

REVISTA

# Direito & Condomínio

Ano 6 • n° 24 • Outubro a Dezembro • 2020

Bonijuris<sup>Editora</sup>



## *O síndico em* **TEMPOS MODERNOS** *— e tendências para condomínios*

**NBR 16.747/20:**  
padronização da inspeção  
predial nos condomínios

**COTA EXTRA**  
para os animais  
de estimação?

**Amparo legal para**  
**REFORMAS EM**  
**APARTAMENTOS**

LANÇAMENTO

# FACILITADOR DO CONDOMÍNIO

de L. F. Queiroz



**R\$ 50,00**

136 páginas

Compre pelo  
QR Code

Uma nova maneira de explicar a legislação. A obra divide o cenário condominial em 270 assuntos e em cada um deles mostra as regras vigentes na forma de frases diretas de fácil compreensão, com carga reduzida de detalhes, e ao final de cada enunciado faz referência a uma das 36 leis reunidas na publicação.

**Bonijuris**<sup>Editora</sup>

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



# Índice

## artigos & comentários

Análise de algumas questões jurídicas sobre condomínio | Por Gleice Barbosa

4

Cota extra para animais de estimação?

Por Luiz Fernando de Queiroz

6

## capa

O síndico em tempos modernos – e tendências para condomínios | Por Alder F. Spindler

8

## Dia a dia

Reforma em apartamento requer atenção do síndico | Por Patricia Evelyn Jones

12

Organograma condominial

Por Gustavo Camacho

14

## fique atento

Nova norma ABNT padroniza processo de inspeção predial em edifícios condominiais

Por Aécio de Miranda Breitbach

16

## condomínio nos tribunais

Decisões de direito condominial

Por Pollyana Pissaia

18

**Bonijuris****Revista Direito & Condomínio**

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

**Periodicidade:** Trimestral

**Tiragem desta edição:** 25.000 exemplares

**Editor-chefe:** Luiz Fernando de Queiroz

**Editora responsável:** Olga Maria Krieger

**Coordenação de marketing:** Jéssica Regina Petersen

**Revisão:** Andressa Harpis

**Projeto gráfico e diagramação:** Estúdio Sem Dúblê

**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.fb/direitocondominio

**Versão digital:** www.issuu.com/editorabonijuris

O conteúdo dos anúncios é de responsabilidade dos respectivos anunciantes.

Os artigos assinados são de responsabilidade dos autores e não refletem necessariamente a opinião desta revista.

iniciamos o último trimestre do ano que nem bem começou; ou melhor, do ano mais atípico que a grande maioria de nós vivenciou. Em 2020 os condomínios foram o cenário de intensa convivência, tanto das famílias, que concentraram em sua unidade habitacional os espaços de escola, trabalho, restaurante, cinema e, claro, moradia; como dos vizinhos, que precisaram repactuar medidas de convivência: exigência do uso de máscara, restrição das entregas ao portão de entrada, limitações nas áreas comuns e até mesmo o cancelamento de assembleias. Vivemos uma conjuntura de experiências extremas: hiperconvivência com uns e isolamento social como regra.

São, enfim, tempos modernos, como bem nomeou o síndico profissional Alder Spindler no artigo de capa. Ao relacionar tendências para os condomínios – como a futura onipresença de aplicativos para comunicação interna, redução de custos por meio de portaria remota, otimização do tempo com a instalação de correio inteligente, entre outros –, Alder ressalta algumas qualidades importantes para a gestão condominial: “energia assertiva, equilíbrio emocional e autocontrole, respeito, sinceridade, propor soluções de maneira construtiva, saber expor suas decisões de forma educada, ter disciplina, além de estar disponível 24 horas para situações emergenciais”.

São muitas as responsabilidades, mas quem se prepara para ser síndico sai dessa experiência de gestão preparado para gerir qualquer negócio empresarial! Só nesta edição da revista Direito & Condomínio abordamos temas do cotidiano dos síndicos, como normas ABNT que padronizam processo de inspeção predial, organograma da administração do condomínio, exigências legais para reformas em apartamentos, além de questões jurídicas que perpassam o direito do trabalho, direito imobiliário e direito civil. Assuntos escritos por colunistas especializados, que trazem informações técnicas e atuais.

Desejamos que 2021 seja tempo de recomeços, novos começos e de grandes oportunidades, assim como nos inspira a intensidade da vida em condomínio. Por sinal, a Revista Direito & Condomínio também começará o próximo ano com novidade: as edições trimestrais serão publicadas nos meses de fevereiro, maio, agosto e novembro.

Nossos votos de um feliz dia do síndico em 30 de novembro, e de um final de ano de paz, saúde e alegria a todos.

Olga Krieger

Para acessar a **REVISTA DIREITO E CONDOMÍNIO** digital direcione a câmera do seu celular para esta imagem





# *Análise de algumas* **QUESTÕES JURÍDICAS** *sobre condomínio*

*Por Gleice Barbosa – Advogada no Rio de Janeiro/RJ – gleicebarbosa82@gmail.com*

Sabemos que morar em um condomínio não é fácil. São muitos os problemas enfrentados, como convivência, vazamentos, inadimplência, falta de transparência do síndico, condôminos antissociais, dentre outros. Para ajudar a dirimir algumas das tantas dúvidas que surgem sobre esse tormentoso tema, enfrentaremos abaixo alguns casos reais submetidos à análise de cunho jurídico.

## **1) Fui síndico de um condomínio e nunca recebi pelo exercício da função. Devo procurar a Justiça do Trabalho?**

Um dos pressupostos para a configuração da competência da Justiça do Trabalho é a existência de vínculo trabalhista. No caso, há pretensão de pedido de cobrança pelo exercício do cargo de síndico, requerendo o recebimento de quantia a título de “pro labore”, sob a alegação de que nunca recebera pelo exercício da função. Como é sabido, a figura do síndico estabelece uma relação de mandato com o ente despersonalizado designado condomínio e, portanto, é imperiosa sua regência pelos artigos 1.347 e seguintes do Código Civil, e, de forma suplementar, as normas previstas pela própria convenção do condomínio. Desse modo, inexistente relação de trabalho de forma a configurar a competência da justiça especializada do trabalho.

**2) Sou condômino e ajuizei ação em face do síndico, questionando as obras que estavam sendo realizadas no prédio. Foi efetuada cobrança de cota extra para pagamento de honorários advocatícios devidos ao advogado do síndico naquele processo. Sou obrigado a pagar? Pois movi ação judicial em face da pessoa do síndico, e em meu entender ele deve arcar com o pagamento dos honorários do profissional que contratou para sua defesa.**

No caso apresentado, a ação judicial proposta em face da pessoa do síndico tinha como causa de pedir as obras realizadas no prédio, havendo, portanto, interesse direto do condomínio. Os atos questionados tangenciavam a pessoa do síndico, mas na realidade o objetivo era atacar a administração do condomínio e os atos praticados em prol da coletividade dos condôminos. Embora a demanda tenha sido ajuizada por você, na qualidade de condômino, persiste o dever jurídico de contribuir com o rateio das despesas do advogado que atuou em defesa dos atos praticados em prol do condomínio, de acordo com o art. 12 da Lei 4.591/64 e o art. 1.336, inciso I, do Código Civil.

**3) Sou proprietária de um apartamento e há cerca de oito meses deixei de pagar as cotas extras aprovadas em assembleia para a**



**execução de obras no condomínio porque não concordei com os critérios utilizados pelo síndico na escolha da empresa contratada. Agora o síndico ajuizou ação de cobrança dessas cotas. Sou obrigada a pagar?**

Sim, pois cabe ao proprietário arcar com o pagamento das despesas condominiais, nos termos dos arts. 12 da Lei 4.591/61 e 1.336 do Código Civil.

**4) Sou síndico de um condomínio e em assembleia geral extraordinária sofri agressões verbais, ameaça e falsa acusação de crime feitas por um dos condôminos, que alegou que desviei dinheiro do condomínio. Gostaria de saber se posso mover ação por danos morais.**

Se ocorreu imputação de condutas desabonadoras contra a sua pessoa perante os moradores do condomínio, a evidenciar o nítido intuito de atribuir a prática de atos ilícitos, é cabível sim ação de responsabilidade civil com pedido de compensação por danos morais, eis que a conduta do condômino em questão ultrapassou a esfera do exercício regular do direito, inserindo-se no abuso do direito estabelecido no art. 187 do Código Civil.

**5) Há tempos venho me queixando junto ao síndico com relação a infiltrações oriundas de área comum do edifício que estão danificando meu apartamento. Gostaria de saber**

**se posso entrar com ação e responsabilizar o condomínio a fazer os reparos necessários?**

Sim. Nesse tipo de caso, o juiz irá designar um perito para constatar a existência de infiltrações que repercutem no seu apartamento. Caso a conclusão do laudo pericial seja de que os problemas decorrentes de infiltrações advêm das áreas de uso comum, conforme conceito do art. 1.331 do Código Civil, será de responsabilidade do condomínio realizar as obras necessárias para corrigir os vazamentos, impondo-se a obrigação de indenizar.

**6) No condomínio em que resido, o síndico já está em seu oitavo mandato. Uma das proprietárias sempre faz uso de várias procurações em benefício do síndico e ele vem se perpetuando. Há alguma maneira de proibir o uso dessas procurações?**

Você deve analisar a convenção do condomínio e conferir se há alguma vedação ao uso de procurações ilimitadas. No Código Civil ou na Lei 4.591/64 não há limitação de procuração em relação ao contrato de mandato ou ao seu uso em condomínio edilício. Ante o princípio da legalidade, aos particulares é lícito fazer aquilo que a lei não proíbe. Caso não haja vedação expressa na convenção do condomínio com relação ao número de procurações, vejo a impossibilidade de se discutir a relação jurídica havida entre mandante e mandatário. ■

# Cota extra para animais de estimação



Por Luiz Fernando de Queiroz –  
Advogado em Curitiba/PR –  
lfqueiroz@grupojuridico.com.br

## O condomínio pode alterar seu regimento interno, fixando taxa adicional sobre a circulação de animais nas áreas comuns.

A permanência de animais em edifícios sempre foi um tema polêmico, ainda não de todo resolvido, ou, ao menos, entendido. Um condomínio de São Paulo ganhou na Justiça o direito de cobrar uma taxa extra, mensalmente, de todos os proprietários de animais do prédio, na base de 50% da cota-parte, a título de permissão para que os bichanos circulem nas áreas comuns do condomínio. O ponto central da discussão dos juízes do tribunal paulista, ao julgarem o recurso do condômino inconformado (acórdão 207.477), não foi saber se era possível ou não o condomínio impor tal exação, mas definir se a taxa não era exagerada ou se poderia ser cobrada de cada um dos animais isoladamente, ou apenas do proprietário, independentemente do número de cães e gatos que tinha em sua unidade autônoma.

### **Vejam os mais alguns detalhes.**

Um dos condôminos se insurgiu contra a cobrança da taxa de circulação de animais no prédio, submetendo a exigência à apreciação judicial. Em sua decisão, o juiz de 1º grau considerou legal a cobrança, porém abusivo o critério “por animal”, sob o fundamento de não ter havido aumento de despesas que justificasse a sua fixação. O magistrado declarou nula, por conseguinte, a expressão “por animal”, mas obrigou o condômino requerente a pagar 50% de acréscimo na despesa condominial, sem levar em conta o número de animais que mantenha em seu apartamento. O magistrado ainda lembrou que o equilíbrio na fixação do montante da taxa não era fácil, dando dois exemplos: o da cadela que parisse quatro ou cinco cachorrinhos e do condômino excêntrico que mantivesse vários



cachorros em sua companhia, sugerindo que o condomínio procurasse limitar o número de animais em cada apartamento.

#### Taxa adicional

As partes não se conformaram com a decisão e recorreram; o condômino por reputar ilegal a cobrança, e o condomínio por entender não haver justiça em igualar quem possuísse um cachorro com quem possuísse um canil. A questão foi julgada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, sendo relator o desembargador Laerte Nordi.

**VEREDICTO DE SUAS EXCELÊNCIAS:** o condomínio pode alterar seu regimento interno, fixando taxa adicional sobre a circulação de animais nas áreas comuns. Quem tiver um cachorro paga 50% de acréscimo. Quem tiver dois paga 50% mais as despesas causadas pelo segundo.

E você, prezado leitor? Concorde com a decisão do colegiado paulista? Ou pensa que o condômino pode ter um ou mais animais em seu apartamento, e que passem livremente nas áreas comuns do prédio?

A ideia de se cobrar do condômino pela circulação de seu animal de estimação nas áreas comuns do prédio não é de todo condenável. Contudo, o critério para a imposição da taxa não pode fugir do bom senso. Cobrar 50% sobre o valor do rateio de despesas é exagerado. Se, em média, há 3,5 pessoas em cada unidade, o que dá 30% de despesa de condomínio para cada uma, por que cobrar 50% de um simples animal, que pouco ou nenhum serviço utiliza? Razoável seria, por exemplo, cobrar um adicional de 10% a 20% da cota de rateio, até o limite de três animais por apartamento. E pronto. Não havendo exagero, fica mais fácil sustentar a cobrança na Justiça. ■



R\$ 50,00

224 páginas

## VIDA EM CONDOMÍNIO

120 QUESTÕES DO DIA A DIA

de Luiz Fernando de Queiroz

A 2ª edição chega para esclarecer as mais diferentes questões de forma rápida, didática e descomplicada. São 120 tópicos, que, juntos, fazem da obra não só uma leitura indispensável para síndicos e moradores, como uma ferramenta capaz de tornar a vida em condomínio ainda mais harmoniosa.



Compre pelo QR Code

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

**Bonijuris** Editora



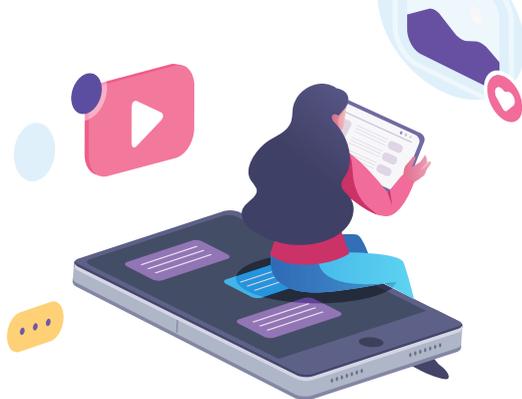
# *O síndico em* **TEMPOS MODERNOS** *— e tendências para condomínios*

A vida em condomínio lembra, muitas vezes, outras dinâmicas da sociedade.

*Por Alder F. Spindler –  
Síndico profissional em Curitiba/PR –  
www.sindicocuritiba.com*

**N**um time de futebol de campo jogam 11 jogadores – do goleiro ao atacante – com o objetivo simples de “fazer gols” no time adversário. Essa tarefa parece simples quando falamos de um futebol amador jogado nos campinhos dos bairros, mas quando consideramos um campeonato de times profissionais, a tarefa se torna mais difícil e muito mais desafiadora. Não são somente os jogadores em campo, há uma estrutura por trás desse time, um técnico, um preparador físico, uma comissão técnica, um campo e equipamentos para os treinos, massagista, patrocinadores, imprensa, torcida, expectativas, sonhos, conquistas, derrotas, decepções, lesões e por aí podemos entrar num longo texto. O principal narrador, que conduz esse time, sem dúvida é a figura do técnico. Ele é o “responsável” pelo time, pois é quem responde pelos seus sucessos e desafios.

Faço essa breve analogia quando pensamos na figura do síndico, que não só gerencia um condomínio, não só tenta superar as expectativas dos condôminos, mas também assume a responsabilidade de manter o condomínio em perfeitas condições de uso, seguro e valorizado, fazendo com que os condôminos sejam pessoas felizes e satisfeitas no lugar onde vivem. É expressivo nos últimos 10 anos o aumento de condomínios em todo o Brasil e do número de famílias que buscaram morar em um condomínio. Isso leva a crer que as pessoas adoram morar em condomínios. Muitos podem pensar: “é mais seguro morar em condomínio”. De fato, é mais seguro, mas esse não é o único interesse



de quem procura morar em um condomínio: investimento, relacionamento com pessoas, qualidade de vida, proporcionar mais conforto e segurança para sua família são alguns dos alicerces dessa escolha.

Voltando a falar do síndico, quais são seus desafios? Não estou falando de ser competente, entender de finanças, conhecer a legislação, ser comprometido, se dedicar à função, saber lidar com pessoas, mediar conflitos entre moradores, reduzir custos. Isso é o básico, e veja, já são muitas habilidades por aqui.

O que diz a atual legislação não é novidade para ninguém. No Código Civil:

**Art. 1.348. Compete ao síndico:**

**I - convocar a assembleia dos condôminos;**

**II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;**

**III - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;**

**IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;**

**V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;**

**VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;**

**VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;**

**VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;**

**IX - realizar o seguro da edificação.**

O síndico atual precisa conhecer novas tecnologias, estar antenado com as novas oportunidades, conectado com empresas que tragam inovações, ler bastante sobre o mercado imobiliário, entender sobre as tendências autosustentáveis, levar ao seu cliente condômino novas ferramentas de trabalho, criar processos internos que engrenem no contexto geral de sua administração e tragam resultados efetivos na gestão, além de lidar com empresas que tenham essa mesma visão, trabalhando com qualidade e preço justo e competitivo.

Energia assertiva, equilíbrio emocional e autocontrole, respeito, sinceridade, habilidades comunicativas, conhecer seus limites, estar preparado para rejeições das diversas maneiras, segurança na tomada de decisões, propor soluções de maneira construtiva, saber expor suas decisões de forma educada, ter disciplina nas tarefas e horários, estar disponível 24 horas para situações emergenciais, ser comunicativo e presente são algumas habilidades do síndico.



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

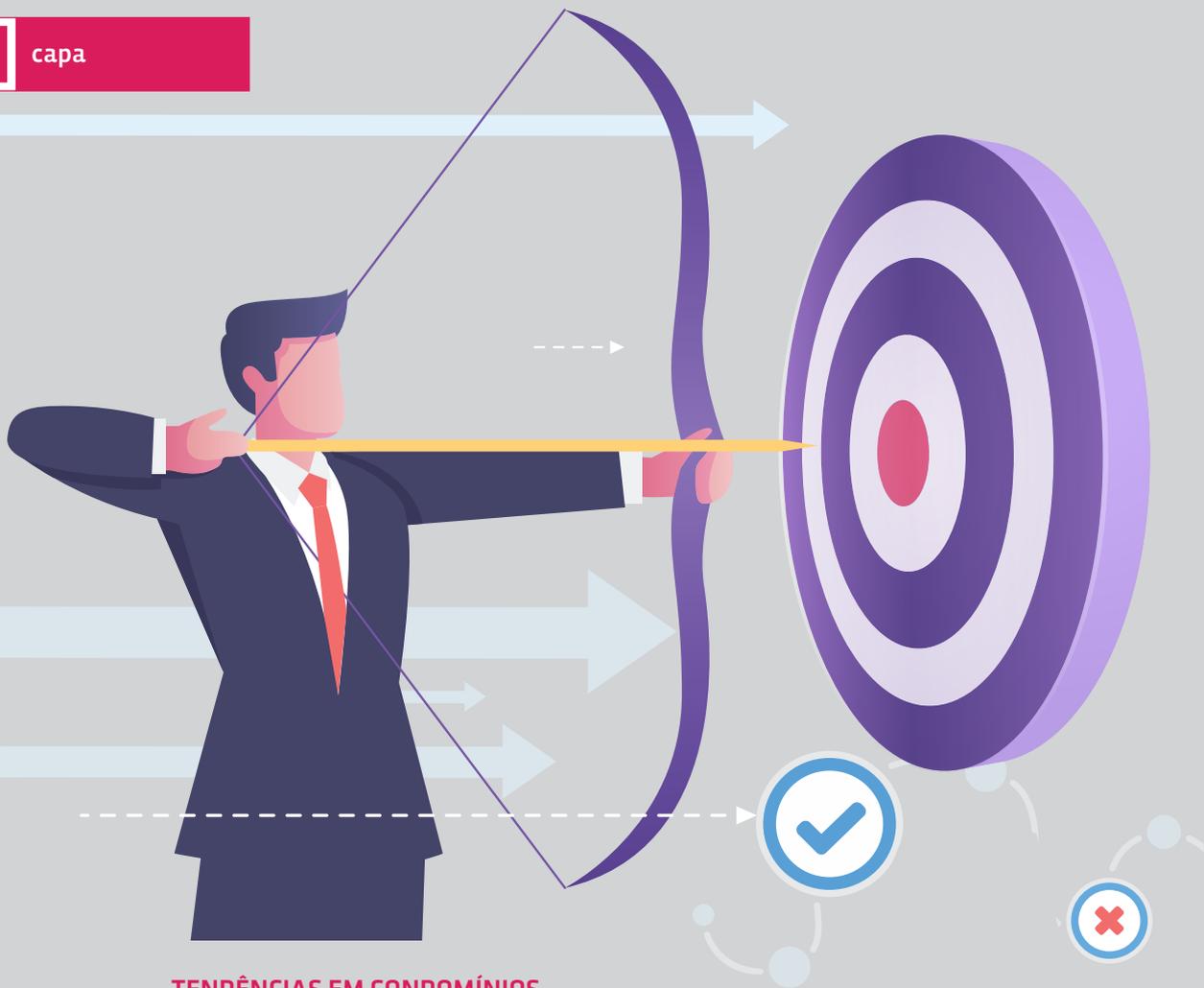


[www.livrariabonijuris.com.br](http://www.livrariabonijuris.com.br)



0800 645 4020 | 41 3323 4020

**Bonijuris**  
Editora



### TENDÊNCIAS EM CONDOMÍNIOS

Atualmente empresas disponibilizam softwares e equipamentos que trazem maior conforto, segurança e praticidade aos condomínios e conseqüentemente aos moradores. Veja algumas:

**1) Plataformas de gestão** – aplicativos e sistemas online que oferecem não só reservas de espaços, documentos aos condomínios, prestação de contas em tempo real, mas controle e monitoramento dos equipamentos do condomínio, como bombas d'água por exemplo, evitando que o condomínio fique sem água.

**2) Portarias remotas** – essa modalidade sem dúvida só ganha espaço nos condomínios e empresas. Não somente pela significativa redução de custos, mas pelo avançado sistema de gestão online, que proporciona um aumento robusto na segurança e dá autonomia aos condôminos nos acessos, entradas de pessoas e visitas.

**3) Correio inteligente** – armários inteligentes homologados pelos Correios que permite ao carteiro entregar uma mercadoria em um armário eletrônico com conexão direta entre os correios e o receptor, sem a necessidade de a pessoa estar presente no momento da entrega.

**4) Telemetria de gás, água ou energia elétrica** – o número de informações que pode ser verificado por telemetria em medidores de gás, água ou energia é muito expressivo. Isso gera rapidez nas medições, que não precisam mais ser presenciais, e antecipa ações em eventuais casos de vazamentos, evitando prejuízos financeiros e estruturais e ainda gerando economia ao condomínio.

**5) Energia fotovoltaica** – é a energia convertida direta da luz em eletricidade por meio de um dispositivo que faz essa conversão.



**6) Assembleias virtuais** - a pandemia veio proporcionar uma nova prática nos condomínios. As administradoras, braço direito do condomínio e do síndico, oferecem plataformas e meios digitais seguros que dão essa nova dinâmica nas assembleias em condomínios. Essa prática sem dúvida chegou para ficar e será muito utilizada mesmo depois da pandemia.

**7) Leed** - sistema internacional de certificação criado para incentivar empresas a trazer mais benefícios sustentáveis ao mercado de construções. Essa já é uma prática que vem tomando proporções significativas. Os benefícios vão desde a valorização do produto de venda ao uso racional de recursos naturais.

Ao iniciar a atividade de síndico em um condomínio, seja por opção pontual em ser síndico do prédio em que reside ou por optar como profissão, deve-se ter em mente duas práticas importantes: informação e prática. Ambas andam juntas. A informação pode ser feita através de leitura, cursos, palestras online, fóruns, internet e outros meios de comunicação; já a prática pode ser em atuar como síndico no condomínio onde reside ou procurar por empresas de síndicos profissionais já existentes no mercado. Ser síndico de fato não é algo simples, mas se a pessoa tem o perfil adequado para atuar nessa área, tenho certeza de que terá sucesso. Como qualquer profissão e tarefa, é preciso se dedicar muito para ser um bom profissional. ■



R\$ 20,00

48 páginas

## LEIS ESSENCIAIS DO CONDOMÍNIO COM NOTAS, GRIFOS E NEGRITOS

de **Luiz Fernando de Queiroz** e **Olga Maria Krieger**

Indispensável para quem procura respostas rápidas na legislação. Neste livreto você encontra o essencial das regras sobre condomínio com a transcrição de artigos de 23 leis ordinárias brasileiras, onde os autores chamam a atenção para o conteúdo mais relevante de cada norma citada.



Compre pelo QR Code



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



0800 645 4020 | 41 3323 4020

**Bonijuris**  
Editora



# Reforma em apartamento requer atenção do síndico

Por Patricia Evelyn Jones – Advogada em Santos/SP – [pej.adv@gmail.com](mailto:pej.adv@gmail.com)

Toda e qualquer reforma em apartamento deve ser precedida de aprovação e autorização do síndico. Contudo, nem sempre isso acontece. Muitos moradores entendem que, pelo fato de serem proprietários, estão livres para fazer qualquer alteração na sua unidade condominial. Mas não se pode perder de vista que até pequenas alterações podem causar impacto na estrutura do edifício.

## OBRIGAÇÕES DO CONDÔMINO

O condômino deverá enviar ao síndico, antes do início de qualquer obra, os seguintes documentos, a fim de que haja expressa aprovação e autorização:

- termo de responsabilidade;
- Plano de Reformas, Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT);
- cronograma detalhando o que será feito na obra, o tempo estimado para a conclusão, a lista das pessoas que irão trabalhar na obra, bem como a planta com as alterações a serem realizadas.

## OBRIGAÇÕES DO SÍNDICO

O síndico é o responsável pela aprovação da documentação apresentada pelo condômino, autorizando a execução da reforma. Assim, é seu dever fiscalizar a obra e verificar se está sendo realizada exatamente de acordo com o que consta da documentação apresentada. Caso a execução esteja em desacordo com o previsto, o síndico deverá tomar as seguintes providências:

- notificar o condômino;
- aplicar multa, se prevista no regulamento;
- proibir a entrada de materiais e dos prestadores de serviço até que a obra seja regularizada;
- registrar a irregularidade na delegacia de polícia, caso entenda necessário;
- embargar judicialmente a obra visando a respectiva regularização e prevenindo, assim, eventuais responsabilidades que poderão lhe ser atribuídas.



Após a conclusão da reforma, o síndico deverá realizar uma vistoria para se certificar do que foi efetivamente realizado e do estado em que se apresenta o imóvel, exigindo do condômino a entrega de um termo de encerramento. Caso o condômino não comunique a sua intenção de realizar a reforma ou não apresente a documentação necessária, deverá o síndico verificar na convenção do condomínio se existe alguma punição a ser aplicada, podendo denunciar a obra na prefeitura e tomar as providências acima mencionadas.

No que tange à apresentação de ART/RRT, elencamos abaixo algumas situações.

#### OBRAS QUE NECESSITAM DE ART/RRT:

- instalação de ar-condicionado;
- mudança de posição/lugar de torneiras, chuveiro ou tomadas;
- abertura de portas ou cozinha americana;
- fechamento ou envidraçamento de sacadas;
- buracos ou perfurações de lajes;
- instalação de banheira;
- reformas onde há necessária intervenção de engenheiro eletricista;
- reparo ou alteração nas instalações de gás;
- troca de revestimentos com uso de ferramentas de alto impacto, como marretas, para retirada do revestimento prévio;
- alterações estruturais do apartamento.

#### OBRAS QUE NÃO NECESSITAM DE ART/RRT:

- pintura;
- pequenos reparos elétricos ou hidráulicos que dispensem o uso de ferramentas de alto impacto e não alterem a estrutura do condomínio;
- instalação de redes de proteção;
- substituição do forro de gesso, desde que tenha características semelhantes ao anterior.

## HORÁRIO PERMITIDO PARA REFORMAS EM APARTAMENTOS

Normalmente o horário permitido para a realização de obras em condomínios é das 8h às 17h, sendo proibida nos finais de semana e feriados. Porém, isso pode variar e vale o que está no regulamento interno de cada condomínio.

É importante que o síndico consulte o regulamento interno, informando de forma precisa aos condôminos as condições e os horários nos quais é permitida a realização de obras, a fim de evitar transtornos e aborrecimentos aos demais moradores.

## AMPARO LEGAL A SER UTILIZADO E OBSERVADO PELO SÍNDICO

A norma que regulamenta a realização de reformas em condomínios é a NBR 16280, cuja função é garantir que o síndico seja comunicado, previamente, de qualquer alteração a ser realizada no condomínio, seja nas áreas de uso comum ou nas unidades autônomas. Tal medida normativa entrou em vigor no dia 18/04/2014 e foi atualizada em 2015.

De acordo com a aludida norma, o condômino deve apresentar ao síndico o Plano de Reformas, a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou o Registro de responsabilidade Técnica (RRT), os quais devem ser assinados pelo arquiteto ou engenheiro responsável pela obra, sem prejuízo dos demais documentos antes elencados.

## COMO PROCEDER QUANDO A REFORMA FOR REALIZADA PELO PRÓPRIO SÍNDICO EM SEU APARTAMENTO?

Neste caso, sugere-se a formação de uma comissão de obras aprovada em assembleia, com poder de fiscalização, à qual o síndico deverá enviar a documentação pertinente à obra para aprovação, autorização e fiscalização. ■



Por Gustavo Camacho – Advogado em Joinville/SC – [gustavo@camachoadvogados.com.br](mailto:gustavo@camachoadvogados.com.br)

O organograma dos cargos que compõem a administração condôminial irá constar da convenção condôminial vigente, nos termos do art. 1.334, inciso II, do Código Civil, de modo que há condôminios que sequer possuem as funções de subsíndico e conselheiro (fiscal ou consultivo). Tudo dependerá da previsão convencional.

Quanto ao síndico, o art. 1.347 do Código Civil estabelece que “a assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condôminio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se”. Portanto, não há distinções entre a figura do síndico morador (orgânico) e o síndico profissional, eis que ambos são regulados pelo mesmo dispositivo legal, inexistindo classes diversas de síndicos.

Em face do mencionado art. 1.347 do Código Civil, bem como do princípio da hierarquia das normas, a convenção condôminial não poderá determinar que os candidatos ao cargo de síndico deverão ser apenas condôminos, pois regras desta natureza encontram-se em descompasso com a legislação hierarquicamente superior, que no caso é o Código Civil.

No entanto, a convenção poderá dispor sobre as regras eleitorais aplicáveis aos candidatos, tais como o prazo de inscrição dos candidatos e os documentos que deverão ser apresentados por eles.

Tanto o morador ou o profissional poderão ser eleitos para o exercício da sindicatura durante o prazo de mandato constante na convenção condominial, funcionando a ata da assembleia de eleição como uma espécie de “contrato”, pois prevê a remuneração e o prazo de duração do mandato do síndico eleito.

Ao ser empossado no cargo, o síndico assume toda a carga de obrigações constantes no art. 1.348 do Código Civil, dentre as quais “representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns”.

Além de representar ativa e passivamente o condomínio, na forma do inciso VI do art. 1.348 do Código Civil, compete ao síndico eleito, a elaboração da previsão orçamentária de cada exercício, que será deliberada e aprovada na forma do art. 1.350.

A ata da previsão orçamentária funciona como um “cheque” mensal a ser utilizado pelo síndico eleito, pois contempla o limite de despesas ordinárias a serem suportadas pelo condomínio, cabendo ao síndico cumprir a decisão assemblear acerca do planejamento financeiro, na forma do art. 1.348, inciso IV, do Código Civil, sob pena de não ter as suas contas aprovadas ao final do exercício, nos termos dos arts. 1.348, inciso VIII, e 1.350, ambos do Código Civil. Então o síndico não pode gastar além da previsão orçamentária, utilizar o fundo de

reserva sem autorização assemblear ou a comprovação de um evento emergencial, bem como realizar benfeitorias sem a obtenção dos quóruns dos arts. 1.341 e 1.342 do Código Civil.

Há condomínios em que, dependendo da dinâmica imposta pela convenção condominial, a realização das despesas dependerá de assinatura conjunta do subsíndico ou de algum conselheiro fiscal. Contudo, tal prática não é habitual

e gera uma potencial burocratização das operações cotidianas do condomínio.

Ao conselho fiscal, por sua vez, se houver previsão na convenção quanto à sua existência, respeitadas as suas respectivas competências funcionais, geralmente caberá analisar as contas e dar o parecer sobre sua aprovação ou reprovação. Anote-se que caberá à assembleia condominial a aprovação

ou a reprovação das contas do síndico, e não ao conselho fiscal autonomamente.

Compreender o organograma instituído pela convenção é fundamental para o funcionamento harmônico da administração, posto que, quando cada um dos componentes dos órgãos do macrosistema condominial conhece as suas competências funcionais, a tendência é a de que os conflitos sejam mitigados, eis que as atividades serão desempenhadas com humildade, ou seja: nem além, nem aquém de suas responsabilidades, mas na justa medida. ■

**“representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns”**

## VIVA MELHOR VIVA O CONDOMÍNIO

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



Conheça nosso Facebook e Instagram:

 [vivacondominio](#)



 41 3324 9062  
[vivacondominio.com.br](http://vivacondominio.com.br)  
[contato@vivacondominio.com.br](mailto:contato@vivacondominio.com.br)



# Nova norma ABNT

## *padroniza processo de inspeção predial em edifícios condominiais*

Por *Aécio de Miranda Breitbach* – Engenheiro civil em Florianópolis/SC – [ambreitbach@terra.com.br](mailto:ambreitbach@terra.com.br)

**Publicada no dia 21 de maio de 2020 pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), a norma NBR 16.747/20 regula a realização de inspeção predial e o fornecimento de relatório de inspeção.**

A inspeção predial, agora regulada, objetiva constatar o estado de conservação e funcionamento da edificação, caracterizado pelos seus sistemas e subsistemas, proporcionando acompanhamento sistematizado do comportamento em uso prolongado, visando sempre conservar a vida útil e mantendo as condições suficientes para proporcionar segurança, habitabilidade e durabilidade da edificação.

Essa norma objetiva instruir a gestão do síndico na operação e manutenção da edificação e, quando realizada regularmente, pode contribuir para reduzir riscos técnicos e econômicos decorrentes da perda de desempenho. Sua periodicidade pode ser regulada por legislação específica, ou mesmo estabelecida pelo profissional responsável pela inspeção, que passa a se chamar inspetor predial – o qual poderá ser engenheiro ou arquiteto habilitado a

fornecer registro de responsabilidade técnica, ART ou RRT.

Os resultados da inspeção predial são sempre referenciados ao momento de sua realização, já que as edificações estão sujeitas ao dinamismo de sua utilização e a exposição ao intemperismo degradante. Tal inspeção não se presta a instruir ações judiciais de responsabilização por eventuais irregularidades construtivas, já que não há fundamentação técnica das avaliações, que são sensoriais. Também não tem a finalidade de avaliar desconformidades relativas ao cumprimento de todas as normas técnicas aplicáveis às edificações.

O caráter sensorial da inspeção exclui do processo a identificação de irregularidades que não se manifestem ou somente possam ser visualmente identificadas por ensaios tecnológicos específicos. A inspeção predial, objeto dessa norma, também não substitui

as inspeções periódicas do programa de manutenção, da ABNT NBR 5674, que estão previstas em manual regulado pela ABNT NBR 14037.

A nova norma traz etapas mínimas a serem cumpridas no desenvolvimento do trabalho, incluindo avaliações dos objetivos de cada uma delas, como: levantamento e análise de dados e documentação (solicitados e disponibilizados), anamnese para a identificação de características e histórico geral da edificação, vistoria da edificação (de forma sistêmica), classificação das irregularidades constatadas, recomendação das ações necessárias para restaurar ou preservar o desempenho dos sistemas e organização das prioridades em patamares de urgência. A inspeção predial pode recomendar a contratação de inspeções prediais especializadas ou outras ações para que se possa aprofundar e refinar o diagnóstico.



Dessa forma, os laudos técnicos de inspeção predial passam a ter seu conteúdo padronizado, permitindo aos contratantes exigir a sua conformidade. As recomendações técnicas de restauração devem ser apresentadas de forma clara e acessível, permitindo fácil compreensão aos leigos. A vistoria contempla a verificação dos seguintes itens:

- **Estrutura da edificação**, normalmente concreto armado. Assim os pilares, lajes e vigas visíveis são examinados para identificar deformações ou corrosão de armaduras.
- **Sistema elétrico**, principalmente considerando os relatos de ocorrências dos moradores relacionados a desarmes de disjuntores e outros eventos como curtos-circuitos, queimas frequentes de lâmpadas, acionamento conjunto de chuveiros elétricos como causa de desarme de disjuntores e sensação de redução de potência de iluminação em lâmpadas.

- **Sistema de abastecimento de água** e o consumo médio mensal, pelas faturas da concessionária, e também vazamentos visíveis. Eventualmente a tubulação da rede de combate a incêndio pode apresentar vazamento, principalmente nos trechos subterrâneos. As cisternas e o reservatório elevado são verificados quanto a vazamentos e o estado interno da impermeabilização.

- **Rede de proteção contra descargas atmosféricas**, a sua integridade e funcionamento. Infiltrações pelas fachadas são verificadas e a pintura externa é avaliada quanto à necessidade de repintura e ou lavagem.

- **Revestimento cerâmico externo das fachadas**, que é inspecionado estatisticamente. A ocorrência de desprendimentos da fachada, relatada pelos condôminos, deve ser verificada e reportada.

- **Elevadores e a casa de máquinas**, que são vistos em busca de infiltrações e estado de

conservação daquele ambiente. As portas corta-fogo são testadas quanto à eficiência do seu fechamento automático e vedação.

- **Extintores de incêndio** são verificados no que se refere à pressão de operação. O telhado de cobertura é inspecionado quanto à estanqueidade e estado de conservação, bem como suas calhas.

- **Terraços de uso condominial** quanto a infiltrações. As calçadas são verificadas em relação à conformidade urbanística. Os muros divisórios são inspecionados quanto à sua integridade e estabilidade. Os pisos e paredes das áreas comuns são inspecionados.

- **Iluminação do condomínio e a acessibilidade de deficientes**. Todas as dependências condominiais são inspecionadas.

Os apartamentos que solicitarem inspeção em função de possíveis danos estruturais ou de fachadas deverão ser visitados e os danos efetivamente existentes devem constar do relatório. ■



# Direito condominial

## nos tribunais

Por Pollyana Elizabete Pissaia – Advogada em Curitiba/PR – [pollyana@bonijuris.com.br](mailto:pollyana@bonijuris.com.br)

### SÍNDICO NÃO PODE APROVAR DESPESA VULTUOSA SEM CONSULTAR CONDÔMINOS POR MEIO DE ASSEMBLEIA

Apelação Cível – Ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais – Condomínio de apartamentos – Hall de entrada do edifício – Benfeitorias decorativas – Autorização e aprovação prévias em assembleia – Necessidade – Previsão em convenção condominial – Inobservância – Despesa vultuosa que exige apreciação assemblear – Natureza institucional – Força cogente – Observância obrigatória pelos condôminos – Deliberações soberanas – Prevalência do interesse comum – Limites regulamentares à função do síndico – Extrapolamento – Excesso verificado – Dever de reparação configurado – [...] (TJPR – Ap. Cível n. 0001995-32.2019.8.16.0173 – 10a. Câm. Cív. Rel.: Des. Domingos Ribeiro da Fonseca – Fonte: DJ, 27.07.2020).

### CONDOMÍNIO POSSUI RESPONSABILIDADE PELA CONDUTA DANOSA DO SÍNDICO

Recurso inominado. Desavença entre síndico e morador de condomínio. Conduta supostamente danosa do síndico que deriva de suas funções como síndico. Legitimidade do condomínio para responder aos danos alegadamente causados ao morador. Ilegitimidade passiva reconhecida. Recurso provido (TJPR – Rec. Inominado n. 0003479-63.2018.8.16.0029 – Rel.: Des. Juiz Subs. em 2º Grau Álvaro Rodrigues Junior – Fonte: DJ, 13.07.2020).

### MORADORA DEVE SER INDENIZADA PELO CONDOMÍNIO POR DESCASO NA MANUTENÇÃO DE ÁREAS COMUNS QUE CAUSOU MOFO E UMIDADE EM SEU APARTAMENTO

Apelação Cível – Ação de indenização por danos materiais e morais – Infiltração decorrente de áreas comuns do condomínio – Mofo e umidade que danificaram a estrutura do imóvel da autora – Dever de indenizar do condomínio – Perícia conclusiva de que o mofo e a infiltração foram causados por culpa do condomínio – Responsabilidade do condomínio de fazer a manutenção das áreas comuns (calhas, telhados e condutores pluviais) – Danos materiais devidos – Danos morais – Ocorrência – Verificado de acordo quantum com as peculiaridades do caso concreto – Recurso de apelação conhecido e parcialmente provido (TJPR – Ap. Cível n. 0032489-42.2014.8.16.0014 – Des. Francisco Luiz Macedo Junior – Fonte: DJ, 05.12.2018).

PRÉ-LANÇAMENTO

# LEGISLAÇÃO DO CONDOMÍNIO

COLETÂNEA PRÁTICA

de Luiz Fernando de Queiroz  
e Olga Maria Krieger



R\$ 50,00

224 páginas

Compre pelo  
QR Code

Em sua quinta edição a obra conta com as atualizações do Estatuto da Pessoa com Deficiência, Lei Antifumo, Lei da Acessibilidade, Lei do Consumo Hídrico Individualizado, assim como os novos artigos do Código de Processo Civil e continua sendo uma excelente ferramenta para síndicos, condôminos e profissionais da área.

**Bonijuris**<sup>Editora</sup>

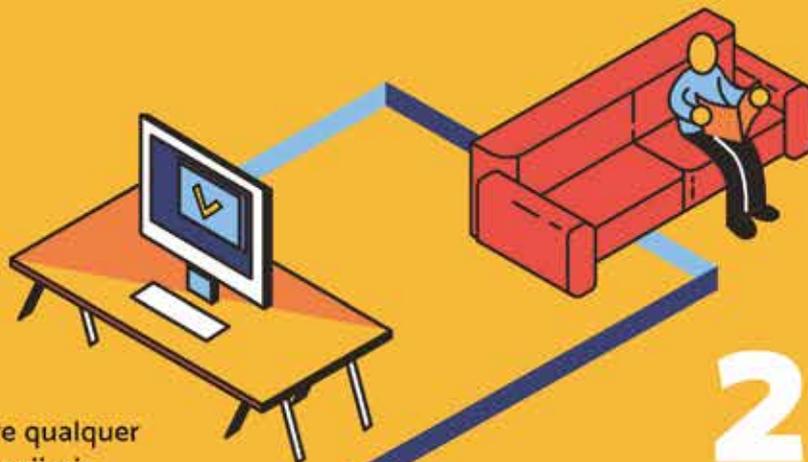
[www.livrariabonijuris.com.br](http://www.livrariabonijuris.com.br)  
0800 645 4020 | 41 3323 4020



**Pelos nossos livros,  
colocamos a mão no fogo  
e até no bolso.**

**1**

Compre qualquer livro Bonijuris em nosso site com frete grátis.



**2**

Após recebê-lo, pode ler, reler, emprestar e debater seu conteúdo.

**3**

Caso a leitura não atenda à sua expectativa, você tem até 90 dias para entrar em contato solicitando reembolso.



**4**

O valor do ressarcimento é você quem escolhe, podendo ser de até 100% do investimento, **sem precisar de justificativas ou devolver o livro.**

Basta informar seu nome e seus dados que o dinheiro será depositado em até cinco dias úteis.

Para vender o peixe é preciso acreditar nele. Quando olhamos para a literatura que produzimos aqui, não titubeamos em acreditar na sua excelência. Tanto que desafiamos você a experimentar nossos livros com uma iniciativa ousada.

**Aceita o desafio?**

Compre agora em [livrariabonijuris.com.br](http://livrariabonijuris.com.br) ou pelo QR Code.



Contato para reembolso:  
[sac@bonijuris.com.br](mailto:sac@bonijuris.com.br) / 0800-645-4020

**Bonijuris** Editora