamento de encargos sociais, benefícios e tributos;
- Laudos ocupacionais PCMSO (Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional) / PPRA (Programa de Prevenção de Riscos Ambientais);

- Cópia de circulares, cartas de demais comunicados entregues ou divulgados;
- Atas de assembleias;
- Contratos firmados com fornecedores (comodatos, manutenção, compras etc.);
- Comprovantes de inspeção de extintores, desinsetização, limpeza de reservatório de água e caixa de gordura;
- Relatório da última emissão de boletos;
- Relação de procedimentos;
- Balancetes anuais e mensais.

TUDO COM PROTOCOLO

A entrega dos documentos de um gestor para outro deverá ser feita mediante protocolo para segurança de todos os interessados. Acima de tudo, é essencial que haja muito diálogo entre o gestor atual e o antigo para que sejam sanadas as dúvidas, repassados os procedimentos e demais explicações.

INCONFORMIDADES

Caso verificada qualquer inconformidade, a dúvida deverá ser encaminhada à gestão anterior. Não havendo esclarecimento, será necessário encaminhar o as-

sunto ao conselho fiscal do condomínio, ou à auditoria externa (mediante aprovação em assembleia), que analisará a questão. Nessa etapa tenta-se corrigir a irregularidade ou, conforme o caso e mediante decisão em assembleia, é possível ingressar uma ação judicial contra o gestor anterior (somente em casos graves de danos causados por má-fé).

E SE O GESTOR ANTERIOR NÃO DEVOLVER A DOCUMENTAÇÃO?

Vale destacar: síndico nenhum poderá deter propriedade sob a documentação do condomínio. Sendo assim, reter documentos ou qualquer pertence do condomínio de forma injustificada caracteriza crime de apropriação indébita. Havendo resistência na entrega de documentação, deve-se estabelecer um prazo para regularização e envio dos documentos sob pena de ação de busca e apreensão.

PRAZO DE GUARDA

Os documentos geralmente devem ser guardados por um prazo de 5 (cinco) anos. FGTS e INSS por 35 (trinta e cinco) anos. ■

Imagem meramente ilustrativa.



R\$39,00

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.

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](https://www.facebook.com/bonijuris)

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

Bonijuris Editora



Barulho

no salão de festas

“Me sinto incomodado constantemente por algumas festas no salão de festas do condomínio, as pessoas não respeitam o espaço físico do salão. Algumas pessoas preferem ficar do lado de fora, formam grupos que ficam bebendo, conversando, gargalhando num volume que incomoda muitos moradores. Tem também a música em alto volume. O que fazer?”.

Por Ricardo Magno Quadros e Luiz Fernando de Souza e Silva
Telecondo (41) 3223-8030 – www.telecondo.com.br

O barulho é um dos maiores causadores de conflitos entre vizinhos, principalmente em condomínios, onde a proximidade entre os moradores é maior.

A legislação brasileira contém diversos dispositivos que garantem o direito ao sossego dos condôminos, vítimas constantes do barulho. Inicialmente, destacam-se os

artigos 19 e 21 da Lei 4.591/64 (Lei do Condomínio):

Art. 19 - Cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros, às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo

aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculos ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.

Art. 21 - A violação de qualquer dos deveres estipulados na convenção sujeitará o infrator à multa fixada na própria convenção ou no regimento interno, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que, no caso, couber.



O Código Civil também limita o nível de ruído provocado por uma unidade, inclusive durante o dia:

Art. 1.336. São deveres do condômino:

(...) IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

O mesmo artigo prevê, em seu parágrafo segundo, a possibilidade de aplicação de multa (não superior a cinco vezes o valor da contribuição mensal) para os condôminos que desrespeitarem o sossego alheio. Esta penalidade deve estar prevista na convenção do condomínio, de forma que é preciso analisar tal documento a fim de se averiguar, caso a caso, as possíveis sanções previstas para casos de desrespeito ao sossego e barulho excessivo.

Vale ressaltar que o condômino que reiteradamente descumpre com os deveres condominiais poderá ser constrangido a pagar multa de até cinco vezes o valor da taxa condominial, independentemente das perdas e danos (caput do artigo 1.337 do Código Civil). E, por fim, o parágrafo único do artigo 1.337 dispõe que o condômino gerador de incompatibilidade de convivência com os demais condôminos poderá ser constrangido a pagar multa no valor do décuplo da taxa condominial.

No entanto, quando a conciliação resta infrutífera, cabe ao síndico, com base nas disposições da convenção condominial e nas leis acima transcritas, advertir o condômino barulhento. Caso não haja resultado, deve aplicar as multas previstas na convenção.

Não obstante os procedimentos a serem efetivados pelo condomínio, o próprio morador lesado pode buscar a tutela jurisdicional para defender seus direitos, de fazer cessar as interferências à saúde e ao sossego dos demais moradores do condomínio. Nesse sentido, aplicam-se os dispositivos relativos ao direito de vizinhança. Em caso de perturbação por excesso de barulho, há de se observar os artigos 1.277 e 1.279 do Código Civil:

Art. 1.277. O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos

que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

Art. 1.279. Ainda que por decisão judicial devam ser toleradas as interferências, poderá o vizinho exigir a sua redução, ou eliminação, quando estas se tornarem possíveis.

Por fim, a Lei Federal 3.688/41, também conhecida como Lei de Contravenções Penais, tipifica o excesso de barulho como infração penal:

Art. 42. Perturbar alguém o trabalho ou o sossego alheios:

- I - com gritaria ou algazarra;
- II - exercendo profissão incômoda ou ruidosa, em desacordo com as prescrições legais;
- III - abusando de instrumentos sonoros ou sinais acústicos;
- IV - provocando ou não procurando impedir barulho produzido por animal de que tem a guarda:

Pena - prisão simples, de quinze dias a três meses, ou multa, de duzentos mil réis a dois contos de réis.

Considerando que a perturbação de sossego caracteriza-se como uma contravenção penal, como mencionado anteriormente, é possível que o condômino acione a polícia e registre um boletim de ocorrência em face do condômino responsável pelo aluguel do salão de festas. ■

RESCISÃO de locação *sem dor*



Por Luiz Fernando de Queiroz - advogado em Curitiba-PR

Para diminuir os conflitos, quase sempre inevitáveis, é importante fixar regras claras de rescisão do contrato.

Já dissemos que a devolução das chaves é o tendão de Aquiles da administração de imóveis. É o momento em que surgem os maiores conflitos, seja porque não há maior interesse de agradar, seja porque restaram questões não resolvidas no transcurso da locação. Nessa hora, as pessoas mostram o seu verdadeiro caráter.

Para diminuir os conflitos, quase sempre inevitáveis, é importante fixar regras claras de rescisão do contrato.

A primeira delas, já mencionada muitas vezes, é que o locatário tem o direito líquido e certo de devolver o imóvel ao locador se àquele não mais interessa a continuidade da avença. É o que dispõe o art. 4º da Lei de Locações Urbanas (8.245/91), ao estabelecer que o locador não pode reaver o imóvel alugado, mas “o lo-

catário, todavia, poderá devolvê-lo”, ficando sujeito ao pagamento de multa nas condições ali indicadas.

Tal norma, de caráter público, impede que o proprietário, ou sua administradora, recuse-se a receber as chaves sob o argumento de que o inquilino está com os aluguéis em atraso, ou que o imóvel não se encontra no estado em que o recebeu. Havendo recusa absoluta, o caminho tem sido a consignação das chaves.

Tal disposição legal, entretanto, não inviabiliza a inserção no contrato de cláusula no sentido de que o locatário deverá comunicar à imobiliária (ou ao locador), com três ou cinco dias de antecedência, a data em que devolverá as chaves, para que seja marcada a vistoria de saída do imóvel, assegurando-se, desse modo, inúmeras vantagens para ambas as partes.



O aviso prévio de três a cinco dias, que não se confunde com o de trinta dias para evitar a multa nas locações por prazo indeterminado, permite à imobiliária administrar melhor seu departamento de manutenção, alocando o vistoriador para a hora estabelecida de comum acordo com o locatário, e permite a este acompanhar a vistoria de encerramento do contrato, o que reduz em muito o risco de discórdia.

AMEAÇA DE INVASÕES

De outro lado, a simultaneidade da devolução das chaves com a realização da perícia livra tanto o locatário quando o locador do risco de deixar o imóvel sem fiscalização durante alguns dias (entre a data da entrega das chaves até a marcada para a vistoria), eliminando a ameaça de invasões ou de depredações maldosas. Nem o inquilino poderá dizer que ao devolver o imóvel não havia este ou aquele estrago, nem

a imobiliária que o locatário entregou o imóvel em péssimas condições.

A inclusão de cláusula que obrigue o locatário a comunicar com antecedência sua saída do imóvel não impede, em circunstâncias especiais, que as chaves sejam devolvidas sem o cumprimento dessa determinação. Em alguns casos, diante da iminência de abandono do imóvel, de sua invasão por terceiros, ou por outros motivos, será preferível receber o imóvel no ato, independente de qualquer outra formalidade (além de emitir o recibo de entrega, com a ressalva de que não implica quitação das obrigações contratuais), do que insistir na marcação de data para a vistoria. Um administrador experiente e com sensibilidade sabe distinguir as duas situações, tomando a decisão correta.

Receber as chaves em caráter precário ou provisório é perigoso. Transfere do inquilino para a administradora uma responsabilidade que não lhe foi outorgada pelo proprietário, podendo colocar a empresa numa enrascada se algum dano de monta ocorrer no imóvel nesse período. ■

(Artigo extraído do livro “Dinâmica do imóvel: à luz da lei da prudência dos tribunais”, Curitiba: Bonijuris, 2015, p. 54)

Imagem meramente ilustrativa.



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.

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

Bonijuris Editora

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

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



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

• **ÁREA ÚTIL:**

É a área individual do imóvel. É a soma das áreas dos pisos do imóvel, sem contar as paredes. É a área interna do imóvel, não considerando a garagem e varanda.

• **ÁREA TOTAL:**

É a área completa correspondente à unidade autônoma, compreendendo a soma da área privativa com a proporção da área comum do condomínio que cabe àquele imóvel.

• **ÁREA PRIVATIVA:**

É a área interna do imóvel, considerado a garagem e varandas, contando as paredes.

• **ADMINISTRADORA:**

Pessoa jurídica que presta serviços de administração ao condomínio. A administradora pode administrar o condomínio sozinha ou, quando eleito um síndico, a administradora auxilia na gestão. Os serviços prestados deverão estar previstos em contrato, sendo os mais comuns: emissão de boletos, pagamento de folha de pagamento de funcionários, contratação e demissão de funcionários, compra de produtos, contratação de serviços, elaboração de ata, prestação de contas, realização de assembleias, entre outros. Geralmente a contratação é realizada com aprovação em assembleia. A administradora não possui direito a voto em assembleia.

• **PROCURAÇÃO:**

Documento pelo qual uma pessoa confere a outra poderes para sua representação. Pode ser por instrumento público (cartório) ou particular. Para representação em assembleia, é importante, antes de firmar procuração, analisar o que dispõe a convenção do condomínio sobre o assunto. Geralmente a procuração é utilizada pelo proprietário que não pode comparecer e confere ao inquilino, a outro condômino, ou até mesmo ao síndico os poderes de sua representação na assembleia.



Imagem meramente ilustrativa.

LANÇAMENTO

NOVA FERRAMENTA DE TRABALHO

PARA SÍNDICOS,
CONDÔMINOS E
PROFISSIONAIS
DA ÁREA

Olga Maria Krieger e Luiz Fernando de Queiroz

Esta coletânea transcreve com coerência e praticidade a legislação da propriedade em condomínio no país. Agora em 4ª edição, a seleção das leis foi atualizada, principalmente pela entrada em vigor do novo Código de Processo Civil, e ampliada, com a introdução de novas normas legais, como aquelas relativas à isenção de imposto de renda para receitas de condomínio e obrigação de individualizar o consumo de água.

Por fim, o índice temático remissivo continua sendo um minucioso e completo guia de buscas sobre os diferentes assuntos abordados na legislação condominial.

R\$ **44,90**

 [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