

Revista

# Direito & Condomínio

editora  
**Bonljuris**

Ano 9 | n° 36 | Novembro a Janeiro | 2023 - 2024



# CRISE

NA GESTÃO DO CONDOMÍNIO?  
É POSSÍVEL ENCONTRAR SOLUÇÕES

ARTIGOS & COMENTÁRIOS  
TAXA DE CONDOMÍNIO  
PODE SER COBRADA  
SEMPRE

DIA A DIA  
PLAYGROUNDS EM  
CONDOMÍNIOS

PERGUNTAS E RESPOSTAS  
QUEDA DE OBJETOS:  
RESPONSABILIDADE  
DE QUEM?



# Conheça os livros da área condominial



## O CONDOMÍNIO NOS TRIBUNAIS

Ementas de decisões judiciais, editadas e organizadas para fácil consulta

L. F. Queiroz e Pollyana E. Pissala

Reúne a síntese de 184 decisões de 14 tribunais de justiça de todo Brasil sobre questões condominiais, organizadas em 70 temas.



## 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.



## OS SEGREDOS DO SÍNDICO DE SUCESSO

Alcance o topo começando do zero

Fábio Barletta Gomes e Daniele Barletta Gomes

Os autores contam os segredos de quem quer alcançar o merecido sucesso por meio de uma atuação segura e eficiente.



## SÍNDICO GESTOR

Os 4 pilares para uma gestão condominial de sucesso

Ailton Tertuliano

Apresenta as quatro funções básicas da administração aplicadas à gestão condominial: planejamento, organização, direção e controle.



## 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

6ª edição

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.



## 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.



## 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, esta obra reúne informações úteis com diversos conceitos e explicações didáticas sobre quórum.



## XÔ, INADIMPLÊNCIA

Orientações práticas de como diminuir a inadimplência no seu condomínio

Roberia Morais e Caroline Pio

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



COMPRE ATRAVÉS DO QR CODE

Bonijuris Editora

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

0800 645 4020

41 3323 4020

## DIA A DIA

*Playgrounds em condomínios*

4

*Por Carlos Alberto Pereira*

## CAPA

*Crise na gestão do condomínio?  
É possível encontrar soluções*

6

*Por Leonardo Carvalho*

## ARTIGOS &amp; COMENTÁRIOS

*Taxa de condomínio pode ser cobrada sempre*

10

*Por André Zacarias Tallarek de Queiroz**Atribuições, deveres e competências do síndico*

12

*Por Thamy Nakashoji*

## FIQUE ATENTO

*ESG e ODS – engrenagem perfeita*

14

*Por Suse Paula Duarte Cruz*

## PERGUNTAS E RESPOSTAS

*Queda de objetos em condomínio:  
responsabilidade de quem?*

16

*Por Simone Gonçalves*

## CONDOMÍNIO NOS TRIBUNAIS

*Direito condominial nos tribunais*

18

*Por Pollyana E. Pissaia*

Na gestão de um condomínio os desafios são muitos, o que tem demonstrado que a função de síndico é muito mais complexa do que já foi, época em que um morador aceitava o cargo somente para não deixar a “cadeira” vazia. Cada vez mais **o futuro da função de síndico tem se revelado na capacitação, visando a eficiência e o bem-estar coletivo.**

Antes mesmo da Lei do Condomínio, de 1964, a primeira regulamentação federal sobre o tema, datada de 1928, indicava que a administração condominial deveria cuidar dos serviços que interessam a todos os moradores, “como sejam os de esgoto, água, iluminação, telefone, elevador, asseio, desinfecções, vigilância interna e portaria” (Decreto 5.481/28, art. 8º). Quase 100 anos depois, a “espinha dorsal” da função de síndico continua sendo a gestão dos interesses da coletividade condominial, mas a forma de exercer tal ofício mudou muito, com a invasão da tecnologia e o crescimento urbano.

A importância do papel de síndicas e síndicos Brasil afora é, portanto, indiscutível, impactando a vida de milhares de brasileiros. Nada mais justo haver um dia especial de celebração a esse ofício: 30 de novembro, Dia do Síndico.

O nosso muito obrigado àqueles que fazem do **condomínio um lugar melhor para se viver!**

*Olga Krieger*

**Bonijuris**<sup>editorial</sup>

Revista Direito & Condomínio

ISSN 2317-689X  
Publicação periódica de caráter informativo.

**Circulação dirigida e gratuita**

**Periodicidade:**

Trimestral

**Tiragem:**

20 mil 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.



# PLAYGROUNDS EM CONDOMÍNIOS

*Atenção deve ser redobrada pelo síndico antes da compra ou reforma*

Por Carlos Alberto Pereira - Advogado em Osasco/SP - [carlos@grupoencinas.com.br](mailto:carlos@grupoencinas.com.br)

Pode parecer apenas uma brincadeira, mas os playgrounds podem trazer ao síndico sérios problemas, pois é sempre bom lembrar que o síndico responde civil e criminalmente pelos seus atos (artigo 1.348, V, do Código Civil). Diante dessa responsabilidade, é importante fazer a escolha certa quando comprar brinquedos,

adequar ou reformar o playground do condomínio. No mercado de brinquedos (playgrounds), existem vários tipos e modelos, que vão desde madeiras, plásticos, ferro ou aço. No momento da escolha, certamente não será uma tarefa fácil como se possa imaginar, isso porque cada vendedor e empresa defende seu produto.



## 4 DICAS IMPORTANTES SOBRE OS PLAYGROUNDS

**DICA 1:** Procure adequar o piso em que será instalado o playground. Os pisos emborrachados e impermeáveis proporcionam mais conforto para as crianças, além de suavizar eventuais quedas.

**DICA 2:** Evite brinquedos que levam pneus, madeiras, ferro e aço.

**DICA 3:** Procure colocar brinquedos multicoloridos, que acomodam o entretenimento e a diversão das crianças, isso certamente proporcionará momento único de interligação social, livre de qualquer preocupação ou tarefa preestabelecida, garantindo a boa prática “do brincar” em toda a sua essência.

**DICA 4:** Exija da empresa fabricante a certificação da NBR (norma brasileira), isso certamente trará maior segurança para o brinquedo, além de resguardar eventuais responsabilidades do síndico (art. 1.348, V, C.C.).

### CERTIFICAÇÃO

A ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) editou a NBR 16.071-2, que é específica para os requisitos de segurança para os equipamentos de playground. Esses requisitos foram desenvolvidos baseados em dados disponíveis pela pesquisa realizadas entre 2012 a 2015, pelo Ministério da Saúde, quando foram registrados 1.842 interações e

10 mortes de crianças de zero a 14 anos em decorrências de quedas envolvendo os playgrounds.

A norma NBR 1.071, que substituiu a NBR 14.350-0 veio para estabelecer, entre outras coisas, as orientações sobre a segurança dos brinquedos, dos locais de instalação, notadamente os mais adequados locais de implantação, além da manutenção periódica.

É importante que o síndico busque produtos certificados pelo INNAC (Instituto Nacional de Avaliação da Conformidade em Produtos), que garante o cumprimento das normas citadas acima e atribui um selo de segurança nos produtos aprovados.

### VISTORIA CONSTANTE, SEGURANÇA DE TODOS!

Recomendamos uma vistoria diária pelo zelador ou responsáveis pelas crianças, buscando, assim, identificar pequenas avarias ou irregularidades que possa ter o brinquedo. Sendo constatada alguma anormalidade, o síndico deverá realizar o imediato reparo ou substituição, e não sendo possível fazê-lo de imediato, deverá interditar o playground, até que o problema seja resolvido.

Um playground de qualidade não deve ser visto pela coletividade como uma despesa, isso revela-se na verdade um investimento ao condomínio, proporcionando uma maior valorização agregado ao patrimônio coletivo. ■

## Engenharia Diagnóstica nas Áreas de Manutenção Predial e de Segurança e Saúde no Trabalho

- *Laudo de Inspeção Predial*
- *Plano de Manutenção Predial*
- *Outros serviços (Ver site)*

saiba mais



41 9176 5862  
astaengenharia.com.br





# CRISE

## NA GESTÃO DO CONDOMÍNIO? É POSSÍVEL ENCONTRAR SOLUÇÕES

Por Leonardo Carvalho - Economista em Piracicaba/SP - [economistaleocarvalho@gmail.com](mailto:economistaleocarvalho@gmail.com)

Os condomínios enfrentam diversos desafios no dia a dia, desde a manutenção da infraestrutura até a convivência entre os moradores, e, em situações de crises, esses problemas podem se tornar ainda mais complexos e difíceis de serem resolvidos.

Um dos maiores desafios reside na identificação das possíveis anormalidades. Frequentemente, os

sinais de alerta são sutis e podem passar despercebidos tanto pelos condôminos quanto pela administração do condomínio. Além disso, algumas fatalidades podem ser imprevisíveis, como é o caso das emergências de saúde pública, que podem surgir de forma repentina e se espalhar rapidamente dentro do condomínio.



Em outras palavras, quem é síndico sabe que gerir um condomínio por si só é uma tarefa complexa e pode ser ainda mais desafiadora em momentos de tensão. Por isso, um grande apoio ao síndico é elaborar um plano de ação que sistematize melhor os processos de gestão do condomínio, ajudando no momento de tomada de decisão.

Para aprimorar os processos de gestão, o síndico pode adotar estas medidas:

1) **REVISÃO DAS POLÍTICAS E PROCEDIMENTOS EXISTENTES.** É preciso garantir que eles atendam às necessidades do condomínio daquele momento. Por exemplo, imagine um condomínio que possui uma política de segurança. Ela pode ter sido implementada há alguns anos, não refletindo as últimas preocupações em relação ao aumento da violência no bairro. Ao revisar essa política, o condomínio pode identificar a necessidade de adicionar outras ações, como a modernização do sistema



# Cadastre-se e Receba gratuitamente a Revista Direito & Condomínio



Cadastre-se  
através do  
QR Code

Ou acesse nosso Instagram  
[@direitocondominio](https://www.instagram.com/direitocondominio)



de segurança, instalação de câmeras de segurança em pontos estratégicos e implementação de um sistema de controle de acesso. Além disso, deve-se garantir que as políticas sejam compreensíveis para todos. Ao invés de usar termos técnicos e complexos, é recomendável usar uma linguagem simples e acessível.

Em resumo, a revisão das políticas e procedimentos existentes em um condomínio é uma prática essencial para mantê-los atualizados e relevantes. Isso garante que os processos sejam documentados de forma clara e que os procedimentos sejam seguidos por todos os envolvidos.

**2) IMPLEMENTAÇÃO DE TECNOLOGIA:** Novas tecnologias podem melhorar significativamente a eficiência dos processos de gestão. Ferramentas



como softwares de gestão condominial, sistemas de controle de acesso, câmeras de segurança e outros dispositivos auxiliam a monitorar e organizar com maior precisão as diversas atividades do condomínio, mesmo que o síndico não esteja sempre presente no condomínio.

**3) CAPACITAÇÃO DOS FUNCIONÁRIOS:** Garantir que funcionários e colaboradores estejam bem-informados sobre as políticas, procedimentos e rotinas do condomínio é essencial. A equipe também deve ser treinada nas habilidades específicas conforme a natureza da sua atividade laboral, o que inclui desde o correto uso de equipamentos de proteção individual (EPI), até mesmo a orientação de como atender condôminos e visitantes, priorizando uma comunicação eficaz.

**4) ESTABELECIMENTO DE MÉTRICAS DE DESEMPENHO:** Métricas de desempenho podem ajudar a monitorar a eficácia dos processos de gestão e identificar áreas que precisam de melhoria. As métricas podem incluir: taxa de ocupação do condomínio (mede a porcentagem de unidades habitacionais ocupadas em relação ao total disponível); satisfação dos moradores (obtida por meio de pesquisas de satisfação realizadas regularmente); taxa de inadimplência (calculada dividindo o número de unidades inadimplentes pelo número total de unidades e multiplicando por 100. Se houver 5 unidades em atraso em um condomínio com 50 unidades, a taxa de inadimplência seria de 10%).

O síndico deve adaptá-las de acordo com as características e necessidades específicas do seu condomínio, levando em consideração também outros dados relevantes, como despesas operacionais, tempo médio de resposta, entre outras.

Melhorar os processos de gestão e tomada de decisão em um condomínio requer um compromisso com a qualidade e eficiência.



## PREVENIR É MELHOR QUE REMEDIAR

Com o aumento constante do número de condomínios residenciais no Brasil, a gestão eficaz desses empreendimentos se torna cada vez mais relevante. Um cenário de crise em sua administração pode surgir devido a uma variedade de fatores, como a ausência de planejamento, falta de transparência nas finanças, falta de regras claras de convivência e desentendimentos entre os moradores. Nesse sentido, aprimorar os processos de gestão e a tomada de decisões emerge como uma das estratégias primordiais para prevenir crises. O síndico e os moradores precisam permanecer constantemente atentos às necessidades do condomínio e colaborar em conjunto para resolver potenciais desafios. O síndico pode otimizar a sua gestão adotando as seguintes soluções:

**FORTALECIMENTO DO CONSELHO FISCAL:** Composto por condôminos, esse comitê desempenha um papel importante ao monitorar e avaliar a eficácia das ações do síndico, assegurando que as decisões sejam tomadas de maneira transparente e participativa.

**REALIZAÇÃO DE REUNIÕES REGULARES DE CONDOMÍNIO:** É na assembleia condominial que os condôminos podem discutir questões importantes e tomar decisões coletivas. Essas reuniões devem ser bem-organizadas e documentadas, garantindo que todos os moradores tenham a oportunidade de se expressar e que as decisões sejam tomadas de forma transparente e justa.

**ATUALIZAÇÃO QUANTO ÀS MUDANÇAS NA LEGISLAÇÃO:** Ter conhecimento das leis que afetam o condomínio e seus moradores é um compromisso indispensável ao síndico. Não precisa ser um expert na legislação, mas deve ter conhecimento dos artigos do Código Civil sobre o tema, da Lei do Condomínio, assim como leis trabalhistas, tributárias e ambientais que se relacionem aos condomínios. Manter-se informado e atualizado sobre essas questões é fundamental para evitar problemas legais e financeiros no futuro.

**APRIMORAMENTO DAS HABILIDADES DE LIDERANÇA E GESTÃO:** Investir na própria formação é uma qualidade dos bons profissionais, o que pode se aplicar aos síndicos. Isso inclui participação em cursos e treinamentos, buscar feedback dos moradores e colaboradores do condomínio e estar aberto a sugestões e críticas construtivas. Com uma gestão eficaz e colaborativa, é possível prevenir crises e criar um ambiente seguro, harmonioso e agradável para todos os moradores.

Essas são poucas, mas eficazes medidas para que o síndico – e, por consequência, o condomínio – supere momentos de crises de gestão, assegurando um ambiente seguro, organizado e harmonioso para todos os moradores e funcionários.

É fundamental lembrar que a prevenção e a preparação são a chave para minimizar os impactos de crises em qualquer contexto, e os condomínios não são exceção a essa regra. ■



**33** anos de mercado,  
com total dedicação e excelência  
na administração do seu condomínio!

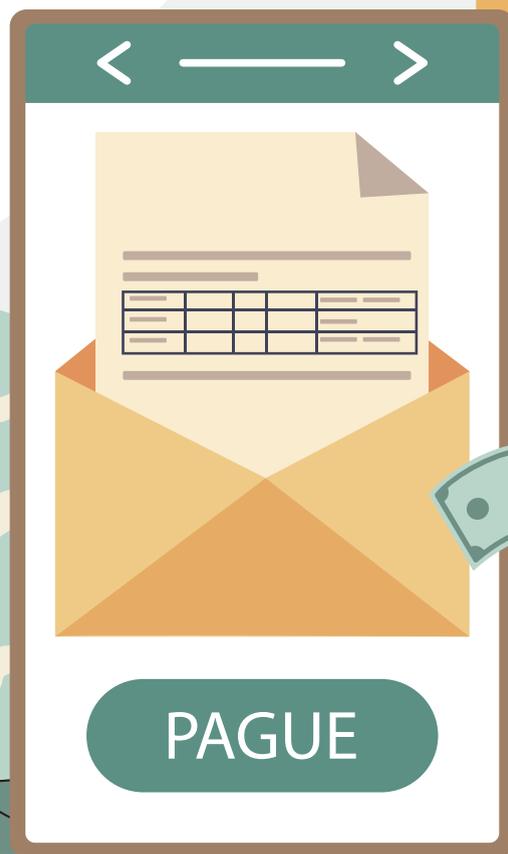
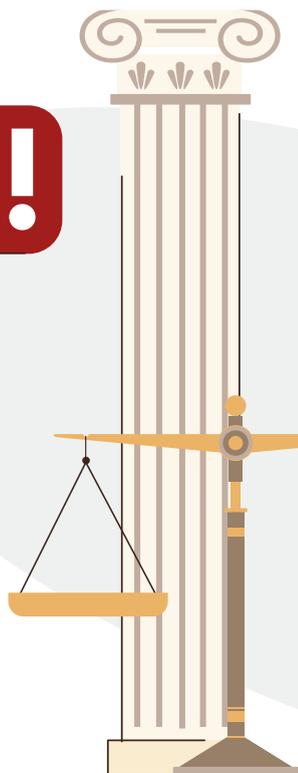
**Solicite uma proposta!**

[george@cgadministradora.com.br](mailto:george@cgadministradora.com.br)

[cgadministradora.com.br](http://cgadministradora.com.br)



Al. Augusto Stellfeld | 2260 | Curitiba-PR | 41.3311-1355



# TAXA DE CONDOMÍNIO PODE SER COBRADA SEMPRE

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

## A OBRIGAÇÃO DE PAGAR CONDOMÍNIO É UM DIREITO NATURAL E NÃO PRESCREVE

Existe uma dúvida que está disseminada até entre advogados, que é a seguinte: uma vez passado o tempo de “prescrição”, a dívida condominial pode ser cobrada?

Para responder a essa pergunta, importa fazer alguns esclarecimentos. Sem “juridiquês”, mas um conceito de prescrição pode ser este: é a perda do direito de ação, pelo seu não exercício, por

um determinado lapso de tempo. Assim, por exemplo, as dívidas de condomínio, na vigência do código civil anterior, promulgado em 1916 e válido até 2002, tinha a previsão de 20 anos para o exercício do direito de ação quanto às taxas de condomínio. Com a entrada em vigor, em 2003, do novo Código Civil, a previsão legal onde se enquadraram as taxas de condomínio foi a de dez anos. Mas a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça acabou firmando entendimento (REsp 1.483.830) de que “prescrevem em 5 anos a pretensão para exercitar a pretensão de cobrança de taxas de condomínio”.



Destaquem-se os termos “exercite a pretensão de cobrança”, pois é sobre este tema específico que se pretende aprofundar a seguir. O principal efeito da prescrição é de ordem processual, que é o de extinguir o direito de ação. Em linguagem menos técnica, significa retirar o direito de uma pessoa entrar com uma ação na Justiça contra outra. Todavia, a obrigação condominial, como um direito natural, não se apaga.

Mas a obrigação natural de pagar o condomínio, por si só, não se desfaz nunca. Em outras palavras,

quando há um débito e este não foi pago, não é o transcurso de tempo que vai reparar o dano concreto de o inadimplente nunca ter satisfeito aquela dívida condominial. A lesão existe e foi possivelmente suportada pelo restante da coletividade dos condôminos. Esse prejuízo permanece, mesmo que o condomínio não possa mais ajuizar uma ação contra o inadimplente. Um autor, Georges Ripert, no livro *A Regra Moral nas Obrigações Civas*, tratou longamente, no capítulo V, do que chamou de obrigações naturais e o domínio da consciência. Em suma, entre outros apontamentos, o autor afirma que pode ser recebido amigavelmente o encargo, mesmo que extinto o direito de ação.

O efeito disso já está previsto na lei e é bastante prático: o Código Civil de 2002 estabelece, em seu artigo 882, que aquele que paga uma dívida ou cumpre um compromisso que não possa ser exigido na justiça não poderá pedir a devolução daquilo que pagou. E a razão vem a ser óbvia: não pode pedir a devolução porque saldou uma obrigação natural, esta sim eterna do ponto de vista da reparação da justiça infringida. Por isso, o pagamento pelo devedor também não gera qualquer forma de enriquecimento indevido daquele que recebeu.

Portanto, os devedores deveriam ponderar a questão sob um viés da justiça e da consciência, ao acertarem suas pendências condominiais, mesmo que consideradas incobráveis no âmbito do Judiciário. Podem ser recebidas sempre, por um dever de justiça. A coletividade condominial agradecerá. ■

## 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

# ATRIBUIÇÕES, DEVERES E COMPETÊNCIAS DO SÍNDICO

Por Thamy Nakashoji - Advogada em Curitiba/PR -  
thamy@nladvogados.com.br

Ao candidatar-se para exercer o cargo de síndico em um condomínio, é necessário entender que a administração condominial se trata de uma gestão de pessoas e seus direitos e deveres. O gestor terá um papel a cumprir, pois irá administrar todo o sistema financeiro e trabalhista, os interesses comunitários dos condôminos, assim como representar o condomínio e prestar contas de toda a sua administração de forma cautelosa e prudente.

A legislação brasileira exige alguns atos específicos do síndico, os quais encontramos nos incisos do art. 1.348 do Código Civil:

- ❑ Convocar a assembleia dos condôminos;
- ❑ Representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
- ❑ Dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

- ❑ Cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;
- ❑ Diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
- ❑ Elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;
- ❑ Cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;
- ❑ Prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;
- ❑ Realizar o seguro da edificação.

Além das atribuições legais mencionadas, não podemos excluir as obrigações e deveres impostos pela convenção de condomínio, regimento interno e decisões coletivas realizadas em assembleias. Ressalta-se que ambos os instrumentos internos do condomínio não poderão contrariar o disposto em lei, salvo quando a própria lei assim permitir.

**UM ALERTA AOS CONDOMÍNIOS ANTIGOS:**

muitos têm a convenção de condomínio e o regimento interno totalmente desatualizados e que contrariam textos legais, levando em consideração que o Código Civil é do ano de 2002. Tanto a convenção quanto o regimento interno podem ser alterados e atualizados com aprovação da assembleia, desde que se siga o rito exigido. Assim, o condomínio vai evitar litígios e discussões em virtude de regras internas desatualizadas. Inclusive, o síndico – conforme sua atribuição de “cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia” (art. 1.348, IV, CC) – precisa providenciar que ambos os instrumentos estejam atualizados e em conformidade com a lei.

**ATUAR COM IMPARCIALIDADE**

Para exercer todas as atribuições exigidas ao cargo, o gestor precisará manter a imparcialidade e neutralidade na resolução de problemas e conflitos. É seu dever manter a ordem e exigir de todos os condôminos suas obrigações, sejam elas financeiras ou comportamentais. Atuar com imparcialidade é um desafio aos síndicos moradores, já que a convivência com seus vizinhos pode afetar suas decisões enquanto gestor. Nesse sentido, alguns condomínios estão optando pela contratação de síndicos profissionais, os quais, na maioria dos casos, não residem no condomínio, permitindo, assim, uma gestão sem interferências de relações pessoais.

Legalmente, é permitido ao síndico a terceirização de suas obrigações, desde que aprovadas em assembleia, e, neste aspecto, temos com frequência empresas especializadas que auxiliam na gestão, tais como, administradoras, garantidoras e terceirizadas de segurança.

**PRESTAR CONTAS É ESSENCIAL**

Todas as atividades exercidas pelo síndico devem ser informadas anualmente na assembleia condominial, na modalidade de prestação de contas. A gestão condominial nada mais é que uma administração do interesse comum de todos os moradores, portanto nada mais certo do que os interessados terem conhecimento do que foi realizado no ano anterior. Caso essa obrigação não seja cumprida, o síndico poderá ser destituído e, até mesmo, responsabilizado pessoalmente por eventual atuação imperita, negligente ou impudente.

Ao assumir o mandato, é imprescindível ao síndico tomar conhecimento da gestão anterior, analisando o histórico condominial: relações trabalhistas, contratos ativos com prestadores de serviços, contas bancárias, saldo de fundo de reserva etc. Além disso, para uma gestão frutífera, poderá o síndico aprofundar-se no mercado condominial, buscando inovações aplicáveis ao seu condomínio com o intuito de aumentar a qualidade de vida dos que ali residem.

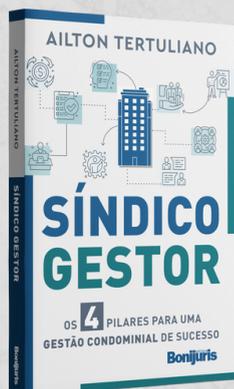
O condomínio é um conjunto de interesses de todos os moradores e cabe ao síndico governar de forma justa e correta. ■

## Síndico Gestor

### Os 4 pilares para uma gestão condominial de sucesso

Ailton Tertuliano

Apresenta as quatro funções básicas da administração aplicadas à gestão condominial: planejamento, organização, direção e controle. Além da fundamentação conceitual de cada pilar, o leitor encontrará ferramentas e exemplos práticos para auxiliá-lo na aplicação de cada um desses conceitos à realidade do dia a dia da administração do seu condomínio.



Compre através do QR Code:



Canais de venda:

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

☎ 0800 645 4020

☎ 41 3323 4020

# ESG E ODS – ENGRENAGEM PERFEITA

O QUE SÃO E COMO UTILIZÁ-LOS NOS  
MERCADOS CONDOMINIAL E IMOBILIÁRIO

Por Suse Paula Duarte Cruz Kleiber - Advogada em  
São Paulo/SP - susecruzadv@gmail.com

Vivemos num mundo cujas informações nos atropelam quase que na velocidade da luz. Há tanto por fazer, tanto por aprender. Inovações, facilidades, praticidades e siglas. Muitas siglas, que representam normas reguladoras, normas técnicas, artigos de leis, instituições... E há duas delas ainda desconhecidas no ambiente condominial, mas que vieram para ficar: ESG e ODS.

**ESG environmental, social and corporate governance:** conceito que, traduzido do inglês, representa uma governança ambiental, social e corporativa. No mundo empresarial, estar em conformidade com práticas ESG significa reconhecer seus impactos negativos e positivos na sociedade e agir sobre eles. “É necessário minimizar os negativos e potencializar os positivos, assim como equacionar os prejuízos já provocados”.

**ODS objetivos de desenvolvimento sustentável:** são 17 metas da Organização das Nações Unidas (ONU) a fim de “acabar com a pobreza, proteger o meio ambiente e o clima e garantir que as pessoas, em todos os lugares, possam desfrutar de paz e de prosperidade”. Algumas das metas são: (1) erradicação da pobreza; (3) saúde e bem-estar; (4) educação de qualidade; (6) água potável e saneamento; (7) energia limpa e acessível; (8) trabalho decente e crescimento econômico; (16) paz, justiça e instituições eficazes.



A ideia central é chamar a atenção dos mercados condominial e imobiliário para a existência dos conceitos ESG e ODS e sua urgente implementação nesses meios. Afinal, são mais de 68 milhões de pessoas que moram em condomínios no Brasil. Isso, sem considerarmos as pessoas que neles trabalham, as empresas que os planejam, as que constroem, administram e realizam transações imobiliárias; além dos cartórios de notas e de registro de imóveis, que trazem à vida jurídica os condomínios.

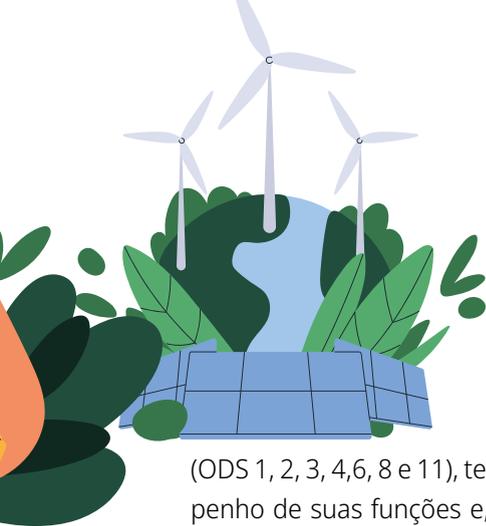
*É um número astronômico de participantes da vida condominial, mas que ainda não conhece o que é ESG e sua implementação visando a atingir os ODS.*

## ESG, ODS E OS CONDOMÍNIOS

A governança ambiental, social e corporativa - ESG e os objetivos de desenvolvimento sustentável - ODS estão intimamente ligados um ao outro, ou seja, olhando-se mais cautelosamente para um, se alcançará o outro.

Alguns exemplos podem ajudar a vislumbrar a relação desse tema à realidade condominial.

- Quando as pessoas ficam longe da pobreza, melhoramos a segurança e tornamos as cidades mais inclusivas. Num condomínio, se nosso colaborador tem acesso à alimentação e água de qualidade, educação e cidades organizadas



(ODS 1, 2, 3, 4, 6, 8 e 11), terá melhoria no desempenho de suas funções e, portanto, trará benefícios, crescimento e redução de custos para o seu condomínio.

- O porteiro que se senta numa cadeira inadequada ou a faxineira que lida com produtos químicos sem proteção poderá desenvolver doenças, já que o ambiente de trabalho é insalubre e não cumpre com as medidas ergonômicas. Um eventual afastamento trará prejuízos financeiros para todos, inclusive com o acionamento do sistema de seguridade social (INSS), além das questões práticas incômodas com a substituição do funcionário. Por isso, quando a empresa que presta serviços para o condomínio em que moramos ou trabalhamos se preocupa com o meio ambiente e com a qualidade de vida de seus funcionários, ela pratica ESG e atinge os ODS, em especial 7, 8, 9, 10 e 12.
- Outras avaliações que parecem singelas, mas são importantíssimas, referem-se ao descarte correto do lixo orgânico, do lixo reciclável, consumo consciente de água e energia elétrica. Logicamente, todas essas questões estão relacionadas aos impactos ambientais, de proteção e

preservação dos seres humanos, mas também se relacionam inegavelmente à redução de custos para manutenção de um condomínio. Quando consumimos menos água, temos economia e com isso nos sobra verba para outros investimentos e assim, sucessivamente.

Além disso, os ODS são aplicáveis a toda a cadeia do mercado imobiliário, desde o nascedouro do projeto de edificação, pela incorporadora e construtora, até a finalização do empreendimento, com detalhes como a economia de água nas torneiras de uso comum.

Perceba que as tão cobradas “normas brasileiras” aplicáveis aos condomínios para que as construções sejam confortáveis e sustentáveis, como aquelas de desempenho e manutenção NBR 15.573/13 e NBR 5674/12, são também exemplo de ESG. Cabe a cada um de nós – profissionais do ramo imobiliário, moradores de condomínios, cidadãos – cumprir e fazer com que se cumpra a governança ESG.

Uma dica preciosa para começar a implementar o ESG no seu condomínio: chamem as crianças e peçam que façam desenhos de como eles enxergam o condomínio onde moram e depois de como gostariam que ele fosse. Tenho certeza de que vocês perceberão o quanto podem melhorar a própria vida, a dos seus filhos, dos vizinhos, do condomínio e, aos poucos, a do mundo, e isso ocorrerá pela aplicação incansável de práticas alinhadas às metas ODS e práticas ESG. ■

## Condomínio em Foco

### Questões do dia a dia

Luiz Fernando de Queiroz

Esclarecedor, o livro explica direitos, reforça deveres e conduz ao entendimento pacificador, sempre à luz do direito, nas relações entre síndicos, condôminos, administradores e prestadores de serviço. As questões que surgem no dia a dia do condomínio são abordadas de forma objetiva e transparente.



Compre através do QR Code:



Canais de venda:

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020

41 3323 4020

# QUEDA DE OBJETOS EM CONDOMÍNIO: RESPONSABILIDADE DE QUEM?

Por Simone Gonçalves - Advogada em Porto Alegre/RS -  
contato@simonegoncalves.com.br

## QUEM RESPONDE PELA QUEDA DE OBJETOS DE APARTAMENTOS EM EDIFÍCIOS VERTICAIS?

Situações envolvendo queda e arremessos de objetos pelas janelas de condomínios são mais comuns do que se imagina. Por isso, muitos condomínios tentam se proteger inserindo cláusulas punitivas no regimento interno a fim de evitar responsabilidade civil condominial. No entanto, cada ocorrência deve ser analisada para averiguar quem foi o responsável.

## PONTOS IMPORTANTES

### 1. Queda de objetos é diferente de arremesso

No primeiro caso, não há intenção de se jogar objeto. Um exemplo comum é a queda de vasos de flores. Nesta circunstância, o condômino não tem a intenção de arremessá-lo, porém assume o risco pelo fato de colocá-lo em local inadequado.

Já no arremesso existe a intenção do ato, por exemplo, quando deliberadamente se joga bituca de cigarro, ovos, pedras de gelo etc.

### 2. Identificação do apartamento infrator

Sendo possível identificar o apartamento que deu origem à queda ou ao arremesso do objeto,





a responsabilidade é do condômino daquela unidade autônoma.

Por outro lado, quando não se identifica de onde o objeto caiu, a responsabilidade será do condomínio, o qual responderá objetivamente pelos danos causados. O fato de o condomínio tomar providências para localizar o responsável pela queda ou arremesso do objeto não o isenta de responsabilidade em caso de não identificação.

Veja o que diz o Enunciado 557 da VI Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal (CJF): “Nos termos do art. 938 do CC, se a coisa cair ou for lançada de condomínio edilício, não sendo possível identificar de qual unidade, responderá o condomínio, assegurado o direito de regresso.”

### 3. Configuração do dano material

O Código Civil dispõe que “aquele que habitar prédio, ou parte dele, responde pelo dano proveniente das coisas que dele caírem ou forem lançadas em lugar indevido” (art. 938). A título exemplificativo, vejamos as situações a seguir:

**APARTAMENTOS ESTILO “GARDEN”:** É comum moradores dos apartamentos térreos ou “garden” terem incômodos com relação a objetos que caem dos andares superiores na sua área privativa. A queda de objetos em área privativa de apartamento, por exemplo restos de material de construção e ferramentas (em casos de obras), impos-

sibilita o uso do espaço pelos proprietários e causa perigo de danos aos residentes no local, causando receio e afastando a satisfação e o adequado uso do ambiente, de modo a caracterizar danos morais indenizáveis.

**FACHADA DO CONDOMÍNIO:** É dever do condomínio zelar pela segurança da fachada do prédio. A ocorrência de danos em razão da queda de objetos face ao descolamento de pastilhas ou revestimento da fachada de prédio, por exemplo, é uma das situações mais comuns enfrentadas pelos condomínios. Aqui há existência do dano e o nexo de causalidade entre a lesão sofrida e a omissão do condomínio em conservar a fachada do prédio. Assim, é importante os síndicos fiquem atentos quanto a manutenções permanentes a serem realizadas. Dependendo da situação, haverá responsabilidade tanto do condomínio quanto da empresa que estiver prestando o serviço de reforma.

A colocação de câmeras de monitoramento no topo do condomínio ou até mesmo no térreo (voltadas para cima) pode ser uma solução eficaz. Veja que, tanto na queda quanto no arremesso, dependendo do objeto e altura, a velocidade alcançada pode causar ferimentos fatais.

Em resumo, conforme legislação, a responsabilidade pelos danos causados por objetos caídos ou arremessados de uma unidade condominial é, quando possível identificar de onde partiu o objeto, do condômino; caso contrário, do condomínio. ■

## 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:



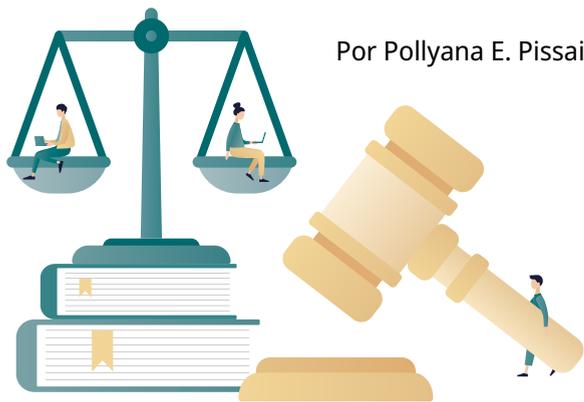
Canais de venda:

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

☎ 0800 645 4020

☎ 41 3323 4020

# DIREITO CONDOMINIAL NOS TRIBUNAIS



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

## Medição individualizada em um condomínio pode ser cobrada pela empresa distribuidora de gás

[...] 5. No fornecimento de gás a condomínios residenciais, as empresas distribuidoras de GLP disponibilizam duas formas de contratação, quais sejam, a modalidade medição coletiva e a de fornecimento com leitura individualizada, cabendo a escolha à assembleia condominial de acordo com seus interesses. 5.1. **Na segunda modalidade, adotada na hipótese vertente, há o fornecimento de gás a granel, mas com medição e gestão individualizada do consumo de cada unidade autônoma do condomínio – serviço executado pelo fornecedor do produto, que, em razão disso, cobra um preço previsto no respectivo contrato.** 5.2. **Não se mostra abusiva a cobrança de tarifa para medição individualizada quando assegurada a livre escolha dos consumidores na contratação, com liberdade na formação do preço,** de acordo com seus custos e em atenção às características da atividade realizada, respeitando-se a equivalência material das prestações e demonstrada a correspondente vantagem do consumidor no caso. (...) (STJ – Rec. Especial n. 1986320/SP – 3a. T. Ac. unânime – Rel.: Min. Marco Aurélio Bellizze – Fonte: DJ, 15.08.2023).

## A penhora de um imóvel financiado por meio de alienação fiduciária foi autorizada na execução de dívidas relacionadas às cotas condominiais

Civil. Recurso especial. Ação de cobrança. Contribuições condominiais. Cumprimento de sentença. Natureza propter rem do débito. Alienação fiduciária em garantia. Penhora do imóvel. Possibilidade. Recurso especial provido. 1. As normas dos arts. 27, § 8º, da Lei nº 9.514/1997 e 1.368-B, parágrafo único, do CC/2002, reguladoras do contrato de alienação fiduciária de coisa imóvel, apenas disciplinam as relações jurídicas ente os contratantes, sem alcançar relações jurídicas diversas daquelas, nem se sobrepor a direitos de terceiros não contratantes, como é o caso da relação jurídica entre condomínio edilício e condôminos e do direito do condomínio credor de dívida condominial, a qual mantém sua natureza jurídica propter rem. 2. A natureza propter rem se vincula diretamente ao direito de propriedade sobre a coisa. Por isso, se sobreleva ao direito de qualquer proprietário, inclusive do credor fiduciário, pois este, na condição de proprietário sujeito à uma condição resolutiva, não pode ser detentor de maiores direitos que o proprietário pleno. 3. **Em execução por dívida condominial movida pelo condomínio edilício é possível a penhora do próprio imóvel que dá origem ao débito,** ainda que esteja alienado fiduciariamente, tendo em vista a natureza da dívida condominial, nos termos do art. 1.345 do Código Civil de 2002. [...] (STJ – Rec. Especial n. 2059278/SC – 4a. T. – Ac. por maioria – Rel.: Min. Marco Buzzi – Fonte: DJ, 12.09.2023). ■

# CONHEÇA NOSSOS lançamentos

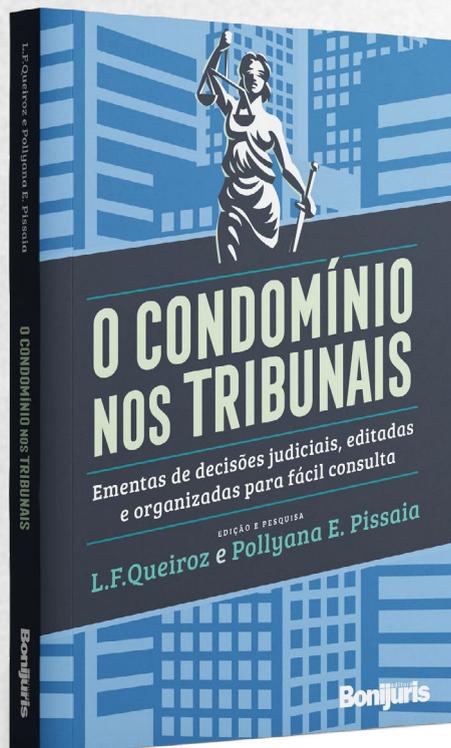


Adquira agora

[clique aqui](#)

## Legislação do Condomínio

Sucesso de vendas, este vade mecum da legislação condominial reúne as normas legais aplicáveis ao condomínio, trazendo os artigos de lei que importam de verdade, seguidos de ementas que indicam o tema abordado.



Adquira agora

[clique aqui](#)

## O Condomínio nos Tribunais

O livro reúne a síntese de 184 decisões de 14 tribunais de justiça de todo Brasil sobre questões condominiais, organizadas em 70 temas em ordem alfabética



**Condomínios  
Garantidos**

# UM CONDOMÍNIO ONDE A CONTA

# fecha

É garantia de agilidade na recuperação dos débitos condominiais.

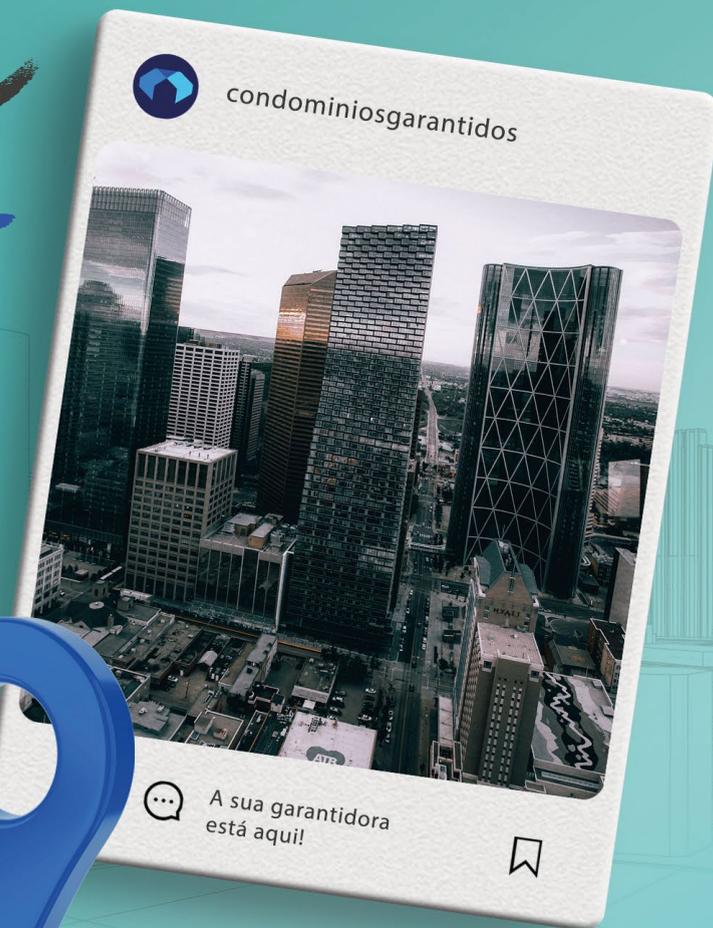
Além de não pagar pela inadimplência de outros moradores, todos têm a certeza de morar em um lugar com as contas em dia e a possibilidade de investir na manutenção e melhorias no seu condomínio.

*Nunca foi tão fácil  
viver em condomínio.*



Acesse o nosso site e  
encontre a garantidora  
associada mais  
próxima de você.

[vivacondominio.com.br/condominios-garantidos](http://vivacondominio.com.br/condominios-garantidos)



## **O QUE UMA GARANTIDORA FAZ?**

Assegura o recebimento das taxas e a receita todo mês.

Controla o percentual de inadimplentes, recuperando os débitos.

Cobrança judicial para os casos mais graves de atraso, sem nenhum custo ao condomínio.