

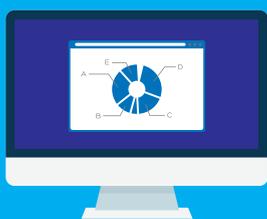
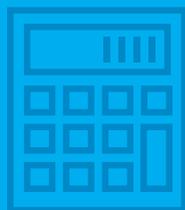
REVISTA

# Direito & Condomínio

Ano 4 • n° 12 • Outubro a Dezembro • 2017

Bonijuris<sup>Editora</sup>

DISTRIBUIÇÃO GRATUITA



# Reforma Trabalhista

Saiba quais mudanças interessam ao condomínio



## VAGA DE GARAGEM

Realmente pode ser penhorada?

## QUANDO O SÍNDICO

pode contratar sem o consentimento dos moradores?

## COMO PROCEDER

quando ninguém quer ser síndico

# Índice

## artigos & comentários

4

Ninguém quer ser síndico  
*Por Luiz Fernando de Queiroz*



6

Penhorabilidade da vaga de garagem em condomínio  
*Por Gabriella Simonetti Bevilaqua*



## capa

8

O que interessa ao síndico sobre a reforma das leis trabalhistas?  
*Por Geison de Oliveira Rodrigues*



## condomínios novos

14

Portaria remota ou externa  
*Por Alder F. Spindler*



## telecondo responde

16

Documentação contábil sob zelo do síndico  
*Ricardo Magno Quadros e Luiz Fernando de Souza e Silva*



## perguntas & respostas

17

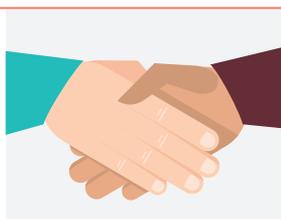
Dúvidas frequentes são respondidas nesta seção  
*Por Kírla Koslosk*



## dia a dia do condomínio

11

Síndico pode contratar unilateralmente  
*Por Sérgio Murilo Korobinski*



12

Pelo fim da cultura da não prevenção nos condomínios  
*Luiz Antonio Cunha*



## ABC do condomínio

18

Significado das expressões mais utilizadas em condomínio

**Bonijuris**<sup>Editora</sup>**Revista Direito & Condomínio**

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

**Periodicidade:** Trimestral  
**Tiragem desta edição:**  
21.000 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](http://www.facebook.com/direitocondominio)

**Versão digital:**  
[www.issuu.com/editorabonijuris](http://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.

Nos últimos meses, não há quem não tenha ouvido falar da reforma trabalhista, que suscitou muitas dúvidas sobre o que de fato vai mudar na vida dos trabalhadores. O artigo de capa, escrito pelo advogado especialista em direito do trabalho Geison de Oliveira Rodrigues, traz de forma clara e didática as principais mudanças referentes à relação trabalhista no condomínio, como intervalo de almoço, fim das horas in itinere, possibilidade de premiação ou abono, parcelamento de férias, entre outros. Afinal, os condomínios necessitam contratar funcionários para o bom andamento da vida condominial.

Com a parceria do Telecondo, serviço gratuito patrocinado pela Associação dos Condomínios Garantidos do Brasil, respondemos à questão sempre recorrente de saber de quem é o dever de guarda dos documentos contábeis do condomínio e quem pode retirá-los para análise. A penhora de vaga de garagem, a importância de uma cultura de prevenção no condomínio, evitando gastos com obras emergenciais, bem como a possibilidade de instalação de portaria remota são temas que receberam a análise acurada dos autores convidados.

Essa multiplicidade de tarefas exige dedicação constante por parte do gestor condominial. Talvez por isso não seja incomum a reclamação de alguns condomínios de que ninguém queira ser síndico! No entanto, sempre existe uma saída mesmo para situações difíceis, tal como se esclarece no artigo da página 4.

Com esta décima segunda edição da Revista Direito e Condomínio nos aproximamos do fim de 2017, renovando sempre nosso voto de que este periódico possa auxiliar condôminos e moradores a conhecerem seus direitos e, quem sabe, incentivar a participarem da vida em condomínio.

Boa leitura!

*Olga Krieger*



# Ninguém quer ser SÍNDICO

*Luiz Fernando de Queiroz, advogado em Curitiba/PR*

## Há algumas opções de medidas a serem tomadas quando ninguém se candidata ao cargo de síndico.

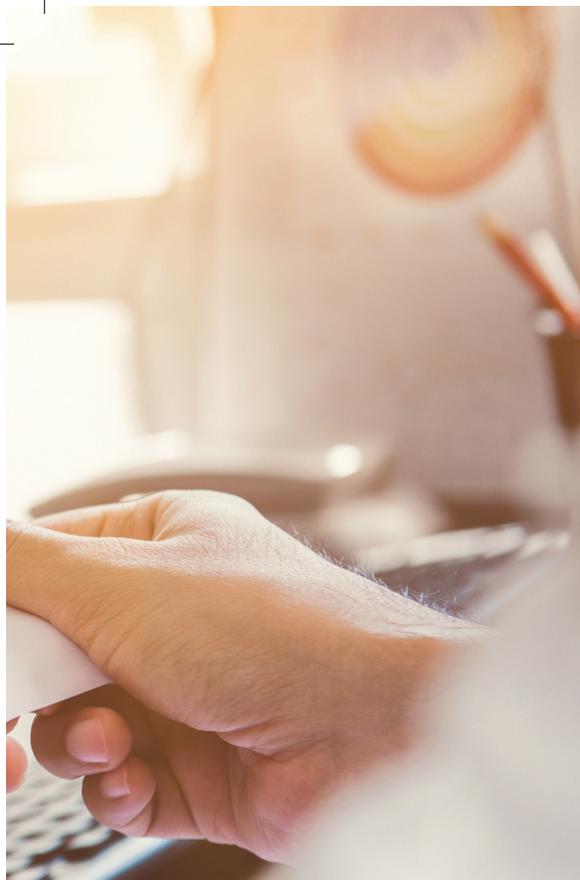
**1) Quando na eleição do síndico juntamente com o conselho fiscal, todos os participantes da Assembleia recusam-se, em ambos os casos, a admitir o cargo, qual o procedimento? Como fica o Edifício?**

**Resp.:** Se nenhum dos condôminos presentes quiser concorrer ao

cargo de síndico ou de membro do conselho consultivo ou fiscal, os presentes poderão, em tese, eleger outros condôminos para o conselho, e qualquer proprietário, morador, síndico profissional ou não residente para o cargo de síndico. Neste caso, é óbvio, a eleição (que mais parece nomeação, pois não houve propriamente uma candidatura) só se consumará se

as pessoas eleitas aceitarem seus respectivos cargos. Tal forma de procedimento não repugna ao direito, pois a manifestação de vontade da parte interessada pode ser posterior ao ato de eleição. Se não quiser ou não concordar com o encargo, basta não tomar posse.

Se ninguém quiser assumir a direção do condomínio, qualquer pes-



soa interessada poderá provocar o Judiciário, invocando, por analogia, o disposto no artigo 27 da Lei do Condomínio (4.591/64), que diz: “Se a assembleia não se reunir para exercer qualquer dos poderes que lhe competem, 15 dias após o pedido de convocação, o juiz decidirá a respeito, mediante requerimento dos interessados.” Em outras palavras, se a situação chegar a esse ponto, o juiz nomeará um síndico *ad hoc*, para o ato, ou *pro tempore*, temporariamente, até que a situação se normalize.

## 2) Há a possibilidade de uma administradora exercer as funções de síndico e do conselho consultivo ou fiscal, sem haver nenhum representante do edifício?

**Resp.:** Não há nenhum impedimento legal a que a administradora seja eleita síndica do condomínio. Síndico pode ser qualquer pessoa, natural ou jurídica, desde que tenha personalidade jurídica própria e esteja no exercício legal de seus direitos. A lei não faz nenhuma restrição sobre quem possa ser eleito. O zelador pode ser síndico; o porteiro pode ser síndico; o inquilino pode ser síndico; o padre pode ser síndico e assim por diante. A cumulação das funções de síndico e administradora é praxe comum, por exemplo, em Curitiba, não o sendo nas principais capitais do país.

Quanto à possibilidade de a administradora também ser membro do conselho consultivo, entendemos que tal hipótese constitui afronta direta à Lei do Condomínio, que prevê a eleição

de “um conselho consultivo, constituído de três condôminos” (art. 22), ou seja, somente de pessoas que sejam coproprietárias de fração ideal do terreno e das partes comuns do prédio. Se a administradora for condômina-proprietária de alguma unidade não haverá, certamente, nenhuma restrição a que seja eleita membro do conselho consultivo.

No entanto, em relação ao conselho fiscal, previsto no artigo 1.356 do Código Civil de 2002, não há restrição, podendo seus membros ser condôminos ou não, o que daria legitimidade à administradora ser um deles, juntamente com outros dois representantes, se o condomínio optar por ter um conselho fiscal, o qual é facultativo segundo a lei. O que a administradora não pode é assumir sozinho a função dos três membros. O texto do artigo 1.356 é claro: o conselho fiscal, se houver um, deve ser “composto de três membros, eleitos pela assembleia”. ■

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

Imagem meramente ilustrativa.



R\$39,00

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

Uma obra única, que reúne as normas legais aplicáveis ao condomínio tradicional e ao condomínio edilício: Código Civil, Lei do Condomínio, de Locações, do Bem de Família e muito mais. Ao final, traz um completo guia de pesquisa (índice temático remissivo), com palavras-chave e apontamentos que indicam com precisão a informação procurada na lei, para que o leitor solucione com facilidade e rapidez a sua dúvida.

**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



# Penhorabilidade da vaga de garagem em condomínio

Gabriella Simonetti Bevilaqua, advogada  
especializada em Direito Imobiliário -  
Curitiba/PR - [gabriella@jus-imobiliario.adv.br](mailto:gabriella@jus-imobiliario.adv.br)

Em virtude da atual situação econômica da maioria dos brasileiros, houve um aumento expressivo da inadimplência, e, por consequência, o número de execuções de valores vem aumentando a cada dia. Dentro deste quadro e a fim de garantir o recebimento do crédito pelo credor, foi retomada a discussão acerca da possibilidade ou não da penhorabilidade de vaga de garagem em condomínios edilícios.

A Lei 8.009/90, que regula o bem de família, busca a proteção do imóvel utilizado como única moradia, ou seja, aquele destinado à residência fixa por pessoas solteiras, casais ou entidades familiares. Tendo em vista que a vaga de garagem seria acessória ao apartamento – e por conta da regra “o acessório segue o principal” –, a atribuição de

*bem de família* recairia também sobre a vaga de garagem. Somado a isso, o artigo 2º da Lei 4.591/64 (Lei do Condomínio) dispõe que a vaga de garagem se vincula à unidade habitacional e é intransferível a pessoa não condômina, motivo pelo qual a vaga se tornaria impenhorável, eis que indissociável.

Diante da quantidade de julgados sobre o mesmo assunto, o Superior Tribunal de Justiça (STJ), em 21 de junho de 2010, proferiu o entendimento de que a vaga de garagem com matrícula própria (propriedade de natureza autônoma) é passível de alienação. E, por ser objeto alienável, é totalmente penhorável, já que não tem vinculação com a unidade habitacional. Desta forma, foi editada a Súmula 449 do STJ, cujo teor é:

*“A vaga de garagem que possui matrícula própria no registro de imóveis não constitui bem de família para efeito de penhora.”*

Assim, apenas se torna penhorável a vaga de garagem com matrícula individualizada, ou seja, aquela que não possui vinculação à unidade habitacional. Melhor dizendo, aquela vaga que possui fração ideal de solo distinta da fração na qual se edificou o apartamento, conforme preceitos do parágrafo 3º do artigo 1.331 do Código Civil.

### **INSEGURANÇA JURÍDICA**

No ano de 2012, foi incluído o parágrafo 1º ao artigo 1.331 do Código Civil, o qual estipula expressamente que os abrigos para veículos não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio sem autorização expressa na convenção de condomínio. Desta feita, ao requisitar a autorização da convenção condominial, a nova redação do artigo 1.331 do Código Civil foi contra a Súmula 449 do STJ, ocasionando enorme insegurança jurídica.

**Parte dos tribunais se posiciona no sentido de que, por mais que a convenção proíba a alienação da vaga de garagem para terceiro estranho, isto por si só não torna o imóvel impenhorável, permitindo, portanto, a penhora sobre o box de garagem.**

A jurisprudência ainda não firmou posicionamento unânime, porém tende a manter o entendimento já externado pelo STJ. Julgados recentes vêm interpretando o parágrafo 1º do artigo 1.331 do Código Civil no sentido de que o mesmo não delega à convenção de condomínio a competência quanto à penhorabilidade ou não dos espaços para veículos, principalmente quando a vaga de garagem possui matrícula própria no registro de imóveis.

A única exceção, da qual não existe nenhuma divergência, é quanto à dívida de taxas de condomínio ou imposto predial (IPTU), eis que tanto o apartamento como a vaga de garagem irão garantir tais débitos por conta da sua natureza jurídica *prop terrem* (própria da coisa). O artigo 3º, inciso IV, da Lei. 8.009/90 é expresso nesse sentido – não há impenhorabilidade em execução movida “*para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar*”. Também o novo Código de Processo Civil prevê a possibilidade de execução direta das taxas e constrição do imóvel em caso de não pagamento no prazo legal.

Podemos concluir que a possibilidade de penhorabilidade de vaga de garagem não é estável na jurisprudência (ressalvada a exceção), em razão de disposições legais antagônicas entre si. Tende-se a permanecer o entendimento já sumulado pelo Superior Tribunal de Justiça, mas que pode encontrar bloqueios na prática, o que deve ser levado em consideração, uma vez que de nada adianta uma tutela jurisdicional se é passível de menor efetividade no mundo dos fatos. ■

# O que interessa ao síndico sobre a reforma das leis trabalhistas?

Geison de Oliveira Rodrigues, advogado trabalhista e síndico em Curitiba/PR - geisondeoliveira@uol.com.br



**Passarão a valer muito em breve as novas regras trabalhistas trazidas pela Lei 13.467/17, que fez uma grande reforma na CLT (Consolidação das Leis do Trabalho) e entrará em vigor a partir de 17 de novembro de 2017. Cabe levar aos condomínios e aos seus síndicos algumas considerações iniciais que podem, de acordo com a realidade individual, informar e gerar economia, diminuindo o risco trabalhista condominial.**

#### **INTERVALO DE ALMOÇO**

Para o intervalo intrajornada, também denominado de intervalo de descanso e alimentação, assim como, no caso dos empregados que trabalham de dia, o intervalo de almoço, a nova lei não exige mais 60 minutos péticos. Ou seja, pode o síndico fazer um acordo com o empregado e permitir que ele faça apenas 30 minutos de intervalo, desde que saia 30 minutos antes do horário de término da jornada de trabalho prevista no contrato de emprego.

No caso de porteiros, isso não gera grande impacto, pois a maioria esmagadora dos condomínios paga esse intervalo como hora extra. Já no caso de serventes, jardineiros, piscineiros e zeladores, a diminuição do intervalo pode ser interessante.

#### **INTERVALO ANTES DO INÍCIO DE HORA-EXTRA**

No caso de obras, excesso de sujeira ou utilização do salão de festas que demandam limpeza mais pesada, não é mais necessário que a servente, ou zeladora, antes de trabalhar em horas extras para deixar tudo limpo, tenha 15 minutos prévios de intervalo.

Esse intervalinho só piorava a situação para as mulheres, pois

acabavam perdendo o transporte coletivo de menor movimento e enfrentando filas e lotações desconfortáveis. Com a nova lei, havendo necessidade de horas extras pela empregada mulher, elas podem iniciar exatamente após o término da jornada normal de trabalho. Caiu a obrigação do intervalo.

#### **ACORDO COLETIVO DE TRABALHO PREVALECE**

Até hoje, mesmo que o condomínio fizesse um acordo com os seus empregados prevendo um valor de cesta básica menor do que o previsto na CCT – Convenção Coletiva de Trabalho, ou criasse uma forma de premiação sem integração no salário, pelo princípio da condição mais benéfica, valia o valor da cesta básica previsto na CCT e o prêmio integralizaria o salário.

Com a nova legislação, desde que respeitado o artigo 7º da Constituição Federal, que prevê direitos mínimos intocáveis, o condomínio pode fechar um ACT – Acordo Coletivo de Trabalho com os seus empregados, prevendo direitos inferiores aos normatizados na CCT, mas que garantirão o emprego e uma economia condominial saudável para todos. A regra estabelecida no ACT sempre prevalecerá.

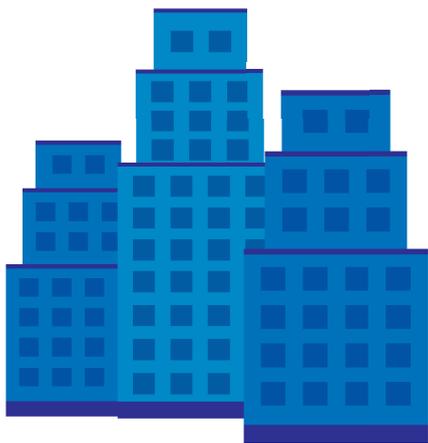
#### **FIM DAS HORAS IN ITINERE**

O artigo 58, parágrafo 2º, da CLT foi alterado para prever que o tempo despendido pelo empregado desde sua residência, por qualquer meio de transporte, até a efetiva ocupação do seu posto de trabalho não será considerado como à disposição do empregador. A lei anterior previa o contrário. Diante disso, não existe mais o instituto das horas in itinere.

Observe-se também que a nova legislação trata do tempo em que o empregado se desloca dentro do condomínio empregador, entre a portaria até seu posto de trabalho, pois prevê que o tempo à disposição do empregador é computado a partir do momento em que assume seu posto de trabalho. Essa novidade será de grande valia para condomínios com mais de 200, 400, ou mesmo 700 apartamentos ou conjuntos comerciais.

#### **REDUÇÃO DO DEPÓSITO RECURSAL**

Até agora, se um condomínio fosse condenado em sentença judicial trabalhista e quisesse entrar com um recurso, ele teria que disponibilizar o valor integral do depósito recursal, que atualmente ultrapassa os oito mil reais. Pela nova lei, o condomínio, como é um



ente sem fins lucrativos e suas taxas visam apenas cobrir despesas de manutenção e conservação, poderá recorrer pagando apenas a metade do valor integral do depósito recursal. Esse valor depositado volta ao condomínio caso ganhe o processo, já, se perder, serve para quitar ou abater parte da dívida na execução.

O texto legal determina que o valor do depósito recursal seja reduzido pela metade para entidades sem fins lucrativos, empregadores domésticos, microempreendedores individuais, microempresas e empresas de pequeno porte!

### POSSIBILIDADE DE PREMIAÇÃO OU ABONO

Muitas vezes o conselho fiscal e o síndico, ou até mesmo os condôminos, pretendiam premiar seus melhores empregados, mas, por falta de dinheiro, não queriam que esse prêmio ou abono fosse considerado salário. A partir da nova lei ficou mais fácil manter o piso salarial e em paralelo criar uma forma de premiação ou abono. O artigo 457 da CLT foi alterado e passou a dispor que as importâncias, ainda que habituais, pagas a

título de ajuda de custo, auxílio-alimentação (vedado pagamento em dinheiro), diárias para viagem, prêmios e abonos não integram o salário do empregado. Portanto, não se incorporam ao contrato de emprego e não constituem base de incidência de qualquer encargo trabalhista e previdenciário.

Prêmios, a princípio, poderão ser negociados livremente entre as partes, sem que se incorporem à remuneração do empregado. Atente-se, no entanto, que a natureza jurídica dessas parcelas seja sempre observada a fim de que não haja declaração de nulidade da forma e pagamento e, conseqüentemente, o reconhecimento da parcela como de natureza salarial.

### DIARISTA DO CONDOMÍNIO NÃO É AUTÔNOMO

É importante destacar que existem juízes do trabalho que entendem não ser possível a contratação da diarista como autônoma, não aceitam que ela seja responsável pela limpeza do condomínio na forma terceirizada e condenam o condomínio a pagar à diarista todos os direitos trabalhistas como se ela fosse servente de limpeza. O artigo 442-B da CLT, inserido pela Lei 13.467/17, diz que “a contratação do autônomo, cumpridas por este todas as formalidades legais, com ou sem exclusividade, de forma contínua ou não, afasta a qualidade de empregado prevista no art. 3º da CLT”.

Observa-se que a nova lei declara, expressamente, que a contrata-

ção do autônomo, cumpridas por este todas as formalidades legais, afasta a qualidade de empregado. Há que se ter cuidado na assimilação e na aplicação deste dispositivo, pois somente o trabalho efetivamente autônomo (não subordinado) não configura vínculo empregatício.

Assim, após combinar com a diarista o sistema de limpeza do condomínio e o preço do serviço, é ela quem irá direcionar suas atividades e horários, cabendo ao síndico, apenas, pagar a diária e, se gostou do serviço, chamar novamente. Caso não tenha gostado, não poderá adverti-la ou repreendê-la, mas, sim, contratar outra profissional. A nova lei não exclui a possibilidade de reconhecimento de vínculo na contratação de um autônomo caso presentes os seguintes requisitos: pessoalidade, não eventualidade, onerosidade e subordinação. Por outro lado, também não exige que o autônomo tenha empresa constituída.

### FÉRIAS PARCELADAS

Finalizando, se houver concordância expressa do empregado ou ACT, é possível o parcelamento das férias em até três vezes, das quais uma delas com um mínimo de 14 dias e as outras duas com um mínimo de cinco dias corridos cada.

As considerações aqui feitas não se esgotam nestes comentários. No entanto, buscamos reunir as principais mudanças que podem afetar a vida dos condomínios e a relação com seus funcionários. ■



# SÍNDICO PODE *contratar unilateralmente*

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

Uma dúvida comum entre moradores é se o síndico pode contratar algum serviço sem o consentimento dos moradores. A primeira vista a resposta parece simples, mas para evitar problemas e ter uma gestão adequada devem-se tomar alguns cuidados.

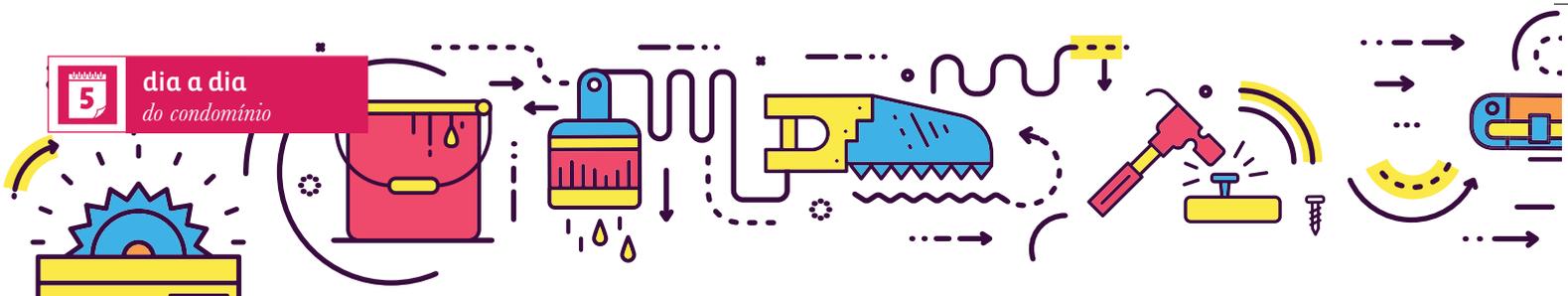
O síndico é eleito para zelar pelo interesse coletivo dos moradores. Em algumas situações emergenciais como, por exemplo, na quebra de um cano de esgoto ou queda de uma árvore na área comum, pode contratar um prestador de serviços para solucionar o problema de forma emergencial e posteriormente convocar uma assembleia para prestar contas aos moradores, conforme orienta o Código Civil no seu artigo 1.341, parágrafo primeiro: **“As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.”**

Em serviços não urgentes, como aqueles referentes a porteiros, zeladores, jardineiros, empresas de segurança, o síndico também pode contratar sem a anuência dos moradores, já que faz parte de suas atribuições cuidar da

prestação de serviços que interessem ao condomínio (Cód. Civil, art. 1.348, inc. V). No entanto, deve fazer cotações e contratar aquele profissional ou empresa que se adéque às necessidades do condomínio, não necessariamente o mais barato, mas sim o mais vantajoso para todos.

Para não haver problemas futuros com moradores e prestação de contas, quando um serviço envolver diretamente todos os moradores, seja pelo impacto no dia a dia, seja pelo aumento na taxa de condomínio, o síndico, como administrador e na figura de representante dos demais moradores, deve convocar uma assembleia para que nela os prestadores de serviços, previamente convocados, apresentem propostas, modalidades de serviço, preços, condições de pagamento. Na sequência, abre-se a votação para que os moradores aprovelem o melhor orçamento, podendo, depois disso, o síndico assinar contrato de forma segura.

No condomínio, os gestores devem zelar pelo bem comum dos condôminos, mostrando competência e mantendo uma transparência necessária e harmoniosa. ■



# Pelo fim da *não prevenção*

*Luiz Antonio Cunha, advogado e síndico profissional em Curitiba/PR - lac@lacassessoria.com.br*

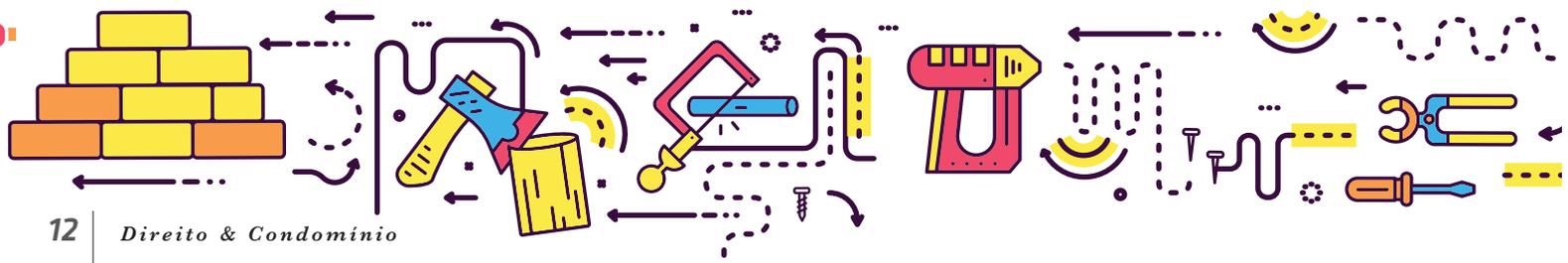
**Não são raras as vezes em que, ao olharmos a parte externa de edifícios, constatamos a existência de trincas, fissuras e até rachaduras que evidenciam a falta de manutenção preventiva.**

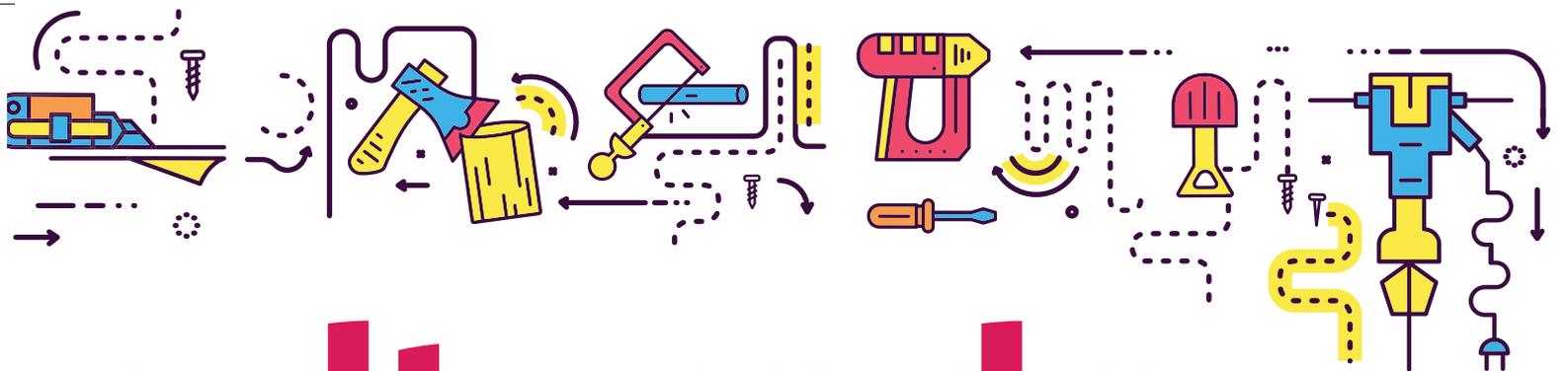
**T**raçando um paralelo do edifício com um automóvel, as consequências da falta de manutenção são muito semelhantes. De fato, se não fizermos a troca regular das pastilhas de freio do veículo, certamente teremos que trocar também os discos, que serão danificados por conta da não substituição da peça desgastada. Na construção de alvenaria, quando não se corrige uma trinca na parede externa, a água infiltra a parede, resultando em fissuras, comprometendo a impermeabilização. Nas lajes o problema é ainda mais grave, uma vez que a umidade atinge a armação de ferro que dá sustentação à edificação.

Ocorre que o hábito da não prevenção está enraizado na nossa sociedade, refletindo na atitude

de da coletividade condominial, que, por razões culturais e econômicas, reluta em criar fundo próprio para tal finalidade. Por consequência, os administradores responsáveis pelo condomínio têm que se contentar em apagar incêndios pontuais, procedimentos que dão apenas uma solução paliativa ao problema, o que ao final resulta num custo bem maior.

De tempos em tempos, é primordial que se faça uma vistoria no prédio, a começar pelo telhado (que é o grande vilão das infiltrações nas unidades que ficam na cobertura), caixas d'água, lajes, instalações elétricas e hidráulicas, sistema de drenagem, rufos e calhas. O ideal é fotografar tudo de modo a permitir que se comprove, em eventual reunião de condôminos, a necessidade ou não de se realizar as





# , cultura da *nos condomínios*

reformas indispensáveis a manter a saúde física do prédio.

É oportuno atentar para o disposto no artigo 1.348, inciso V, do Código Civil:

“Art. 1.348. Compete ao síndico:  
V- diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores”.

De acordo com a legislação, o síndico é responsável por levar ao conhecimento dos condôminos o rol de intervenções que o prédio está a exigir no que tange a sua manutenção, evitando ser responsabilizado por omissão. Até mesmo porque uma edificação, ainda que bem construída, precisa de manutenção regular já a partir do quinto ano para prevenir maiores danos. Com a correta diligência do síndico, aumenta a vida útil do prédio e se proporcionam maiores benefícios, como boa aparência, valorização na hora da venda, além de se reduzir significativamente os transtornos causados

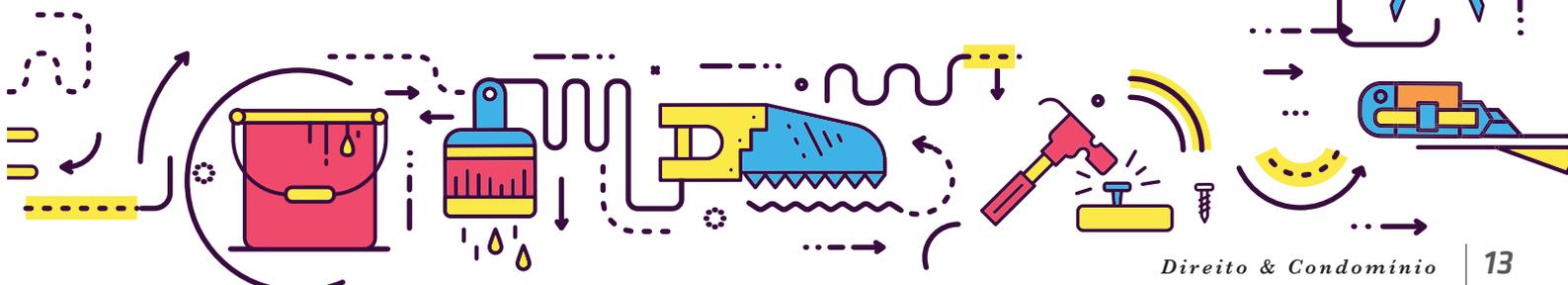
por obras emergenciais.

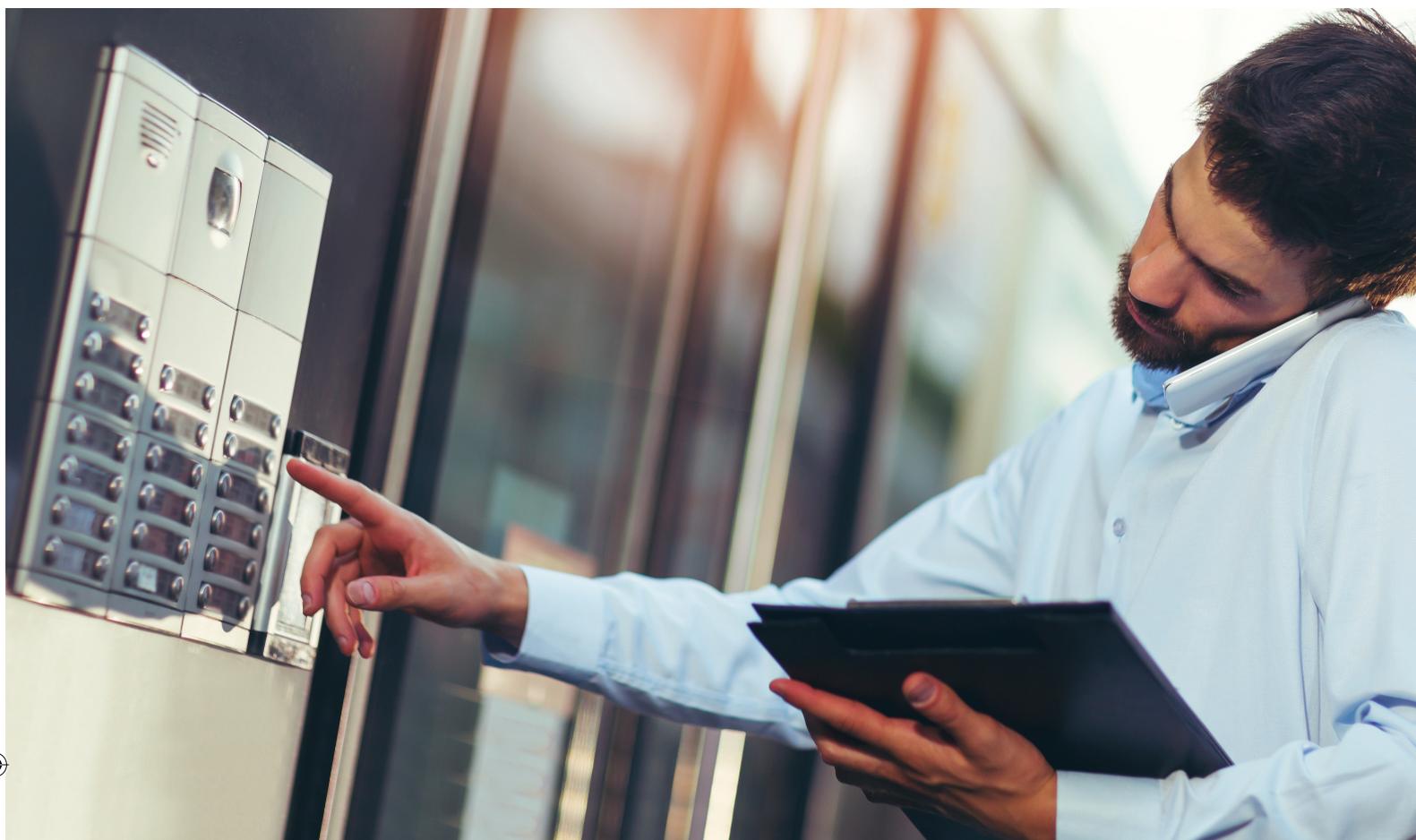
## FUNDO DE RESERVA

Sabemos que o fundo de reserva não se presta a cobrir gastos com a reforma e manutenção da edificação, já que sua finalidade é atender casos emergenciais, como conserto de portões e elevadores, instalações hidráulicas e elétricas.

Assim é fundamental que seja criado um fundo permanente para conservação predial, com finalidade específica. Ou seja, um fundo destinado à regular manutenção do condomínio, prevenindo a ocorrência de danos maiores e resultando em economia para os proprietários.

Caberá ao síndico e conselheiros envidar esforços no sentido de convencer os demais condôminos da necessidade e da importância de se adotar uma política de manutenção preventiva, sob pena de o prédio e seus equipamentos terem a sua vida útil diminuída ao longo do tempo. ■





# Portaria

## *remota ou externa*

A denominada portaria remota ou externa vem ganhando espaço e sendo muito procurada por síndicos e condôminos nos condomínios residenciais e comerciais. Mas que modalidade de portaria é essa, a qual perfil de condomínio pode ser aplicada, que cuidados devem ser tomados antes de sua contratação e que benefícios pode trazer?

*Alder F. Spindler, síndico profissional em Curitiba/PR - [www.sindicocuritiba.com](http://www.sindicocuritiba.com)*

O primeiro passo é entender como funciona essa nova modalidade.

A portaria remota consiste no atendimento de pessoas, sejam moradores, visitantes ou prestadores de serviços, feito à distância. Não há a presença do porteiro físico no espaço condominial e o contato é feito remotamente através de uma central localizada na sede da empresa contratada.

Quanto aos condomínios residenciais, o perfil ideal é ter até 50 ou 60 apartamentos, dependendo, é claro, da estrutura física específica de cada edificação. Para aqueles de grande porte recomenda-se a portaria presencial devido ao fluxo muito elevado de pessoas e visitantes.

Já para os condomínios comerciais, onde o fluxo de pessoas acontece especialmente durante o horário comercial, pode se aplicar o que chamamos de portaria híbrida. Durante o horário de atendimento ao público mantém-se um porteiro presencial, mas no período noturno contrata-se a portaria remota, pois praticamente não há a recepção de pessoas, otimizando os custos.

Alguns cuidados importantes devem ser observados antes da contratação desse tipo de portaria. O síndico deve primeiramente fazer alguns orçamentos com empresas sólidas do mercado. Em seguida, levar os orçamentos para discussão numa assembleia geral extraordinária para saber a opinião de condôminos e moradores, pois isso irá afetar diretamente a conduta de todos.

Outro ponto a ser observado refere-se à disposição física do condomínio. Esse sistema de portaria remota necessita obrigatoriamente de algumas implantações, como, por exemplo, a criação de uma eclusa para o acesso de pedestres, ou seja, um espaço entre dois portões que gera maior controle da entrada. Equipamentos fornecidos pela contratada, como câmeras de alta resolução, aparelhos modernos de interfonia, iluminação e motores mais rápidos para aberturas automáticas dos portões também são fundamentais para o correto funcionamento do atendimento.

Caso o seu condomínio tenha o perfil para a portaria remota, os benefícios são grandes. Veja alguns exemplos:

- **Redução no valor da taxa condominial.**
- **Aumento no nível de segurança.**
- **Maior controle de acesso de moradores, visitantes e prestadores de serviços.**
- **Gravação de vídeo e áudio de todas as ocorrências e atendimentos realizados pela empresa terceirizada.**
- **Controle inteligente ao acesso dos empregados de moradores.**
- **Extinção de problemas por faltas dos empregados do condomínio: greve de ônibus, férias dos porteiros, ausências repentinas etc.**
- **Instituição de regras internas para conduta dos moradores.**
- **Suporte técnico 24 horas por parte da contratada sobre os equipamentos instalados**
- **Monitoramento 24 horas de imagens.**

Agora que você já conhece um pouco mais sobre o assunto, procure no mercado as empresas que prestam esse serviço, peça referências e visite alguns clientes que já instalaram a portaria remota.

Inovação, modernização, economia e segurança são fundamentais para a valorização do seu patrimônio. Boa prática! ■

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



# DOCUMENTAÇÃO CONTÁBIL

## sob zelo do síndico

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

**“Na convenção e no regimento interno do meu condomínio é dito que qualquer condômino pode requerer junto ao síndico a conferência dos documentos de prestação de contas. Sempre que solicitado, liberamos o acesso aos documentos, mas nunca permitimos que sejam levados para conferência em casa. No entanto, uma condômina está requerendo os livros dos últimos dois anos para que um auditor retire do condomínio! Um membro do conselho consultivo pode outorgar poderes para um terceiro retirar tais livros?”.**

Muito embora a legislação seja omissa no que concerne especificamente ao modo pelo qual se deve proceder a entrega de documentos inerentes à prestação de contas condominial, a Lei de Condomínio (Lei 4.591/64) assevera que ao síndico compete zelar e guardar os docu-

mentos condominiais. O seu artigo 22, parágrafo primeiro, alínea “g”, aduz que:

*Art. 22. Será eleito, na forma prevista pela Convenção, um síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.*  
§ 1º Compete ao síndico:

(...)  
g) manter guardada durante o prazo de cinco anos para eventual necessidade de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio.

Da leitura do artigo transcrito, denota-se que a guarda e conservação dos documentos financeiros e contábeis é de estrita responsabilidade do síndico, competindo a ele autorizar ou não a retirada dos documentos do escritório do condomínio.

Nesse sentido, já decidiram os tribunais que é responsabilidade pessoal do síndico a guarda de tais documentos (REsp. 224.429, Superior Tribunal de Justiça) e que “cabe ao síndico guardar os documentos do Condomínio (art. 22, § 1º, alínea g, da Lei 4.591/64), mas não restringir o acesso dos condôminos ao seu conteúdo, devendo contra ele ser ajuizada a ação cautelar de exibição de documentos” (TJDF - AGI: 20140020124268).

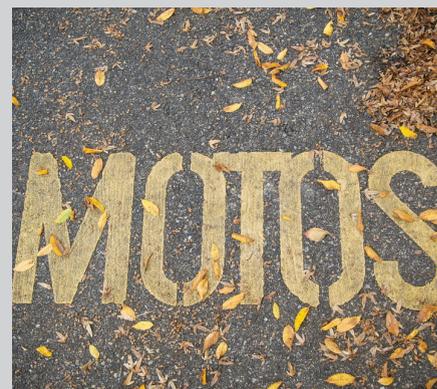
Logo, o síndico não está obrigado a autorizar a retirada dos documentos originais inerentes ao condomínio, visto que sobre ele recaem todas as responsabilidades pela guarda e zelo da respectiva documentação. No entanto, é importante para a convivência entre condôminos que o síndico entregue fotocópia das informações financeiras sempre que solicitado. Dessa maneira, garante a integridade dos documentos e permite, ao mesmo tempo, que todos conheçam da prestação de contas do condomínio. ■



*Todos os condôminos devem arcar com os custos de obra na garagem do condomínio, aprovada em assembleia, mesmo aqueles que não possuem vaga?*

Ainda que se trate de obra na garagem do condomínio, estão incluídas nesse espaço não apenas as áreas privativas, mas também as áreas comuns de circulação e passagem. Uma solução seria dividir os custos em dois montantes: parte comum e parte exclusiva. A porcentagem que disser respeito à área comum é de responsabilidade financeira de todos, já a área correspondente a cada vaga privativa cabe ao respectivo proprietário.

Por outro lado, se no caso do seu condomínio não houver benefício algum para a coletividade de moradores, mas tão somente àqueles condôminos que possuem vaga de garagem, pode-se entender que os custos da obra para melhoria da garagem sejam rateados entre os beneficiários. Nesse sentido, já decidiu o Tribunal de Justiça de São Paulo: “obra que, contudo, beneficia apenas os proprietários de vaga de garagem no andar térreo. Despesas relativas a áreas comuns a serem rateadas entre aqueles que delas se beneficiam. Art. 1340 do CC/02. Portanto, conquanto válida a decisão social que deliberou a realização da benfeitoria, esta deverá ser custeada apenas pelos beneficiados” (APL 1009284-76.2014.8.26.0114).



*Quem responde por furto de motocicleta no interior do condomínio?*

A legislação que trata das questões condominiais não possui artigos especificamente sobre furtos a bens particulares no interior do condomínio. No entanto, os tribunais brasileiros já pacificaram tal tema: o condomínio só pode ser responsabilizado por furtos no caso de possuir funcionários contratados nomeadamente para fazerem a segurança ou a vigilância dentro de suas dependências.

Também pode o condomínio ser responsabilizado na hipótese de existir norma explícita sobre o tema em sua convenção condominial. Conforme estipulou o Superior Tribunal de Justiça (STJ), a convenção ou regimento interno do condomínio precisa tratar expressamente da responsabilidade nos casos de furto, pois “a presença da cláusula é condição para a responsabilização do condomínio” (AgRg no AREsp 9.107/MG).



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

### • **COISA DE USO COMUM**

São bens do condomínio, tal como ocorre com as áreas comuns, que não podem ter sua propriedade individualizada. São bens de propriedade de todos os condôminos, sendo sua utilização geralmente regulamentada pelo regimento interno ou pela própria convenção do condomínio.

### • **COGESTÃO**

É o sistema de administração em que os próprios condôminos dirigem o condomínio, mas contando geralmente com a colaboração de pessoa estranha, como um contador, ou de pessoa com prática em administração de condomínio para executar determinadas tarefas burocráticas.

### • **GARAGEM**

Área comum do condomínio destinada à guarda de automóveis. A utilização depende

da previsão na convenção ou regulamento interno do condomínio. É possível também alugar ou ceder a vaga de garagem a outrem.

### • **GESTÃO CONDOMINIAL**

Conjunto dos atos destinados à administração do condomínio, principalmente através das competências do síndico trazidas pelo artigo 1.348 do Código Civil. Utiliza-se o termo gestão também para representar o período em que determinado síndico permaneceu na administração do condomínio. Nesse sentido, fala-se em “prestação de contas de final de gestão”.

### • **TAXA CONDOMINIAL**

Pagamento da cota condominial da unidade individualizada, que geralmente, salvo se houver previsão diversa na convenção, será proporcional à fração ideal de solo correspondente à unidade do condômino.

# ANUNCIE NA REVISTA DIREITO E CONDOMÍNIO

## A DIVULGAÇÃO IDEAL

PARA SUA EMPRESA OU PRODUTO  
CHEGAR DA MANEIRA CERTA AO  
MERCADO CONDOMINIAL

## QUEM LÊ

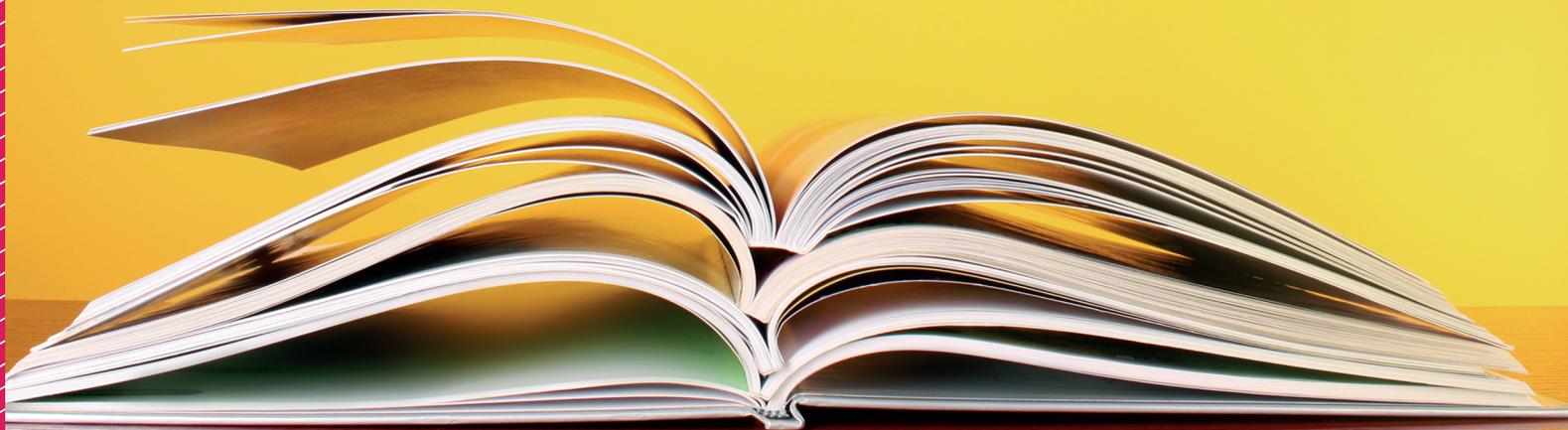
Classes A, B e C.  
Síndicos, condôminos, entidades  
representativas, administradoras  
e cobradoras de inadimplência.

## ONDE

Curitiba + Nacional dirigida.  
\*Com distribuição gratuita.

## TIRAGEM

20 mil exemplares.



## FORMATOS



1/4 PÁG.

20,3 x 6,5cm



1/2 PÁG.

20,3 x 12cm



1 PÁG.

20,3 x 27,5cm



4ª CAPA

20,3 x 27,5cm



PÁG.  
DUPLA

40,6 x 27,5cm



MÓDULO  
CLASSIFICADOS

6 x 5,8cm

**ENTRE EM CONTATO E ANUNCIE**  
Informações: 41 3332 4020 | 2169 5724

**Bonijuris**  
Editora