

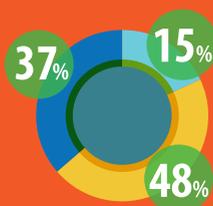
REVISTA

Direito & Condomínio

Ano 4 • n° 10 • Abril a Junho • 2017

Bonijuris^{Editora}

DISTRIBUIÇÃO GRATUITA



Os primeiros passos DO SÍNDICO ELEITO!

RESPONSABILIDADE
CIVIL E CRIMINAL
do síndico

QUEM PODE E COMO
CONVOCAR
uma assembleia?

LEIA ANTES DE ASSINAR:
10 dicas sobre
contratos de aluguel

Índice

artigos & comentários

4

Novo CPC e a agilidade na penhora do imóvel
Por Marcela Inafuku



6

Como convocar assembleia
Por Luiz Fernando de Queiroz



perguntas & respostas

7

Dúvidas frequentes são respondidas nesta seção

capa

8

Os primeiros passos do síndico eleito
Por Alder F. Spindler



Responsabilidade civil e criminal do síndico
Por Karla P. Moreira

10



locações imobiliárias

12

10 dicas sobre contratos de aluguel
Por Rodrigo Kápat



dia a dia do condomínio

14

A implantação da cobrança com registro e seus reflexos para o condomínio
Por Sergio Murilo Mendes



telecondo responde

16

Sacada fechada e a alteração de fachada
Ricardo Magno Quadros e Luiz Fernando de Souza e Silva



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:**

26.000 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.

Ser síndico para muitos é uma profissão, para tantos outros é uma maneira de contribuir com o bem-estar da coletividade. Na verdade, ao olhar de perto as funções de um síndico, percebe-se que a complexidade do dia a dia moderno traz desafios para qualquer um que queira assumir a gestão de um condomínio. Por isso, nesta décima edição da Revista Direito e Condomínio reunimos especialmente como tema de capa dois artigos que ajudam novos e habituados gestores a atuar com destreza no campo condominial.

Além de um roteiro com os primeiros passos do síndico eleito e de dicas sobre a responsabilidade civil e criminal do síndico, os artigos que tratam da convocação de assembleia, alteração de fachada em sacadas e as orientações para contratos de locação imobiliária são de interesse de todos. É nossa prioridade abordar os assuntos cotidianos através de um olhar jurídico e uma escrita descomplicada.

Nesta edição destacamos uma novidade que pode alterar substancialmente a rotina dos condomínios: a implantação do sistema de cobrança com registro, que passará a ser válido em 2017 para todos os pagamentos via boleto bancário, segundo a Febraban (Federação Brasileira de Bancos). Como um dos reflexos, os condomínios deverão estar atentos ao recolhimento de dados cadastrais dos condôminos.

Como dissemos, o ritmo da vida moderna requer atenção às inovações constantes e atualização na gestão condominial. No entanto, é preciso também um tempo para acalmar a mente e, quem sabe, ler uma revista com tranquilidade. Não é mesmo, caro leitor?

Nosso voto é de que tenham todos uma ótima leitura!

Olga Krieger



NOVO CPC

e a agilidade na penhora do imóvel

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

A atual instabilidade financeira e alta de desemprego dos últimos meses fez aumentar também a inadimplência nos condomínios.

Não pagar em dia a taxa condominial e ser penalizado com uma multa de 2% e juros de 1% ao mês aparentemente é mais vantajoso do que atrasar a fatura de um cartão de crédito ou o financiamento de um carro, por exemplo. No entanto, o novo Código de Processo Civil - CPC (Lei 13.105/15) se tornou uma atuante ferramenta na cobrança desses débitos.

No CPC revogado, o condomínio deveria ingressar com um proces-

so de conhecimento, como uma ação de cobrança, a fim de que o juízo legitimasse os débitos devidos pelo condômino inadimplente. Durante o processo, abria-se oportunidade para a defesa do réu, e, mesmo com uma sentença definitiva reconhecendo os débitos, o requerido ainda poderia recorrer a inúmeros recursos.

Apenas ao final do processamento da ação é que, finalmente, autorizava-se a penhora do imóvel ou a penhora online para quitação

dos débitos. Isso com juros de 1% ao mês a favor do condomínio.

Com a nova regra, poderá ocorrer a execução direta por penhora. Agora, a citação do condômino inadimplente não é mais para apresentar sua defesa, mas para estipular o prazo de três dias para realização do pagamento dos débitos devidos, sob pena de penhora do imóvel ou de quantos bens se fizerem necessários ao recebimento dos valores devidos.

É bom lembrar que, ao contrário do que ocorre em outras situações jurídicas, o executado não poderá alegar a impenhorabilidade do seu imóvel por ser o único bem da família. Tanto a dívida de condomínio como a dívida do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) são exceção à regra, não sendo afetadas por essa imunidade.

Ainda, se o executado postergar o pagamento de sua dívida, poderá amargar outras penalidades, como a somatória de até 20% do valor da dívida em honorários advocatícios em favor do condomínio.

Assim, com a entrada em vigor do novo CPC, ocorreu uma sensível redução no tempo do processo, nem é necessária mais a audiência de conciliação. Com a execução direta, a garantia de receber os valores em atraso é quase que imediata. ■



Consumo de bebidas alcoólicas e drogas no condomínio, como proceder?

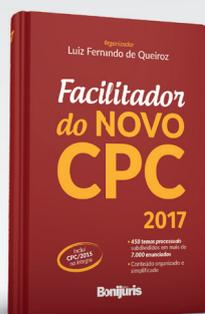
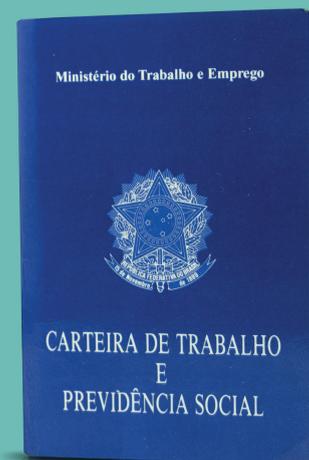
Situação muito delicada, que demanda a atenção de todos. O síndico, verificando que o consumo está sendo realizado na área comum do condomínio, poderá notificar e aplicar multa. Não existindo previsão legal nas normas do condomínio, orienta-se que seja realizada uma assembleia para deliberar sobre o assunto.

No caso de drogas ilícitas, além da multa pelo descumprimento das normas condominiais, o síndico pode registrar um boletim de ocorrência, bem como ajuizar ação judicial contra o condômino infrator.

Síndico deve recolher contribuição para o INSS?

Os síndicos remunerados são, sim, segurados obrigatórios da previdência social na categoria *contribuinte individual* (Decreto 3.048/99, artigo 9º; Lei 8.212/91, artigo 12º). Ainda que exerça outra atividade profissional em que também é segurado, o síndico remunerado pelo condomínio deve fazer o recolhimento, pois “todo aquele que exercer, concomitantemente, mais de uma atividade remunerada sujeita ao Regime Geral de Previdência Social será obrigatoriamente inscrito em relação a cada uma delas” (Decreto 3.048/99, artigo 18, parágrafo 3º).

Aqueles que não recebem remuneração pela sua atividade não são obrigados a recolher a contribuição ao INSS (Instituto Nacional da Seguridade Social). No entanto, se assim desejar, o síndico não remunerado pode contribuir como segurado facultativo, desde que já não contribua para a previdência por outra profissão exercida (Decreto 3.048/99, artigo 11º).



R\$149,90

FACILITADOR DO NOVO CPC

Luiz Fernando de Queiroz

Organizado por temas processuais para uma consulta rápida e sem remissões.

Mais do que comentar, apontar ou comparar, esta obra de formato único traz uma minuciosa decodificação do novo CPC, transformando estruturas complexas da legislação em frases simples e diretas, que revelam, em poucas palavras, qual o pensamento do legislador a respeito dos principais temas processuais. Para tanto, criou-se um rol de mais de 7.000 enunciados reunidos sob 450 tópicos, contendo tudo o que o código apresenta sobre determinado assunto, para que o leitor possa encontrar facilmente o que procura.

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

facebook.com/bonijuris

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

Bonijuris Editora



Como convocar assembleia

Por Luiz Fernando de Queiroz - Advogado em Curitiba-PR

A convocação não precisa necessariamente ser pessoal; pode ser feita por qualquer meio que leve a notícia aos interessados, incluindo-se: carta, e-mail, edital colocado em elevador ou mural, telefone etc.

Todo estudante de direito aprende que mesmo as normas mais simples e diretas devem ser devidamente interpretadas. Também a regra do artigo 1.354 do Código Civil de 2002 merece a apreciação do intérprete, apesar de sua aparente singeleza. Diz o texto: "Art. 1.354. A assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião."

Com base no que diz tal determinação, já há quem queira que o síndico, para convocar uma assembleia do condomínio, seja obrigado a enviar cópia

da convocação, por carta registrada, para todos os proprietários, promitentes compradores e demais cessionários das unidades, tantos quantos forem. Outros já se manifestaram no sentido de que só é válida a convocação que for publicada em jornal de grande circulação (com todos os custos daí decorrentes).

Calma, gente. Não é preciso exagerar. O que a lei diz, com todas as letras, é que todos os condôminos deverão ser convocados para a assembleia, sob pena de esta não poder deliberar. Existem, por óbvio, muitas maneiras de se convocar as pessoas a participar de uma reunião. A rigor, a convocação poderia ser feita por alto-falante, ou por mensagem de viva-voz, no telefone, ou por qualquer meio que leve a notícia aos interessados.

A Lei do Condomínio (4.591/64) não tem norma tão explícita sobre o assunto, porém já deixava claro que anualmente haveria uma assembleia geral ordinária dos



condôminos, “convocada pelo síndico na forma prevista na convenção” (art. 24), ou assembleias gerais extraordinárias “convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem um quarto, no mínimo, do condomínio” (art. 25).

O Código Civil (Lei 10.406/02) repetiu o preceito, ao estabelecer que “convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção” (art. 1.350), e que as assembleias extraordinárias “poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos” (art. 1.355).

Como se vê, preservou o legislador a ideia de que as assembleias devem ser convocadas “na forma prevista na convenção”, o que afasta, de imediato, qualquer obrigação de se enviar carta protocolada ou publicar edital em jornal de grande circulação. Se a convenção dispuser que a convocação será feita mediante simples edital colocado nos elevadores do prédio ou no mural interno, todos os condôminos estarão devidamente convocados e não se poderá alegar nulidade de suas deliberações por falta de conhecimento.

Proprietários que residem fora do edifício, se tiverem comunicado ao síndico tal situação, deverão ser convocados por carta, de preferência registrada, para comprovar a efetiva entrega. Mas também é possível sua convocação por correio eletrônico (e-mail), fax etc.

O que não pode haver, isto sim, é má-fé ou qualquer intenção maligna do síndico em não convocar todos os titulares de voto da assembleia.

De igual modo, se a convocação for feita por 1/4 dos condôminos, os demais também deverão ser chamados à assembleia, inclusive o síndico.

A convocação não precisa ser pessoal. Também os inquilinos não precisam ser comunicados. Ficarão sabendo da reunião por meio dos editais internos ou por intermédio de seus locadores, se for o caso. ■

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



A evolução da massa corrida

Alto rendimento, acabamento superior e fácil aplicação.

- Sem odor
- Seca rápido
- Bactericida
- Antimofa
- Não agride o meio ambiente

www.cerrobranco.com.br

Os primeiros passos do síndico eleito

Por Alder F. Spindler –
Síndico profissional –
www.sindicocuritiba.com

A função de síndico está cada vez mais complexa e desafiadora, decorrente de condomínios mais estruturados e de constantes inclusões e alterações na legislação. Atualmente, a função de síndico requer vários cuidados no âmbito trabalhista, tributário, cível, jurídico, legislativo e criminal, bem como requer bom relacionamento com os condôminos, empregados e prestadores de serviços.

O síndico não tem vínculo empregatício com o condomínio. Ele é eleito pelos condôminos em assembleia, e, portanto, não tem direito ao recebimento de décimo terceiro salário, férias e FGTS, devendo recolher tão somente o INSS referente ao valor de seus honorários mensais, o qual é definido na mesma assembleia que o elegeu.

As competências e obrigações do síndico estão previstas no Código Civil (artigo 1.348), além, é claro, do que determina a convenção e o regimento interno de cada condomínio.

Se você foi eleito síndico, veja algumas dicas importantes para aplicar logo no início de sua gestão:





- 1** Alterar a assinatura junto ao banco onde o condomínio possua conta corrente. Se ainda não tiver, abra uma.
- 2** Verifique ou solicite à administradora a relação dos inadimplentes.
- 3** Retire as certidões negativas trabalhistas, de INSS, PIS e FGTS em nome do condomínio.
- 4** Faça uma vistoria em toda a área comum e registre com fotos os problemas encontrados para repassar aos membros do conselho. Se seu condomínio tem zelador, leve ele junto na vistoria, com certeza ele conhece bem o condomínio e pode ajudar com alguma dica.
- 5** Tenha conhecimento da atual apólice do seguro do condomínio. Seguro é obrigatório!
- 6** Leia atentamente a convenção e o regimento interno do seu condomínio e siga o que neles estiver determinado.
- 7** Conheça os contratos em nome do condomínio.
- 8** Faça a prestação de contas mensalmente e divulgue para todos os condôminos.
- 9** Verifique o sistema de combate a incêndio, extintores, hidrantes, placas de sinalização, brigada de incêndio, para-raios, saídas de emergência etc.
- 10** Mantenha os moradores sempre informados do andamento dos serviços de sua gestão. Comunicação é um dos pilares para uma boa administração.
- 11** Faça reuniões periódicas com os membros do conselho e convoque ao menos duas assembleias gerais por ano.
- 12** Tenha sempre uma retaguarda para lhe auxiliar nos assuntos administrativos e jurídicos. São nos detalhes que somos pegos de surpresa.

Faça a diferença no seu condomínio e procure fazer uma administração participativa, ágil e transparente. Tenho certeza de que os resultados aparecerão e todos irão aprovar sua gestão. Bom trabalho! ■

RESPONSABILIDADE *civil & criminal* do síndico

*Por Karla P. Moreira –
Empresária, coach e sócia do
portal Viva o Condomínio –
adprospera@gmail.com*

Quando não cumpre
suas atribuições legais,
seja por omissão ou
por extrapolar sua
alçada administrativa, o
síndico pode responder
civil ou criminalmente
pelas ocorrências
do condomínio.



É recomendável que o síndico terceirize as funções que não tenha conhecimento para desempenhar. As mais comuns são: contabilidade, cobrança e administração. De qualquer modo, mesmo quando a gestão é realizada de forma conjunta – com uma administradora, por exemplo –, cabe ao síndico fiscalizar as atividades da empresa.

RESPONSABILIDADE CIVIL: ocorre quando os condôminos ou terceiros vinculados de alguma forma ao condomínio são penalizados por alguma ação ou por alguma atribuição que o síndico não cumpriu. Não renovar o seguro condominial ou receber uma citação e deixar uma audiência trabalhista correr à revelia sem procurar um profissional para promover a

defesa são alguns exemplos.

RESPONSABILIDADE CRIMINAL: acontece quando há práticas criminosas ou contravenções. Podem ser crimes contra a honra (calúnia, injúria e difamação), apropriação indevida de recursos do condomínio ou de verba previdenciárias dos empregados, por exemplo.

CUIDADOS:

- O síndico deve deixar as **prestações de contas sempre muito organizadas**, com todos os comprovantes anexados. Havendo divergências entre arrecadações e despesas comprovadas, o síndico pode ser acionado civil e criminalmente.
- A **recuperação dos créditos** também é responsabilidade do síndico, que deverá efetuar a cobrança ou contratar empresa que realize o serviço. A inércia pode gerar a obrigação de o síndico reparar o dano.
- **Não pode haver exposição de nomes de inadimplentes**, apenas o número das unidades em balancetes, nunca em circulares expostas em elevadores e portarias. O objetivo é prestar contas da inadimplência, e não evidenciar o devedor para causar constrangimento.
- O síndico também deve **cumprir todas as obrigações com funcionários e fornecedores**, pois sendo comprovada sua ação ou omissão voluntária, poderá ser responsabilizado civilmente. Se o síndico não recolher verbas previdenciárias retidas de funcionários, pode ser responsabilizado criminalmente.
- No caso de terceirização de funcionários, o síndico deve ficar atento ao **pagamento de salários e encargos pela empresa prestadora de serviços**, pois o condomínio tem responsabilidade subsidiária no caso de ações trabalhistas. Além disso, exigir que a empresa forneça e cobre de seus funcionários o uso de equipamentos de proteção individual (EPI).
- Com exceção de obras urgentes que não representem grandes despesas, **as benfeitorias devem ser sempre submetidas à aprovação em assembleia**, pois o síndico não pode decidir aumentar por conta as despesas dos condôminos.
- Observar a **manutenção periódica** em elevadores, instalações de gás, playgrounds, piscinas e para-raios para evitar acidentes.
- **Não permitir que os funcionários fiquem com chave de apartamentos ou carros** (exceto se for o manobrista), pois conforme o que constar em convenção, o condomínio pode ser responsabilizado por furtos ou roubos.

Por fim, recomendamos que o síndico leia e mantenha-se atualizado e informado sobre assuntos atinentes à vida em condomínio. Gerir edifícios exige tanto esforço e dedicação quanto gerir uma empresa. ■



10 dicas sobre contratos de aluguel

Por Rodrigo Karpat – Advogado em São Paulo – rodrigo@karpat.adv.br

Hoje em dia, com a crise financeira que atingiu o país, o consumidor acabou se sentindo inseguro para investir em um imóvel. Em consequência disso, existem muitos imóveis desalugados, causando significativa redução no preço dos aluguéis, o que é uma boa oportunidade para quem busca a locação perfeita.

À primeira vista, o futuro locatário geralmente leva em conta o valor do aluguel e a localização do imóvel, não se atentando a outros detalhes. Por exemplo: o índice de reajuste anual previsto no contrato de locação, ou a possibilidade de ter seu animal de estimação na unidade a ser alugada.

A falta de atenção aos detalhes pode gerar problemas sem solução, pois o proprietário pode locar o seu bem imóvel para quem achar mais

conveniente. Limitar a locação a moradores sem animais, ou a casal sem filhos, não é proibido, desde que não se cometa qualquer forma de discriminação que seja considerada crime.

Antes de assinar um contrato de locação, confira as 10 dicas para um aluguel seguro:

1 Locador no condomínio - Quando o imóvel está locado, a posse é transferida ao locatário. A pro-

priedade continuará com o locador, dono do imóvel, mas o uso do bem é transferido ao inquilino, que pode usufruir do imóvel. Desta forma, o dono não pode mais usufruir das áreas comuns do condomínio – como utilizar a piscina ou churrasqueira – enquanto o bem estiver em locação.

2 Escolher o locatário - A relação entre o inquilino e proprietário é de direito privado, não existe relação de consumo. Dessa forma,

o proprietário pode locar o bem para quem achar mais conveniente, desde que não cometa qualquer forma de discriminação que seja considerada crime. Pode, por exemplo, optar em locar para um casal em vez de locar para uma família grande.

3 Multa por rescisão do contrato - A lei não estipula o valor da multa, no entanto, costuma-se padronizar a multa em três aluguéis. A lei tão-somente impõe que a multa não poderá exceder a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação.

4 Animais de estimação no condomínio - Como dito antes, por não ser relação de consumo, o proprietário pode escolher para quem locar, inclusive preferir quem tiver um cachorro. Já que o inquilino não tem o direito de propriedade, o proprietário/locador tem o direito de limitar a permanência de um animal de estimação em seu próprio imóvel.

5 Pagamento de IPTU e Condomínio - É de responsabilidade do proprietário o pagamento do IPTU (Imposto Territorial e Predial Urbano) e das taxas condominiais, conforme determina a lei. Contudo,

as partes podem ajustar de forma diversa no contrato de locação, quando então a obrigação por tais pagamentos passa a ser do inquilino, como ocorre na prática.

6 Vencimento do contrato - A lei estipula que o contrato quando vencido passa a vigorar por prazo indeterminado, continuando sua validade. Porém, a relação fica mais frágil uma vez que o imóvel pode ser pedido pelo proprietário a qualquer momento, mediante notificação de 30 dias para desocupação.

7 Correção do contrato - A lei não estipula um índice para a correção de contratos em geral, estipula apenas a periodicidade. Via de regra, usa-se os indicadores IGPM (Índice Geral de Preços do Mercado), IPC (Índice de Preços ao Consumidor). Pela força da Lei 9.069/95, a periodicidade de reajustes dos aluguéis, quer residenciais ou não residenciais, só pode se operar anualmente: a prestação locatícia será monetariamente atualizada no período de 12 (doze) meses.

8 Locação por prazo inferior a 30 meses - Nesses casos, o artigo 47 da Lei de Locações (Lei 8.245/91) lista as hipóteses em

que o imóvel pode ser retomado antes do prazo pelo locador. Como exemplo, citamos: mútuo acordo; prática de infração legal ou contratual; realização de reparos urgentes determinados pelo Poder Público; requisição do imóvel para uso próprio, entre outros.

9 Venda do imóvel em aluguel - A lei estipula que o contrato de locação registrado precisa de concessão do direito de preferência. Ou seja, o locatário tem preferência para comprar o imóvel e para requer averbação prévia do bem. De acordo com o artigo 33 da Lei de Locações, o locatário preterido no seu direito de preferência pode, inclusive, reclamar perdas e danos ou, ainda, depositar o preço e haver para si o imóvel locado.

10 Sem multa rescisória após 12 meses - Existe, sim, a validade da cláusula que isenta a multa pela rescisão antecipada do contrato após 12 meses de permanência no imóvel. Ainda assim, é importante verificar se no contrato de locação não há cláusula em contrário. No direito privado existe a necessidade de se ter todas as proibições expressamente escritas e o que não estiver expresso é, pois, implicitamente permitido. ■

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



A implantação da DA COBRANÇA COM REGISTRO *e seus reflexos* *para o condomínio*

Por Sergio Murilo Mendes – Advogado em Florianópolis/SC – gerenciasj@duplicom.br

A partir de janeiro de 2017, passou a vigorar em todo o país nova modalidade de cobrança de títulos bancários, conhecida como cobrança com registro. Veio ela substituir a já tão ultrapassada cobrança sem registro, que contabilizava inúmeros prejuízos em razão do grande número de fraudes no pagamento de boletos bancários país afora.

A cobrança com registro, adotada pelo Sistema de Compensação Bancária Nacional e implantada pela Federação Brasileira de Bancos (Febraban), abrangerá de forma ampla todos os tipos de obrigações, desde o pagamento de bens à aquisição de serviços.

BOLETO COM REGISTRO

Os títulos emitidos são necessariamente registrados pelo beneficiário no momento de sua geração, através de sua validação no sistema do banco por ele contratado para a efetivação da cobrança.

Todos os títulos bancários deverão ser instruídos com

- **data e valor de vencimento,**
- **nome, CPF ou CNPJ do emissor (antigo cedente),**
- **nome, CPF ou CNPJ do pagador (antigo sacado).**

Apesar de já vigente a cobrança com registro, algumas restrições, por questões de adequação, ainda não estão sendo exigidas. Cita-se, como exemplo, a obrigatoriedade de informar o CPF ou CNPJ do pagador. Entretanto, até meados do corrente ano, quando forem definitivamente aplicadas as mudanças previstas, os títulos emitidos sob esta nova modalidade de cobrança que não contiverem as informações precisas do pagador serão automaticamente rejeitados pelo sistema bancário, ficando a cargo daquele que motivar a rejeição arcar com os prejuízos decorrentes.

É sempre bom salientar ser de ex-

trema necessidade que as empresas ou pessoas físicas emissoras de títulos de cobrança realizem a atualização e coleta destes dados, visando exaurir qualquer possibilidade de serem atingidas com a falta do pagamento desejado, ou com os encargos gerados a partir do atraso no pagamento.

Em se tratando de condomínio, em que os recursos provisionados são arrecadados na exata medida das despesas condominiais, deve o síndico ficar ainda mais atento a esta realidade. Isso porque, com a rejeição do título, poderá ocorrer o aumento da inadimplência e, conseqüentemente, falta de receita para o pagamento das despesas com fornecedores e com a manutenção dos serviços essenciais.

Não fosse só isto, este novo tipo de cobrança acarreta também outros custos. Havendo a necessidade de reemissão, exclusão ou baixa do título, ocorre nova cobrança, recaindo sobre aquele que emite os títulos para recebimento através da rede bancária, o beneficiário, no caso, o condomínio.

ATUALIZAÇÃO DE DADOS NO CONDOMÍNIO

Como precaução, e para evitar qualquer prejuízo em razão da falta de pagamento da cota condominial por rejeição do título, o condomínio deve tomar o cuidado de comunicar expressamente todos os proprietários das unidades para que atualizem seus dados, informando CPF ou CNPJ para a emissão dos boletos bancários.

Agindo assim, além de se precaver de um possível e temerário aumento da inadimplência em razão da impossibilidade de gerar o título para pagamento pelo responsável, o condomínio se desonera responder perante o condômino pela falta de envio do boleto, eis que por culpa exclusiva deste, que, comunicado da obrigação em fornecer os dados para a confecção dos títulos, não o faz.

BOLETO EM NOME DO PROPRIETÁRIO

As cobranças de condomínio refletem uma modalidade especial de obrigação, surgida da manutenção e conservação da própria coisa, denominada obrigação propter rem.

Assim, é o proprietário quem responde efetivamente pela obrigação jurídica da unidade frente ao condomínio, devendo os títulos para pagamento das despesas condominiais serem gerados sempre em seu nome.

É, portanto, de grande relevância que os condomínios, através do síndico ou administradores, promovam a atualização das informações relacionadas à cobrança com registro.

Pagar o condomínio em dia é mais do que uma obrigação. É um direito. Exerça-o!

Para evitar problemas e aborrecimentos futuros, tenha sempre atualizados os seus dados cadastrais. ■



Sacada fechada & a alteração de fachada

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

“Foi liberada a colocação de blindex nas sacadas do meu condomínio e eu coloquei na minha sacada blindex com película, em seguida revesti as paredes da sacada com piso, já que sempre mantenho o blindex fechado. Contudo, recebi notificação para retirar os pisos ou receberei multa. Mesmo eu tendo fechado com blindex com película escura, a sacada ainda faz parte da fachada, ou agora é parte interna do meu apartamento?”

Para uma melhor abordagem do tema, cabe primeiramente compreender que no conceito de fachada, além da parte frontal do prédio, também se incluem as demais faces de uma edificação: “Não se pode ter por fachada de um prédio apenas a face que confronta com a via pública, pois é sabido de edifícios que tem suas facetas voltadas para pontos que, ainda que não situados com frente para logradouro público, podem provocar agres-

são visual não só para os condôminos, como também para terceiros.”¹

A Lei do Condomínio (Lei 4.591/64), em seu art. 3º, determina que a fachada – ou, nas palavras do legislador, “as paredes externas” – constitui condomínio de todos. Por fazer parte da área comum da edificação, não pode ser alterada de forma unilateral por qualquer condômino, sendo necessário quórum especial para a modifica-

¹ ÁLVARES, Vanderci. **Condomínio Edifício** – aspectos relevantes, 2ª ed., São Paulo: Editora Métodos, 2006, pg. 157.



ção pelo condomínio em assembleia. Também segundo o Código Civil, os condôminos têm o dever de não alterar a fachada do edifício:

Art. 1.336. São deveres do condômino: (...) III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

Para que seja considerada alteração se faz necessária uma modificação da forma e das dimensões da fachada, causando desarmonia na estética do conjunto e na uniformidade das linhas arquitetônicas do edifício. Nesse sentido, reforça-se que a fachada do prédio não pode ser alterada por iniciativa isolada de qualquer condômino, pois irá ferir a harmonia da edificação:

“O poder de disposição sobre essas áreas (fachada, partes e esquadrias externas) não é individual, havendo poder analógico e simul-

tâneo de todos os demais condôminos: por conseguinte, qualquer modificação deve ser realizada de forma compatível com a situação de indivisão, ou seja, com a anuência de todos os demais condôminos, nos termos previstos pela convenção.”²

Dessa forma, o legislador busca proteger a harmonia do conjunto ao atribuir como obrigação do condômino a manutenção da fachada do edifício.

Assim, por ser parte integrante da fachada, a sacada jamais poderia sofrer qualquer alteração – ainda que protegida visualmente pela película colocada no blindex – sem que se realizasse previamente uma assembleia geral com aprovação unânime para a modificação (Lei 4.591/64, art. 10, parágrafo 2º). ■

² FACHIN, Luiz Edson. **Comentários ao Código Civil** – parte especial – do direito das coisas, São Paulo: Saraiva, 2003, v. 15, pg. 253.



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

• **AUTOGESTÃO:**

Quando o condomínio realiza sua própria administração sem a intervenção de pessoas estranhas. Administração composta por síndico, subsíndico, conselho consultivo e fiscal, conforme disposição na convenção condominial, e em que todos os membros são moradores do condomínio.

• **CONDÔMINO:**

Aquele que detém o direito de propriedade sobre um bem indivisível. Nos condomínios edifícios são condôminos os proprietários das unidades autônomas, ainda que não morem no imóvel. O promitente-comprador e o cessionário de direitos são equiparados a proprietários e, portanto, também considerados condôminos (Código Civil, artigo 1.334, parágrafo 2º). Os inquilinos podem usufruir das partes comuns e participar das assembleias, inclusive votando (Lei 4.591/64, artigo 24, parágrafo 4º), porém não são condôminos.

• **PRESTAÇÃO DE CONTAS:**

Deve ser apresentada uma vez ao ano pelo síndico na assembleia ordinária. É a demonstração das despesas do condomínio, geralmente feita em livros mensais com balancetes, notas fiscais, comprovantes etc. Os condôminos têm o direito de analisar e questionar a prestação de contas e de, caso não concordem com os valores apresentados, pedir esclarecimentos ou até mesmo recorrer ao Poder Judiciário para resolução do problema.

• **REAJUSTE da TAXA CONDOMINIAL:**

Não existe na lei nenhuma forma prevista de reajuste para as contribuições condominiais. O reajuste deve ser discutido e aprovado na assembleia, conforme as necessidades do condomínio, de acordo com o aumento das despesas no ano anterior.

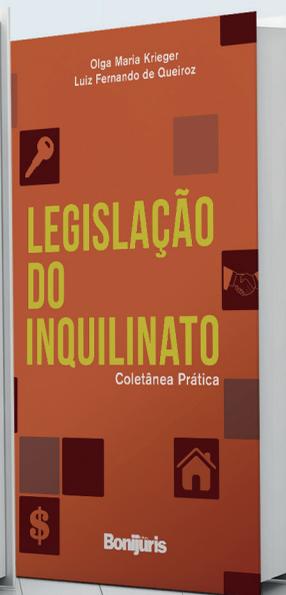
OS LIVROS
QUE NÃO PODEM
FALTAR NA SUA
BIBLIOTECA COM

20%

OFF

AS MAIS
IMPORTANTES
FERRAMENTAS
DE APOIO

PARA SÍNDICOS, ADMINISTRADORES,
CONDÔMINOS E DEMAIS PROFISSIONAIS
ENVOLVIDOS COM A ÁREA
CONDOMINIAL.



Imagens meramente ilustrativas

Acesse:
www.livrariabonijuris.com.br
e use o cupom **REVDC**

Bonijuris Editora

*Aplique o cupom na página de finalização do pagamento para obter o desconto. Frete não incluso. Válido até 31/05/17 ou enquanto durar o estoque.

Informações: 0800-645-4020 | (41) 3323-4020