

REVISTA

# Direito & Condomínio

Ano 6 • nº 21 • Janeiro a Março • 2020

Bonijuris<sup>Editora</sup>



Piscinas em  
condomínio, regras  
e responsabilidades

Saiba os cuidados  
na hora de comprar  
imóvel na planta

A importância do  
*compliance* na relação  
condomínial

# Índice

## artigos & comentários

Piscinas em condomínio regras e responsabilidades

Por Daniela Fialla Tavares

4



Saiba os cuidados na hora de comprar imóvel na planta

Por Rodrigo Karpat

6



Inadimplente em condomínio com "garantidora" pode votar?

Por André Zacarias Tallarek de Queiroz

8



## capa

Quórum no condomínio: o poder do voto nas assembleias!

Por Luiz Fernando de Queiroz e Karla Pluchiennik Moreira

9



## fique atento

Atenção redobrada com a impermeabilização de sofás

Por Henrique Gurgel de Castro e Silva

12



## Dia a dia

O condômino antissocial

Por Jessica Almeida Santos

14



A importância do *compliance* na relação condominial

Por Roberto Martins e Vinicius Fonseca Bolonha

16



## condomínio nos tribunais

Decisões de direito condominial

Por Pollyana Pissaia

17

## perguntas & respostas

Cadastramento de condôminos para o acesso ao condomínio

Por Telecondo

18



**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:**  
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/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.

Nesta 21ª edição da *Revista Direito & Condomínio* o artigo de capa aborda um assunto relevante desde os primeiros dias da vida condominial: quórum e o poder de voto nas assembleias. Quem mora em condomínio sabe a importância das decisões que precisam ser tomadas pela coletividade e conhece, no mais das vezes, a dificuldade que é reunir um número suficiente de condôminos para que as reuniões não fiquem às moscas! Apesar de as assembleias não atraírem a presença dos moradores, posteriormente todos são diretamente afetados pelas decisões ali tomadas. Por isso, desmistificar o conceito de quórum e os tipos de votação foi a intenção dos autores Luiz Fernando de Queiroz e Karla Pluchiennik Moreira quando escreveram uma obra específica sobre o tema.

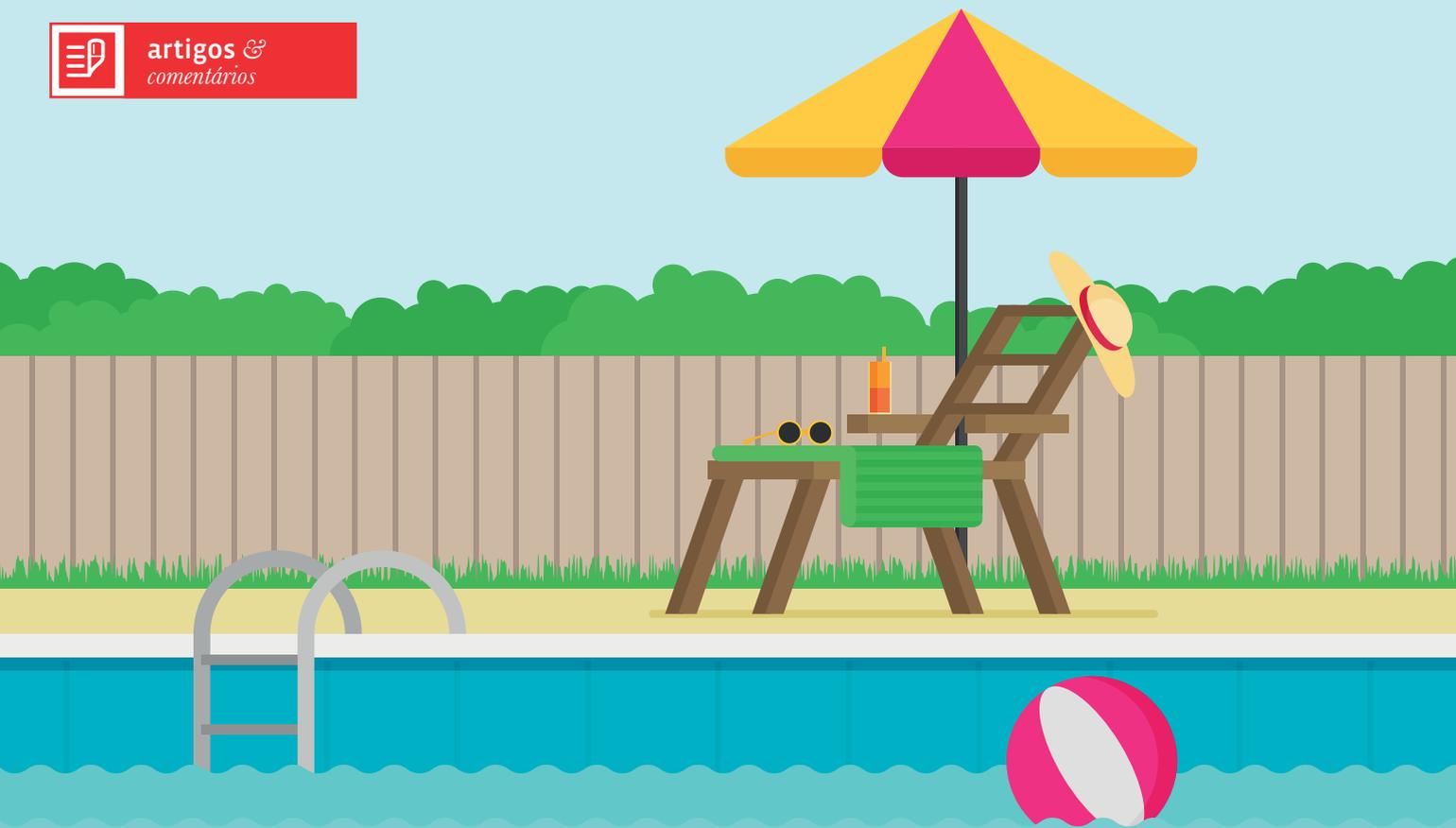
Com o sol a pino e o verão marcando as férias da criança, a alegria do descanso merecido não pode dar lugar a acidentes e preocupações em virtude de descuidos na piscina. A advogada Daniela Fialla Tavares indica algumas regras que auxiliam na segurança dos condôminos e familiares no aproveitamento de piscinas e equipamentos de água. Uma dica simples, mas importante, é a indicação de que todos usem as escadas para entrar e sair da água, evitando tombos e saltos que causem lesões. Na mesma direção é o artigo de Henrique Gurgel de Castro e Silva, assessor de condomínios, que alerta para os cuidados com a impermeabilização de sofás em apartamentos. Esse tipo de serviço, infelizmente, causou um acidente trágico em Curitiba em 2019, o que demonstrou que a elaboração de mais regras se faz necessária.

A advogada e pesquisadora Pollyana Pissaia nos presenteia mais uma vez com uma seleção acurada de decisões dos nossos tribunais sobre aspectos atuais do dia a dia condominial. Os leitores podem abrir a página 17 sem espanto, pois as ementas elaboradas por ela traduzem de maneira didática o texto jurisprudencial.

Agradecemos as boas parcerias do ano que passou e desejamos continuar recebendo a contribuição valiosa de leitores e articulistas para o ano que se inicia.

Bem-vindo, 2020!

*Olga Krieger*



# PISCINAS EM CONDOMÍNIO

## *regras e responsabilidades*

*Por Daniela Fialla Tavares – Advogada em Curitiba/PR – fpadvogadas@gmail.com*

**C**om o verão chegando, nunca é demais relembrar algumas regras sobre o uso da piscina em condomínios. Assim, o presente artigo visa esclarecer alguns pontos importantes sobre a segurança dos condôminos e terceiros e a responsabilidade do síndico.

O primeiro ponto que merece destaque é a manutenção da piscina, ou seja, conservar e manter a sua estrutura em bom estado (bordas, fundo, piso, azulejos, ralos, filtro etc.), além de sempre mantê-la limpa e com a água tratada na medida correta. O ideal é separar um dia da semana para realizar a limpeza da água e o tratamento químico. Para isso, é recomendado o dia que a piscina tenha pouco movimento, geralmente nas segundas-feiras.

As regras para o uso da piscina deverão estar previstas no regimento interno de cada condomínio, porém, como sugestão, podemos destacar:



NÃO USUFRUIR DE BEBIDA E COMIDA DENTRO DA PISCINA A FIM DE EVITAR SUJEIRA NA ÁGUA;



UTILIZAR SEMPRE PLÁSTICOS E NÃO VIDROS;



EVITAR CAIXA DE SOM;



INSTALAR UM CHUVEIRO PERTO DA PISCINA PARA RETIRADA DE FILTRO SOLAR ANTES DE ENTRAR NA ÁGUA;



UTILIZAR A ESCADA DA PISCINA PARA ENTRAR E SAIR DA MESMA;



EVITAR BRINQUEDOS QUE POSSAM CAUSAR ACIDENTES.

Ao síndico recomendamos que coloque placa de identificação da profundidade da piscina, bem como garanta que haja iluminação adequada para evitar quedas e acidentes.

Outro ponto importante, sobre o qual se deve tomar todos os cuidados possíveis, é o uso da piscina pelas crianças. Os pais são os maiores responsáveis em cuidar de seus filhos nas áreas comuns do condomínio e não os deixar desacompanhados durante o período de lazer. Ressalta-se que os funcionários do condomínio não possuem obrigação de tomar conta das crianças na piscina, sendo dever de seus responsáveis.

Se não houver previsão no regimento interno do condomínio, é importante que os condôminos votem através de assembleia condominial a idade mínima para crianças desacompanhadas utilizarem a piscina.

O dever de vigilância está previsto no Estatuto da Criança e do Adolescente e deve ser observado e respeitado. Destacando aos responsáveis que devem evitar utilizar aparelhos eletrônicos que tirem sua atenção durante a vigilância da criança, pois já ocorreram casos de afogamento por desatenção dos que deveriam estar supervisionando.

A segurança nas piscinas particulares ganhou maior destaque após o caso de afogamento que aconteceu na cidade de São Paulo, em que uma criança de dez anos foi sugada pelo cabelo por sistema de dreno/filtragem superdimensionado e indevidamente instalado no fundo da piscina do condomínio de sua residência e ficou em estado vegetativo permanente por conta do acidente. Depois de interpostos todos os recursos processuais, o Superior Tribunal de Justiça entendeu pela responsabilidade civil do condomínio no caso e o condenou em indenizações\*.

Destaque-se que a responsabilidade civil do síndico ocorre em casos de lesão aos condôminos ou terceiros, quando houver a falta/falha da manutenção dos equipamentos e da água da piscina.

O artigo 1.348 do Código Civil prevê as competências do síndico, dentre elas, se encontra a prevista no inciso V: “diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores”. Assim, havendo o prejuízo a condôminos ou terceiros, subentende-se que o síndico não cumpriu adequadamente sua função e por isso, a consequência jurídica é a responsabilidade civil pelos danos causados, como consequentes condenações em indenizações materiais e morais.

Dessa forma, quando o assunto for segurança em piscina nos condomínios, todas as precauções e prevenções devem ser tomadas e todas as regras devem ser respeitadas, garantindo-se que seu uso seja um momento de diversão e lazer aos condôminos e terceiros, para que todos possam usufruir do espaço de forma sadia e segura. ■

\* Dados do recurso sobre o caso: STJ, REsp nº 1081432 SP 2008/0164516-7, julgamento em 03/03/2009 pela 4ª Turma, publicado em 17/08/2009.

# SAIBA OS CUIDADOS NA HORA

## *de comprar imóvel na planta*



*Por Rodrigo Karpat*  
*Advogado em São Paulo/SP*  
*midia@karpat.adv.br*

A compra de um imóvel é sempre uma grande conquista, e claro que a procura por imóveis novos é sempre maior. Com o mercado aquecido – o que se percebe especialmente nas grandes capitais –, o surgimento de novos empreendimentos faz com que apareçam muitas oportunidades para quem está procurando adquirir um imóvel. Porém, na hora de se comprar um imóvel na planta, é preciso estar atento para que o sonho não se torne um pesadelo, principalmente por três motivos: entrega com atraso, entrega do imóvel diferente do que foi vendido no projeto e cobrança de taxas e valores acima do permitido por lei.

Para fugir desses e de outros problemas, é importante prestar atenção nesses passos:

**Histórico da incorporadora e construtora:** procure pesquisar o histórico da incorporadora do empreendimento e da construtora; procure informações na internet e visite empreendimentos em construção e finalizados a fim de constatar – com os próprios olhos – se o trabalho foi realmente concluído e se houve atrasos. Infelizmente, existem algumas empresas no mercado que têm problemas na justiça por conta de um trabalho que não respeitou o que foi acordado em contrato.

**Materiais de divulgação:** ao se interessar por algum empreendimento que você tenha visto tanto na internet quanto ao receber um folheto, leve-o junto na hora de visitar o representante a fim de confirmar que tudo aquilo que está na “propaganda” é o que de fato a incorporadora está vendendo.

**Detalhes da maquete e localização:** é preciso estar atento em relação à maquete para que você saiba, por exemplo, para que lado do edifício estará a sua unidade, ou as áreas de lazer oferecidas. Qualquer detalhe pode influenciar a sua compra, já que muitas vezes a unidade mais barata pode, justamente, estar virada para uma avenida barulhenta, o que você com certeza não deseja descobrir apenas quando estiver se mudando. Fique atento para não ter dor de cabeça lá na frente.

**Documentos do empreendimento:** a incorporadora precisa registrar uma série de documentos antes de poder comercializar o empreendimento. Por isso, nunca feche negócio sem antes



ter acesso a toda documentação relacionada, uma vez que o empreendimento pode estar sendo comercializado irregularmente, o que irá comprometer a compra de diversas formas, inclusive podendo ser embargada a obra.

**Registro das ações:** lembre-se que somente documentos devidamente registrados podem ser reconhecidos por lei. Sendo assim, não economize em relação ao cartório. Registre o imóvel a fim de comprovar que o mesmo lhe pertence, como também para evitar que incorporadoras mal-intencionadas não vendam uma mesma unidade para duas pessoas diferentes.

**Detalhes do contrato:** antes de assinar o contrato, leia-o muito bem para não cair em nenhuma “pegadinha” ou concordar com algo que não é do seu

interesse. Nessa hora, a melhor coisa a fazer é ter um bom escritório de advocacia ao seu lado, ele irá te auxiliar nas dúvidas, além de proteger os seus interesses.

**Condições do seguro:** alguns contratos têm no seu registro apenas a incorporadora como beneficiária, o que faz com que a indenização por possível atraso ou inadimplência acabe sendo custeada apenas pelo comprador. Por isso, fique atento para que conste também o seu nome como beneficiário caso ocorra algum problema por parte da incorporadora.

**Custos extras:** os gastos na hora de comprar um empreendimento não estão apenas no valor da compra, pois o comprador também terá que custear a escritura pública, o registro da escritura pública no cartório de registro de imóveis e o imposto de transferência (ITBI). Para quem vai financiar o imóvel após a entrega das chaves, é importante também considerar os custos mantidos com a correção do INCC (Índice Nacional de Custo da Construção). É preciso estar atento também para que não sejam cobradas taxas abusivas, a exemplo da corretagem, que apenas pode ser cobrada se o seu valor for apresentado previamente e de forma clara. É ilegal a cobrança de taxa de assistência jurídica.

Sim, são muitas as informações que necessitam ser analisadas antes da compra de um imóvel, principalmente quando na planta, já que o que estará sendo adquirido ainda não está no plano físico. Por isso, busque saber tudo sobre o empreendimento para o sonho realmente se torne realidade. ■

## 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  
f Curta nosso Facebook



# Inadimplente em condomínio com “GARANTIDORA” pode votar?

Por André Zacarias Tallarek de Queiroz – Advogado em Curitiba/PR – [andre.queiroz@grupojuridico.com.br](mailto:andre.queiroz@grupojuridico.com.br)

Surge-nos a seguinte questão: se o condômino está inadimplente, mas o condomínio tem contrato com uma garantidora, em tese o condomínio estaria em dia em seus recebimentos de quotas e, portanto, o condômino poderia votar, já que não haveria inadimplência perante o condomínio, correto?

Para responder esta pergunta aparentemente singela, é preciso explicar a natureza do contrato de garantia das garantidoras de condomínio.

Em suma, trata-se de um **contrato de prestação de serviços**, no qual a empresa assegura que a receita integral do condomínio, até alguns dias após o vencimento da quota, estará totalmente antecipada ao seu caixa, independentemente do pagamento pelos inadimplentes.

É importante destacar que a garantidora não “compra” o crédito do condomínio. Há uma “antecipação” dos valores ao condomínio, mas este continua sendo o



legitimado, para todos os efeitos, para o recebimento dos valores, tendo apenas delegado um poder de mandato para a empresa garantidora efetivar a cobrança (art. 1.348, § 2º, do Código Civil).

As garantidoras não se enquadram no conceito de *factoring*, nem de seguradora, e nem se sub-rogam (“substituem”) no direito do condomínio, via de regra.

Resta evidente a boa lógica de que continua o condômino como

devedor perante o condomínio até que proceda ao pagamento das suas quotas inadimplidas, mesmo que deva fazê-lo perante empresa de cobrança terceirizada.

Assim, conclui-se que é inviável o condômino inadimplente votar nas deliberações, já que o Código Civil impõe o adimplemento como critério para participação das assembleias (art. 1.335, inc. III), mesmo que o condomínio tenha contrato ativo com garantidora de condomínio. ■



# QUÓRUM NO CONDOMÍNIO:

*o poder do voto nas assembleias!*

*Por Luiz Fernando de Queiroz – Advogado em Curitiba/PR – lfqueiroz@grupojuridico.com.br e Karla Pluchiennik Moreira – Consultora empresarial em Curitiba/PR – adprospera@gmail.com*

Quem mora em condomínio sabe a importância das decisões que precisam ser tomadas pela coletividade – ainda que as assembleias, infelizmente, aconteçam no mais das vezes com pouquíssimos participantes. Esta cultura de fugir das reuniões condominiais tem prejudicado em muito os condôminos que realmente se importam com o patrimônio coletivo, valorização que reflete no seu próprio bem imóvel, e na boa convivência com os vizinhos, já que é na assembleia que os principais assuntos do dia a dia são decididos. Participar das decisões coletivas, deliberar e

votar pode ser bem mais tranquilo do que se pensa! Um dos caminhos é desmistificar o medo que muitos têm das votações. Ou melhor, conhecer os diferentes tipos de quórum para que as reuniões em assembleia sejam mais rápidas e efetivas.

Por isso, trazemos ao leitor informações pontuais e esclarecedoras sobre o tema **quórum**, já que seu objetivo é preservar o direito de copropriedade, o interesse comum, evitando que decisões relevantes fiquem nas mãos de poucas pessoas.



**Quórum:** é “a quantidade mínima obrigatória de membros presentes ou formalmente representados, para que uma assembleia possa deliberar e tomar decisões válidas” (*Dicionário Houaiss da Língua Portuguesa*). O quórum nos condomínios é estabelecido em convenção, em conformidade com a lei vigente (Código Civil), e diz respeito ao número mínimo de condôminos presentes em assembleia para deliberação e, por vezes, aos votos mínimos necessários para aprovar determinadas proposições.

**A. Quórum simples:** entre os condôminos ou representantes habilitados presentes em assembleia, a maioria dos votos decide a questão em pauta.

- **Maioria dos votos dos presentes:** a solução do tema depende da concórdia da maioria dos presentes e é independente de um número mínimo de votantes. Em um condomínio com 37 unidades e 15 presentes, a maioria é 8.

**B. Quóruns específicos:** são percentuais ou quantidades de votos mínimos necessários para votação ou aprovação de um tema. Trazemos aqui os quatro tipos de quórum (previstos em lei) mais comuns no dia a dia condominial:

- **Unanimidade dos condôminos:** quórum que exige presença, deliberação e aprovação (por voto em assembleia ou subscrição) de todos os condôminos, sem exceção. Em um condomínio com 80 unidades, a unanimidade para aprovação do tema é 80, ou seja, todos os condôminos.
- **Maioria dos condôminos:** refere-se a mais da metade da coletividade condominial, ou seja, mais de 50% dos condôminos (ou frações ideais) devem votar. Na hora da votação, vale o voto de aprovação da maioria dos participantes. Em um condomínio com 40 unidades, a maioria dos condôminos é 21, pois considera a totalidade dos condôminos.

- **Maioria simples dos presentes na assembleia:** outra forma de expressar “maioria dos votos dos presentes”. A maioria simples será variável, ou seja, dependerá do número de condôminos presentes na assembleia. Quando dispensável o quórum mínimo para deliberação, a maioria simples poderá ser uma única pessoa presente à assembleia. Num condomínio com 36 unidades e 11 presentes, a maioria dos presentes será 6 condôminos, pois só contam os votos dos presentes na assembleia. Maioria simples não é a metade mais um.

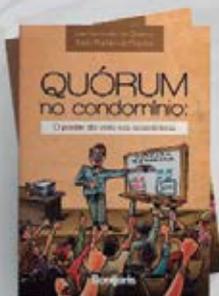
- **Maioria absoluta dos membros da assembleia:** mais de 50% de todos os condôminos precisam deliberar (manifestar sua vontade) em assembleia, pois o termo “membros da assembleia” se refere à totalidade dos condôminos. Num condomínio com 26 unidades, 14 condôminos devem estar presentes na assembleia para votar a pauta.

Em condomínios bem administrados, onde há bom senso e respeito entre os moradores, as decisões da assembleia assumem uma validade que vai além do seu aspecto puramente legal, preenchendo lacunas deixadas pela legislação ou pelos regimentos do condomínio. Tornam-se parte da cultura, do modo de vida dos residentes, formando uma *jurisprudência interna*, ou seja, um entendimento e uma concordância coletiva acerca de determinado assunto.



Reunimos alguns tópicos recorrentes em assembleia com o objetivo de facilitar a vida dos gestores e condôminos:

TEMA	QUORUM
<b>ABRIGO PARA VEÍCULOS</b> Montagem de cobertura de garagem em área comum do condomínio (benfeitoria útil)	Voto da <b>maioria dos condôminos</b> (Código Civil, art. 1.341, inc. II)
<b>BENFEITORIAS EM CHURRASQUEIRA</b> ou salão de festas	Voto de 2/3 dos condôminos, se voluptuária (Código Civil, art. 1.341, inc. I), ou voto da maioria dos condôminos se útil (Código Civil, art. 1.341, inc. II)
<b>BENFEITORIAS NA FACHADA DO PRÉDIO</b> Modificação por obra que atualize a estética de todo o prédio. Ex.: fechamento de todas as sacadas	Voto de 2/3 dos condôminos (Código Civil, art. 1.341, inc. I)
<b>BICICLETÁRIO OU PLAYGROUND</b> Construção de bicicletário ou playground (benfeitoria útil)	Voto da maioria dos condôminos (Código Civil, art. 1.341, inc. II)
<b>CONDÔMINO ANTISSOCIAL CONTUMAZ</b> Ratificação de multa aplicada pelo síndico a condômino antissocial contumaz (até dez vezes o valor da taxa de condomínio)	Deliberação de 3/4 dos condôminos restantes (não infratores)   (Código Civil, art. 1.337, caput e parág. único)
<b>CONVENÇÃO</b> do condomínio – alteração	Aprovação por 2/3 dos condôminos (Código Civil, art. 1.351) ou pelo voto mínimo de condôminos que representem 2/3 do total das frações ideais (Lei 4.591/64, art. 25, parág. único), salvo estipulação diversa da convenção.
<b>ELEIÇÃO DO SÍNDICO</b>	Na forma prevista em convenção (Lei 4.591/64, art. 9º, § 3º, al. 'e') ou maioria dos votos dos presentes na assembleia (Código Civil, arts. 1.347 e 1.353   Lei 4.591/64, art. 22, caput)
<b>LOCAÇÃO DE GARAGEM</b> a estranhos	Independente de quórum, mas só poderá ser alugada a terceiros com autorização expressa na convenção (Código Civil, art. 1.331, § 1º), respeitando o direito de preferência dos demais condôminos (Código Civil, art. 1.338)
<b>OBRAS EMERGENCIAIS</b> Realização	<b>Independem de quórum</b> ou de autorização. Podem ser feitas pelo síndico ou qualquer condômino (Código Civil, art. 1.341, § 1º)
<b>UNIDADE LEVADA A LEILÃO</b> Adjudicação	Decisão unânime de assembleia geral (Lei 4.591/64, art. 63, § 3º)



R\$ 40,00

104 páginas

## QUÓRUM NO CONDOMÍNIO

### O PODER DO VOTO NAS ASSEMBLEIAS

de **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.



Compre pelo QR Code

**Bonijuris**

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

# Atenção redobrada com a **IMPERMEABILIZAÇÃO DE SOFÁS**

*Por Henrique Gurgel de Castro e Silva  
Assessor de condomínios  
redemais@redemaiscondominios.com.br*

**R**ecentemente a cidade de Curitiba presenciou um acidente grave por explosão num apartamento de um edifício residencial. Várias pessoas sofreram queimaduras graves, tendo uma criança de 12 anos, infelizmente, vindo a óbito. O infortúnio foi causado por um solvente inflamável utilizado para impermeabilização de sofás. O fato ainda está sendo investigado.

É sabido que, depois que acontece uma tragédia, existe inequívoca tendência de se atentar para os fatos que a ocasionaram, incentivando a criação de leis urgentes com o intuito de evitar que o fato se repita. No entanto, é importante ressaltar que as coisas não podem ser feitas no calor do momento, mas sim com embasamento técnico e análise das consequências que uma decisão possa trazer.

Fatalidades como essas atizam os legisladores a criarem leis que proíbam determinados serviços, os quais muitas vezes existem há um bom tempo, gerando empregos e atendendo as necessidades de determinadas pessoas. Em um primeiro momento, parece a decisão mais lógica a ser tomada, mas antes de tudo, faz-se necessária uma análise mais profunda do assunto em questão. O que ocasionou o acidente? Quais os requisitos técnicos e legais necessários para se prestar o serviço



de impermeabilização de sofás? Quais os equipamentos de segurança devem ser utilizados? Quais os riscos do serviço prestado? O que pode ser feito para se evitar que acidentes como este voltem a ocorrer?

Empresas que prestam serviços de impermeabilização de sofás, assim como as que vendem botijões de gás, fabricam aparelhos de celular etc., convergem em um fator comum: todas elas possuem produtos que podem explodir. E não é tão difícil encontrar matérias que falam sobre acidentes causados por carregadores de aparelhos celulares, explosões de botijões de gás; nem por isto tais produtos foram proibidos. Imagine um condomínio proibir o morador de ter aparelho de telefone celular porque o seu carregador, ou até mesmo o próprio aparelho, podem explodir.



### Mais regras, por favor!

Precisamos normatizar o funcionamento de empresas de impermeabilização e criar regras para tais serviços. O Corpo de Bombeiros de Curitiba, de acordo com o seu subcomandante, Eduardo Gomes Pinheiro, que também é diretor do Centro Universitário de Estudos e Pesquisas sobre Desastres – CEPED/PR, diz que há risco de explosão quando o produto utilizado para impermeabilização é inflamável. E quando o produto sai do local onde se encontra armazenado, forma-se uma nuvem de vapor que, em contato com alguma fonte de ignição, pode causar uma explosão violenta. O que talvez justifique o acidente ocorrido. Por outro lado, existem dois tipos de produtos para a mesma finalidade: solvente inflamável ou a base d'água. As empresas acabam usando o produto inflamável por ser mais barato, já o a base d'água, além de ser mais caro, tem de ser aplicado em maior quantidade. Só este fato já pode servir como base para que os condomínios estabeleçam regras para que estas empresas prestem serviço nas suas unidades.

Nossa sugestão é que os condomínios revejam o regimento interno e acrescentem cláusula específica exigindo que as empresas que fazem impermeabilização de sofás e afins só possam atuar no local com produtos à base d'água. Outra regra que pode ser estabelecida, apesar de representar um trabalho a mais para o prestador de serviço, é que a impermeabilização só possa ser feita com o sofá fora do condomínio. É importante também citar as responsabilidades quanto à prestação deste tipo de serviço, falando sobre as consequências que o não cumprimento das regras vigentes no condomínio podem trazer aos infratores. Cabe lembrar que, a partir do momento em que há um regimento interno devidamente aprovado, aquele que o infringe não pode alegar desconhecimento, ainda que não esteja de posse do referido documento.

Acidentes ocorrem e devem ser tomadas providências para evitá-los. Só há de se tomar cuidado para não haver radicalismos que venham a trazer mais prejuízos do que benefícios. ■



## 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.



## O condômino

# ANTISSOCIAL

Por Jessica Almeida Santos – Advogada em Curitiba/PR - [jessica@sssadvassociados.com.br](mailto:jessica@sssadvassociados.com.br)

Viver em comunidade, em condomínio, pressupõe direitos e deveres. Seguir as regras e prezar pela boa convivência, buscando a harmonia e a segurança, nem sempre é um princípio seguido por todos os moradores. Não são poucas as vezes nas quais a harmonia é quebrada por condôminos que não cumprem com as regras do condomínio, colocam em risco a segurança dos demais, são agressivos com ameaças e palavrões, ou que causam tanto transtorno a ponto de prejudicar o sossego dos demais moradores do condomínio.

### O que é realmente um “condômino antissocial”?

O Condômino Antissocial é aquele que foge aos padrões de normalidade e afronta os princípios éticos de maneira abusiva, deseducada, desrespeitosa, egoísta, deselegante e provocador de constrangimentos por não seguir as regras. Alguns exemplos comuns são:

barulhos excessivos, condutas agressivas, ofensas aos funcionários do condomínio, utilização de drogas ilícitas nas dependências das áreas comuns, ameaças constantes aos condôminos e síndico, entre outros.

Parece assustador, mas é mais comum do que podemos imaginar. Em situações como essas, quais medidas devem ser tomadas a fim de evitar problemas ainda piores e mais graves? Qual o papel do síndico na mediação ou conciliação em casos assim? Não é algo fácil de se solucionar, mas a legislação nos dá alguns caminhos que podemos seguir.

Lembramos que a convivência no direito de vizinhança deve seguir como orientação a “regra dos três S”: a Segurança, o Sossego e a Saúde dos demais proprietários. O condômino pode usar das partes comuns, conforme sua destinação, contanto que não prejudique a utilização dos demais condôminos.

O artigo 1.337 do Código Civil, traz a possibilidade de aplicação de multa.

Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

Sendo assim, após aplicar as penalidades previstas no regimento interno, e essas se mostrarem infrutíferas e o condômino continuar a prejudicar a boa convivência, o síndico deve convocar uma assembleia geral extraordinária com pauta específica para aprovação dos condôminos e aplicação de multa de até dez vezes o valor da taxa condominial.

Vale ressaltar que o direito de defesa ao condômino infrator deve ser garantido. Por este motivo, a convocação da assembleia deve ser enviada ao mesmo mediante protocolo de entrega, esse é um princípio indispensável. Tal condômino terá seu direito garantido, podendo apresentar defesa ao que lhe está sendo imposto.

Após aplicação de multa, se o condômino permanecer infringindo as regras, cabe ao condomínio e aos demais moradores que se sentirem prejudicados ingressarem com pedido de tutela jurisdicional antecipada, pleiteando a exclusão deste “morador infrator” do condomínio em questão.

Na prática, é possível a exclusão do condômino? Ainda são poucos os julgados neste sentido, porém alguns doutrinadores acreditam ser possível, sim, a exclusão por reiterado comportamento antissocial, com base nos artigos 461, § 1º, e 497 do Código de Processo Civil, os quais autorizam o juiz a

determinar a remoção de pessoas. Na hipótese de exclusão, o condômino continua sendo proprietário do imóvel, podendo locá-lo, emprestá-lo ou até vendê-lo, se assim o quiser.

A tese da exclusão apresenta alguns pontos obscuros, como a duração da penalidade e situações em que o condômino antissocial é membro da família do proprietário do imóvel, entre outros questionamentos ainda sem respostas. Questionamentos esses que colocam em dúvida a real possibilidade de exclusão.

E quando o condômino antissocial ofende funcionários do condomínio? Quem é responsável? Quais atitudes a serem tomadas?

A 6ª Turma do Tribunal Regional do Trabalho – TRT 9ª Região entende que se a vítima for empregada do condomínio, este responde em primeiro lugar e o condômino responsável responderá subsidiariamente, por considerar que o condomínio deve, na condição de empregador, zelar pela saúde física e moral de seus empregados. Sendo assim, o condomínio, através de seu síndico, ao ser cientificado sobre situações que possam constranger de alguma maneira seus funcionários, deve tomar as medidas necessárias imediatamente a fim de se evitar problemas ainda maiores.

Ao optarmos pela moradia em comunidade, não devemos medir esforços para mantermos as regras de boa convivência e uma boa dose de bom senso, com consciência de seu espaço e respeito pelo espaço do outro. A melhor maneira para se resolver quaisquer conflitos é sempre priorizar o diálogo entre as partes, almejando uma solução pacífica, visando o bem comum entre todos os moradores.

Com isso, pode-se concluir que a convivência em condomínio desafia os limites simplistas estabelecidos “da porta para dentro” e alcança muito além disso, pois o egoísmo de alguns interfere, sim, na vida de outros, e a educação é a única saída possível nesse difícil caminho. ■



# A IMPORTÂNCIA DO COMPLIANCE na relação condominial

Por Roberto Martins e Vinícius Fonseca Bolonheis – Advogados em Maringá/PR – [rmartins.adv@hotmail.com](mailto:rmartins.adv@hotmail.com)

Muito se tem falado na importância do *compliance* nas relações comerciais e empresariais. Entretanto, pouco se tem falado da sua importância nas relações condominiais.

Segundo Mário Luiz Ramidoff, “*compliance* pode ser descrito como mecanismos que servem como ferramentas preventivas para fins de evitar a prática de condutas ilícitas”, para tanto, as empresas têm utilizado profissionais de diversas áreas, principalmente ligados ao setor jurídico, para se adequarem a esse estilo.

As empresas que optam por aderir às indicações de um projeto de *compliance* buscam, de certa

forma, não incorrerem em ilicitudes e ilegalidades que possam de qualquer forma prejudicar as suas atividades e relações comerciais, bem como as suas imagens perante a sociedade.

Com o mesmo fim, pode o condomínio optar em aderir ao método a fim de prevenir a ocorrência de condutas que, possivelmente, venham a prejudicar a coletividade condominial, inclusive financeiramente.

Um bom projeto de *compliance*, unido ao comprometimento da administração condominial com métodos éticos e de respeito às leis condominiais (externas e internas), é relevante para preservar, não somente o *status* e

economia do condomínio, mas também o conceito de seus condôminos frente aos vizinhos e demais munícipes, afinal, em tempos de exaltação à consciência social e à sustentabilidade, ninguém quer residir em um condomínio constantemente apontado como mau pagador trabalhista ou infrator de normas ambientais e urbanas.

Desta forma, o condomínio que opte por um projeto de *compliance*, que estabeleça regras e condutas éticas além das previstas na convenção e regimento interno, tende a evitar ou corrigir desvios e ilegalidades em suas dependências, protegendo os seus condôminos de futuros prejuízos e rótulos indesejáveis. ■



# Direito condôminial

## nos tribunais

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

### INDEVIDA A MULTA APLICADA A CONDÔMINO QUE NÃO PÔDE SE DEFENDER

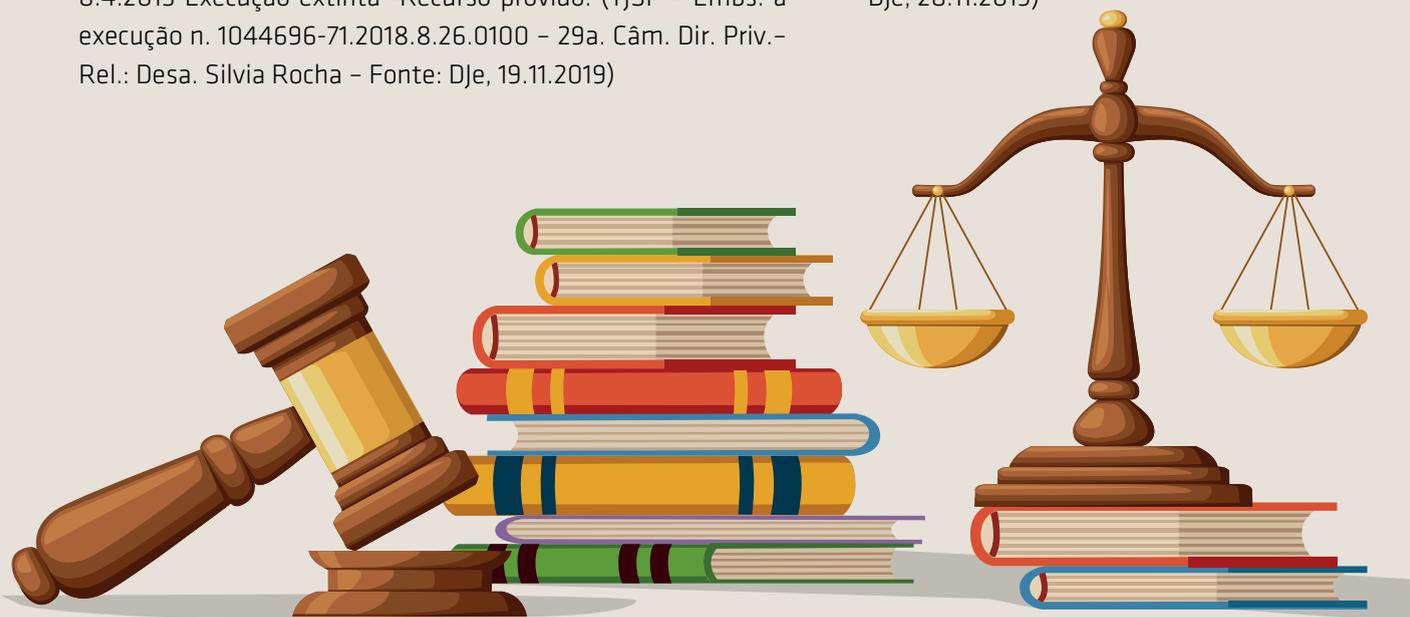
Recurso inominado. Condomínio. Ação anulatória de multa convencional. Ato antissocial (art. 1.337, parágrafo único, do Código Civil). Ausência de prévia comunicação ao condômino punido. **Aplicação da multa sem oportunidade de apresentação de contraditório e ampla defesa.** Sentença mantida. Recurso conhecido e desprovido. (TJPR – Rec. Inominado n. 0013783-91.2017.8.16.0018 – 1a. T. Rec. – Rel.: Des. Juiz Subs. em 2º Grau Nestario da Silva Queiroz – Fonte: DJ, 14.03.2019)

### CIÊNCIA DE CONDÔMÍNIO SOBRE TRANSAÇÃO ENVOLVENDO UNIDADE DEVEDORA AFASTA EXECUÇÃO CONTRA CONSTRUTORA

Embargos à execução - Despesas condominiais - Compromisso de compra e venda não levado a registro - Irrelevância - Prova de que a promissária compradora se imitiu na posse do imóvel - **Ciência do condomínio acerca da transação envolvendo a unidade devedora** - Ilegitimidade passiva da promitente vendedora - Aplicação do REsp nº 1.345.331/RS, julgado em 8.4.2015 Execução extinta -Recurso provido. (TJSP – Embs. à execução n. 1044696-71.2018.8.26.0100 – 29a. Câ. Dir. Priv.- Rel.: Des. Sílvia Rocha – Fonte: DJe, 19.11.2019)

### LOCATÁRIOS TEMPORÁRIOS NÃO PODEM SER IMPEDIDOS DE USAR ÁREAS COMUNS

Condomínio edilício. Ação com preceitos declaratório e indenizatório. Restrições impostas quanto à utilização da área comum a locatários por temporada. [...] É vedado ao condomínio edilício proibir a utilização das áreas comuns por locatários por temporada. Inteligência do art. 1.335, I e II e art. 1.339, “caput”, do CC/2002. **Todas as prerrogativas emanadas das faculdades de uso e fruição do bem são também deferidas em favor de locatários.** Doutrina. Violação ao direito de propriedade da autora (art. 5º, XXII, da Constituição Federal). [...] (TJSP – Ap. Cível n. 1000006-41.2017.8.26.0536 – 27a. Câ. Dir. Priv.- Rel.: Des. Alfredo Attié – Fonte: DJe, 28.11.2019)





# Perguntas e respostas por TELECONDO

Ricardo Magno Quadros e Pedro Henrique Pegoraro Bertolin

Telecondo (41) 3223-8030 – contato@telecondo.com.br – www.telecondo.com.br

**Moro num condomínio com cinco torres e mais de 200 apartamentos, e o síndico propôs na assembleia geral ordinária que sejam criadas regras para controlar o acesso de pessoas no condomínio, inclusive de moradores. Seria possível exigir cadastro dos condôminos?**

O cadastramento dos moradores é uma medida que possui o objetivo de aumentar a segurança do condomínio, a fim de que se possa controlar quem frequentou o local. Há de se destacar, porém, que esses registros não podem ser feitos pela simples vontade do síndico; é necessário que exista uma norma condominial que regule o cadastramento dos moradores e frequentadores.

As regras do condomínio estão expressas em sua convenção e em seu regimento interno (art. 1.334 do Código Civil). Podem, ainda, ser criadas pelos próprios condôminos em assembleia geral, já que as decisões da assembleia obrigam a todos dentro do condomínio, isto é, o que for aprovado possui força de lei. Portanto, primeiramente é necessário observar se existem regras preestabelecidas acerca do acesso e do cadastro de pessoas no condomínio, sejam moradores, visitantes ou prestadores de serviços.

Caso a convenção condominial e o regimento interno nada abordem sobre o tema, é possível que sejam criadas normas de acesso ao condomínio, como utilização de senha, registro de documento com foto, ou mesmo simples anotação do nome

dos moradores de cada unidade habitacional. Os condôminos podem deliberar sobre as medidas mais adequadas para a sua realidade e, assim que se alcance um consenso, uma proposta de alteração ao texto da convenção ou regimento pode ser levado para votação em assembleia.

No entanto, é muito importante ressaltar que os condôminos não podem ser impedidos de acessar o condomínio, visto que isto viria a ferir seu direito de propriedade. Assim sendo, o condomínio pode levar o tema à discussão na assembleia, uma vez que se trata de medida para aumentar a segurança dos próprios condôminos, desde que as normas de cadastramento não violem o direito de propriedade dos moradores. ■



# FORTALEÇA SUA MARCA E **FIDELIZE SEUS CLIENTES.**

Publicações especializadas na área condominial para você personalizar, presentear seus clientes e prospectar novos negócios.

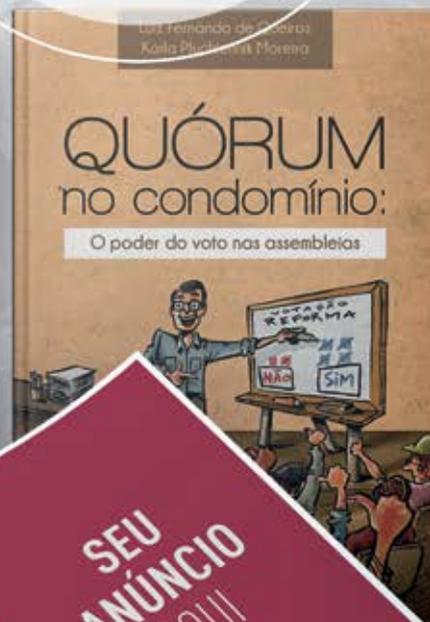
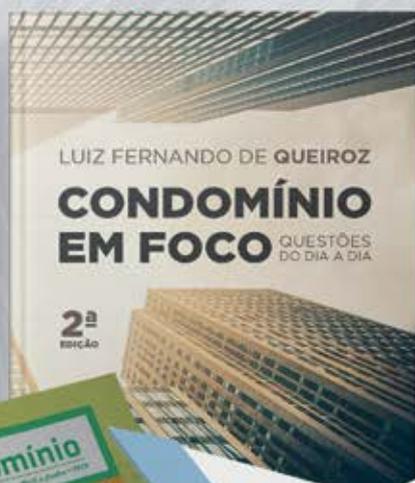
LIVROS:

- LEGISLAÇÃO DO CONDOMÍNIO
- CONDOMÍNIO EM FOCO
- QUÓRUM NO CONDOMÍNIO

**1ª PÁGINA**  
(IMPRESSÃO EM PAPEL ADESIVO)

...

**30 EXEMPLARES**  
PEDIDO MÍNIMO



**SEU  
ANÚNCIO  
AQUI**

**Direito & Condomínio**  
Revista de Direito e Condomínio

REVISTA  
DIREITO E CONDOMÍNIO

**4ª CAPA  
PRÉ-VENDA**



IMPRESSÃO:  
MAR · JUN · SET · DEZ

...

**500 EXEMPLARES**  
PEDIDO MÍNIMO

**SEU  
ANÚNCIO  
AQUI**

**SOLICITE  
SEU ORÇAMENTO:**

comercial@bonijuris.com.br

**0800 645 4020**

**41 3323 4020**

Conheça as nossas  
publicações. Acesse:

[www.livrariabonijuris.com.br](http://www.livrariabonijuris.com.br)

**Bonijuris**  
Editora