

REVISTA

Direito & Condomínio

Ano 4 • nº 11 • Julho a Setembro • 2017

Bonijuris^{Editora}

DISTRIBUIÇÃO GRATUITA



Airbnb nos condomínios?

Como enfrentar as locações de curtíssima temporada

INFILTRAÇÕES:

De quem é a responsabilidade, afinal?

VOTO PELA FRAÇÃO IDEAL

garante uma assembleia mais justa

CONSELHO CONSULTIVO

no condomínio – por uma gestão melhor

Índice

artigos & comentários

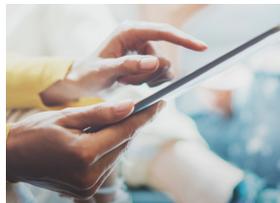
4



Vantagens do conselho consultivo

Por Sérgio Murilo Korobinski

6



Voto pela fração ideal: no seu condomínio é assim?

Por Henrique Gurgel de Castro e Silva

capa

8

Airbnb nos condomínios

Por André Z. Tallareck de Queiroz



dia a dia do condomínio

12

Infiltrações e vazamentos no edifício

Por Luiz Fernando de Queiroz



locações imobiliárias

14

Responsabilidade do condomínio perante os inquilinos

Por Renata Mellem Avante



telecondo responde

16

Construção de banheiro em área comum

Ricardo Magno Quadros

e Luiz Fernando de Souza e Silva



perguntas & respostas

17

Dúvidas frequentes são respondidas nesta seção

Por Kírla Koslosk



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:
23.000 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

Imagens:
Shutterstock

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.

A sociedade está em constante mudança e a maneira com que interagimos com os outros e com o mundo exige permanente adaptação, o que traz reflexos na vida condominial. Há décadas, estamos habituados à locação tradicional, efetivada através de contratos anuais ou por temporada. No entanto, com o avanço da tecnologia surgiu uma nova modalidade de locação de curta estadia – quem sabe até curtíssima, de um dia apenas –, contratada via aplicativo na internet.

Nossos leitores têm nos questionado como podem lidar com essa inovação nos condomínios. Em resposta, o artigo de capa explora as possibilidades desse tipo de locação que tem se espalhado pelo Brasil, e cujo representante mais significativo é o aplicativo Airbnb.

De outro lado, abordamos também nesta 11ª edição da Revista Direito e Condomínio assuntos tradicionais na vida condominial, mas que, talvez, não tenham ainda recebido o merecido destaque. É o caso do conselho consultivo e as vantagens de tê-lo bem estruturado para um melhor assessoramento na gestão do síndico. Outro tema é a possibilidade de o voto nas assembleias ser computado de acordo com a fração ideal de cada imóvel, e não como habitualmente vemos acontecer, com os votos calculados por cada unidade. Como será feito esse cálculo?

As questões relevantes que surgem no cotidiano dos condomínios é sempre o foco do nosso olhar enquanto informativo voltado a condôminos, síndicos e gestores. Buscamos levar ao leitor conteúdo jurídico que possa trazer mais qualidade no convívio dos condôminos.

Boa leitura!

Kirila Koslosk

VANTAGENS do conselho consultivo

Sérgio Murilo Korobinski, advogado em Curitiba-PR - korobinski@gmail.com



O síndico tem diversos deveres e obrigações regulados em lei. No entanto, além das responsabilidades, ele deve desempenhar uma gestão satisfatória, com a presteza de um grande gestor. Para isso, é indispensável ter pessoas capacitadas que o ajudem de forma coerente e justa a gerenciar um condomínio.

Com a finalidade de assessorar o síndico nas questões condominiais, a Lei 4.591/64, em seu artigo 23, traz a possibilidade de os condôminos elegerem um conselho consultivo. O conselho deverá ser composto por três pessoas, que devem ser obrigatoriamente condôminos (ao contrário do síndico, que pode ser pessoa estranha ao condomínio), para um mandato limitado ao prazo de dois anos, cabendo reeleição.

A função de conselheiro não é remunerada, porém, se previsto na convenção e aprovado em assembleia, poder-se-á estabelecer um

valor a ser recebido pelo exercício do cargo.

Além de contribuir com o síndico na administração do condomínio, a convenção pode dispor funções específicas para o conselho consultivo, otimizando a gestão (art. 23, parágrafo único). Não há relação entre ele e o conselho fiscal. O que vemos com mais frequência é a constituição somente do conselho fiscal, o qual tem por finalidade analisar todas as movimentações financeiras e auxiliar o síndico nas questões que despendam recursos do condomínio.

Não é obrigatória a criação do conselho consultivo, haja vista que há pequenos condomínios que não necessitam de gestão mais apurada. Já nas edificações com muitas unidades, com grandes áreas comuns que comportam inúmeras atividades – academia, churrasqueira, piscina –, tal órgão de assessoramento se faz necessário. O conselho deve se reunir em períodos conforme estipulado na convenção ou também quando acionado

pelo síndico, assim como quando surgir um problema que exija uma solução emergencial.

Nas decisões importantes a serem tomadas, o síndico pode solicitar ao conselho um parecer a respeito do problema, ajudando a solucioná-lo. Dependendo da complexidade do tema, os conselheiros podem buscar opiniões e pareceres de especialistas. Como exemplo, chamar um engenheiro para analisar uma obra, podendo haver a recomendação de mudança de postura na gestão do condomínio, e até mesmo de hábitos do próprio síndico.

O conselho consultivo de forma alguma substitui as atividades e obrigações do síndico, estando limitado apenas a auxiliá-lo. Vale frisar que o condomínio a todos pertence, portanto, todos devem ajudar na sua conservação e administração. Além disso, por ser composto obrigatoriamente por moradores, o conselho consultivo possibilita um estreitamento na relação dos condôminos com o síndico, possibilitando uma boa gestão e uma convivência harmoniosa. ■

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

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

VOTO PELA fração ideal: *no seu condomínio é assim?*

Henrique Gurgel de Castro e Silva,
assessor de condomínios em Curitiba-PR - hgurgelcs@hotmail.com

A assembleia do condomínio tem início. São recolhidas as assinaturas dos condôminos presentes, escolhidos o presidente da mesa e o secretário. Com a palavra, o presidente lê o edital de convocação e a reunião começa. Tudo transcorre na maior normalidade, até que chega a hora da votação daquele assunto um tanto polêmico, que muitas vezes traz um desembolso financeiro de grande monta para os condôminos.

Vamos tomar como exemplo a realização de uma obra necessária no condomínio, que é a que conserva a coisa ou evita a sua deterioração, conforme disposto no artigo 1.341 do Código Civil. Para a sua aprovação, a lei prevê que os votos favoráveis sejam da maioria dos presentes em assembleia, ou seja, mais de 50% dos presentes. Não entrando no mérito da diferenciação dos

diversos tipos de obras (necessárias ou voluptuárias), bem como os quóruns de aprovação, o maior problema que surge, e muitos condomínios simplesmente ignoram que ele exista, é a aprovação ser feita pelo voto unitário dos presentes. Contam-se as pessoas que tenham poder de voto e, a partir do momento em que mais da metade delas tiverem votado favoravelmente ao assunto em

questão, a obra estará aprovada.

Será que é assim mesmo que funciona, já que na maioria dos condomínios o voto se dá por unidade?

Primeiramente, seria necessário recorrer à convenção condominial, que é o documento em que se estabelece como se dará a forma de votação no condomínio. No entanto, muitas vezes tal documen-



pela fração ideal. Uma vez que o rateio de despesas é proporcional ao tamanho de cada unidade, por que na hora de votar a unidade maior não tem igualmente um maior peso?

A grande dificuldade dos condomínios é não saber como calcular o voto baseado na fração ideal das unidades, e exatamente por isso preferem o mais simples: o voto unitário. Deve-se levar em consideração que o não cumprimento do que estiver estabelecido na convenção pode trazer problemas legais para o condomínio.

to determina a forma de rateio de despesas, que na maioria das vezes se dá pela fração ideal, mas é omissivo quanto à forma de votação em assembleia.

Em segundo lugar, há de se considerar o que estabelece o artigo 1.352 do Código Civil, no seu parágrafo único, onde se diz: “Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio”. Note-se que, ao contrário do que muitos pensam, o voto, tal qual o rateio de despesas, também deverá obedecer à fração ideal de cada unidade. O voto só poderá ser unitário se assim for previsto na convenção.

Nada mais justo do que o voto ser

O cálculo dos votos pela fração ideal tem uma particularidade em relação ao cálculo do rateio das despesas. No segundo caso, as despesas são rateadas em partes proporcionais (tendo-se como base a fração ideal de cada unidade), e o rateio sempre totaliza 100% das frações ideais do condomínio. Mas, atenção: no voto feito pelas frações ideais, deve-se atentar para o fato de que certamente não haverá a presença de *representantes de todas as unidades na assembleia*, ou seja, dificilmente haverá representantes de 100% das frações ideais presentes na reunião.

Um exemplo do que pode ser feito é criar uma **planilha no computador**, a qual deverá conter todas as unidades do condomínio com as suas respectivas frações ideais.

Se o assunto a ser votado exigir a maioria dos presentes, deve-se levar em consideração que tal proporção deverá **atingir índice superior a 50% das frações ideais** das unidades presentes e não 51% do total das unidades. Para se efetuar o cálculo, será necessário somar as frações ideais de todas as unidades presentes na assembleia e criar uma proporcionalidade entre elas.

Vamos supor que a somatória das frações ideais das unidades presentes em assembleia faça um total de 45% das frações ideais de todo o condomínio. Para manter a proporcionalidade, será necessário considerar que estes 45% do total passam a ser 100% dos presentes. É possível, então, se fazer uma regra de três, tal qual a seguir descrito:

- Deve-se somar o valor das frações de cada uma das unidades presentes. Supondo-se que a soma faça 0,28229. Este valor seria considerado 100%, ou seja, $0,28229 = 100\%$.
- Quando for necessária a maioria dos votos dos presentes para aprovação de um determinado assunto da pauta, calcula-se 50% de 0,28229, o que dá o valor de 0,141145.
- A partir daí, basta somar a fração ideal do voto das unidades presentes até que se atinja um valor igual ou superior a 0,141146.

Parece difícil, mas a partir do momento em que a planilha esteja pronta, é só lançar os votos que o cálculo é feito automaticamente. ■



Airbnb nos condomínios

A nova modalidade de locação de curta temporada

*André Z. Tallareck de Queiroz, advogado em Curitiba-PR -
andre.queiroz@grupojuridico.com.br*



QUARTO OU IMÓVEL?

A locação de um dormitório de uma residência rege-se pelo Código Civil (Lei 10.406/02), enquanto a locação do imóvel inteiro é regida pela Lei de Locações (Lei 8.245/91).

Tem se tornado cada vez mais comum no Brasil o aluguel por temporada via aplicativos na internet, sendo o mais famoso deles o Airbnb. Segundo descrição no próprio site, o “Airbnb fornece uma plataforma online que conecta proprietários e administradores que possuem acomodações para anunciar e reservar, com os potenciais locatários que procuram reservar tais acomodações”.

Essencialmente, o proprietário cadastra no Airbnb fotos de sua residência. A locação pode ser de toda a propriedade, ou mesmo de apenas um dormitório. Tudo é feito pelo aplicativo: desde o pedido de reserva pelo usuário, o aceite pelo proprietário, o pagamento, bem como a estipulação das regras da locação. Os padrões de hospedagem exigidos pela plataforma estão em nível de detalhamento que poderiam servir de modelo a muitas convenções e regimentos internos espalhados pelo Brasil.

Há, ainda, um sistema de qualificação de hóspedes e de anfitriões, além de um seguro para danos na propriedade, o que serve para reduzir bastante os riscos nas hospedagens. Hoje em dia, o Airbnb tem maior valor de mercado que as maiores redes de hotéis do mundo, sem possuir um único imóvel próprio em seu nome para locação.

QUAL A CONTROVÉRSIA?

A controvérsia relacionada ao Airbnb e sua utilização dentro dos condomínios gira em torno dos seguintes pontos:

- **Segurança.** Com o Airbnb, o condomínio começará a ser frequentado, mesmo que esporadicamente, por pessoas estranhas ao condomínio, não condôminos. Esses usuários também não podem ser considerados inquilinos no sentido tradicional do termo, pelo curto tempo em que costumam ficar no imóvel.
- **Novidade.** Em segundo lugar, tal serviço de locação por curtíssima duração já era mais comum, em outros tempos, em residências de campo, de praia ou em locais tipicamente de férias, *mas não em condomínios residenciais urbanos*. Tem-se que os condomínios, em suas convenções e regimentos internos, não previam qualquer regulamentação dessa nova realidade, que se tornou bastante comum em anos recentes.
- **Insegurança legal.** É grande a dificuldade de se entender qual legislação se aplica para as locações realizadas através do Airbnb, e quais as limitações que o condomínio pode impor.

PROIBIR O AIRBNB EM CONDOMÍNIO...

Os que entendem que deva ser vetado o Airbnb afirmam que, apesar de não expressamente proibido, seu uso alterará a destinação do condomínio, que, via de regra, é para uso exclusivamente residencial. Não poderia, portanto, ocorrer desvio de finalidade (infração ao artigo 1.336, IV, do Código Civil), nem ser o condomínio utilizado para fins comerciais (afinal, o proprietário está exercendo um comércio e ganhando com a locação).

Outros, numa visão bastante burocrática e engessada, declaram que o Airbnb em condomínio seria vedado pelo disposto na Lei 11.771/08, que trata de hospedagens de turismo. A referida lei, em seu artigo 23, parágrafo primeiro, prevê que as residências em condomínio deverão estar sujeitas a cadastro no Ministério do Turismo e atender a vastas exigências do Decreto 7.381/10 (que regulamenta tal lei).



Só a partir daí poderia um imóvel ser considerado um “ambiente de turismo”, capaz então de receber usuários Airbnb.

E mais, alguns juristas entendem que falta à hospedagem via Airbnb uma lei especial que a regule, pois esse modelo não pode ser considerado locação por temporada, de até 90 dias, prevista na Lei de Locações (Lei 8.245/91). Por ser enquadrado como “residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários”, dependeria de autorização a funcionar (artigo 1º, item 4, da Lei 8.245/91). Assim, os que se posicionam contrários ao Airbnb entendem que falta lei especial que regulamente a matéria, assim como autorização específica de funcionamento.

... OU PERMITIR O AIRBNB?

Por princípio, tudo o que não é expressamente vedado por lei será permitido aos particulares. A utilização do imóvel pelo condômino é livre, podendo dele livremente dispor (artigo 1.335, I, do Código Civil), em não ocorrendo flagrante violação ao direito de terceiros. Assim, não haveria base para a proibição de o proprietário alugar a terceiros o seu bem imóvel, desde que sejam respeitadas, por si e pelos locatários, as regras gerais do condomínio. Seria inclusive inconstitucional a interferência – na forma de proibição – da locação da residência pelo proprietário, por infração ao direito constitucional à propriedade.

Também há aqueles que afirmam que o Airbnb se enquadraria, sim, na locação por temporada (Lei de Locações) e não deve sofrer impedimento do condomínio, pois a lei federal se sobrepõe às normas internas condominiais.

Um caminho para se permitir locação por dia em condomínios seria os condôminos alterarem a convenção do condomínio, decisão que dependerá do voto de 2/3 dos condôminos (artigo 1.351 do Código Civil), o que não costuma ser fácil conseguir.



REGULAR É MELHOR QUE REMEDIAR

A nova economia global, cada vez mais baseada na internet, exige adaptações também dos condomínios, que não deveriam ser contrários a inovações, mas podem procurar acompanhá-las. Da mesma forma, consideramos que a legislação não deve complicar nem atrapalhar a vida dos cidadãos e condôminos. Pessoalmente, somos favoráveis a que os condomínios gradativamente venham a aceitar formalmente a utilização do Airbnb, mediante aprovação em assembleia geral, votando sobre este tema. Caso se perceba viabilidade para alteração da convenção, tanto melhor.

Seria salutar, de fato, promulgação de legislação específica que, sem restringir em demasia o direito de propriedade, e de forma menos burocrática possível, sem prévias autorizações descabidas, venha a dar diretrizes positivas para a utilização do Airbnb (e semelhantes) em condomínio.



ALGUMAS SUGESTÕES CONCRETAS PARA OS CONDOMÍNIOS:

1. Criar regras específicas para o Airbnb, inclusive detalhando restrições (ou não) ao acesso a áreas comuns por não condôminos, ou pagamento de taxas extras pelo proprietário para cada dia de utilização do Airbnb, o que poderia melhorar o caixa do condomínio.
2. Exigir a divulgação das regras pelo proprietário, solicitando que antes do início de cada locação ele deixe na portaria autorização específica com nome dos hóspedes, data de chegada e saída. Nesse sentido, o proprietário deve colocar, junto com seu anúncio, no site do aplicativo, as normas do condomínio (regimento interno, convenção condominial, ou mesmo uma cartilha de uso da área comum), que devem estar disponíveis aos possíveis locatários em formato digital. ■



Infiltrações e vazamentos *no* edifício

Luiz Fernando de Queiroz, advogado em Curitiba- PR



Aquele que ocasionou o dano, ou teve a infelicidade de sofrê-lo na origem, deve efetuar os consertos necessários e indenizar qualquer outro prejuízo sofrido pelo vizinho; se o vazamento tem origem em área comum, o condomínio conserta e indeniza.

Má construção da obra, má conservação ou simples desgaste pelo tempo podem ocasionar infiltrações e vazamentos no edifício, exigindo reparações físicas e, sempre que cabível, indenizações. Difícil, muitas vezes, identificar a causa do vazamento ou a sua origem. Não poucos conflitos de vizinhança ocorrem por esse motivo.

Basicamente, as infiltrações e vazamentos podem se dar entre unidades autônomas ou entre unidades autônomas e áreas comuns do prédio. Se entre unidades comuns, o problema não é do condomínio. Deve ser resolvido na esfera particular dos condôminos envolvidos. Aquele que ocasionou o dano, ou teve a infelicidade de sofrê-lo na origem, deve efetuar os consertos

necessários e indenizar qualquer outro prejuízo sofrido pelo vizinho.

Se o vazamento tem origem em área comum, a regra é a mesma: o condomínio conserta e indeniza.

LIMITES

Para se precisar com certeza o responsável de determinadas infiltrações, é necessário conhecer



bem a estrutura do edifício, a discriminação das partes autônomas e exclusivas.

Exemplo clássico: a laje de cobertura é de propriedade comum a todos os condôminos, embora constitua teto do apartamento superior. As paredes laterais do prédio também são de propriedade comum. Logo, se delas derivar a infiltração ou vazamento, o problema não é da unidade, é de todo o condomínio. Outro exemplo comum: vazamentos provocados por desgaste ou ruptura de encanamento. Se utilizado unicamente pelo condômino, dele será a responsabilidade. Se cano mestre, que leva água para várias unidades, o condomínio arcará com qualquer dano que provoque.

Para saber o ponto inicial de infiltração pode ser preciso primeiro arrebentar paredes e lajes. Se estiverem em área comum, o risco maior será financeiro. Problema sério ocorre quando o dano não se mostra evidente em sua origem. É um desafio convencer o condômino de que seu imóvel precisa sofrer obra de reparação.

SEM CULPA

A responsabilidade pela reparação do dano provocado por infiltrações e vazamentos independe da prova de culpa do proprietário da unidade onde se originou o prejuízo. Inclui-se entre as chamadas de responsabilidade objetiva. Mesmo que sempre tenha conservado seu imóvel, que não haja sido negligente, a indenização se impõe. Não indeniza por ser culpado, mas por ser responsável (objetivamente) por qualquer dano que sua unidade possa causar a terceiros.

Ao condômino prejudicado cabe provar seu dano, que foi provocado por causa originária da unidade vizinha, e que um decorre do outro (nexo de causalidade).

Como se trata de relações de vizinhança, e de íntima vizinhança, mais uma vez repetimos: nenhuma solução litigiosa serve. Todos sairão perdendo, mesmo quem vencer a demanda. Nessas ocasiões, a mediação do zelador ou do síndico será bem-vinda, embora a questão seja de foro particular. ■

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



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

Responsabilidade do condomínio

PERANTE OS INQUILINOS

*Renata Mellem Avante, administradora de empresas em Belo Horizonte-MG -
renata@elisonline.com.br*

O condomínio é um bem comum regido por princípios e propósitos, que valem para todos os indivíduos que nele residem. Tendo tal pensamento em mente, os moradores se confrontam com situações que abrem margem para dúvidas quanto à responsabilidade do condomínio com relação aos inquilinos, já que eles moram no condomínio mas não possuem a propriedade legal do imóvel.

Dentro da Lei de Locações (Lei 8.245/91), pode-se encontrar de forma clara e explícita os deveres e responsabilidade do locatário em relação ao imóvel locado. No entanto, muitas vezes acontecem situações envolvendo inquilinos nas partes comuns do condomínio, gerando dificuldades de relacionamento e entendimento. Para o síndico, ou administrador, se torna uma tarefa complexa resolver as questões de interação e convivência de todos.

É de suma importância e prioridade para muitos administradores e síndicos a garantia do convívio em condomínio com qualidade e saúde, evitando atritos entre os que residem no edifício. Para ter sucesso neste objetivo de gestão, apresento dois casos reais em que trago soluções e esclarecimentos da responsabilidade do condomínio perante o condômino proprietário do imóvel e o inquilino:



Caso 1: Proprietário entrou em contato com o síndico e o administrador solicitando o corte de água do seu imóvel, uma vez que o seu inquilino estava inadimplente com a taxa de condomínio.

Para tal caso, deve-se entender que a responsabilidade quanto à inadimplência no pagamento do aluguel do imóvel está diretamente ligada ao seu proprietário. Quando ocorre a locação do imóvel e o descumprimento do contrato desta locação, seja pelo não pagamento de taxa condominial ou aluguel, o condomínio não deve interferir. Logo, não se deve cortar a água, nem cortar a luz ou bloquear o acesso ao uso da unidade ou da área comum.

O condomínio pode aconselhar o proprietário a procurar um advogado, ou a resolver a situação diretamente com seu inquilino.

Caso 2: Inquilino entra em contato com o síndico do condomínio solicitando a retirada da cobrança do fundo de reserva do seu boleto mensal.



O fundo de reserva é uma forma de economia de recursos extras com recolhimento mensal junto aos condôminos. Na maioria das vezes sua arrecadação está descrita na convenção do condomínio e sua alíquota varia entre 5% a 10% do valor da taxa condominial. Como sua finalidade é a reserva de valores ao condomínio, a responsabilidade pelo pagamento deve ser inteiramente do proprietário da unidade.

O síndico não tem obrigação de desmembrar tal pagamento no imediato momento que recebe a solicitação pelo inquilino. Deve, primeiramente, solicitar cópia do contrato de locação com o objetivo de verificar de que forma foram acordados os pagamentos das despesas. Em muitos contratos de locação ocorre o abatimento do fundo de reserva no valor do aluguel, negociado mediante o pagamento da taxa condominial pelo inquilino. Dessa forma, o locatário arca com a taxa de condomínio integral.

Aconselha-se efetuar o desmembramento da cobrança do fundo de reserva e o direcionamento ao proprietário somente quando por ele solicitado ou com a apresentação pelo inquilino do contrato de aluguel com cláusula sobre tal pagamento. Assim, o condomínio garantirá o desmembramento correto da cobrança do fundo de reserva e evitará inadimplência no condomínio por envio indevido da cobrança.

Uma dica infalível para soluções nos casos da responsabilidade do condomínio perante o inquilino é compreender onde tem origem o acontecimento conflituoso. Em ocorrências na esfera privada do imóvel, entende-se que se refere às particularidades dessa unidade. O síndico deve se envolver apenas como portavoz do condomínio, aconselhando os envolvidos. Convido você, leitor, a repassar os casos acima com a dica apresentada e se surpreender com a facilidade na solução. ■



CONSTRUÇÃO DE *banheiro em área comum*

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

“Minha dúvida é com relação a construção de um banheiro ao lado da churrasqueira, em uma área não prevista pela construtora. A construção seria de inteira responsabilidade dos condôminos. Podemos dar início à obra?”

Primariamente, cumpre destacar que de acordo com o Código Civil, em seu artigo 96, há três tipos de obras (benfeitorias) que podem ser realizadas: as voluptuárias, que consistem em obras de mera comodidade; as úteis, que são aquelas que aumentam ou facilitam o uso do bem; as necessárias, as quais visam a conservação do bem.

Sendo assim, especificamente com relação às benfeitorias em condomí-

nio, veja-se o que diz o Código Civil:

Art. 1.341. A realização de obras no condomínio depende:

I - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos;

II - se úteis, de voto da maioria dos condôminos.

A construção de um banheiro na área da churrasqueira caracteriza-se como obra útil. Portanto, deverá ser previamente aprovada pela maioria dos condôminos.

Pelo fato de tal melhoria ser fruto da vontade dos moradores - não se relacionando com nenhuma obrigação por parte da construtora - conclui-se que não há maneira de se realizar a obra sem prévia aprovação em assembleia geral, conforme quórum acima apontado. Caso contrário, corre-se o risco de qualquer condômino entrar com ação judicial para desfazimento da obra. ■



Um condomínio pode ser extinto?

Caso o condomínio seja destruído totalmente ou ameace ruína, nos termos do artigo 1.357 do Código Civil, os condôminos poderão deliberar em assembleia a sua destinação. Poderão aprovar a reconstrução ou a venda do edifício mediante votos que representem metade mais um do total das frações ideais.

Aprovada a reconstrução, o condômino que não concordar em ratear as despesas poderá alienar seus direitos a outros condôminos. Para tanto, será realizada uma avaliação judicial a fim de definir o valor de venda. Sendo aprovada, o resultado da venda será repartido entre os condôminos proporcionalmente à fração ideal de cada imóvel.

O condomínio poderá ser extinto também através de desapropriação. Assim, de acordo com o artigo 1.358 do Código Civil, o valor da indenização será repartido proporcionalmente à fração ideal de cada imóvel.

*Kirila Koslosk, advogada em Curitiba –
kirila.advocacia@hotmail.com*



Quem pode convocar uma assembleia?

O síndico tem o dever de convocar anualmente uma assembleia ordinária (artigo 1.350 do Código Civil), na forma prevista na convenção do condomínio, para aprovação do orçamento anual de despesas, prestação de contas, eleição de síndico (se assim prever o prazo na convenção ou regimento) e demais assuntos pertinentes naquele momento.

Eventualmente dependendo da necessidade poderão ser convocadas assembleias extraordinárias no decorrer do ano para deliberações de assuntos do dia a dia do condomínio, como obras, contratação de serviços etc.

Caso o síndico não convoque a assembleia ordinária ou extraordinária, 1/4 dos condôminos poderão realizar essa convocação (artigo 1.350, parágrafo 1º, e artigo 1.355 do Código Civil).

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



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

• **DESTITUIÇÃO DO SÍNDICO**

Poderá ser destituído o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, não administrar o condomínio de forma correta, de acordo com as normas previstas na convenção, regimento interno e deliberações em assembleias. A destituição deve ser aprovada em assembleia convocada especialmente para esse fim, pelo voto da maioria absoluta dos presentes (artigo 1.349 do Código Civil).

• **MULTA (por conduta antissocial)**

O condômino (morador) que descumpra com as normas condominiais poderá pagar multa correspondente até o quádruplo do valor da taxa mensal, conforme regras do condomínio sobre o assunto. E ainda poderá ser compelido a pagar os danos que eventualmente causar pelo seu ato (artigo 1.337 do Código Civil).

O condômino com repetido comportamento antissocial, que traz transtornos reiterados

da sua conduta, poderá ser obrigado ao pagamento de multa correspondente a dez vezes o valor da taxa de condomínio (parágrafo único do artigo 1.337 do Código Civil).

• **MULTA (por inadimplência)**

O condômino que não pagar em dia a taxa condominial ficará sujeito ao pagamento de multa de 2% sobre o valor inadimplido. Também deverá arcar com juros, correção monetária e demais encargos previstos na convenção ou regimento interno (art. 1.336, parágrafo 1º, do Código Civil).

• **LOCAÇÃO DE VAGA DE GARAGEM**

O condômino poderá locar sua vaga de garagem, mas sempre dando a preferência da locação aos demais condôminos ou possuidores. Para alugar a vaga a um terceiro estranho ao condomínio, deverá ser consultada a convenção do condomínio sobre o assunto (artigo 1.338 do Código Civil).

HABITA CON

Feira de Fornecedores para **Construção & Condomínios** . 2017



**DO PROJETO À CONSTRUÇÃO,
DO ACABAMENTO À ADMINISTRAÇÃO.
TUDO EM UM ÚNICO EVENTO.**

18 a 21
OUTUBRO
EXPORENAULTBARIGUI

**ASSOCIE SUA MARCA A UM EVENTO QUE
PROMOVE CONTATOS E REALIZA NEGÓCIOS.**

**GARANTA JÁ SEU ESPAÇO
NA ÁREA DE EXPOSIÇÃO.**



**INFORMAÇÕES E
RESERVA DE STANDS**

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

EVENTO
ASSOCIADO



APOIO

AECIC



Associação Brasileira de Cimento Portland

ABECE

Associação Brasileira de Engenharia de Cimento Portland



Simagran

PL
OT

RANDON
RODOPARANÁ

ASSENGEA

Grupo PINI

COMUNICAÇÃO
OFICIAL

brasis
CONDÔMIOS
inteligentes

REALIZAÇÃO

MonteBello
eventos
A marca dos eventos de negócios

APOIO DE
REALIZAÇÃO

CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura do Estado do Paraná

COMPAGAS

PATROCÍNIO

BANCO DO BRASIL

BRASIL
GOVERNO FEDERAL