

REVISTA

Direito & Condomínio

Ano 7 • nº 25 • Fevereiro a Abril • 2021

Bonijuris^{Editora}



Quem são as **PESSOAS** que compõem o condomínio?

As leis do condomínio
agora têm PESQUISA
FACILITADA

Plano de emergência
em caso de incêndio:
INDISPENSÁVEL!

Taxa condominial:
IGUAL PARA TODOS
os moradores?

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
Editora

www.livrariabonijuris.com.br
0800 645 4020 | 41 3323 4020



Índice

artigos & comentários

4

Direito condominial ao alcance de todos | *Por Olga Krieger*

Taxa condominial e proporção com o tamanho do apartamento
Por Daniel Roberto Hertel

6

capa

8

Quem são as pessoas que compõem o condomínio? | *Por Rodrigo Karpat*



dia a dia

12

Plano de emergência em condomínio
Por Karla P. Moreira

fique atento

14

Segunda ondata covid-19 nos condomínios: continuam abertas ou se fecham novamente as áreas de uso comum? *Por Robéria Moraes de Alcântara*

condomínio nos tribunais

18

Decisões de direito condominial
Por Pollyana Pissai

Nesta edição da Revista Direito e Condomínio traçamos em detalhes os diferentes personagens que compõem o condomínio edilício, já que saber a diferença entre inquilino, morador e condômino, por exemplo, é fundamental no momento da participação na assembleia geral. Nas palavras do advogado Rodrigo Karpat, compreender tais particularidades nos ajuda a “agir dentro dos nossos direitos e deveres para a criação de uma microssociedade mais democrática e plural”.

O início de um novo ano nos leva a ter uma força extra para iniciar projetos e ações inovadoras, não é mesmo? Que tal verificar se no seu condomínio existe um “plano de emergência” para casos de incêndio ou outras intempéries? Já que desventuras podem acontecer em qualquer momento – e aprendemos duramente no ano de 2020 que há fenômenos para além do nosso controle –, melhor se a coletividade souber como agir e reagir nesses momentos críticos. Também como resposta a desafios, trazemos dicas de como proceder em relação às áreas comuns na esperada segunda onda da covid-19.

Por fim, o destaque editorial é para uma nova forma de pesquisar e explicar as leis que regem o condomínio, um livro que facilita a busca de temas que surgem frequentemente na gestão de síndicos e conselheiros. A vida em condomínio continua pulsante, com alguns problemas que teimam em aparecer, é verdade, mas com renovados votos de esperança, coragem e fé num mundo melhor sempre.

Que 2021 seja bem-vindo!

Olga Krieger

Bonijuris Editora

Revista Direito & Condomínio

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

Periodicidade: Trimestral
Tiragem: 23.000 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:

revistadc@bonijuris.com.br
Receba a revista em sua casa.

Sugestão de pauta:

revistadc@bonijuris.com.br
0800-645-4020

fb.com/direitocondominio

Versão digital:

www.issuu.com/editorabonijuris

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



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.



Direito CONDOMINIAL *ao alcance de todos*

Por Olga Krieger – Advogada em Curitiba/PR – olga@bonijuris.com.br

Em cinco décadas, o Brasil assistiu ao surgimento de 400 mil condomínios, o que obrigou os legisladores a criar leis específicas para reger a vida nesses ambientes, que hoje são divididos em nove espécies. Há, entre outros, o condomínio comum, o edifício (residencial e comercial), o de lotes e aquele que diz respeito ao direito de laje, introduzido recentemente na legislação.

Tornar mais conhecidas as normas que regulam o condomínio edilício fará com que essa trajetória de sucesso se consolide ainda mais na vida de brasileiros de todas as classes sociais que trabalham ou moram sob a égide de um condomínio. Nesse sentido, o advogado especialista em direito condominial Luiz Fernando de Queiroz editou uma obra diferente de tudo que já se publicou até hoje sobre o tema. Não é um manual, não é um repositório de legislação, não é uma cartilha popular, não é um ementário, não

é um receituário de boas práticas, nem uma antologia de histórias do cotidiano. É simplesmente uma nova maneira de explicar as leis que regem o condomínio.

O livro *Facilitador do Condomínio* divide o cenário legislativo condominial em 270 assuntos ou tópicos temáticos e, em cada um deles, mostra as regras vigentes sobre a questão em tela, na forma de frases diretas (enunciados), de compreensão facilitada, com carga reduzida de detalhes. No fundo, a obra é parecida com um índice estendido ou um dicionário, que nunca é lido de A a Z, servindo para consultas na hora de dúvidas.

A essência deste projeto de ampla envergadura é ser útil especialmente a quem trabalha na atividade condominial, como síndicos residentes e profissionais, administradores de condomínio, contadores, advogados, corretores de imóveis e fornecedores em geral.

ATRIBUIÇÕES DO SÍNDICO

⚙️ ADMINISTRAR A EDIFICAÇÃO

Síndico exerce a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigilância, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores: Lei 4.591/64, art. 22, § 1º, al. b

Convenção poderá conter outras atribuições do síndico, além das legais: Lei 4.591/64, art. 9º, § 3º, al. f

💰 COBRAR AS CONTRIBUIÇÕES

Cobrar dos condôminos as suas contribuições é função do síndico: CC, art. 1.348, inc. VII

📢 CONVOCAR ASSEMBLEIA

Compete ao síndico convocar a assembleia dos condôminos: CC, art. 1.348, inc. I

🔧 CUIDAR DAS PARTES COMUNS

Síndico deve diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessam aos possuidores: CC, art. 1.348, inc. V

📜 CUMPRIR AS NORMAS LEGAIS

Síndico deve cumprir e fazer cumprir as leis, a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia: CC, art. 1.348, inc. IV, e Lei 4.591/64, art. 22, § 1º, al. c, e

👤 DELEGAR PODERES

Síndico pode delegar a outras pessoas, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas do condomínio, mediante autorização da assembleia: CC, art. 1.348, § 2º

📊 ELABORAR O ORÇAMENTO

Cabe ao síndico elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano: CC, art. 1.348, inc. VI

🔒 FAZER O SEGURO

Cumprir ao síndico realizar o seguro da edificação: CC, art. 1.348, inc. IX

📁 GUARDAR A DOCUMENTAÇÃO

É dever do síndico manter guardada durante cinco anos, para eventuais necessidades de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio: Lei 4.591/64, art. 22, § 1º, al. g

🚫 IMPOR AS MULTAS

Compete ao síndico impor as multas estabelecidas na lei, na convenção ou no regimento interno: Lei 4.591/64, art. 22, § 1º, al. d

📋 PRESTAR CONTAS

Síndico deve prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas: CC, art. 1.348, inc. VIII, e Lei 4.591/64, art. 22, § 1º, al. f

📢 REPORTAR DEMANDAS

Se houver um procedimento judicial ou administrativo contra o condomínio, dele o síndico dará imediato conhecimento à assembleia dos condôminos: CC, art. 1.348, inc. III

👤 REPRESENTAR O CONDOMÍNIO

Síndico tem a atribuição de representar o condomínio em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, praticando os atos necessários à defesa dos interesses comuns: CC, art. 1.348, inc. II, e Lei 4.591/64, art. 22, § 1º, al. a

ATRIBUIÇÕES DOS CONSELHOS

📋 CONSELHO CONSULTIVO

Conselho consultivo funciona como órgão de assessoramento do síndico na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo a convenção definir outras atribuições específicas: Lei 4.591/64, art. 23, par. ún.

📋 CONSELHO FISCAL

Conselho fiscal tem a atribuição de dar parecer sobre as contas do síndico: CC, art. 1.356

A legislação que rege a vida em condomínio no Brasil é, a nosso ver, o principal fator que fez com que este modelo de democracia ganhasse centralidade nas aspirações das famílias e de muitas atividades de prestação de serviços.

Com o *Facilitador do Condomínio* esperamos difundir ainda mais o conhecimento e o respeito de toda a legislação condominial para que o condomínio continue a ser uma instituição vitoriosa e benéfica a dezenas de milhões de brasileiros. ■



R\$ 50,00

FACILITADOR DO CONDOMÍNIO

VERSÃO SIMPLIFICADA DA LEGISLAÇÃO CONDOMINIAL

de L. F. Queiroz

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.



Compre pelo QR Code





Taxa condominial e proporção com o tamanho do apartamento

Por Daniel Roberto Hertel – Advogado em Vilha Velha/ES – daniel@urv.br

Ao morar em um condomínio de apartamentos, o proprietário assume a obrigação de colaborar com o pagamento de parte das despesas condominiais, ou seja, com parcela das despesas que devem ser suportadas e rateadas entre todos os moradores. Isso se dá porque o condomínio não exerce atividade de empresa, não tendo fonte de receita própria, motivo pelo qual os proprietários das respectivas unidades habitacionais devem suportar as despesas condominiais.

Questão que, com alguma frequência, gera discussão entre os moradores de condomínios edilícios diz respeito ao fato de o valor da taxa condominial ser igual para todos os proprietários, ainda que alguns deles sejam titulares de apartamentos maiores do que os outros. Por outras palavras: o que se indaga é se o valor da

taxa condominial deverá ser igual para todos os moradores ou se deverá ser fixado proporcionalmente ao tamanho do apartamento de cada morador.

O art. 1.336, inc. I, do Código Civil prevê que cada condômino deve contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, ressalvando disposição diversa contida na convenção condominial. A par disso, o art. 12 da Lei 4.591/64 estabelece que cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo a quota-parte que lhe couber no rateio. Sobre tal quota-parte, o parágrafo primeiro do mesmo artigo prevê que a fixação do valor dela deverá corresponder à fração ideal do terreno de cada unidade, ressalvando-se, contudo, disposição contrária prevista na convenção.



Assim, a convenção do condomínio poderá determinar se o valor da taxa condominial será igual ou não para todos os moradores, estabelecendo-se, por exemplo, o critério igualitário ou o da fração ideal para definição daquele valor. Mas, sendo omissa a convenção do condomínio, não há dúvidas de que o critério a ser utilizado na fixação do valor da taxa condominial será o da quota-parte. Desse modo, nada obstará que do proprietário de um apartamento maior seja cobrada uma taxa condominial de maior valor do que aquela exigida dos demais proprietários.

A propósito da matéria, o Superior Tribunal de Justiça, que é a corte responsável por dar a última palavra sobre a interpretação de determinadas leis no Brasil, decidiu um recurso (AgInt nos EDcl no AREsp 1169871/RS) esclarecendo que cada condômino deve arcar com as despesas condominiais na proporção de sua quota-parte, devendo tal quota corresponder à fração ideal do terreno de cada unidade, podendo, contudo, a convenção condominial dispor em sentido diverso. A matéria, portanto, sob a ótica jurídica, não apresenta maiores complexidades. ■



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 0800 645 4020 | 41 3323 4020

Bonijuris Editora



Quem são as PESSOAS que compõem o condomínio?

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

Se há uma questão que levanta uma série de dúvidas é saber quais são as partes que compõem o condomínio e quais são os seus direitos e deveres no dia a dia. As indagações são inúmeras, e uma das principais em relação a esse tema é sobre o que diferencia o condômino do morador, por exemplo. Esse assunto vem à tona principalmente quando falamos em participação e voto em assembleias, assim como em inadimplência, e a isso outras dúvidas se juntam como: quais são os direitos do síndico ou quais as funções do subsíndico ou do conselho fiscal.

CONDÔMINO

Conforme o art. 1.334, § 2º, do Código Civil, os condôminos são os titulares da unidade imobiliária, e ainda que não exista um instrumento registrado, quando forem titular do direito de aquisição, promitentes compradores e cessionários são considerados condôminos nos termos da lei.

Em outras palavras, o proprietário do bem, o titular da unidade, será aquele que constar da matrícula, ou, ainda, aquele que mesmo sem a devida anotação na matrícula possua o bem com animus domini, com ânimo de dono, o que ocorre

por exemplo em um compromisso particular de compra e venda não levado a registro. Aquele que teve o bem adquirido por meio do compromisso de compra e venda é proprietário nos termos da lei.

INQUILINO

O inquilino é uma figura que faz parte do condomínio e tem direitos e deveres nesse universo. Tem o dever de: cumprir o regimento interno e a convenção, assim como as deliberações em assembleia. Tem o direito de: usufruir as áreas comuns e os benefícios que teriam os proprietários enquanto estiver na posse do bem.

A relação direta do locatário é com o locador, que, por força de um contrato de locações, transfere uma das características da propriedade – a posse – ao inquilino, o qual poderá usar o bem no período de vigência do contrato. Em função dessa transferência, o proprietário, no período que perdurar a locação, não pode utilizar das áreas comuns, pois perde o direito ao uso do imóvel.

MORADOR

São moradores todos aqueles que habitam o edifício ocupando as suas unidades, mesmo de forma provisória. O morador pode ser o próprio condômino, seu filho, cônjuge, o inquilino, assim como seus dependentes. Até um funcionário do condomínio pode ser enquadrado como morador, desde

que resida no condomínio. O morador não tem os direitos inerentes aos condôminos, salvo se o for. Seus direitos estão atrelados ao que determinar a convenção condominial, o regimento interno e as deliberações da assembleia.

SÍNDICO

A palavra síndico deriva do grego syndikos e significa “aquele que assiste com justiça, administrador, defensor, procurador”.

Pode ser pessoa física ou jurídica, morador ou não do condomínio, a quem cabe representar o condomínio ativa e passivamente, assumindo diversos direitos e deveres. Em seu art. 1.348, o Código Civil traz um rol exemplificativo (enunciativo), uma vez que o síndico possui mais funções, além das listadas. Exemplos comuns de deveres dos síndicos são o de zelar pelas partes comuns do edifício, de prestar contas sempre que exigidas (no mínimo uma vez ao ano), de cuidar das despesas do condomínio e, quando necessário, cobrar os condôminos para que paguem suas devidas taxas ou multas.

Atualmente é comum a eleição de síndico profissional, de pessoa estranha ao condomínio. A possibilidade de eleição de síndico profissional perdura, mesmo que a convenção disponha de forma diversa, uma vez que prevalece a norma de direito público (lei) sobre a convenção (norma de direito privado): “Art. 1.347. A assembleia escolherá um



R\$ 50,00

QUESTÕES RECORRENTES DA VIDA EM CONDOMÍNIO

de **Rodrigo Karpat**

Um livro com respostas para as dúvidas que não são encontradas facilmente na doutrina, que têm poucos casos julgados nos tribunais, ou que estão escondidas entre o direito e a gestão. Cada assunto é analisado de forma jurídico administrativa com foco nas questões práticas, no repertório jurisprudencial e no direcionamento da doutrina moderna.



Compre pelo QR Code



síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.” E quando houver divergência o ideal seria atualizar a convenção de acordo com o Código Civil de 2002, para não gerar confusões internas.

SUBSÍNDICO

O subsíndico tem todas as atribuições do síndico, mas somente assume as funções no caso de ausência temporária ou permanente do titular. É cultural nos condomínios que o subsíndico participe dos atos de gestão muitas vezes em conjunto com o síndico.

No caso de renúncia, morte ou qualquer outra ausência permanente, o subsíndico assume interinamente e deve convocar uma nova assembleia para eleição do novo representante legal. Ele não assume o cargo pelo prazo restante do mandato, salvo se assim estiver definido de forma expressa na convenção.

Já na hipótese de uma ausência provisória, o subsíndico assume interinamente o condomínio, não podendo esquecer que alguns atos são exclusivos do síndico, “personalíssimos”, cuja ausência então pode acarretar prejuízo ao condômino, como por exemplo assinatura em bancos, renovação de certificados digitais, presença em audiências trabalhistas (dependendo do entendimento da vara em questão). O Código Civil não prevê a figura do subsíndico, então a função somente existirá se houver previsão em convenção.

CONSELHO FISCAL – DO CÓDIGO CIVIL

De acordo com o art. 1.356 do Código Civil, “podrá haver um conselho fiscal, composto de três membros eleitos na assembleia, por prazo não

superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico”. Se houver previsão na convenção, a eleição do conselho é obrigatória; caso contrário, o condomínio não precisa sequer ter um conselho.

Geralmente composto de três membros efetivos e três suplentes, o conselho fiscal tem a função de examinar as contas do síndico e emitir parecer para a assembleia, favorável ou não, sobre a aprovação das contas. Destaca-se que o conselho não aprova contas, apenas emite parecer favorável ou desfavorável à sua aprovação. E a assembleia poderá acatar ou não o seu parecer, aprovando ou rejeitando as contas do período. Nada impede que o conselho tenha outra finalidade, desde que descrita em convenção ou delegada em assembleia.

O conselho fiscal, quando ausente a figura do conselho consultivo, tem funcionado na prática como órgão de auxílio à gestão, e não apenas fiscalizador. Como já mencionado, é importante que as funções do conselho fiscal, além da prevista em lei, sejam aprovadas em assembleia ou constem da convenção do condomínio.

CONSELHO CONSULTIVO – DA LEI DO CONDOMÍNIO

O conselho consultivo está previsto no art. 23 da Lei 4.591/64, cabendo a ele assessorar o síndico “na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo a convenção definir suas atribuições específicas”. A principal função do conselho consultivo é ouvir o síndico e discutir com ele as decisões administrativas do condomínio.

Por ter um papel mais amplo que o conselho fiscal, o conselho consultivo é um órgão mais genérico, o que abre margem para que, por vezes, seus membros ajam com excesso no exercício da função. Assim, não é aceitável que os conselheiros interfiram em atos de gestão aos quais não foram designados ou para os quais não possuam previsão legal. Bom, agora você sabe quais são as principais partes que compõem um condomínio e isso é extremamente importante. Pois é no entendimento do ordenamento social do condomínio que podemos saber quais são as questões que nos competem como moradores, condôminos, síndicos, subsíndicos etc., e a partir dessa compreensão podemos agir dentro dos nossos direitos e deveres para a criação de uma “microsociedade” mais democrática, plural e que seja um espaço de construção de projetos em comum, e não de conflitos. ■



R\$ 50,00

LEGISLAÇÃO DO CONDOMÍNIO

COLETÂNEA PRÁTICA

de Luiz Fernando de Queiroz e Olga Maria Krieger

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.



Compre pelo QR Code

Bonijuris Editora



Plano de EMERGÊNCIA em condomínio

Por Karla P. Moreira – Empresária e consultora
condominial em Curitiba/PR – adprospera@gmail.com

Dados de uma pesquisa feita pelo Corpo de Bombeiros do Maranhão indicam que mais da metade das pessoas pesquisadas nem sequer sabe o telefone de emergência.

Um plano de emergência é um conjunto de instruções e treinamentos que possibilitam que os ocupantes saibam de estratégias para evacuação do local em casos de emergência, como utilizar corretamente cada extintor de incêndio e outros itens de proteção.

O ideal é que cada condomínio tenha um plano de abandono (ou emergência) personalizado de acordo com suas instalações para que, em caso de necessidade, os ocupantes desocupem o prédio de forma rápida e ordenada.

Como fazer?

O síndico pode promover uma ação do condomínio para que haja maior envolvimento e conscientização dos moradores. Quem orienta na elaboração desse plano de emergência é o corpo de bombeiros. O plano deve conter os procedimentos a serem observados pelo coordenador geral com relação à brigada contra incêndio, aos ocupantes do prédio, à planta do edifício com a localização dos

equipamentos contra incêndio e das vias de fuga, além de outras instruções.

Depois de pronto, o plano deve ser comunicado a todos os ocupantes, pois o conhecimento público auxiliará na eficiência durante a evasão. Quando as pessoas não sabem como lidar com determinada situação emergencial, o pânico interfere negativamente na capacidade de raciocínio e nas decisões, o que aumenta o risco de vítimas. Além de contar com o projeto contra incêndio, o prédio deve ser todo sinalizado, conter luzes de emergência, extintores e portas corta-fogo.

Orientações de segurança

O corpo de bombeiros disponibiliza materiais informativos com dicas de segurança para prevenção de incêndios, explosões, afogamentos, uso de elevadores, aquecedores a gás e outros. Uma das principais recomendações é de jamais utilizar os elevadores em caso de incêndio, além de tentar manter a calma.

Abaixo, a título de exemplo, reproduzimos o Plano de Abandono de Edifícios, recomendado pelo Corpo de Bombeiros de Santa Catarina:

1. O abandono de um edifício em chamas deve ser feito pelas escadas, com calma, sem afobamentos.
2. Nunca use o elevador para sair de um prédio onde há um incêndio.
3. Se um incêndio ocorrer em seu escritório ou apartamento, saia imediatamente. Muitas pessoas morrem por não acreditarem que um incêndio pode se alastrar com rapidez.
4. Se você ficar preso em meio à fumaça, respire pelo nariz, em rápidas inalações. Se possível, molhe um lenço e utilize-o como máscara improvisada. Procure rastejar para a saída, pois o ar é sempre melhor junto ao chão.
5. Use as escadas – nunca o elevador. Um incêndio razoável pode determinar o corte de energia para os elevadores. Feche todas as portas que ficarem atrás de você, assim retardará a propagação do fogo.
6. Se você ficar preso em uma sala cheia de fumaça, fique junto ao piso, onde o ar é sempre melhor. Se possível, fique perto de uma janela, de onde poderá chamar por socorro.
7. Toque a porta com sua mão. Se estiver quente, não abra. Se estiver fria, faça este teste: abra vagarosamente e fique atrás da porta. Se sentir calor ou pressão vindo através da abertura, mantenha fechada.

8. Se você não puder sair, mantenha-se atrás de uma porta fechada. Qualquer porta serve como couraça. Procure um lugar perto de janelas, e abra-as em cima e embaixo. Calor e fumaça devem sair por cima. Você poderá respirar pela abertura inferior.

9. Procure conhecer o equipamento de combate a incêndio para utilizá-lo com eficiência em caso de emergência.

10. Um prédio pode lhe dar várias opções de salvamento. Conheça-as previamente. Não salte do prédio. Muitas pessoas morrem sem imaginar que o socorro pode chegar em poucos minutos.

11. Se houver pânico na saída principal, mantenha-se afastado da multidão. Procure outra saída. Uma vez que você tenha conseguido escapar, NÃO RETORNE. Chame o corpo de bombeiros imediatamente. Ao constatar um princípio de incêndio, ligue imediatamente para o corpo de bombeiros (telefone 193).

12. Forneça informações precisas: nome correto do local onde está ocorrendo o incêndio, número do telefone de onde se está falando, nome completo de quem está falando e relato do que está acontecendo.

13. Em seguida, desligue o telefone e aguarde a chamada de confirmação do local. ■



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 Editora



www.livrariabonijuris.com.br



0800 645 4020 | 41 3323 4020



Segunda onda de COVID-19 nos condomínios:

*continuam abertas ou se **fecham** novamente as áreas de uso comum?*

Por Robéria Moraes de Alcântara – Advogada em Recife/PE – roberia@advogadacondominial.com.br

É fácil notar que o número de infectados com o coronavírus vem aumentando, seja pelos noticiários ou quando os próprios condôminos comunicam o condomínio que estão em quarentena porque testaram positivo ou estão em suspeita.

O pesquisador Domingos Alves, responsável pelo Laboratório de Inteligência e Saúde (LIS) da Faculdade de Medicina da Universidade de São Paulo (USP), já alertou em matéria para o G1: “O Brasil já está na segunda onda de covid-19”. Após toda a polêmica e confusão nos condomínios em torno da reabertura das áreas comuns e de lazer, é normal no presente momento os síndicos e administradores se sentirem inseguros para fechar novamente, ou ainda, para isolar as referidas áreas sem despertar a insatisfação e reclamações dos moradores.

FIQUE ATENTO ÀS RECOMENDAÇÕES

Muitos problemas nos condomínios se iniciam por falta de informação aos condôminos, ou a explicação é passada de forma insuficiente ou errônea. Vamos justamente trabalhar com a informação transmitida de forma consciente de modo a gerar engajamento e compreensão dos moradores.

Inicialmente cumpre ressaltar a importância de o condomínio ter uma comissão voltada para as questões da atual pandemia. Se já tem, comece a trabalhar com ela nessa fase. Se não, veja a viabilidade de criar uma!

Não havendo viabilidade, trabalhe com as ferramentas que você tem! No caso, o corpo diretivo como um todo (jurídico, conselho consultivo, fiscal, síndico, subsíndico, administradora etc.). Marque uma reunião e exponha sua preocupação e seu planejamento para enfrentar a segunda onda. O objetivo não é apenas comunicar o que foi planejado, e sim apresentar uma proposta a fim de escutar os demais, pois eles podem passar ideias que complementam ou melhoram o seu planejamento e a execução.

Tão importante quanto isso é saber a opinião dos demais moradores, não referente ao planejamento (esse assunto é para ser discutido

com a comissão e o corpo diretivo), mas no que diz respeito à possibilidade de fechamento das áreas.

Recomendamos uma enquete, que pode ser realizada pelo google forms (ferramenta de uso simples e gratuita). Mas não faça qualquer enquete; as perguntas têm que ser elaboradas de modo a passar toda a preocupação do síndico e levar à reflexão dos moradores, além de ser curta e objetiva. Sugerimos as seguintes perguntas:

1. Você tem conhecimento do aumento no número das pessoas infectadas com a covid-19, da segunda onda do surto e da nova lotação dos leitos de UTIs?
2. Você tem conhecimento de que no condomínio já temos xx casos informados de quarentena, xx testados positivo?
3. Você se sente confortável ou seguro em usar as áreas comuns e de lazer nestas circunstâncias?
4. Você concorda com o fechamento progressivo das referidas áreas na medida em que forem aumentando os casos em nossa cidade ou nosso condomínio?

No mais, as questões apontam a gravidade da pandemia e os problemas que ela traz.

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
contato@vivacondominio.com.br



Quanto ao planejamento, considerar o aumento dos casos no estado, cidade e no seu próprio condomínio. No mesmo sentido, é mister observar as medidas adotadas pelo governo federal, principalmente do seu estado e da sua cidade, para que as medidas anuídas no condomínio não sejam contrárias àquelas. Caso tudo indique para um novo fechamento (dados levantados, enquete e resultado da reunião), o faça de forma progressiva, ou seja, vá fechando as áreas à medida que os casos forem aumentando. Segue modelo de planilha que deve ser adaptado para a realidade de cada condomínio. Por fim, é imprescindível determinar um período de verificação do aumento na cidade e no condomínio, como por exemplo a cada semana. Crie parâmetros para a progressão e regressão, exemplo: “Fecharemos mais uma área se subir a quantidade de infectados internos no condomínio no número mínimo de 03 (três). Se não houver novos casos por duas

semanas consecutivas mais a estabilidade dos números municipais, voltamos a abrir com restrições mais uma área.” Após adoção das medidas, divulgue-as amplamente no condomínio (e-mails, quadro de aviso, grupos de aplicativo do condomínio e demais canais usados para comunicação interna). No mesmo comunicado informe a importância da colaboração de todos e solicite que comuniquem os casos confirmados ou suspeitas em quarentena. Lembre-se de ressaltar que as informações serão mantidas em sigilo! Marcar a reunião após a obtenção do resultado da enquete e quando o planejamento para o enfrentamento da pandemia estiver pronto. Lembre-se, o trabalho do síndico é complexo mas recompensador quando realizado de forma a satisfazer e garantir tranquilidade para os condôminos. Já passamos pela primeira onda, de modo que estamos mais preparados para enfrentar a segunda! Ou a terceira! ■

MODELO DE PLANILHA PARA FECHAMENTO DAS ÁREAS DE USO COMUM						
Ambientes	1ª etapa	2ª etapa	3ª etapa	4ª etapa	5ª etapa	6ª etapa
Academias/afins - ambiente fechado	R	R	R	F	F	F
Assembleias presenciais	R	F	F	F	F	F
Churrasqueiras e afins - ambiente aberto	A	R	R	F	F	F
Espaço pet - ambiente aberto	A	R	R	R	R	F
Quadras esportivas abertas	A	R	R	R	R	F
Obras unidade privada	R	R	R	R	R	R
Piscina	R	R	R	R	F	F
Pista de cooper/espços abertos	A	A	R	R	R	R
Playground/Parquinhos abertos	A	A	R	R	R	R
Restaurantes e afins - Ambiente aberto	R	R	R	R	R	F
Salão de festas e afins - Ambiente Fechado	R	F	F	F	F	F
Sala de jogos e afins - Ambiente Fechado	R	F	F	F	F	F
A - ABERTO R - ABERTO COM RESTRIÇÕES F - FECHADO						



Perguntas e respostas

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

1. Sou síndico de um prédio de apartamentos relativamente pequeno. Temos apenas 36 unidades. A média que pagamos de consumo de água mensal não passa de 6 mil reais. No entanto, fomos surpreendidos mês passado por cobrança de fatura de água no valor de 18 mil reais. Quais são as medidas que podemos tomar nesse caso?

Respondendo ao seu questionamento, sugiro que primeiro você busque saber com a concessionária o motivo deste aumento exorbitante na conta de água. Peça o refaturamento. Todavia, caso não tenha resultado, aconselho a propositura de uma ação judicial. Se apurado que a cobrança se deu por estimativa e não de acordo com o consumo medido no hidrômetro, o condomínio terá direito à devolução do valor indevidamente cobrado em dobro, de acordo com o Código de Defesa do Consumidor, pois cobrança por estimativa de consumo é ilegal por não corresponder ao serviço efetivamente prestado. Nesse sentido é o acórdão do Superior Tribunal

de Justiça no Recurso Especial 1.513.218/RJ: “Considerando que a tarifa de água deve calculada com base no consumo efetivamente medido no hidrômetro, a tarifa por estimativa de consumo é ilegal, por ensejar enriquecimento ilícito da concessionária” (DJe 13/03/2015).

3. Fui eleito síndico em um prédio esse ano e estou encontrando muitas dificuldades. O condomínio está ruim de caixa e temos altos gastos, principalmente com funcionários. Eles chegam a ganhar 4 mil reais por mês fazendo horas extras. Quero cortar as horas extras para reduzir os gastos. Posso fazer isso?

Pode sim. Mas primeiro você tem que verificar há quanto tempo os funcionários fazem as horas extras. Se forem recorrentes há pelo menos um ano, eles terão direito à indenização correspondente ao valor de um mês das horas suprimidas para cada ano ou fração igual ou superior a seis meses de prestação de serviço acima da jornada normal, de acordo com a Súmula 291 do TST.

4. Sou morador de um prédio e tenho direito a uma vaga de garagem. Tenho um carro e esse ano resolvi comprar uma moto. A vaga da garagem é bem espaçosa e cabe com folga o carro e a moto. No entanto, recebi uma notificação por parte do síndico solicitando que eu retire a moto da minha vaga e me orientando a alugar outra vaga para a moto. Isso procede?

Nesse caso o síndico está com a razão. A convenção condominial é soberana. Se ela determina que cada condômino fará jus a uma vaga na garagem, com capacidade para apenas um veículo, tal regra deve prevalecer. Tanto a Lei 4.591/64 (art. 9º, §2º) como o Código Civil (art. 1.333) dispõem que a convenção é obrigatória para titulares e para aqueles que detenham posse ou detenção sobre as unidades. Assim, as regras dispostas na convenção condominial devem prevalecer, não se mostrando razoável a alegação de que a vaga comporta dois veículos. ■



Direito *condominial* nos tribunais



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

PERDA TOTAL EM VEÍCULO DECORRENTE DE ALAGAMENTO POR EXCESSO DE CHUVA NÃO PODE SER IMPUTADO À CONSTRUTORA QUANDO AUSENTE VÍCIO CONSTRUTIVO

Apelação cível. Ação de indenização por danos materiais e morais com tutela inibitória. Alagamento de garagem de prédio. Perda total do veículo da autora. Alegação de vício construtivo. Sentença de improcedência. [...] Relação de consumo. Responsabilidade objetiva da construtora excluída em razão da ausência de defeito no produto e da ocorrência de força maior. Excesso de chuvas. Evento previsível, mas inevitável. Lícitude da conduta da ré. Observância e cumprimento de todas as exigências dos órgãos competentes com relação ao projeto e execução da obra. Rede de águas pluviais pública afogada. Impossibilidade de imputação dessa circunstância à apelada. Perícia conclusiva. Sentença de improcedência mantida. 1. O produto entregue pela construtora apelada não apresentou qualquer defeito, o que já é capaz de excluir sua responsabilidade pelo fato, nos termos do art. 12, §3º, inciso II do CDC. Nesse sentido, a mera existência de divergência entre o projeto e a obra, além de ter se revelado como irrisória, não é capaz de alterar o fato de que todas as exigências dos órgãos competentes foram devidamente observadas pela ré. 2. Parte da doutrina defende que, apesar de não estarem expressamente previstos no CDC, o caso fortuito e a força maior também são causas excludentes da responsabilidade civil consumerista. No caso, o que se verifica é que, aparentemente, o alagamento ocorrido no subsolo do Condomínio foi decorrente do excesso inesperado de chuva no dia dos fatos, somado ao fato de que a rede de águas pluviais pública se encontrava afogada, circunstâncias que não podem ser imputadas à apelada. Recurso parcialmente provido. (TJPR – Ap. Cível n. 0001151-53.2018.8.16.0194 – Rel.: Des. Nilson Mizuta – Fonte: DJ, 05.10.2020).

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).

SÍNDICO QUE UTILIZA VERBA DO CONDOMÍNIO PARA PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO PESSOAL DEVE RESTITUIR INTEGRALMENTE O VALOR

Ação de indenização por danos patrimoniais. Síndico que utiliza de recursos do condomínio para pagamento de indenização a que foi condenado. Ausência de comprovação de aprovação em assembleia. Obrigação de restituir integralmente os valores pelo recorrente. (TJPR – Ap. Cível n. 0009078-67.2018.8.16.0001 – Rel.: Des. Albino Jacomel Guérios – Fonte: DJ, 24.08.2020).

FEIRA DE
FORNECEDORES DA
**CONSTRUÇÃO
CIVIL,
ARQUITETURA
E DECORAÇÃO**
PARA CONDOMÍNIOS
E ADMINISTRADORAS

RESERVE
SEU ESTANDE

19, 20 e 21
de maio 2021

2021
feconpar

FEIRA DA CONSTRUÇÃO
CIVIL E CONDOMÍNIOS



14h às 22h

Centro de Convenções da FIEP
Av. Comendador Franco, 1341
Curitiba - PR

boletimdocondominio@gmail.com

41 **99685 0284 | 99105 1750**

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

Desafio
**VALE
CADA
PÁGINA**

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.**

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.**

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

Aceita o desafio?

Compre agora em
livrariabonijuris.com.br
ou pelo QR Code.



Contato para reembolso:
sac@bonijuris.com.br / 0800-645-4020

Bonijuris Editora

*Válido somente para livros adquiridos no site da livraria Bonijuris, com limite de um exemplar para cada título.