

REVISTA

# Direito & Condomínio

Ano 5 • nº 19 • Julho a Setembro • 2019

Bonijuris<sup>Editora</sup>

## Dicas essenciais aos síndicos:

assembleias, quóruns  
e temas condominiais

DISTRIBUIÇÃO GRATUITA



**TAXA CONDOMINIAL  
DIFERENCIADA:** Pode a  
construtora pagar menos?

**COLETA DE LIXO** sem  
manipulação direta não gera  
adicional de insalubridade

Passo a passo da  
**PRESTAÇÃO DE CONTAS**  
no condomínio

# Índice

## artigos & comentários

4

FGTS e o sonho da casa própria  
*Por Gabriella Simonetti Bevilaqua*

Pagamento das taxas  
condominiais antes da  
entrega das chaves  
*Luciana Lozich Silva*

6

## capa

00

DESABOU: Prédios abandonados ou mal geridos podem oferecer riscos  
aos condomínios vizinhos. *Por Karpat*

## relações trabalhistas

14

Reforma das leis trabalhistas ii – o que  
interessa aos síndicos?

*Por Geison de Oliveira Rodrigues*

## perguntas & respostas

17

Regularização do condomínio – violação  
de normas

*Por Télécondo*

## ABC do condomínio

18

Significado das expressões mais  
utilizadas em condomínio

*Por Portal Viva o Condomínio*

## dia a dia do condomínio

10

Execução extrajudicial inibe a  
inadimplência nos condomínios  
*Por Alexandre Corrêa*

O fundo é extraordinário  
*Por Luiz Fernando de Queiroz*

13

## condomínio nos tribunais

19

Direito condominal nos tribunais

**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:**  
15.000 exemplares**Jornalista responsável:**  
Luiz Fernando de Queiroz**Coordenação editorial:**  
Olga Maria Krieger**Coordenação de marketing:**  
Jéssica Regina Petersen**Projeto gráfico e diagramação:**  
Estúdio Sem Dublé**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.

A importância da manutenção dos edifícios para a prosperidade e segurança dos condomínios é tema recorrente nos quatro anos de publicação da Revista Direito e Condomínio. Nesta edição, no entanto, fomos além: abordamos a necessidade de os síndicos vigiarem a conservação das edificações ao seu redor, cuidando para que nenhum vizinho chegue à ruína. Foi o que nos ensinou o triste episódio do desabamento de um prédio de 26 andares no centro de São Paulo no início de maio. Não apenas vidas foram ceifadas e centenas de pessoas ficaram desabrigadas, como os prédios vizinhos precisaram sofrer interdição parcial. Nas conglomerações urbanas, em que cada vez é mais comum as edificações serem construídas muito próximas umas das outras, ficamos todos interligados como uma só rede urbana, de maneira que o descuido do outro repercute em nós. Nas palavras do advogado Rodrigo Karpat, que assina a capa, “o bom diálogo com a vizinhança é a saída mais eficiente para evitar danos”.

Na seção artigos e comentários, tratamos da instituição de taxa condominial diferenciada instituída em novos condomínios pelas construtoras. Por ser a construtora quem normalmente redige a primeira convenção condominial, essas empresas acabaram por se acostumar a impor um modelo de rateio em que pagam menor porcentagem do que as unidades já vendidas a terceiros. Mais um jeitinho brasileiro que, como explicam os autores Roberto Martins e Vinícius Bolonheis, não tem amparo legal.

A pedido dos leitores, trouxemos também orientações sobre a prestação de contas anual, coleta de lixo no prédio, instalação de rede de gás e o rateio de água em condomínio. Temas cuidadosamente pesquisados por advogados, síndicos profissionais e consultores, que contribuem com a melhor informação jurídica para o setor condominial.

A vida em condomínio está cada vez mais complexa e requer atenção nos detalhes, não é mesmo? Nesse sentido, a seção ABC do condomínio passa a ser chamada Fique atento!, pois queremos oferecer a você, leitor, mais do que definições dicionarizadas: queremos ajudá-lo nessa incrível missão de estar conectado com o que importa para os condomínios.

Boa leitura!

*Olga Krieger*



# STJ decide:

*condômino devedor pode continuar usando áreas de lazer do prédio.*

Por André Zacarias Tallarek de Queiroz – Advogado em Curitiba/PR

**A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) fixou o entendimento de que o condômino devedor não pode ser impedido de utilizar as áreas comuns do edifício, como piscina, brinquedoteca, salão de festas, churrasqueira, elevadores ou ainda outras amenidades.**

Em tempos nem tão remotos, era bastante comum que síndicos proibissem, ou ao menos tentassem restringir, o acesso dos inadimplentes às áreas comuns acima citadas, visando, talvez com muita boa vontade, reduzir o estímulo à inadimplência que o livre acesso às áreas de lazer do condomínio acaba gerando. Em tempos mais recentes, tais práticas vêm caindo em desuso, considerando-se que se aperfeiçoa a consciência coletiva da dignidade da pessoa humana.

Assim, o STJ sedimentou a prevalência do direito de propriedade pleno dos condôminos sobre o direito

creditório (mal compreendido) do condomínio de interferir no direito de uso das áreas comuns pelos condôminos como forma de cobrança. Referido direito de uso não pode ser eliminado, mesmo que o condômino esteja inadimplente. Para chegar a esse entendimento, o STJ fez tão somente a interpretação dos dispositivos já há muito existentes no Código Civil, especialmente o artigo 1.335, inciso II, que dispõe que o condômino tem o direito de usar as partes comuns, conforme sua destinação, desde que não exclua a utilização dos demais condôminos, não havendo na lei civil qualquer dispositivo que crie restrições a referido direito.



Assim, ainda segundo o STJ, apesar de que o art. 1.336, inciso I, do Código Civil preveja o dever de o condômino contribuir para as despesas do condomínio na proporção de suas frações ideais, e que a convenção possa prever sanções aos condôminos faltosos (art. 1.334, IV) entendeu-se que não se pode chegar à conclusão que se possa vedar ao condômino a utilização das áreas comuns, mesmo que tal estipulação conste em convenção ou regimento interno, pois há mecanismos próprios e eficazes para a cobrança do inadimplente.

Em suma, apesar de aparentemente o STJ ter facilitado a vida

dos inadimplentes, hoje se sabe que a cobrança das quotas condominiais pode ser terceirizada para empresas profissionais, que aliviam grandemente o síndico da obrigação de cobrar os demais condôminos, evitando assim os aborrecimentos que se criavam quando síndicos tentavam restringir o acesso às áreas comuns como uma forma de cobrança. De outro enfoque, a decisão do STJ fortalece o próprio instituto da propriedade, e do condomínio, que lhe é correlato, pois assegura a plena permanência do direito de uso das áreas comuns, que é um dos atributos da propriedade do condômino. ■

## Sua conexão com o futuro

*Entre para o futuro  
usando a mais alta  
tecnologia em  
monitoramento e  
controle de acessos  
para condomínios*

A Porter, especialista em portaria remota, oferece **acesso rápido e seguro através de QR Code, tags e controles personalizados**, garantindo em todos os níveis de acesso, muito mais segurança e agilidade.

**Referência no mercado de portaria remota**, a Porter **atua em 17 estados no Brasil e no Chile**, oferecendo tranquilidade e economia para mais de **400 condomínios**. Com a Porter, o condomínio também tem economia significativa, **eliminando os custos provenientes das portarias convencionais**.

**PORTER**®  
PORTARIA REMOTA

Curitiba, PR • 41 3082-1603  
curitiba.comercial@porterdobrasil.com.br  
www.porterdobrasil.com.br

Você **conectado ao futuro** com  
a empresa que é especialista  
em **portaria remota**

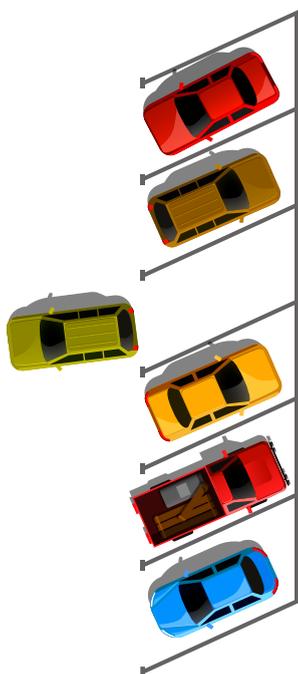
*Direito & Condomínio*

5

# Utilização de áreas comuns de forma exclusiva por condôminos e vedação de usucapião

Por André Fernandes Braz – Advogado em Vitória/ES

**No dia a dia da vida em condomínio é bastante comum se deparar com situações em que alguns condôminos tentam, e até conseguem, exercer com exclusividade o direito de uso de algumas áreas comuns existentes no condomínio.**



Os exemplos são inúmeros e vão desde a utilização de uma vaga de garagem (naqueles condomínios onde não há vagas demarcadas), até a construção de depósitos nos vãos dos blocos dos andares térreos dos edifícios.

Enfim, as dúvidas que se colocam são as seguintes: Algum condômino pode exercer, com exclusividade, o uso de uma área comum? E se isso ocorrer, o exercício desse direito ao longo do tempo lhe confere a oportunidade de ajuizar eventual ação de usucapião para que seja declarado o seu direito de propriedade exclusiva?

Sobre o tema, o Código Civil em seu art. 1.331 afirma que, havendo o regime de condomínio edilício, existirão partes de propriedade exclusiva e partes que são de propriedade comum a todos os condôminos. Neste campo, os direitos de cada condômino às partes comuns (solo, vãos entre os blocos, garagens não demarcadas etc.) são inseparáveis da propriedade exclusiva (apartamento), conforme prevê o art. 1.339. Ou seja, todos os condôminos têm os seus direitos preservados quanto às partes comuns existentes no condomínio. Reforça a preservação

das áreas comuns do condomínio o artigo 3º da Lei 4.591/64, vedando a sua utilização exclusiva.

Decisões de assembleia em sentido contrário e que confirmam a determinados condôminos o uso exclusivo de áreas comuns são nulas ou, quando muito, representam mera autorização precária (detenção), capaz de ser revogada a qualquer tempo, também por assembleia.

Além do apossamento exclusivo, o Código Civil também proíbe a realização de construções pelos condôminos nas áreas comuns, sendo que tal vedação visa evitar prejuízos aos demais coproprietários. Neste panorama, todos os condôminos possuem o direito de propriedade e posse sobre as áreas comuns do condomínio, e, por tal característica, não é possível se obter a declaração judicial de usucapião da área comum.

Portanto, se um condômino estiver utilizando uma área comum do condomínio com exclusividade, além dele não ter direito à declaração de usucapião sobre o local, o condomínio deverá acionar o seu corpo jurídico para que se faça cessar tal situação fática dada a sua flagrante ilegalidade. ■



# A destituição do síndico

Por Ingrid Kuntze Advogada em Curitiba/PR

**A destituição do síndico não é uma tarefa fácil, entretanto, se o representante do condomínio não agir com seriedade, não cumprir suas tarefas com transparência e suas condutas forem contrárias à convenção do condomínio e à legislação pertinente, os proprietários (condôminos) poderão requerer a sua destituição do cargo.**

**P**ara que isso aconteça, o morador (proprietário adimplente) deverá recolher as assinaturas de 1/4 dos condôminos (art. 1.355 do Código Civil) e convocar uma assembleia extraordinária, com ampla divulgação no condomínio e edital de convocação específico.

Essa é uma decisão problemática para todos os condôminos, pois terá reflexos negativos e positivos no condomínio. É importante que, para evitar maiores confusões, os moradores reúnam provas contundentes da má-gestão do síndico, caso contrário, o condomínio provavelmente sofrerá do seu representante uma ação de danos morais.

Na assembleia, os moradores somente poderão destituir o síndico pelos votos de dois terços dos condôminos presentes, conforme prevê o Código Civil. No mesmo ato, o subsíndico assumirá o cargo, mas se não houver substituto, deverão

eleger o novo síndico na mesma assembleia. Finalizada a reunião, a ata deverá obrigatoriamente ser registrada no cartório de títulos e documentos para que tenha validade jurídica perante terceiros.

Vale destacar que, se o síndico não entregar toda a documentação do condomínio e tampouco realizar a devida prestação de contas, o Condomínio poderá acioná-lo judicialmente para a obtenção dos seus direitos previstos legalmente.

A solução amigável é a melhor tratativa para menores aborrecimentos, os condôminos poderão sugerir a renúncia ao síndico, o qual poderá aceitar ou impugnar a destituição judicialmente. Por se tratar de um cargo de confiança, os condôminos deverão tomar as devidas precauções para não incriminar o síndico injustamente e evitar futuras indenizações pleiteadas em face do condomínio. ■



# DICAS

## essenciais aos síndicos:

*Assembleias, quóruns  
e temas condominiais*

*Por Geison De Oliveira Rodrigues, Advogado em Curitiba/PR*

**N**ão é raro um síndico ter dúvidas sobre em quais situações deve chamar uma assembleia geral ordinária ou uma assembleia geral extraordinária no seu condomínio, bem como são corriqueiras as dúvidas sobre qual o limite das decisões das assembleias diante das regras previstas na convenção e no regimento interno, ou seja, se a assembleia tem soberania até sobre a convenção do condomínio, ou se tem que se subordinar à convenção.

Primeiramente, cabe destacar que todo condomínio tem como leis próprias a sua convenção condominial e o seu regimento interno, os quais – estando averbados e registrados nos cartórios públicos respectivos – valerão como lei principal no condomínio. Será secundária a aplicação da legislação geral, mais comumente a Lei do Condomínio (Lei 4.591/64) e o Código Civil (Lei 10.406/02).

### **ONDE REGISTRAR?**

**CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO:** Averba-se no cartório de registro de imóveis da respectiva circunscrição e todas as alterações deverão ser averbadas neste mesmo cartório.

**REGIMENTO INTERNO:** Registra-se no tabelionato de registro de títulos e documentos, bem como as atualizações que posteriormente vier a ter.

Em termos práticos, se a lei geral disser que para trocar as janelas do edifício do condomínio, ou modernizar os elevadores, por exemplo, basta a aprovação em assembleia geral extraordinária convocada para esta pauta, independente do quórum (quantidade de condôminos com poder de voto presentes), mas, no entanto, a convenção ou o regimento disserem que somente com quórum de 2/3 tais obras poderão ser realizadas, o síndico deverá seguir o que diz a convenção. Logo, sem a presença de 2/3 dos condôminos, não haverá troca de janelas nem modernização de elevadores.

Vê-se, pois, que entrou em cena o quórum, que pode ser simples ou especial (qualificado), de acordo com as matérias e o número mínimo de votos necessários exigidos para cada deliberação. O quórum especial pode ser: de maioria absoluta – mais de 50% dos condôminos votantes –, de dois terços, quórum de três quartos, quórum de 80%, e quórum de unanimidade dos condôminos. Assim, de acordo com as matérias, o síndico deve observar qual é o quórum exigido.

Para realizar uma assembleia geral iniciando-a no horário previsto como primeira convocação, deve haver mais de 50% do total de votantes do condomínio no local da reunião; mesmo percentual para aprovação de obras úteis. É necessário o quórum de 2/3 para alterar a convenção do condomínio, realizar obras de decoração (benfeitoria voluptuária), destituição do síndico, deliberação sobre cobrança de multas por infrações graves, entre outros temas.

Já o quórum de 3/4 das frações ideais é necessário para a aplicação de multa a condômino antissocial. O quórum de 80% das frações ideais é exigido para situações muito peculiares, tais como decidir sobre a demolição e reconstrução de prédio sinistrado, ou mesmo resolver o destino de prédio condenado pela administração pública. Para adjudicar unidade levada a leilão – em virtude de inadimplência, por exemplo – ou para constituir novo pavimento ou novas unidades, bem como para aprovar modificação na fachada do prédio, será necessária a unanimidade!

Quanto ao quórum simples, segue-se a regra da primeira e segunda convocação, ou seja, se na assembleia não estiverem presentes 50% mais um do total de condôminos, então na segunda convocação a assembleia poderá acontecer normalmente com qualquer número de presentes, mesmo que sejam muito poucos em relação ao total de unidades autônomas. O quórum de



maioria simples é cabível para alterar ou aprovar o regimento interno, aprovar o orçamento anual, escolher ou eleger um síndico, fixar a remuneração do síndico, e até mesmo para autorizar a venda de parte acessória (garagem) a estranhos, mas neste caso desde que não exista proibição expressa na convenção ou regimento.

Vemos, assim, que a lei geral (Lei do Condomínio e Código Civil) prevê quóruns simples ou qualificados de acordo com as respectivas matérias, lembrando que a convenção do condomínio pode estabelecer quóruns específicos, de acordo com a singular vontade dos condôminos. Nessa situação, valerá o que estiver aprovado e registrado na convenção condominial ou mesmo no regimento interno, desde que não contrarie a convenção.

Com relação às assembleias, o condomínio inicia sua atividade com a assembleia dos contratantes, que é convocada por no mínimo 1/3 dos contratantes da construção, pelo incorporador ou pelo construtor. Nesta primeira reunião é instalado o condomínio, e na sua convocação deverá constar a pauta da assembleia.

Com o condomínio já instituído, deverá haver pelo menos uma assembleia geral ordinária dos condôminos (AGO), geralmente anual – muitas vezes com data e prazo previstos na convenção, Compete à AGO avaliar a prestação de contas do síndico, após ouvir parecer do conselho fiscal; eleger síndico, conselheiros fiscais e suplentes; aprovar orçamento para o ano seguinte; bem

como deliberar, aprovar ou reprovar, qualquer matéria publicada no edital referente à ordem do dia.

No caso das assembleias gerais extraordinárias (AGE), não há uma data pré-fixada na convenção ou no regimento, podendo elas ser convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem no mínimo 1/4 do condomínio. As matérias discutidas em AGE serão aquelas que atinjam interesses gerais, por exemplo, instalação de um novo sistema de câmeras de segurança, mudança da portaria física por remota, terceirização de serviços – devendo sempre ser respeitado o quórum previsto na lei geral, ou particularmente na convenção.

O síndico pode nomear uma AGE em qualquer data do ano para deliberar e votar uma matéria que exige quórum qualificado. Ou, ainda, poderá marcar a AGO na data e prazo previstos na convenção para deliberar sobre contas e administração do condomínio, além de qualquer matéria indicada no edital. O importante é, em todas as situações, respeitar o quórum qualificado se assim o tema o exigir.

Lembramos aos síndicos e condôminos que as assembleias gerais sempre devem respeitar a convenção condominial. E, em sendo de interesse do condomínio, poderá ser deliberada a alteração da convenção, respeitado o quórum exigido. Por fim, é importante registrar que a mudança na convenção somente valerá após averbação no registro de imóveis. ■





# Dinâmica do imóvel

*Por Luiz Fernando de Queiroz  
- Advogado em Curitiba-PR*

## 78. NO TERRENO DO ENGODO

**Proprietários de primeira viagem não se dão conta de que o número mostrado na planta geral pode indicar a área total de cada lote, com as partes exclusivas mais as partes comuns, e não a área útil individual.**

Quem sonha em construir casa própria em loteamento fechado deve acautelar-se na hora de adquirir o terreno para não ser iludido pela metragem total da área ou pela dimensão das casas na maquete do empreendimento. Seu sonho poderá virar pesadelo.

Aconteceu com cliente do Telecondo, numa cidade do país. Ao receber o imóvel prometido, ele verificou que a medida real não conferia com a estipulada no contrato e o potencial construtivo de área térrea no lote era 37,5% menor do que o anunciado, o que comprometia qualquer ideia de planta decente para a residência.

Tratando-se de venda de área certa, determinada (*ad mensuram*), a solução dada pelo Código Civil (art. 500) é conferir ao comprador o “direito de exigir o complemento da área, e, não sendo isso possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço”. Isto se a diferença for superior a 5% (¶ 1º). Num condomínio fechado, onde a área excedente aos lotes vendidos constitui coisa comum, o rearran-

jo das frações implica alteração da propriedade das demais unidades e dificilmente será possível ampliar a metragem faltante. Fica o adquirente, então, com a possibilidade de rescindir o contrato ou pedir desconto no valor pago ao empreendedor.

A metragem “faltante” poderá resultar da diferença entre a fração total da unidade (em m<sup>2</sup>) e a área líquida efetivamente adquirida, uma vez que, em condomínios residenciais de casas, todo o terreno é dividido em partes comuns e partes exclusivas, sendo que cada unidade tem espaço de uso exclusivo e também uma fração das áreas comuns, daí por que proprietários de primeira viagem não se dão conta de que o número mostrado na planta geral pode indicar a área total de cada lote e não a área útil individual.

### DEFEITOS OCULTOS

No caso examinado pelo Telecondo, a dificuldade maior não foi somente a diferença observada na dimensão do imóvel, mas a virtual impossibilidade de se construir uma casa razoável, em função dos limites impostos pela legislação.

O socorro jurídico encontra-se também no Código Civil, na seção que regula os vícios redibitórios. Diz a lei: “Art. 441. A coisa recebida em virtude de contrato comutativo pode ser enjeitada por vícios ou defeitos ocultos, que a tornem imprópria ao uso a que é destinada, ou lhe diminuam o valor. Parágrafo único. É aplicável a disposição deste artigo às doações onerosas.” Como comprou para morar num condomínio fechado e não para enfrentar uma rescisão judicial, o adquirente poderá “reclamar abatimento no preço” (art. 442), a exemplo da venda fora das medidas.

Na incorporação em tela, na planta ilustrada constava a possibilidade de construir 72 m<sup>2</sup> de térreo em cada lote, mas, na realidade, dadas suas características, as posturas municipais só permitem erigir 45 m<sup>2</sup>, o que inviabiliza qualquer projeto de residência unifamiliar. Guardadas as proporções, o mesmo problema pode surgir em lançamentos imobiliários de maior relevo.

**É válido deixar registrada, aqui, nossa advertência a quem pretende construir em condomínios fechados para que não se deixem levar pela beleza das plantas e maquetes. Uma visita no local da obra, com trena na mão, dissipará dúvidas e evitará desilusões. Precisar recorrer à Justiça é um amargo remédio. ■**

# Uma forma amigável de *resolver conflitos* em condomínios.

Por Suzyanne Pessoa e Ticiane Furtado, advogadas e mediadoras de conflitos



**Cobranças referentes a taxas condominiais e cotas extras, desavenças por conta de barulhos em momentos inoportunos, questionamento acerca do que é permitido e proibido quanto aos animais, mal entendidos entre os conviventes, impasses a respeito de vagas de garagem, brigas entre vizinhos, todos esses são exemplos de conflitos comuns em condomínios.**

**Todos sabemos o quanto pode ser difícil conviver com outras pessoas que pensam e possuem hábitos tão diferentes dos nossos.**

Quando refletimos sobre as relações de vizinhança, percebemos que em sua essência os conflitos fazem parte da nossa vida; o que faz a diferença é a maneira como lidamos com eles.

Em situações assim, podemos ter várias reações: ficar bravo e cortar relações com quem estiver nos incomodando, ingressar com uma ação judicial, procurar meios amigáveis de resolver a controvérsia. Qual o seu perfil? Para os que preferem resolver de forma amigável, acreditamos que a mediação é a forma ideal para solucionar conflitos em condomínios. Daí, você pode questionar, e o que é mediação? E, como ela pode nos ajudar?



## VAMOS EXPLICAR:

A mediação é um meio de resolução de conflito aplicada já há algumas décadas no Brasil, porém, necessitava de força normativa para que, de fato, fosse reconhecida e ocorresse sua legitimação social, proporcionando relevantes benefícios à sociedade.

Sua normatização começou com a Resolução 125/2010 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ) e se concretizou com a publicação do novo Código de Processo Civil (Lei 13.105, de 16 de março de 2015) e a publicação da Lei da Mediação (Lei 13.140, de 26 de junho de 2015), as quais deram mais força a este instituto, tendo em vista a necessidade de se estabelecer uma política pública nacional em se tratando de resoluções adequadas de conflitos.

Na prática, a mediação é um procedimento em que as próprias partes, com o auxílio de um terceiro imparcial, constroem juntas várias opções para a resolução dos conflitos, procurando satisfazer aos interesses de todos os envolvidos e buscando manter as relações e vínculos existentes entre as partes. Com isso, as partes se sentem responsáveis por aquilo que foi pactuado, tornando mais fácil a concretização e a efetivação das obrigações assumidas.

Os principais princípios, que regem a mediação são: a imparcialidade do mediador, a isonomia (igualdade) entre as partes, a oralidade (comunicação verbal), a informalidade, a autonomia da vontade das partes, a busca do consenso, a confidencialidade e a boa-fé, mostrando-se assim, como uma forma ideal de resolver embates e mal-entendidos que surgem em relações continuadas.

Como ferramenta, age para a solução do conflito de maneira simples e prática, sem formalismos e de forma rápida, podendo ser utilizada tanto na esfera extrajudicial, como na judicial.

Trazendo para o dia a dia dos condomínios, a mediação se apresenta como um meio mais prático de pacificação no relacionamento entre síndicos e condôminos, moradores e funcionários e condôminos entre si. Nosso lar é um local de segurança, conforto, tranquilidade, bem-estar, descanso e harmonia, daí a importância de cuidarmos bem dessas relações.

A mediação é um meio eficaz para solução de conflitos em condomínios, pois seu foco principal e o seu diferencial são o restabelecimento da comunicação entre as partes, o resgate de vínculos de convivência e, quem sabe, até mesmo os laços de amizade. ■



# Assembleia de condomínio – *inquilino pode votar?*

*Eliane Marcia Lass Stankiewicz – Advogada em Curitiba/PR*

Inquilino pode votar? Esse é um questionamento usualmente feito em assembleias de condomínios. Infelizmente, ainda não há uma definição a respeito do assunto, porque o legislador deixou uma lacuna que possibilita interpretações diversas com relação ao assunto.

Para entender um pouco mais, vamos para 1964, quando foi promulgada a Lei do Condomínio (Lei 4.591/64), a qual, ao fazer referência ao tema, estabelece de forma expressa que “nas decisões da Assembleia que não envolvam despesas extraordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça”. Ou seja, o legislador deu ao inquilino o direito de votar em assembleias de condomínio, mas impôs restrições, quais sejam: que o assunto envolva apenas despesas ordinárias e que o condômino/locador não esteja presente.

Passados alguns anos, foi publicada a Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91), onde encontramos um dispositivo que determina que “o locatário é obrigado a: XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio”. Combinando os dois dispositivos legais transcritos, fica evidente que o locatário, que é obrigado a contribuir com as despesas ordinárias do condomínio, teria autorização para votar em assuntos que trate de tais despesas.

Finalmente, em 2002, o Código Civil dispôs que “são direitos do condômino: (...) III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.”

Veja bem, o Código Civil, que entrou em vigor após a Lei do Inquilinato, ao tratar de condo-

mínios estabeleceu que é do condômino adimplente o direito de votar em assembleia. Em momento algum diz que tal direito é extensivo ao locatário. Importante esclarecer que condômino é o proprietário do imóvel e que não existe condômino locatário.

Denota-se que o Código Civil vigente não proíbe, mas também não permite, expressamente, tal participação. Lacunas como esta causam dor de cabeça naqueles que precisam conduzir assembleias de condomínio, tornando um desafio agir em situações em que não se sabe o que é realmente permitido.

Conforme dito anteriormente, os entendimentos sobre o tema são divergentes, há doutrinadores que entendem que o dispositivo legal de 1964 continua aplicável e outros que afirmam que o Código Civil de 2002 revogou a autorização outrora concedida ao locatário ao estabelecer que esse direito é do condômino.

Destarte, uma solução para esse impasse, é a cautela. Verifique tal ponto na convenção do condomínio e, se for o caso, proponha aos demais condôminos que seja reescrita tal cláusula a fim de deixar claro se os locatários podem ou não votar em assuntos que envolvam despesas ordinárias, ou se a participação está condicionada a apresentação de procuração. O proprietário, ao nomear um procurador (que pode ser o inquilino ou não), tem condições de detalhar quais os poderes que está outorgando. Caso conste, expressamente, poderes para votar em assembleias ordinárias e extraordinárias, não caberá ao síndico impedir a participação, sob pena de ter a assembleia anulada. ■



# Condomínio não pode proibir morador de ter animal *de estimação*

Por Isabela Perrella – Advogada em XXXXXXXXXXXXXXXX



**D**ecisão recente da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) determinou que condomínios não podem proibir a criação de animais de quaisquer espécies em unidades autônomas. De acordo com a Corte Superior, só é possível haver restrição por meio de convenção ou regimento condominial se existir razoabilidade, de forma a justificar a proibição da criação ou guarda de animais de estimação, como em casos de risco à incolumidade e tranquilidade dos demais moradores do condomínio.

Segundo a decisão, a restrição só se justificaria caso o condomínio comprovasse que o animal de estimação provoca prejuízos à segurança, à higiene, à saúde e ao sossego dos demais moradores. De forma que, não havendo justificativa ou razoabilidade para a restrição, é proibido que condomínios impeçam a criação ou a guarda de animais de quaisquer espécies em unidades autônomas.

Em seu voto, o relator do caso, ministro Villas Bôas Cueva, destacou que o artigo 19 da Lei 4.591/64 deixa expresso que o condômino tem o direito de “usar e fruir, com exclusividade, de

sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos”.

Ainda, durante o voto, o relator trouxe que na hipótese de a convenção não trazer regulação específica, é permitida a criação de animais nas unidades autônomas. No entanto, a inexistência de regulação não confere uma autorização irrestrita para a manutenção de bichos de estimação em partes exclusivas, trazendo a seguinte lição doutrinária: “Embora a lei não proíba animais em apartamentos, não se há de imaginar que só por isso se deve admitir a entrada indiscriminada de feras, a criação de um ambiente de verdadeiro pavor e sobressalto entre os moradores.”

Sendo assim, deve prevalecer o ajustado entre os condôminos na convenção do condomínio, desde que haja razoabilidade e seja justificado, podendo o Poder Judiciário intervir e analisar caso a caso. ■

# Perguntas e respostas por TELECONDO

Ricardo Magno Quadros e Pedro Henrique Pegoraro Bertolin  
Telecondo (41) 3223-8030 – [www.telecondo.com.br](http://www.telecondo.com.br)

**Pode o síndico cobrar dos vigilantes noturnos que anotem as infrações dos moradores à convenção condominial? Situações como: andar com o cão fora da guia, irregularidades em estacionamento rotativo, entre outros. Pergunto: Qual o limite da função dos vigilantes noturnos? Os moradores acabam se sentindo perseguidos.**



O profissional contratado como vigilante noturno tem a função de realizar a segurança do condomínio no período da noite, ou seja, deve realizar atividades que tenham por objetivo impedir que o condomínio e os condôminos sejam vítimas de ações criminosas.

No que concerne à vigilância, pode-

-se citar ações como rondas pela área do edifício e a observação das imagens das câmeras do condomínio. Atividades como as indicadas pelo consultante, como a fiscalização de condutas contrárias ao regimento interno praticada por moradores e frequentadores do edifício, não condizem com as funções do vigilante noturno, a não ser que tais ações venham a ameaçar a

segurança do condomínio, quando, por exemplo, um morador esquece de fechar a porta de um bloco ou o portão da garagem.

Assim, caso o síndico cobre que os vigilantes noturnos realizem ações que não são ligadas à segurança do condomínio, se está diante do chamado desvio de função, situação que obriga o condomínio a realizar o pagamento das diferenças salariais decorrentes das diversas funções exercidas, de acordo com a legislação trabalhista.

Deste modo, não deve o síndico exigir que os vigilantes noturnos exerçam práticas que vão além da questão da segurança noturna do edifício, visto que esta é a função exclusiva desses profissionais. Caso haja um acúmulo de funções, o condomínio deve remunerar os vigilantes também em relação às demais atividades por eles realizadas, o que acarreta em um aumento do custo mensal para os condôminos. ■



# Direito condominial

## nos tribunais

Por Pollyana Elizabethe Pissaia - Advogada em Curitiba-PR - pollyana@bonijuris.com.br

### PRAZO PRESCRICIONAL PARA COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS DEPENDE DO MOMENTO EM QUE NASCE CADA PRETENSÃO

Recurso especial. Ação de cobrança de cotas condominiais. Obrigação de trato sucessivo. [...] 3. A pretensão de cobrança das cotas condominiais se renova conforme a periodicidade em que é devido o seu pagamento – em regra mês a mês – e, por isso, prescreve a partir do vencimento de cada parcela. 4. Em se tratando de obrigação de trato sucessivo, podem incidir, no contexto da mesma relação jurídica, dois prazos prescricionais diferentes – 20 e 5 anos – a serem contados a partir de dois marcos temporais diferentes – data do vencimento da cada prestação e data da entrada em vigor do CC/02 –, a depender do momento em que nasce cada pretensão, individualmente considerada. (STJ) – Rec. Especial n. 1.677.673/DF – 3a. T. – Rel.: Min. Nancy Andrighi – Fonte: DJ, 16.05.2019)

### CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO PODE DETERMINAR RATEIO DE TAXA CONDOMINIAL DIVERSO DO CÁLCULO COM BASE NA FRAÇÃO IDEAL

[...] Condomínio edilício. Forma de pagamento das taxas condominiais. Fração de cada unidade. Convenção de condomínio. Súmulas 5 e 7/STJ. Agravo não provido. 1. A lei de regência dos condomínios em edificações (Lei 4.591/64), em seu art. 12, caput e § 1º, estabelece a obrigação de cada condômino arcar com as despesas condominiais na proporção de sua quota-parte. Em regra, **a aludida quota-parte deve corresponder à fração ideal do terreno de cada unidade, podendo a convenção condominial dispor em sentido diverso**. 2. No caso, as instâncias ordinárias, mediante análise das cláusulas da Convenção de Condomínio, bem como da ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada com o objetivo de discutir e aprovar a Convenção do condomínio, entenderam que ficou provado nos autos que os condôminos escolheram o sistema de cobrança da taxa de condomínio a partir do critério das frações ideais. [...] (STJ) – Agint nos Edcl no Aresp 1169871/RS – 4a. T. – Rel.: Min. Lázaro Guimarães – Fonte: DJ, 14.09.2018)

### COTAS CONDOMINIAIS ANTERIORES AO REGISTRO DA CONVENÇÃO NÃO PODEM SER COBRADAS

Recurso especial. Condomínio. Dívidas de cotas condominiais. Omissão, contradição ou erro material. Não ocorrência. Obrigação propter rem. Convenção do condomínio. Dívidas anteriores e posteriores. Serviço de proteção ao crédito. Inscrição indevida. Dano moral configurado. [...] 2. O propósito recursal consiste em definir se a ausência do registro da convenção de condomínio retira a legitimidade do condomínio para a inscrição em órgão de proteção ao crédito de dívida condominial anterior à aquisição do imóvel. 3. Ausentes a omissão, a contradição e o erro material, não há violação ao art. 1.022 do CPC/2015. 4. As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a elas não anuíram (Tema 882). 5. Devidamente estabelecido o condomínio, todas as despesas condominiais são obrigações propter rem, isto é, existentes em função do bem e, assim, devido por quem quer que o possua. Precedentes. 6. Na hipótese dos autos, **previamente ao registro da convenção de condomínio, as cotas condominiais não podem ser cobradas juntos ao recorrente**. Porém, aquelas dívidas surgidas posteriormente à convenção, devem ser consideradas de natureza propter rem. (STJ) – Resp 1731128/RJ – 3a. T. – Rel.: Min. Nancy Andrighi – Fonte: DJ, 06.12.2018).