

Revista

Direito & Condomínio

editora
Bonljuris



ARTIGOS & COMENTÁRIOS
PRESTAÇÃO DE CONTAS
REPROVADAS: O QUE
O CONDOMÍNIO PODE
FAZER?

ARTIGOS & COMENTÁRIOS
DUE DILIGENCE NA
CONTRATAÇÃO DE
PRESTADORES DE
SERVIÇOS

FIQUE ATENTO
CONDOMÍNIO COMO
CONTRIBUINTE DO
IPTU SOBRE AS ÁREAS
COMUNS

RESPONSABILIDADES DO

SÍNDICO,

UM BICHO DE SETE CABEÇAS?

Lançamento



OS SEGREDOS DO SÍNDICO DE SUCESSO

Alcance o topo começando do zero

Fábio Barletta Gomes e Daniele Oliveira Barletta Gomes

Se você é síndico ou quer se tornar um, este livro é para você! Os autores contam os segredos de quem iniciou os primeiros passos como síndico e quer alcançar o merecido sucesso por meio de uma atuação segura e eficiente. É a obra de cabeceira para quem quer alcançar o topo da profissão que mais cresce no Brasil.

Conheça os livros da área condominial



COISAS BÁSICAS DO CONDOMÍNIO

Karla Pluchiennik Moreira

Um instrumento de apoio a quem mora, trabalha, administra ou garante o condomínio no Brasil. O livreto conta com 25 tópicos de fácil leitura com informações elementares sobre os condomínios edilícios.



CONDOMÍNIO EM FOCO

Questões do dia a dia

Luiz Fernando de Queiroz

Reúne 105 textos que explicam direitos, deveres e relações entre síndicos, condôminos, administradores e prestadores de serviço.



VIDA EM CONDOMÍNIO

120 questões do dia a dia

Luiz Fernando de Queiroz

Não apenas uma leitura indispensável para síndicos e moradores, como uma ferramenta capaz de tornar a vida em condomínio ainda mais harmoniosa.



LEIS ESSENCIAIS DO CONDOMÍNIO

Luiz Fernando de Queiroz e Olga Maria Krieger

Um livreto indispensável. O essencial das regras sobre condomínio com a transcrição de artigos de 23 leis ordinárias.



LEGISLAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Luiz Fernando de Queiroz e Olga Maria Krieger

As normas aplicáveis aos condomínios com índice temático, palavras-chave e indicações precisas das informações encontradas em cada lei.



QUESTÕES RECORRENTES DA VIDA EM CONDOMÍNIO

Rodrigo Karpát

Respostas para as dúvidas que não são encontradas facilmente na doutrina e que têm poucos casos julgados nos tribunais.



FACILITADOR DO CONDOMÍNIO

Versão simplificada da Legislação Condominial

L. F. Queiroz

36 leis divididas em 270 tópicos mostrando as regras vigentes em frases diretas e de fácil compreensão.



QUÓRUM NO CONDOMÍNIO

O poder do voto nas assembleias

Luiz Fernando de Queiroz e Karla Pluchiennik Moreira

Aliada de gestores e moradores, essa obra reúne informações úteis com diversos conceitos e explicações didáticas sobre quórum.



XÔ, INADIMPLÊNCIA

Orientações práticas de como diminuir a inadimplência no seu condomínio

Robéria Moraes e Caroline Pio

"Xô, Inadimplência!" é o que síndicos precisam para acabar de vez com as dívidas condominiais.



ARTIGOS & COMENTÁRIOS

A aplicação da due diligence na contratação de prestadores de serviços para condomínios edilícios

4

Por Valzira Souza

Prestação de contas reprovadas: o que o condomínio pode fazer e quais são as consequências disso

10

Por Carlos Alberto Pereira

CAPA

Responsabilidades do síndico, um bicho de sete cabeças?

6

Por Fábio Barletta e Daniele Barletta



DIA A DIA

Despesas ordinárias: indispensáveis para a vida condominial

13

Por Robéria Morais

PERGUNTAS E RESPOSTAS

Quem substitui o síndico?

14

Luiz Fernando de Queiroz

FIQUE ATENTO

Ilegalidade da colocação do condomínio como contribuinte do IPTU sobre as áreas comuns

16

Por André Fernandes Braz

CONDOMÍNIO NOS TRIBUNAIS

Decisões de direito condominial

18

Por Pollyana E. Pissai

Bicho de 7 cabeças é uma expressão brasileira que usamos quando estamos diante de alguma dificuldade sem solução simples. E tenho certeza de que, para muitos de nós, olhar para o dia a dia da gestão condominial gera essa sensação de se estar diante de um monstro! Mas isso não precisa ser assim. A gestão deve ser encarada com seriedade, só que sem as dificuldades intransponíveis. Os autores do artigo de capa, Fábio e Daniele, nos mostram que ter conhecimento sobre as responsabilidades do síndico abre o caminho para uma gestão sem dores de cabeça. A capacitação é o pontapé inicial.

Também nesta edição, a advogada Valzira Souza desmistifica a ferramenta due diligence na contratação de prestadores de serviço, mostrando que uma investigação prévia na saúde financeira da empresa a ser contratada é a garantia mínima para evitar problemas futuros. Ainda sobre a vida financeira, Carlos Alberto Pereira alerta sobre as consequências de quando a prestação de contas é reprovada pela assembleia condominial. E a participação dos condôminos nos rumos do condomínio é vital para o pulsar dessa instituição que tanto cresce no Brasil.

Que este final de 2022 seja de paz e tranquilidade a todos!

Olga Krieger

Bonijuris^{editorial}

Revista Direito & Condomínio

ISSN 2317-689X
Publicação periódica de caráter informativo.

Circulação dirigida e gratuita

Periodicidade:

Trimestral

Tiragem:

20.000 exemplares

Editor-chefe:

Luiz Fernando de Queiroz

Editora responsável:

Olga Maria Krieger

Coordenação de marketing:

Jéssica Regina Petersen

Revisão:

Texto Finito

Projeto gráfico e diagramação:

Suiane Cardoso

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

Facebook e Instagram:

@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.

COMO A DUE DILIGENCE É REALIZADA NA PRÁTICA?

Além da verificação de praxe das certidões negativas de débitos trabalhistas, fiscais, previdenciários, tributários, nas esferas municipal, estadual e federal, será realizada uma análise profícua das informações e documentos a fim de evitar fraudes, protecionismo na escolha do prestador, concorrência desleal, valores superfaturados, corrupção, desrespeito às regras contidas na convenção e nas leis.

Realiza-se um estudo rigoroso para examinar a saúde financeira da empresa a ser contratada, o seu capital social, o passivo trabalhista, se existem ações contra ela, se as atividades desenvolvidas estão de acordo com o CNAE (Classificação Nacional de Atividades Econômicas), a idoneidade dos seus sócios no mercado, os poderes que cada um possui para assinar o contrato, se realmente apresenta a capacidade técnica para prestar o serviço adequadamente, se possui os alvarás exigidos pelos órgãos públicos para funcionar, se atende às normas estabelecidas pela ABNT ou outras normas especiais, quando for o caso.

Nesse momento pré-contratual será realizada uma efetiva checagem de integridade. O escopo não é inviabilizar o negócio, muitas vezes a diligência prévia também permite ações de tratamento com soluções jurídicas adequadas para que a contratação tenha um desfecho positivo, de forma ética e transparente.



QUAL A IMPORTÂNCIA DA DUE DILIGENCE PARA OS SÍNDICOS?

Com efeito, uma gestão condominial moderna e eficiente é realizada com transparência, lisura, ética, publicidade dos atos praticados, gestão correta dos recursos e das contratações idôneas, refletindo positivamente na relação com os condôminos.

De toda forma, o síndico deve adotar boas práticas na contratação de prestadores de serviços, visto que a administração irregular e ilegal tanto pode levar à sua destituição como à responsabilização na esfera civil pelos danos que causar ao condomínio.

Não se pode deixar de observar que a due diligence é um dos pilares do programa de compliance que já vem sendo adotado na esfera condominial objetivando uma gestão pautada em prevenção, detecção e remediação de irregularidades e ilegalidades, construindo a conformidade necessária para uma gestão eficiente e eficaz, dentro da legalidade. ■

Quórum no Condomínio

O poder do voto nas assembleias

Luiz Fernando de Queiroz e Karla Pluchiennik Moreira

Esta obra reúne 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 através do QR Code:



Canais de venda:

📍 www.livrariabonijuris.com.br

📞 0800 645 4020

📞 41 3323 4020



RESPONSABILIDADES DO

SÍNDICO,

UM BICHO DE SETE CABEÇAS?

Por Fábio Barletta - Advogado em Belo Horizonte/MG e
Daniele Barletta - Síndica profissional - barletta@barlettaoliveira.adv.br

Olá, amigos síndicos e síndicas de sucesso! Imagino que você já tenha ouvido uma frase sendo entoada com frequência, quase como um mantra: cuidado... o síndico responde civil e criminalmente pelos seus atos.

Essa expressão repetida à exaustão cria um estresse mental em quem está iniciando na profissão, gerando medo e insegurança. Realmente, parece que estamos lidando com um bicho de 7 cabeças e por isso precisamos desmistificá-lo.

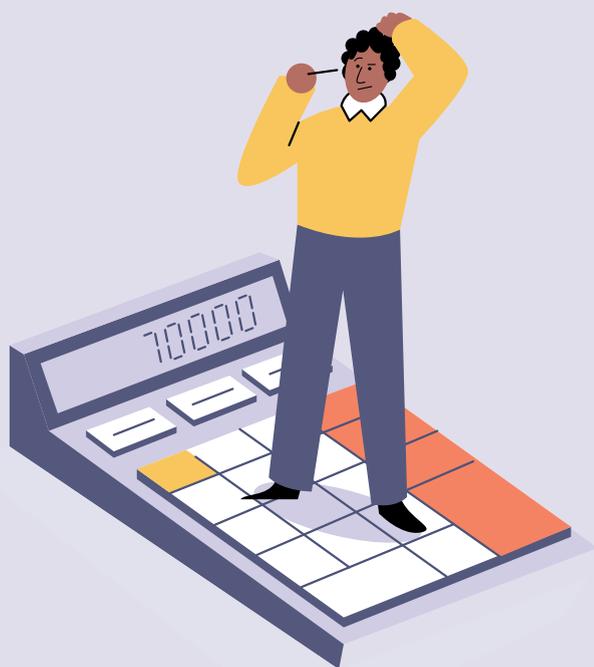
VOCÊS ESTÃO QUERENDO DIZER QUE ESSA AFIRMAÇÃO É FALSA?

Nada disso! Pelo contrário. Ela é a mais pura verdade! As responsabilidades do síndico são enormes,

porém, tal qual enunciada, gera a falsa percepção de que somente nossa atividade está sujeita à responsabilização, e isso não é verdade!

Todo e qualquer cidadão, seja no âmbito pessoal ou profissional, é responsável pelas suas ações e omissões. Então, o que estamos querendo dizer é que, independentemente da carreira escolhida, você responderá civil e criminalmente quando atuar em desconformidade com o regimento. Esse ônus, portanto, não é exclusivo do síndico, seja ele orgânico, seja profissional.

Assim, em se tratando de uma afirmação universal, não há por que se deixar abalar pelo conteúdo impactante que ela carrega. O que não significa dizer



que deverá menosprezá-la. Nunca, porque nossas responsabilidades realmente são enormes!

Nessa ambiência, compreender seus deveres é o ponto de partida para que você consiga forjar uma sindicatura consistente, bem como para que tenha lucidez e segurança no enfrentamento dos problemas diários. Quando você conhece suas obrigações, tende a seguir na direção certa, sempre alerta àquilo que pode desviá-lo desse caminho, direcionando seus pensamentos, controlando suas ações e emoções e ordenando seu destino.

A verdade é que um condomínio não pode mais ser gerido com amadorismo e o conhecimento é a matéria-prima essencial para que você construa uma sindicatura alicerçada em base sólida. Aliás, estamos falando sobre isso desde as primeiras páginas deste livro.

Você deve ter convicção técnica na tomada de decisão, não podendo se levar por meros palpites, achismos ou aconselhamentos. Muitas vezes seu diferencial está em buscar e obter informações consistentes, em fontes técnicas confiáveis, sendo essencial estar bem assessorado.

MAS O QUE SERIA ESSA TAL RESPONSABILIDADE CIVIL?

Quando falamos em responsabilidade civil, a ideia central se fixa na existência de um dano e no dever de repará-lo. Ou seja, estamos tratando do dever de indenizar.

A lei impõe a todos os indivíduos, inclusive aos síndicos, obrigações positivas – fazer algo –, e negativas – deixar de fazer algo. Quando há uma violação a esses comandos, a própria lei adjetiva o ato como ilícito. E caso esse ato ilícito acarrete danos ou prejuízos a terceiros, fará nascer o dever de indenizar.

Os Segredos do Síndico de Sucesso

Alcance o topo começando do zero

Fábio Barletta Gomes e Daniele Oliveira Barletta Gomes

Se você é síndico ou quer se tornar um, este livro é para você! Os autores contam os segredos de quem iniciou os primeiros passos como síndico e quer alcançar o merecido sucesso por meio de uma atuação segura e eficiente. É a obra de cabeceira para quem quer alcançar o topo da profissão que mais cresce no Brasil.



Compre através do QR Code:



Canais de venda:

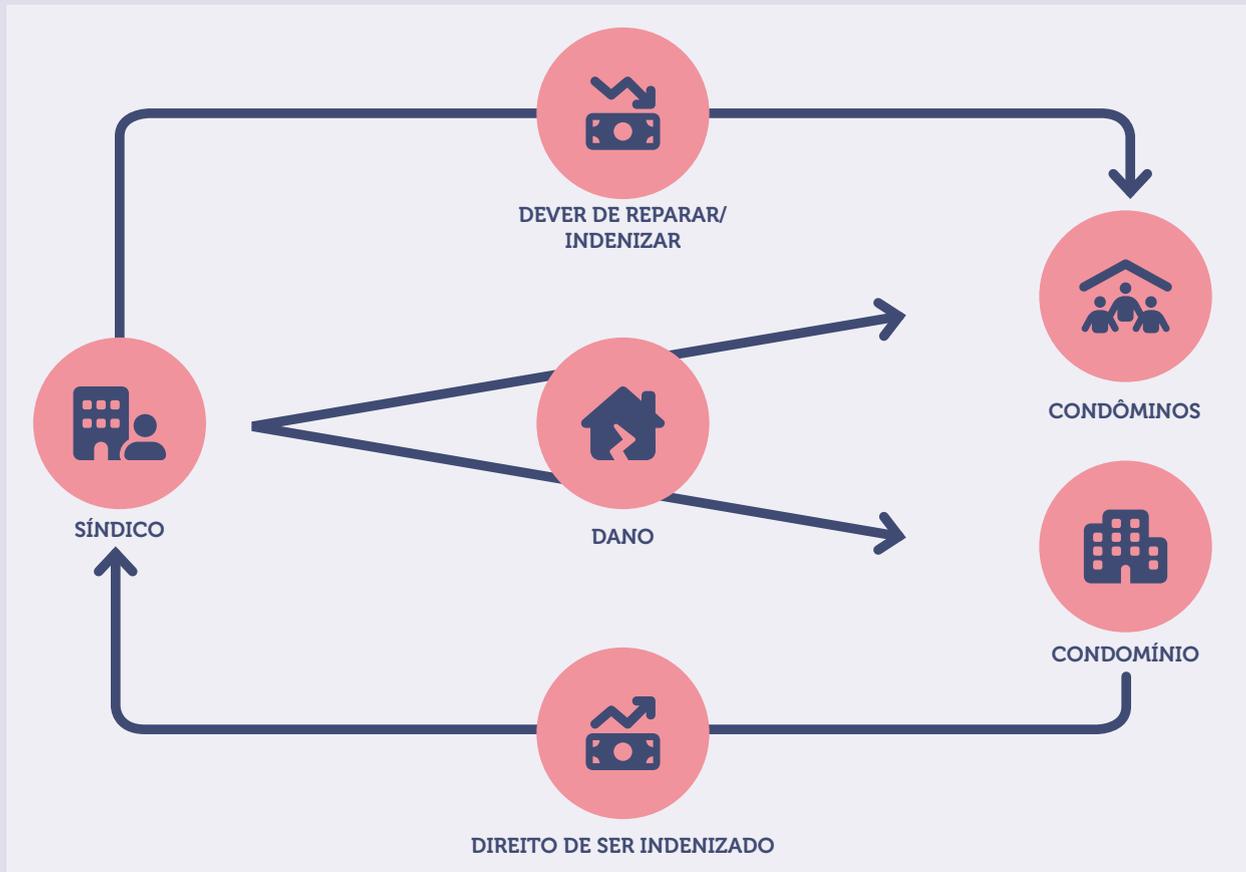
📍 www.livrariabonjuri.com.br

📞 0800 645 4020

📞 41 3323 4020

Em termos um pouco mais técnicos, podemos conceituar a responsabilidade civil como o vínculo jurídico que une o causador de um dano ao lesado,

gerando para este o **direito de ser ressarcido pelos prejuízos sofridos** e, em sentido inverso, para aquele, o **dever de repará-lo**.



Um exemplo vai deixar essa temática bem mais clara! Então, vamos por etapas:

O Código Civil determina que o síndico deve cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas (art. 1.348 do Cód. Civil).

O que nós temos aqui? Uma lei determinado uma ação – obrigação positiva – de cobrar e impor as multas. Você poderia isentar, ao seu bel prazer, o condômino inadimplente de juros e multas? Não! **Você não pode fazer benesses às custas da coletividade.** O dinheiro arrecadado não lhe pertence, e se você não é o dono dele, não pode dispor

ou conceder isenções, ainda que sejam mínimas. Lembre-se de que a lei determina que você cobre e imponha as multas pertinentes.

E se você simplesmente cobrar o valor histórico, dispensando os juros e multas? Violará um comando legal, logo cometerá um ato ilícito.

Sua atitude gerou algum prejuízo para o condomínio? Sim, pois o condomínio recebeu aquém do que lhe era devido.

Qual a consequência? Você poderá ser instado a ressarcir o condomínio do valor indevidamente decotado.

Conseguiu compreender a lógica da responsabilidade civil? Ela está intrinsecamente relacionada à forma como você exerce suas funções. Se desatender às obrigações que lhe são atribuídas pela lei ou pelo regramento interno do condomínio, arcará com as consequências daí advindas.

Ao ser eleito você passa a ser detentor de deveres e o Código Civil elenca de forma exemplificativa nove

de suas atribuições. Esse rol não é exaustivo, o que significa dizer que outros podem existir, seja por imposição do regramento interno do condomínio, seja por deliberação da assembleia ou como mera decorrência natural do encargo assumido.

Nesse contexto é primordial conhecer as atribuições legais previstas no artigo 1.348 do 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.

Compreenda cada uma das competências do síndico, busque mais informações. O síndico é um ser multifuncional e, por essa razão, necessita de conhecimentos multidisciplinares. Um pouquinho de engenharia aqui, um pouquinho de administração e contabilidade ali, mais um pouquinho de leis aco-

lá, somado com pitadas de gestão de pessoas, gestão de conflitos, gestão de contratos e por aí vai.

Então, a busca pelo conhecimento e pela capacitação constitui necessariamente nosso pontapé inicial! ■



PRESTAÇÃO DE CONTAS REPROVADAS:

O QUE O CONDOMÍNIO PODE FAZER E QUAIS SÃO AS CONSEQUÊNCIAS DISSO

Por Carlos Alberto Pereira - Advogado em Osasco/SP - carlos@grupoencinas.com.br

Parece que não, mas é comum num condomínio as contas serem reprovadas numa assembleia ordinária, muitas das vezes sem fundamento sólido e por puro "achismo", aliado à omissão dos conselheiros pelo desinteresse em analisar as pastas de prestações de contas, ou por uma minoria de condôminos tidos como oposição à gestão.

Muito embora o síndico seja o representante legal, o responsável pela gestão e administração do condomínio tem o dever legal de manter o equilíbrio financeiro, além de representar ativa e passivamente o condomínio em juízo ou fora dele, nos termos do artigo 1.348 do Código Civil.

Diante desse cenário de responsabilidades, podemos assegurar que o legislador impôs ao conselho consultivo a responsabilidade e a atribuição de analisar e emitir seus pareceres quanto à aprovação ou não das contas apresentadas pelo síndico durante a sua gestão, indicando e apontando alusivas discrepâncias ou dúvidas quanto às despesas financeiras em casos de dúvidas.

O fato é que, sendo aprovadas ou não as contas, isso deverá ser realizado mediante convocação em assembleia (artigo 1.348, VIII, CC), como forma de validar a gestão, que certamente passará a ser vista, minimamente, como satisfatória, equilibrada

e transparente pela maioria dos coproprietários, destinada a essa finalidade de prestar contas.

Importante ainda lembrar que o parecer do conselho consultivo é meramente opinativo, não servindo de aprovação definitiva das contas apresentadas pelo síndico.

Dito isso, aconselha-se que no dia da assembleia o síndico esclareça todas as dúvidas dos moradores. Caso isso não seja viável naquele momento, é plenamente possível suspender a assembleia e fixar novo prazo para a reanálise ou eventual correção das contas, as quais deverão ser apresentadas novamente em posterior assembleia designada a esse fim.

Em contrapartida, caso as contas venham a ser reprovadas novamente pela assembleia, os coproprietários ou até mesmo o próprio síndico podem contratar ou sugerir uma auditoria contábil para a devida análise técnica das finanças, bem como a elucidação de eventuais dúvidas suscitadas.

Conquanto sejam constatadas e fundadas suspeitas de eventuais irregularidades ou negligência por parte do síndico, os moradores poderão convocar assembleia para discutir e destituir o síndico, nos termos do artigo 1.349 do Código Civil e das regras da convenção do condomínio.

Superadas as premissas administrativas da aprovação ou não das contas, é sempre bom lembrar que os condôminos têm a responsabilidade de manter

descrição e prudência no dia da assembleia, evitando caracterizar eventual abuso de poder. Isso porque expressões e atitudes que venham a imputar a suposta prática de conduta criminosa, ou que venham a desabonar a gestão do síndico, a ponto de expor ao ridículo perante aos demais moradores, certamente isso ocasionará problemas mais graves.

Ainda nesse cenário de incertezas, não é difícil que o síndico venha a sofrer uma ação de prestação de contas. Sem enfatizar todos os aspectos da marcha processual nessa modalidade de ação (prestação de contas), vamos pensar que não houve, ao final da análise judicial, constatada nenhuma irregularidade ou qualquer desvio de conduta pela gestão, tendo-se como boas as contas prestadas durante a gestão. Nesse caso, estando caracterizado o abuso de direito, não se pode descartar que seja o condomínio condenado por danos morais.

Evidente que isso dependerá da análise de cada operador do direito, mas restando a imputação direcionada ao síndico, cabe ao condomínio demonstrar, no bojo de seus argumentos, as irregularidades e evitar o excesso, o qual é passível de caracterização de dano na seara moral. Indubitavelmente, os mais renomados estudiosos da responsabilidade civil modernamente conceituam o dano moral de maneira bastante clara e objetiva, pois trata-se de ofensa aos direitos da personalidade e, em sentido mais amplo, à própria dignidade da pessoa humana.

Coisas Básicas do Condomínio

Volume 1

Karla Pluchiennik Moreira

Muito solicitado por síndicos e fornecedores, *Coisas Básicas do Condomínio* reúne 25 tópicos de fácil leitura com informações elementares sobre o condomínio. Ótimo instrumento de apoio a quem mantém o condomínio no Brasil a todo vapor.



Compre através do QR Code:



Canais de venda:

📖 www.livrariabonjuris.com.br

📞 0800 645 4020

📞 41 3323 4020

As consequências das aludidas e supostas irregularidades ou do desvio de condutas fundadas em “achismos” podem, sim, ser constituídas de dor, sofrimento ou vexame causado ao gestor durante o exercício de sua gestão.

Por outro lado, superado todo o trâmite processual, e não sendo boas as contas apresentadas pelo síndico, o juízo ao final homologará os cálculos apresentados, normalmente finalizados por meio de uma perícia judicial, tornando a sentença um título executivo judicial, para após o trânsito em julgado o condomínio fazer cumprir o valor apurado, tido como irregular.

Por isso, a fim de evitar maiores receios e complicações, inclusive no aspecto judicial, é desejável que o condomínio possua um conselho consultivo atuante, no sentido de promover a adequada fiscalização das contas prestadas pelo síndico, para que possam servir como parâmetro para os demais condôminos, no momento da aprovação ou não das contas em assembleia, visando unicamente a evitar imputação de condutas, cuja determinada menção poder-se-á mostrar excessiva e desnecessária. ■



DESPESAS

ORDINÁRIAS: INDISPENSÁVEIS PARA A VIDA CONDOMINIAL

Por Robéria Moraes – Advogada em Recife/PE –
roberia@advogadacondominal.com.br

Também são considerados despesas ordinárias:

- os rateios de saldo devedor que tem como origem o pagamento de despesas para manutenção do condomínio (acima citadas), mesmo que seja cobrado sob o nome de “taxa extraordinária” (por não terem sido dispostas na previsão anual);
- a reposição do fundo de reserva, quando usado para pagamento de gastos rotineiros.

As despesas ordinárias compõem a quota mensal condominial e decorrem de gastos rotineiros do condomínio, necessários à administração e manutenção do edifício. Tais despesas basicamente ocorrerão enquanto existir o condomínio!

A Lei 8.245/91, que regulamenta a locação dos imóveis urbanos e os procedimentos pertinentes, apresenta uma lista exemplificativa do que seriam essas despesas (art. 23, inc. XII, parágrafo primeiro):

- salário dos colaboradores do condomínio e os encargos relacionados;
- despesas das áreas comuns: água, esgoto, gás, luz, limpeza, conservação do edifício, reparo e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança das instalações e dependências de uso comum;
- manutenção de equipamentos e instalações de área comum, como espaço de prática de esporte e lazer, elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas.

A lista apresentada é exemplificativa, podendo haver outros custos mensais que são ordinários, como taxas bancárias, remuneração do síndico, serviços contratados, como jurídico, contador, administradora, entre outros. No entanto, além das despesas ordinárias, no boleto da taxa condominial podem aparecer, também, outros valores discriminados, como rateio extraordinário, fundo de reserva, taxa de água e gás da unidade privativa e, por vezes, o rateio de água da área comum. O critério para identificar uma taxa ordinária é verificar se ela é cobrada para manter as atividades regulares do condomínio.

Por fim, o síndico não pode esquecer que as despesas fixas devem ser aprovadas em assembleia ordinária (também conhecida como anual), mediante apresentação da previsão orçamentária aos condôminos, a ser submetida a deliberação, votação e aprovação. ■



PERGUNTAS E RESPOSTAS

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

QUEM SUBSTITUI O SÍNDICO?

No caso de afastamento, ausência, impedimento, doença, renúncia ou morte do síndico, quem assume temporariamente a gestão do condomínio?

O síndico não é um profissional contratado para ficar 24 horas à disposição do condomínio, embora usualmente ele permaneça de “prontidão” para resolver os problemas do prédio a qualquer hora do dia ou da noite. Mas quando precisa se ausentar, por motivo de viagem ou outros, quem o substitui no comando do condomínio?

A Lei do Condomínio ou o Código Civil não foram minuciosos ao ponto de prever em detalhes as “n” hipóteses de ausência ou licença do síndico. Vale, em princípio, o que estiver disposto na convenção do edifício ou seus regulamentos.

Como regra geral, o síndico será substituído pelo subsíndico. Diz a lei que a convenção poderá prever a eleição de subsíndicos, definindo-lhes atribuições e fixando-lhes o mandato (art. 22, § 6º). Nos condomínios que adotam a eleição de subsíndico, este será o substituto natural do síndico em caso de ausência ou impedimento. O mandato de um e de outro poderá ser coincidente ou não, podendo



o subsíndico, por exemplo, receber a atribuição de convocar assembleia para a eleição de novo síndico se o titular não o fizer no prazo prescrito.

Se não houver previsão de eleição de subsíndico, como fica o condomínio na ausência do síndico?

Antes de mais nada, esclareça-se que o afastamento temporário do síndico, por poucos dias, que não coloque o edifício em risco ou sujeito a prejuízo, não tem o condão de suscitar sua substituição. A mudança de residência ou domicílio do síndico para outro prédio ou outra cidade não constitui ausência no sentido técnico do termo se o representante legal dos condôminos continuar a prestar seus serviços regularmente. A ausência que requer substituição é a do abandono, que deixa o condomínio sem decisão, sem alguém que o represente e defenda seus interesses.

Nesse caso, não havendo subsíndico eleito, o bom-senso recomenda que o conselho consultivo ou fiscal tome as rédeas do condomínio nas mãos, praticando todos os atos necessários à salvaguarda dos interesses comuns, ad referendum de uma próxima assembleia. A função do conselho não é a

de administrar o edifício, mas se este se encontrar acéfalo, esta é a atitude que deverá tomar. O conselho tem legitimidade para tanto porque foi eleito como órgão consultivo do síndico, para assessorá-lo “na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio”, no dizer da lei (art. 23, parág. ún.). Mesmo que discutível sua legitimidade (assessorar não é administrar), seus atos encontram respaldo no Código Civil, na parte que trata da gestão de negócios (arts. 861 a 875).

Idêntico respaldo legal para agir em nome do condomínio terá qualquer condômino sempre que for necessário defender a comunidade em razão da ausência do síndico, da inexistência de subsíndico ou da inércia do conselho. Sua ação, obviamente, terá caráter precário e emergencial, ficando sujeita à confirmação pelos órgãos legais do condomínio (síndico, se retornar; conselho, se acordar; e assembleia geral, quando se reunir). Procedendo ou não conforme a vontade presumível da comunidade condominial, ele ficará responsável perante esta e os terceiros com quem tratar (Cód. Civil, art. 861), situação que recomenda agir com o máximo de prudência.

Caso a ausência do síndico se torne definitiva – por renúncia, morte, abandono ou causas de natureza semelhante –, será necessário eleger um substituto, convocando-se eleição extraordinária, na forma da convenção. Seu mandato irá até o término do prazo do síndico substituído ou, se outra for a previsão estatutária, findará após o decurso regulamentar de uma gestão.

O ideal, em qualquer circunstância, é que o condomínio institua procedimentos específicos para os casos de afastamento, ausência, impedimento, doença, renúncia e morte do síndico, para que a administração não sofra solução de continuidade e não haja qualquer dano para o condomínio. E que esteja tudo previamente ordenado no regimento interno e na ata de eleição. ■



ILEGALIDADE DA COLOCAÇÃO DO CONDOMÍNIO COMO **CONTRIBUINTE DO IPTU** SOBRE AS ÁREAS COMUNS

Por André Fernandes Braz - advogado em Vitória/ES - andre@bmn.adv.br

O imposto predial e territorial urbano (IPTU) é uma espécie tributária de competência dos municípios conforme previsão do artigo 156, inciso I, da Constituição Federal, sendo que a lei federal 5.172/66 (Código Tributário Nacional – CTN) traz normas gerais sobre o IPTU, ao passo que as legislações municipais descrevem os aspectos específicos do tributo, como, por exemplo, base de cálculo, alíquota, data de pagamento etc.

O artigo 34 do Código Tributário Nacional prevê que o contribuinte do IPTU será o proprietário, o possuidor a qualquer título ou titular do domínio útil sobre o imóvel (quem exerce os direitos de uso, gozo e fruição sobre o bem imóvel sem a possibilidade, por exemplo, de venda).

Com isso, estando um imóvel em zona urbana e havendo legislação municipal prevendo a cobrança



do IPTU, o imposto terá como contribuinte o proprietário, o possuidor a qualquer título ou o titular do domínio útil sobre o imóvel.

A introdução acima é de fácil aplicação quando se leva em consideração a unidade exclusiva (apartamento, loja, casa etc.) existente num condomínio.

A problemática reside nas áreas de propriedade comum a todos os condôminos, ou seja, é legal colocar o condomínio como contribuinte de IPTU das áreas comuns?

Para responder a esta indagação é importante lembrar que o condomínio existe para administrar bens de terceiros (condôminos) e por isso é nomeado um síndico com o dever de diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns, como prevê o art. 1.348, inciso V, do Código Civil.

Assim sendo, o condomínio não é proprietário, possuidor ou titular de domínio útil sobre as áreas comuns existentes no condomínio, sendo qualificado como mero administrador conforme jurisprudência consolidada do Superior Tribunal de Justiça.

Na condição de mero administrador, o condomínio não exerce a posse das áreas comuns com animus domini (posse como se fosse dono), razão pela qual se mostra um equívoco colocá-lo como contribuinte do IPTU.

Portanto, caso receba alguma cobrança constante do condomínio como o contribuinte de IPTU das áreas comuns, a administração condominial deverá acionar seu corpo jurídico para que este busque os meios capazes de afastar tal ilegalidade. ■

Expresso Condomínio

Jornal digital com o melhor da vida em condomínio

Há 65 milhões de brasileiros morando em condomínios, 450 mil síndicos no país, e um universo urbano que transforma complexos residenciais e comerciais, pequenos ou grandes, em uma cidade dentro da cidade. Tudo isso está nas páginas do Expresso, um jornal gratuito feito na medida, em edição primorosa, para condôminos, gestores e administradores.



Acesse gratuitamente através do QR Code:



Anuncie:

www.editorabonijuris.com.br

0800 645 4020

41 3323 4020



DIREITO CONDOMINIAL

NOS TRIBUNAIS

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



Falha da construtora que causou atraso na liberação da piscina e impediu a contratação de seguro obrigatório não gera dano moral

Apelação Cível. Direito Civil. Relação de consumo. Ação indenizatória. Atraso na liberação da piscina, da academia e na contratação de seguro obrigatório do condomínio em razão de falha da construtora. Ausência de dano moral. Verbete sumular nº 330 do TJRJ. Reforma parcial da sentença. Apela a autora para requerer a condenação da ré ao pagamento de verba indenizatória por danos morais, tendo em vista que, em razão da ausência de CNPJ, por sua exclusiva falha, o Corpo de Bombeiros não liberou o uso da piscina, não foi possível a contratação do seguro obrigatório, tampouco a aquisição de equipamentos para utilização da academia – Ausência de dano moral indenizável, conforme entendimento do STJ e à luz do disposto no verbete sumular nº 330 do TJRJ. Precedentes. Desprovisionamento do recurso. (TJRJ - Ap. Cível n. 0003669-87.2018.8.19.0014 - 4a. Câ. Cív. - Ac. unânime - Rel.: Des. Maria Helena Pinto Machado - Fonte: DJ, 14.10.2020).

É indevida a criação de supermercado em condomínio cuja convenção proíbe atividade comercial

Civil. Processo Civil. Condomínio edilício. Loja. Exploração de atividade comercial. Supermercado. Vedação pela convenção. Prova. Ação de obrigação de não fazer para impedir os Réus de explorarem atividade de supermercado na loja situada no condomínio e cessarem as obras. Rejeita-se a preliminar de perda do objeto do recurso ao fundamento de que rescindiriam o contrato para instalarem supermercado na loja situada no condomínio, na medida em que as decisões judiciais consideram a situação fática ao tempo da distribuição, sendo essencial definir, inclusive no mérito, se efetivamente o Autor tem direito de impedir os Réus de explorarem a atividade de supermercado no local. [...] O quórum para aprovar a convenção de condomínio edilício corresponde a 2/3 (dois terços) dos votos alcançado na escritura particular firmada inclusive pelos Réus. Para caracterizar a nulidade da convenção do condomínio competia aos Réus comprovarem a falta de quórum mínimo e os alegados vícios na escritura particular celebrada com a participação de mais de 2/3 dos condôminos. O ato que institui o condomínio edilício deve estabelecer o fim a que se destinam as unidades. Vedar a exploração de atividade destinada ao comércio de gênero alimentício nada contém de ilícito, pois apenas regula a convivência em comum dos condôminos, de acordo com as normas aplicáveis. O direito de propriedade não é absoluto quando em cotejo com o direito da vizinhança. Recurso desprovido. (TJRJ - Ap. Cível n. 0067842-96.2017.8.19.0001 - 5a. Câ. Cív. - Ac. unânime - Rel.: Des. Henrique Carlos de Andrade Figueira - Fonte: DJ, 08.02.2021). ■

Excellence

Certificado Digital

- Atendimento presencial em Curitiba e região.
- Validação online para todo o Brasil.
- Suporte técnico.

Síndico, faça o certificado digital do seu condomínio!



E-CPF

Funciona como um RG digital, permitindo assinatura em documentos e autenticação em diversos sistemas.



E-CNPJ

Utilizado para emissão de procurações e cumprimento de obrigações fiscais.



Fale com nossa equipe e saiba qual a melhor opção para você!

 41 99658 7028

.....
DESCONTO DE

10%

PARA OS LEITORES DA REVISTA
DIREITO E CONDOMÍNIO
.....



AssineX
Assinatura Eletrônica

Simplifique a assinatura de contratos com nosso sistema de assinatura eletrônica, com validade jurídica e toda a segurança da Excellence.



excellencecertificado.com.br



[excellencecertificado](https://www.instagram.com/excellencecertificado)

Dê adeus à assinatura em papel!

CONTRATANDO UMA GARANTIDORA AFILIADA AOS CONDOMÍNIOS GARANTIDOS

o condomínio assegura que os moradores tenham uma percepção diária de mais segurança, conforto e bem-estar.



Conheça a cobrança com garantia de receita e descubra a garantidora mais perto de você em vivacondominio.com.br/condominios-garantidos

Viver em um condomínio garantido é muito melhor! Dá gosto **compartilhar os momentos felizes!**