

REVISTA

# Direito & Condomínio

Ano 5 • n° 20 • Outubro a Dezembro • 2019

Bonijuris<sup>Editora</sup>



## 4 PASSOS CERTOS

PARA A CONTRATAÇÃO DE PRESTADORES DE SERVIÇOS NO CONDOMÍNIO

RUÍDOS NA VIZINHANÇA?  
Veja como proceder

Síndico não tem VÍNCULO EMPREGATÍCIO

O futuro se aproxima:  
VOTO ELETRÔNICO  
em assembleia

# Índice

## artigos & comentários

Ruídos no condomínio: como proceder

Por Gustavo Camacho Solon

4



Assembleia geral extraordinária pode autorizar a cobrança de honorários advocatícios contratuais diante da inadimplência condominial?

Por Diego Moraes Braga

6



## capa

4 PASSOS para a contratação de prestadores de serviços no condomínio

Por Geison de Oliveira Rodrigues

8



## Relações trabalhistas

O vínculo funcional entre o síndico e o condomínio

Por Rodrigo Karpat e

Guilherme Lemos Novaes

12

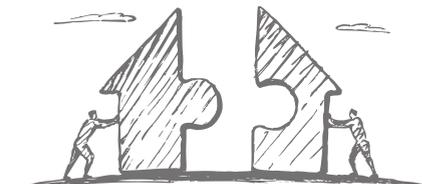


## Dia a dia

Unificação não muda rateio

Por Luiz Fernando de Queiroz

14



## fique atento

Comissão do Senado aprova voto eletrônico em assembleia de condôminos: uma realidade próxima

Por Carlos Alberto Pereira

16



## condomínio nos tribunais

Decisões de direito condominial

Por Pollyana Pissaia

17

## perguntas & respostas

Possibilidade de desmembramento de imóvel contido em condomínio

Por Telecondo

18





# Bonijuris

## Revista Direito & Condomínio

ISSN 2317-689X

Publicação periódica de caráter informativo com circulação dirigida e gratuita.

**Periodicidade:** Trimestral

**Tiragem desta edição:**  
20.000 exemplares

**Jornalista responsável:**  
Luiz Fernando de Queiroz

**Coordenação editorial:**  
Olga Maria Krieger

**Coordenação de marketing:**  
Jéssica Regina Petersen

**Revisão:**  
Andressa Harpis

**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/direitoecondominio](http://www.facebook.com/direitoecondominio)

**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.

O Brasil tem passado por diferentes mudanças nas relações sociais, trabalhistas e mesmo de hábitos culturais que até pouco tempo atrás não se imaginaria ser possível, como a quase extinção das bancas de revista. O jornal de cada dia, o caderno de classificados, tudo isso hoje em dia é visto com facilidade pela internet. No entanto, a bem da verdade é que nada substitui o poder que a revista impressa tem de abrir na nossa rotina uma janela de tranquilidade: dedicar-se à leitura de um periódico impresso é mais prazeroso para os olhos e para o cérebro, além de fazer com que o leitor se desconecte, nem que por poucos minutos, dos mil e um estímulos visuais da vida digital.

Todos os meses temos recebido o retorno positivo de quem lê a Revista Direito & Condomínio, confirmando que estamos no caminho certo no nosso projeto de bem informar síndicos, condôminos e profissionais do ramo imobiliário por meio de uma publicação com qualidade informativa e estética. Novos colunistas também têm vindo colaborar com a revista, trazendo temas relevantes a partir da sua área de atuação. É o caso do advogado paulista Carlos Pereira, que relatou na seção *Fique Atento* a possibilidade de nos próximos meses os condomínios poderem fazer votação eletrônica nas deliberações da assembleia geral, basta a câmara de Deputados votar o projeto de lei já aprovado no Senado Federal.

O tema de capa, escrito de maneira irretocável pelo advogado e síndico profissional Geison de Oliveira Rodrigues, traz orientações – a partir de quatro passos – para que sejam evitados quaisquer problemas na contratação de prestadores de serviço pelo condomínio. Essa é, por sinal, a atuação da maioria dos condomínios em relação aos zeladores, porteiros e equipe de limpeza, já que fica muito oneroso custear funcionários celetistas.

Nesta edição outros temas que unem o direito à vida condominial foram selecionados para manter nossos leitores atualizados. Que todos possam ter um bom proveito.

Boa leitura!

*Olga Krieger*

# RUÍDOS NO CONDOMÍNIO: *como proceder*

Por Gustavo Camacho Solon –  
Advogado em Joinville/SC  
gustavo@camachoadvogados.adv.br



**T**odo condômino (proprietário) é titular das prerrogativas inerentes ao direito de propriedade inseridas no artigo 1.228 do Código Civil (CC), quais sejam: usar, gozar, dispor e reivindicar.

Nesta linha de raciocínio, o condômino poderá utilizar e fruir livremente de sua unidade habitacional (art. 1.335, inc. I, do CC), desde que, entretanto, a utilização não prejudique o sossego, a salubridade e a segurança dos demais (art. 1.336, inciso IV, do CC).

Ainda neste influxo, vale mencionar que o artigo 1.277, também do Código Civil, estabelece que o proprietário ou possuidor (ocupante) de um imóvel poderá fazer cessar todas as interferências prejudiciais à saúde, à segurança e ao sossego geradas por seus vizinhos.

A título ilustrativo, na forma estabelecida pela Lei do Inquilinato (8.245/91), quando um imóvel é alugado, alguma destas faculdades são transmitidas ao locatário, notadamente o direito de

uso e gozo da unidade locada, o que vale dizer que não apenas o proprietário poderá lançar mão das prerrogativas dos artigos 1.277 e 1.336, inciso IV, do Código Civil, como todo e qualquer ocupante da unidade (possuidor) também poderá fazê-lo.

Esta conceituação preliminar se faz necessária para que se possa afirmar que a lendária “lei do silêncio”, cujo horário de produção de ruídos é estabelecido pelo regulamento interno de cada condomínio, não diz respeito somente ao horário em que o ruído é promovido. Vai além: a regra estipula que as unidades vizinhas/compossuidoras não poderão prejudicar o sossego, a segurança e a salubridade umas das outras. É certo que os ruídos produzidos deverão limitar-se às balizas traçadas pelo código de posturas existente em cada município, cuja seção pertinente à emissão de ruídos causados por atividades industriais, comerciais, sociais ou recreativas, deverá obedecer à Resolução n. 1, de

08 de março de 1.990, do Conama (Conselho Nacional do Meio Ambiente) e a NBR 10151, da ABNT (Agência Brasileira de Normas Técnicas), cuja tabela contemplando os níveis de ruídos aferidos em decibéis segue abaixo:

TIPOS DE ÁREAS DE UMA CIDADE	DECIBÉIS DIURNO	DECIBÉIS NOTURNO
Áreas de sítios e fazendas	40	35
Área estritamente residencial, urbana, de hospitais ou de escolas	50	45
Área mista, predominantemente residencial	55	50
Área mista, com vocação comercial e administrativo	60	55
Área mista, com vocação recreacional	65	55
Área predominantemente industrial	70	60

Os tribunais brasileiros vêm entendendo pela ocorrência de dano moral aos indivíduos expostos a ruídos intermitentes, conforme demonstrado pelo julgado originário de Joinville/SC, Apelação Cível 2012.073930-4:

DIREITO DE VIZINHANÇA. CONDOMÍNIO. SALÃO DE FESTAS. PROPAGAÇÃO DE RUÍDOS SUPERIOR AO TOLERÁVEL PELO CÓDIGO DE POSTURA MUNICIPAL. PERÍCIA JUDICIAL. ISOLAMENTO ACÚSTICO. OBRAS NECESSÁRIAS. RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

[...]

“O ruído em excesso não causa apenas insatisfação e desconforto, senão provoca enfermidades detectadas pela medicina tradicional e pela psiquiatria. Surdez precoce e depressão por falta de sono são apenas uma parcela das consequências da produção de energia sonora em demasia, signo desta era mas que não é impositivo a quem alega perda evidente da sua qualidade de vida” (TJSP, Ap. Cív. 0092128-64.2008.8.26.0000, de São Paulo, rel. Des. Renato Nalini, j. em 9-2-2012).

Além dos efeitos civis, a produção de ruídos gera efeitos junto à esfera criminal, posto que a Lei das Contravenções Penais (DL 3.688/41), na forma do seu artigo 42, considera perturbação do sossego alheio uma contravenção penal.

A fim de fazer valer o seu direito, o morador que se sentir prejudicado poderá lançar mão das faculdades inseridas nos anteriormente mencionados artigos 1.277 e 1.336, inciso IV, do Código Civil, ingressando com uma ação de obrigação de não fazer com pedido de aplicação de multa diária em face do responsável pela produção dos ruídos incômodos. Conforme retratado pelo julgado proveniente do Tribunal de São Paulo:

OBRIGAÇÃO DE FAZER. Bomba d'água localizada abaixo do apartamento da autora, sem isolamento acústico, provocando excesso de barulho. Condenação da ré na obrigação de fazer consistente no deslocamento da bomba d'água. Sentença extra petita. Pedido formulado na petição inicial de condenação em obrigação de fazer consistente em “fazer um isolamento acústico na bomba da caixa d'água e/ou instalar um timer que controle o seu funcionamento, a fim de evitar que seja ligada durante a madrugada”. Existência de outras maneiras menos onerosas de solucionar o problema, de acordo com o laudo pericial. Deslocamento da bomba que deve ocorrer somente se outras medidas não forem suficientes para solucionar o problema. Sentença reformada. Condenação da autora em honorários sucumbenciais recursais. Recurso provido. (Apelação Cível 0112483-18.2010.8.26.0100)

Atenção: como em toda demanda judicial, será estritamente necessária a comprovação da ocorrência dos transtornos, fato que demandará a elaboração de um parecer técnico a ser lavrado por um profissional habilitado para tanto, sob pena de que o prejudicado não obtenha sucesso em suas pretensões processuais.



## *Assembleia geral extraordinária pode autorizar a cobrança de honorários advocatícios contratuais diante da inadimplência condominial?*

*Por Diego Moraes Braga – Advogado em Vitória/ES – [diego@carvalhoebraga.com.br](mailto:diego@carvalhoebraga.com.br)*

O modo de habitação nas grandes cidades tem sido moldado por condomínios, os quais podem ser configurados como um edifício único, um complexo de casas, ou até mesmo espécies de bairros fechados.

Pois então, as convenções condominiais, assim como a legislação, não costumam prever as alterações dos costumes da população.

Por este motivo, nem sempre é possível encontrar nas convenções condominiais os requisitos para a cobrança dos débitos condominiais inadimplidos. Certo é que a inadimplência gera um grande prejuízo para todos, não é mesmo?

Por isso que, após alteração do Código de Processo Civil, diversos advogados buscaram oferecer assessoria jurídica aos condomínios, tendo como principal serviço a cobrança dos débitos condominiais.

Mas a pergunta que intriga toda assembleia: quem pagará os serviços do advogado?

Certo que o valor dos honorários contratuais devem ser incumbidos ao condômino inadimplente, isso porque, foi ele quem deu causa à cobrança, não é mesmo? Além do grave prejuízo ao condomínio... respondemos a presente pergunta com um recentíssimo julgado:

Diante das diversas ações que foram ajuizadas, os tribunais passaram a segmentar o entendimento quanto à cobrança dos honorários advocatícios contratuais em face dos condôminos inadimplentes.

Dessa forma, além da determinação expressa em convenção, há ainda a possibilidade da aprovação assemblear de contrato de prestação de serviços que engloba a cobrança de honorários contratuais em face dos débitos condominiais inadimplidos.

É necessário que a assembleia geral extraordinária (AGE) seja especialmente convocada para este fim, devendo ocorrer a leitura do seu integral teor, bem como abertura para debate entre os condôminos presentes para a posterior aprovação.

Destacamos que a AGE, por ser soberana, também possui o condão de regulamentar as omissões da própria convenção:

Em que pese proclamar que é “incabível a condenação da parte sucumbente aos honorários contratuais despendidos pela vencedora” (S-2, AR n. 4.683, Min. Paulo de Tarso Sanseverino; T-3, AgRgREsp n. 1.507.864, Min. Moura Ribeiro; T-4, AgRgREsp n. 1.481.534, Min. Maria Isabel Gallotti), vem decidindo que “o condômino autor em ação ajuizada contra o condomínio deve suportar a cota-parte, que lhe couber, de despesa referente a honorários de advogado, constituído para defesa daquele. Tal despesa é de interesse comum e todos os comunheiros estão a ela obrigados, e como tal suportarão os prejuízos se o condomínio sair vencido, mormente quando prevista em dispositivo da ata da assembleia geral” (RESP n. 89.501, Min. Waldemar Zveiter; RESP n. 1.185.061, Min. Ricardo Villas Bôas Cueva; RESP n. 1.445.788, Min. Marco Aurélio Bellize). [...] (TJSC; AC 0057557-81.2010.8.24.0023; Florianópolis; Segunda Câmara de Direito Civil; Rel. Des. Newton Trisotto; DJSC 03/08/2018; Pag. 104)

Ainda assim, a própria jurisprudência reconhece o ônus da assembleia geral extraordinária para constituir os honorários contratuais:

II. A Assembleia é soberana para discutir questões de interesse do Condomínio, impondo, no caso, o dever de respeito às suas deliberações por todos os condôminos, relativamente à questão afeta à cobrança dos honorários advocatícios, por ter sido deliberada e aprovada em Assembleia, conforme leitura da Ata de Assembleia Geral Extraordinária que instruiu os autos, não subsistindo razões à exclusão dos Recorridos quanto à obrigação de pagamento da cota extraordinária alusiva à contratação de Advogado pelo Condomínio Recorrente. (TJES; AI 0005174-90.2017.8.08.0035; Segunda Câmara Cível; Rel. Des. Namyr Carlos de Souza Filho; Julg. 21/08/2018; DJES 05/09/2018)

Dessa forma, resta clara a legalidade da cobrança dos honorários contratuais, podendo ainda ser cumulados aos honorários sucumbenciais dos quais, estes, devem ser condenados pelo Juízo.

2. Os honorários advocatícios previstos em título executivo não constituem honorários de sucumbência, mas contratuais, podendo ser cobrados em ação de execução de taxas condominiais desde que documentalmente demonstrada a existência de expressa previsão na convenção de condomínio ou em ata de assembleia geral que ampara o feito executivo. (TJDF; Proc 07000.97-42.2018.8.07.0006; Ac. 112.8538; Sexta Turma Cível; Rel. Des. Alfeu Machado; Julg. 03/10/2018; DJDFTE 10/10/2018)

## VIVA MELHOR VIVA O CONDOMÍNIO

Tudo sobre o universo do condomínio  
a um clique de distância!

Desenhado para desktops,  
tablets e celulares.



vivacondominio.com.br  
41 3324 9062 • 99682 6969  
Mal. Deodoro • 235 • sl. 708 • Curitiba • PR  
Curta nosso Facebook



# 4 passos

*para a contratação de prestadores de serviços no condomínio*

Por Geison de Oliveira Rodrigues – Advogado em Curitiba/PR – [geisondeoliveira@uol.com.br](mailto:geisondeoliveira@uol.com.br)

**H**oje os síndicos e os condôminos no Brasil chegaram à conclusão de que existem dois tipos de condomínio, os quais, por sua vez, geram dois tipos de taxa condominial mensal: o condomínio que tem portaria 24 horas e o condomínio que não tem portaria 24 horas. A gritante variação do valor da taxa mensal advém do alto custo gerado pelas imposições dos sindicatos dos empregados em cada negociação coletiva anual. Tanto se protegeu a categoria que acabou por se desproteger. O custo alto levou os síndicos à necessidade de buscar prestadores de serviços autônomos.

Contudo, se não houver uma conduta preventiva por parte dos síndicos e condôminos, o serviço autônomo pode gerar um passivo trabalhista capaz de onerar mais ainda os condomínios do que se tivessem empregados contratados no sistema da CLT – Consolidação das Leis do Trabalho. O art. 442-B da CLT prevê 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 desta Consolidação (Incluído pela Lei nº 13.467, de 2017).

Primeiramente, o que se destaca no texto da norma acima sobre o trabalho autônomo é que ela diz que é o autônomo quem tem que cumprir com “todas as formalidades legais”. Mas será que uma diarista de limpeza, um jardineiro, um zelador de condomínio, um piscineiro, sabem quais formalidades legais têm que cumprir para não ter direito a, no futuro, pedir vínculo de emprego com o condomínio? É certo que em 90% dos casos eles não sabem. Logo, se para o condomínio for interessante contratar mão de obra autônoma, tal contratação deverá ser orientada e explicada pelo síndico, ainda que o seu condomínio seja, na verdade, o cliente na aludida relação contratual.





### Passos para a prevenção de problemas

O propósito deste artigo é orientar o condomínio em quatro passos que possam evitar qualquer circunstância que possa gerar, no futuro, a obrigação de assinar a CTPS (carteira de trabalho e previdência social) do prestador e lhe pagar anos e anos de férias com adicional de 1/3, décimos-terceiros salários, recolher meses e meses de FGTS, INSS, diferenças salariais com mais reflexos, indenizar meses e meses de vale-transporte e vale-refeição, tudo de uma única vez, com juros e correção monetária!!!

Então vamos lá: o **primeiro passo** é qualificar o trabalhador autônomo. Para isso, é preciso orientar a diarista, o zelador, o jardineiro, o limpador de vidros, o piscineiro

etc. a possuir cadastro junto à prefeitura do município para prestação de serviço e inscrição junto à previdência social (PIS).

O **segundo passo** é a obrigação do condomínio em elaborar um pequeno contrato escrito de prestação de serviço, contendo os dados em comum de qualquer contrato, principalmente a correta qualificação das partes. Para tal contrato ser validado é necessário priorizar três pontos cruciais: 1. Objeto; 2. Preço; 3. Prazo.

Objeto é descrever todas as atividades que o prestador de serviços irá desempenhar e não custa colocar uma cláusula onde a diarista, o zelador, o jardineiro, o limpador de vidros e o piscineiro, por exemplo, determinem os produtos que o condomínio deverá comprar para a realização do respectivo

serviço. Eles são os profissionais, eles indicam os produtos! O Preço diz respeito aos honorários contratados, sendo interessante que o prestador defina a forma de pagamento (dinheiro; cheque; transferência eletrônica) e se ocorrerá por dia; semana; quinzena ou mês; sempre mediante apresentação de RPA (recibo de pagamento autônomo) ou nota fiscal – se for microempreendedor individual (MEI) é melhor – emitidos pelo prestador. Finalmente, é importante que o prazo seja estipulado no contrato; no entanto, é cabível prazo indeterminado, pois o art. 442-B é tranquilo ao avisar que o serviço autônomo pode ser prestado de forma contínua e com exclusividade que, mesmo assim, não haverá a obrigação de assinar a CTPS!



Ganha destaque neste momento a subordinação! Este requisito, que é sinônimo de dar ordens, se provado, obrigará o síndico a pagar um alto valor de condenação trabalhista. Então, em relação a autônomos, não pode haver ordens, determinações patronais, somente deve ser cobrado o cumprimento do objeto do contrato e mesmo assim nada por escrito, nem por aplicativo whatsapp, muito menos e-mail. Condôminos devem ser advertidos por escrito se derem ordens a prestadores autônomos – por exemplo: broncas públicas em porteiros terceirizados – pois para a Justiça do Trabalho, condôminos também são patrões. Havendo prova de subordinação, o condomínio restará condenado e não haverá outra saída: podem começar o rateio do prejuízo!

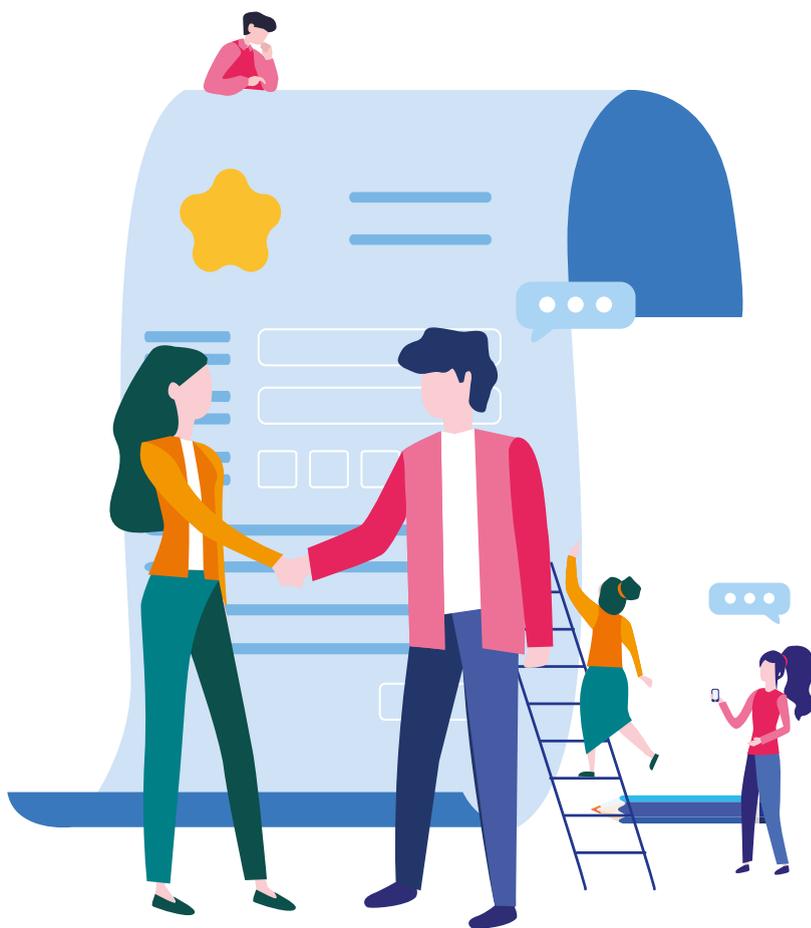
Cumprindo a parte da contratação, chega o **terceiro passo**, que é a manutenção do contrato e o pagamento. Como, normalmente, se trata de uma pessoa física sem MEI, ela não emitirá nota fiscal, por isso os tributos incidentes da prestação de serviço deverão ser destacados no RPA, e nesse tipo de recibo o condomínio tem a obrigação de destacar, deduzir e recolher as contribuições previdenciárias (INSS) referentes à prestação de serviço autônomo, imposto de renda (verificar a tributação e tabela vigente) e/ou

ISS dependendo da atividade e do município. Deve-se pegar a assinatura do prestador e pagar os honorários.

O **quarto passo** dessa prevenção é informar o trabalhador individual autônomo na base de dados da Previdência Social e também Receita Federal, por intermédio da GFIP<sup>1</sup>. Para concluir esse processo o condomínio precisa enviar mensalmente para contabilidade os contratos firmados e recibos de pagamento, pois a obrigação de enviar tal informação ao fisco será da contabilidade. Síndico não é contador nem advogado!

Vejam que isso é bem mais fácil do que controlar 60 meses de cartão-ponto, holerites, atestados, estabilidades, férias, guias de FGTS, INSS, DARFs, termos de rescisão e ainda correr risco de processos por danos morais.

Não se esqueça: condomínio não é empresa, mas é tratado como se fosse! ■



<sup>1</sup> Mais sobre a Guia de Recolhimento do FGTS e de Informações à Previdência Social pesquisar em <http://receita.economia.gov.br/orientacao/tributaria/declaracoes-e-demonstrativos/gfip-sefip-guia-do-fgts-e-informacoes-a-previdencia-social-1/orientacoes-gerais>

## PASSO A PASSO para a contratação de prestadores de serviço

**1**

Qualificar o trabalhador autônomo, orientando-o a registrar-se nos órgãos competentes.

passo

**2**

Elaborar contrato escrito, com a descrição da prestação do serviço, preço e prazo.

passo

**3**

Registrar o pagamento por recibo ou nota e recolher tributos devidos.

passo

**4**

Informar a base de dados da Previdência Social e da Receita Federal, por meio da empresa de Contabilidade.

passo

# 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**.



# O vínculo funcional

*entre o síndico e o condomínio*

*Por Rodrigo Karpát e  
Guilherme Lemos Novaes –  
Advogados em São Paulo/SP  
midia@karpat.adv.br*

A 7ª Turma do Tribunal Regional do Trabalho da 4ª Região negou pedido de vínculo feito por um homem que atuou como síndico por oito anos. Relator do recurso, o desembargador Wilson Carvalho Dias explicou que o síndico exerce uma atividade peculiar de administração e representação do condomínio, conforme o artigo 1.347 do Código Civil e os diversos dispositivos previstos na Lei 4.591/64. Essa é uma questão interessante pois a função de síndico se encontra em uma posição diferente em relação à legislação trabalhista.

O síndico não é um empregado do condomínio. Ele é eleito de forma assemblear para cumprir uma função, não tendo um vínculo empregatício. E isso vale inclusive no caso do síndico profissional. Pois o síndico contratado também não tem esse vínculo, sendo apenas um prestador de serviços. Claro, ele terá que arcar com os encargos inerentes àquele ofício, mas não deixa de ser um prestador de serviço autônomo. Porém, é importante deixar claro que as atribuições do síndico estão dispostas no Código Civil: gerir o patrimônio, prestar contas, fazer cumprir a convenção, representar o condomínio ativa e passivamente etc. (art. 1.348). Além disso, existem outras responsabilidades previstas na legislação, como realização do AVCB (auto de vistoria do Corpo de Bombeiros), cumprir normas trabalhistas, garantir o cumprimento das NRs (normas regulamentadoras de segurança e saúde do trabalho) etc. A função do síndico está muito mais ligada ao exercício de um cargo, tendo a responsabilidade de gestão, prescindindo de qualquer relação trabalhista.

Sendo assim, o síndico não tem uma subordinação hierárquica, mas tem uma subordinação legal, estando sempre ligada à convenção do condomínio e regimento interno, assim como também as decisões tomadas em assembleia.

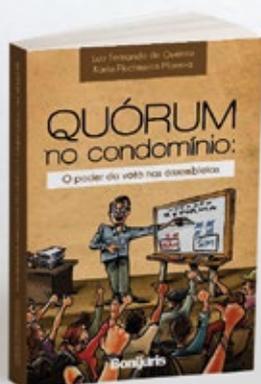
Na esfera trabalhista, primeiramente, há de se analisar quais são os requisitos necessários para a caracterização do vínculo de emprego, que estão expressos no artigo 3º da CLT, que define o empregado como: *“toda pessoa física que prestar serviços de natureza não eventual a empregador, sob a dependência deste e mediante salário”*.

A figura do síndico desvirtua da imagem de um empregado comum, pois a relação entre o condomínio e o síndico é a de mandante e mandatário. O síndico detém em suas mãos o poder diretivo e disciplinar inerente à administração do condomínio. Exemplo disso é sua capacidade de representar o condomínio ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, praticando todos os atos necessários à defesa dos interesses comuns.

O síndico apesar de ter suas contas aprovadas ou desaprovadas pela assembleia geral, não está subordinado a ela, a qual não possuiu poderes para determinar de que maneira ele administrará o condomínio. Assim, diferentemente de ser subordinado, o síndico tem em suas mãos todas as atribuições do próprio empregador. Na realidade, são os empregados do condomínio que estão subordinados a ele.

O síndico tem total autonomia na tomada das suas decisões, pode demitir e contratar funcionários, dar ordens para os empregados, não pode ser punido disciplinarmente na esfera trabalhista, não está sujeito a controle de horário de trabalho e sua remuneração é fixada por assembleia, portanto, o ganho mensal não representa salário para fins de reconhecimento de relação de emprego.

Concluindo, não estão presentes os elementos necessários para a caracterização da relação empregatícia, pois nessa relação entre síndico e condomínio não existe nem onerosidade nem a subordinação. ■



## QUÓRUM NO CONDOMÍNIO

### O PODER DO VOTO NAS ASSEMBLEIAS

Luiz Fernando de Queiroz e Karla Pluchiennik Moreira

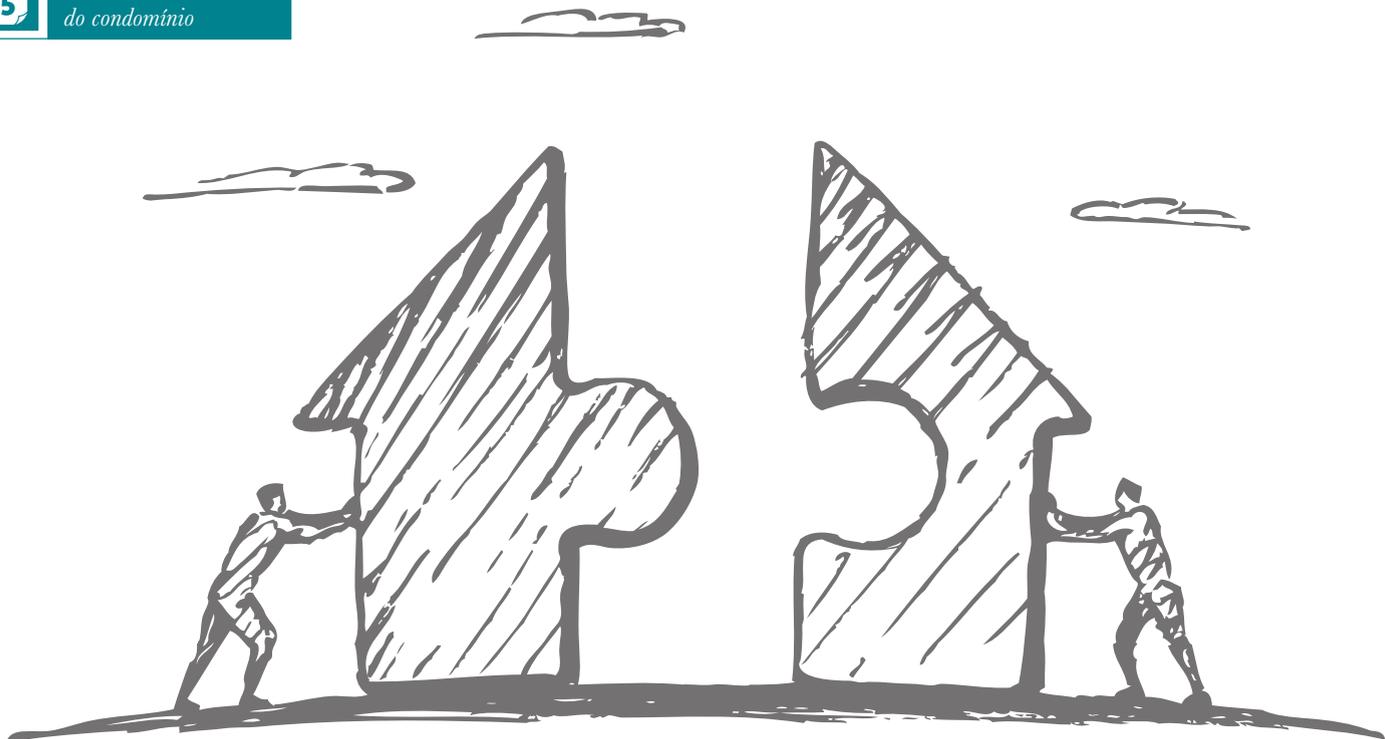
Esta obra reúne de maneira didática a mais completa lista exemplificativa de quóruns relacionados à vida em condomínio. Desde aqueles necessários à aprovação de obras, alteração da convenção e regimento interno até os relativos ao condomínio tradicional e ao condomínio na multipropriedade.

LANÇAMENTO

 R\$ 32,90

 [www.livrariabonijuris.com.br](http://www.livrariabonijuris.com.br)  0800 645 4020 | (41) 3323 4020

 Bonijuris



# Unificação não muda rateio\*

**O proprietário que unifica dois apartamentos de um edifício, inclusive no registro de imóveis, não adquire o direito de pagar uma só taxa de condomínio, prevalecendo o que foi estabelecido quando da aprovação da convenção original.**

*Por Luiz Fernando de Queiroz – Advogado em Curitiba/PR – [lfqueiroz@grupojuridico.com.br](mailto:lfqueiroz@grupojuridico.com.br)*

O proprietário que unifica dois apartamentos de um edifício, inclusive no registro de imóveis, transformando-os em um só, não adquire o direito de pagar uma só taxa de condomínio, mesmo que este seja o critério de rateio das despesas comuns. Prevalece o que estava estabelecido quando a convenção original foi aprovada.

Decisão nesse sentido foi proferida pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, ao julgar apelação cível interposta contra decisão que rejeitou preliminar de carência de ação em ação de cobrança de taxas condominiais. Conforme explica o desembargador relator, segundo a convenção condominial, os encargos mensais são iguais para

todas as unidades, embora algumas tenham um, dois ou três quartos e tamanhos variados.

Alegou o apelante que, “em razão da alteração decorrente da unificação das unidades, averbada perante o Registro Imobiliário, passou o condomínio a ter 16 apartamentos, ao invés de 17. De modo que a cobrança pelas duas unidades traz disparidade, porque, no plano fático, existe somente uma. Ademais, a cobrança das cotas é estabelecida pelo número de unidades existentes. Resultando, pois, descabida a pretensão exposta na inicial.”

Em seu voto, o relator detalha intrigante questão: o condômino obtivera a assinatura de vários condôminos em documento, em que concordavam com a unificação das unidades, porém, “nada consta acerca da pretendida alteração do critério de rateio das cotas condominiais”, o que seria necessário, no entender do desembargador.

Argumenta o magistrado que “a existência de ato administrativo de unificação não resulta, por si só, alteração no rateio das despesas de condomínio, que não prescinde da apreciação e deliberação em ato específico, mormente porque implica oneração aos demais condôminos.”

### Número original de unidades

Prossegue adiante: “Não se pode confundir o ato administrativo de unificação, realizado perante o Registro Imobiliário, como suficiente para a exclusão pretendida. Esse apenas implicou alteração na descrição física do imóvel perante o álbum imobiliário, autorizado pelo art. 234 da Lei de Registros Públicos. Mesmo porque a convenção condominial prevê como critério de rateio o número de unidades, consideradas aquelas existentes à época da constituição do Condomínio e não posteriores alterações.”

O relator concede que o critério de rateio das despesas talvez não seja o mais justo, porque os detentores de apartamentos menores pagam cotas condominiais de valores idênticos ao das unidades maiores (variam de 60 a 195 m<sup>2</sup> e o unificado pelo condômino ficou com 155 m<sup>2</sup>). “A pretensão pode até ser considerada justa” – destaca o relator – “na ótica do apelo, mas não se ajusta à expressa previsão do art. 6º da Convenção, que determina o rateio, em quotas mensais e iguais, entre todos os condôminos.”

Em suma: “A unificação das matrículas não implica *ipso facto* alteração no tratamento jurídico das autonomias unificadas perante a universalidade. E o critério do rateio, estabelecido em convenção, conforme permissivo legal então vigente, tem que ser respeitado pelos condôminos.” ■

\* Artigo extraído do livro *Condomínio em Foco: questões do dia a dia*. Editora Bonijuris, 2017.



## CONDOMÍNIO EM FOCO

### QUESTÕES DO DIA A DIA

Luiz Fernando de Queiroz

Esclarecedor e de leitura acessível, o livro explica direitos, reforça deveres e conduz ao entendimento pacificador, sempre à luz do direito, nas relações entre síndicos, condôminos, administradores e prestadores de serviço.

- Dano provocado por infiltrações. Quem paga a conta?
- Tenho que assumir as dívidas do período anterior à aquisição do imóvel?

Essas e outras questões são abordadas de forma objetiva e transparente.

# Comissão do Senado aprova **VOTO ELETRÔNICO**

*em assembleia de condôminos:  
uma realidade próxima*

Por Carlos Alberto Pereira –  
Advogado em São Paulo/SP  
carlos@grupoencinas.com.br

**R**ecentemente foi aprovado no Senado Federal pela CCJ (Comissão de Constituição e Justiça e Cidadania) o Projeto de Lei (PL) 548/2019, que permite o uso do voto eletrônico nas assembleias de condomínios, apresentado pela senadora Soaraya Thronicke (PSL-MS).

Há tempos, as matérias que envolvem condomínios buscam uma incessante inovação, tanto no aspecto tecnológico, como nas inovações e comodidades apresentadas pelas administradoras. Agora especialmente nas assembleias onde são tomadas importantes decisões que demandam um quórum especial, sabemos que na grande maioria das vezes há um enorme desinteresse na participação em assembleias pelos condôminos.

Com a possível aprovação na Câmara dos Deputados do PL 548/2019, haverá uma importância inovação quanto aos procedimentos e repercussões na órbita jurídica.

Aprovado o voto eletrônico, certamente o número de participantes e adesão nas assembleias será

maior, isso porque qualquer condômino que não desejar estar presente na assembleia, ou que por algum motivo não possa estar, poderá participar à distância, bastando seguir as datas e horários designados para ordem do dia.

A relatora, senadora Juíza Selma (PSL-MT), considera o PL 548/2019 bastante consistente em face dos recursos tecnológicos e de comunicação hoje existentes: “Não há razão para que as decisões de condomínio fiquem adstritas à votação em assembleia presencial dos condôminos. A manutenção de votações posteriores à reunião presencial, por meio eletrônico ou não, pode aumentar consideravelmente a participação dos condôminos nas decisões condominiais”, avaliou no relatório.

Atualmente, a bem da verdade, algumas questões já são decididas pelos moradores através dos grupos de whatsapp e, apesar de não ter valor legal, já houve uma significativa manifestação prévia sobre determinado assunto.

Por fim, acredito que com a aprovação na Câmara dos Deputados do projeto de lei em questão, independentemente de qualquer providência nesse sentido, o ideal seria primeiramente aprovar em assembleia alternativa de votação virtual em concomitância com a presencial, uma vez que esse formato, apesar de trabalhoso e certamente envolver um custo maior, seria um caminho intermediário para que se tenha buscado dar maior efetividade nas propostas apresentadas. ■





# Direito condominial

## nos tribunais

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

### EXECUÇÃO DE DÍVIDA CONDOMINIAL PODE INCLUIR PARCELAS A VENCER

3. O propósito recursal é definir se, à luz das disposições do CPC/2015, é válida a pretensão do condomínio exequente de ver incluídas, em ação de execução de título executivo extrajudicial, as parcelas vincendas no débito exequendo, até o cumprimento integral da obrigação do curso do processo. 4. O art. 323 do CPC/2015, prevê que, na ação que tiver por objeto cumprimento de obrigação em prestações sucessivas, essas serão consideradas incluídas no pedido, independentemente de declaração expressa do autor, e serão incluídas na condenação, enquanto durar a obrigação, se o devedor, no curso do processo, deixar de pagá-las ou de consigná-las. 5. **A despeito de referido dispositivo legal ser indubitavelmente aplicável aos processos de conhecimento, tem-se que deve se admitir a sua aplicação, também, aos processos de execução.** [...] (STJ – Rec. Especial n. 1.756.791/RS – 3a. T. – Ac. unânime – Rel.: Min. Nancy Andrighi – Fonte: DJ, 08.08.2019)

### ARREMATANTE POSSUI RESPONSABILIDADE POR DÉBITOS CONDOMINIAIS ANTERIORES A ARREMATÇÃO

1. Controvérsia em torno da possibilidade de inclusão do arrematante no polo passivo da ação de cobrança de cotas condominiais na fase cumprimento de sentença. 2. Em recurso especial não cabe invocar ofensa à norma constitucional. [...] 5. **Em se tratando a dívida de condomínio de obrigação “propter rem”, constando do edital de praça a existência de ônus incidente sobre o imóvel, o arrematante é responsável pelo pagamento das despesas condominiais vencidas,** ainda que estas sejam anteriores à arrematação, admitindo-se, inclusive, a sucessão processual do antigo executado pelo arrematante. 6. Recurso especial desprovido. (STJ – Rec. Especial n. 1672508/SP – 3a. T. – Ac. unânime – Rel.: Des. Paulo de Tarso Sanseverino – Fonte: DJ, 01.08.2019)

### CONDÔMINA É INDENIZADA POR SER IMPEDIDA DE USAR SALÃO DE FESTA

Apelação cível. *Condomínio*. Ação de reparação de danos morais. Impossibilidade de utilização salão de festas. Condômino inadimplente. Ausência de vedação na convenção. Dano moral existente. Sucumbência. No caso dos autos, comprovou a parte autora que foi exposta a uma situação vexatória ao ser recusada a possibilidade de uso do salão de festas do *condomínio* requerido, por estar inadimplente com as cotas *condominiais*. A situação descrita pela parte autora passou do campo da mera frustração, quando ausente qualquer imposição de vedação de uso do salão de festa em Regimento Interno ou na Convenção do *Condomínio*. Assim, **com relação à proibição do uso de salão de festas pela inadimplência, o dever de indenizar mostra-se justo,** razão pela qual merece reforma parcial a sentença atacada para fixar o dano moral, por uma negativa de uso do salão de festa, na soma de R\$ 1.600,00, eis que se atém ao valor do pedido indenizatório exposto na inicial. (TJ/RS – Ap. Cível n. 70081591398 – 4a. T. – Ac. unânime – Rel.: Des. Eduardo João Lima Costa – Fonte: DJ, 09.09.19)

# Perguntas e respostas por TELECONDO

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

**Possibilidade de desmembramento de imóvel contido em condomínio. Trata-se de um condomínio de sobrados, sendo que quatro deles são voltados para fora do condomínio. Indaga-se acerca da possibilidade de desmembramento das unidades voltadas para fora.**

A legislação pátria prevê que cada unidade é tratada como parte inseparável do ente condominial, ou seja, cada unidade autônoma faz parte do condomínio de modo inseparável.

Veja-se que o artigo 1.331, § 3º, do Código Civil, prevê:

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

(...)

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

E, o art. 1º, § 2º, da Lei n.º 4.591/64, a chamada Lei de Condomínio, dispõe que:

Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

(...)

§ 2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.



O desmembramento de determinada unidade autônoma do condomínio requer primeiramente disposição na convenção que conceda aos condôminos tal direito e, em um segundo momento, a aprovação em assembleia pelos demais condôminos, leia-se, aprovação por unanimidade. Tal entendimento demonstra-se consolidado à luz dos tribunais pátrios, veja-se:

Incumbe à convenção do condomínio estabelecer as regras proibitivas, às quais todos os condôminos têm o dever de respeitar, não se podendo admitir que o direito individual prevaleça sobre a comunhão de interesses da coletividade. 2. Sendo vedado pela convenção do condomínio o desmembramento de lotes, o fracionamento do imóvel somente seria legítimo se realizado mediante autorização concedida em assembleia pelos demais condôminos, o que não ocorreu no caso em análise. (TJDF; APC 2015.07.1.007180-0; Ac. 116.0653; Terceira Turma Cível; Relª Desª Fátima Rafael; Julg. 20/03/2019; DJDFTE 29/03/2019)

Se a convenção do condomínio veda o fracionamento da unidade, somente em assembleia convocada para alteração da convenção, aprovada por 2/3 dos condôminos, poderá ser aprovado o fracionamento (art. 1.351 do CC). (TJDF; Rec 2010.07.1.017967-0; Ac. 755.949; Sexta Turma Cível; Rel. Des. Jair Soares; DJDFTE 05/02/2014)

Verifica-se, portanto, que, via de regra, as unidades autônomas são inseparáveis do condomínio, contudo, permite-se o desmembramento desde que **(i)** conste tal possibilidade de forma expressa na convenção de condomínio, bem como que **(ii)** tal fracionamento seja aprovado de forma unânime pela assembleia de condomínio.

Por fim, caso a convenção de condomínio faça expressa vedação ou seja omissa quanto à possibilidade de desmembramento de unidade autônoma, primeiramente deve-se proceder a alteração da convenção nos moldes do art. 1.351 do Código Civil, e, depois de alterada a convenção. ■

9ª EDIÇÃO | 2019

# HABITAÇON

FEIRA DE FORNECEDORES PARA CONSTRUÇÃO & CONDOMÍNIOS

MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO, EQUIPAMENTOS, TECNOLOGIAS E SERVIÇOS PARA:

- CONSTRUÇÃO CIVIL
- ARQUITETURA
- ADMINISTRAÇÃO E MANUTENÇÃO CONDOMINIAL

APRESENTE SUA EMPRESA  
NO PRINCIPAL EVENTO PARA  
O SETOR CONSTRUTIVO E  
CONDOMINIAL DO PARANÁ

## INFORMAÇÕES

☎ 41 3203 1189 | 📍 FeiraHabitacion  
📞 41 999 95 8837 | 41 996 88 3993  
✉ [montebello@montebelloeventos.com.br](mailto:montebello@montebelloeventos.com.br)

## HORÁRIO DE VISITAÇÃO

16 a 18/10 | 15h às 22h | 19/10 | 14h às 21h  
ENTRADA FRANCA

Evite filas faça seu cadastro pelo site [www.feirahabitacon.com.br](http://www.feirahabitacon.com.br)

## EVENTOS SIMULTÂNEOS

- II Simpósio de Administração Condominial
- Rodada de Negócios

TUDO EM UM SÓ EVENTO.

16 A 19 OUTUBRO  
EXPOBARIGUI | CURITIBA

APOIO DE REALIZAÇÃO



CREA-PR  
Conselho Profissional de Engenharia e Arquitetura do Paraná



MUTUA-PR  
Associação dos Seguros de Habitação do Paraná



INSTITUTO DE  
ENGENHARIA  
DO PARANÁ



LANESTER



SAVOY



Hotel Ciel Plus



APÓIO DE DIVULGAÇÃO



REALIZAÇÃO

MonteBello  
eventos  
A marca dos eventos de negócios