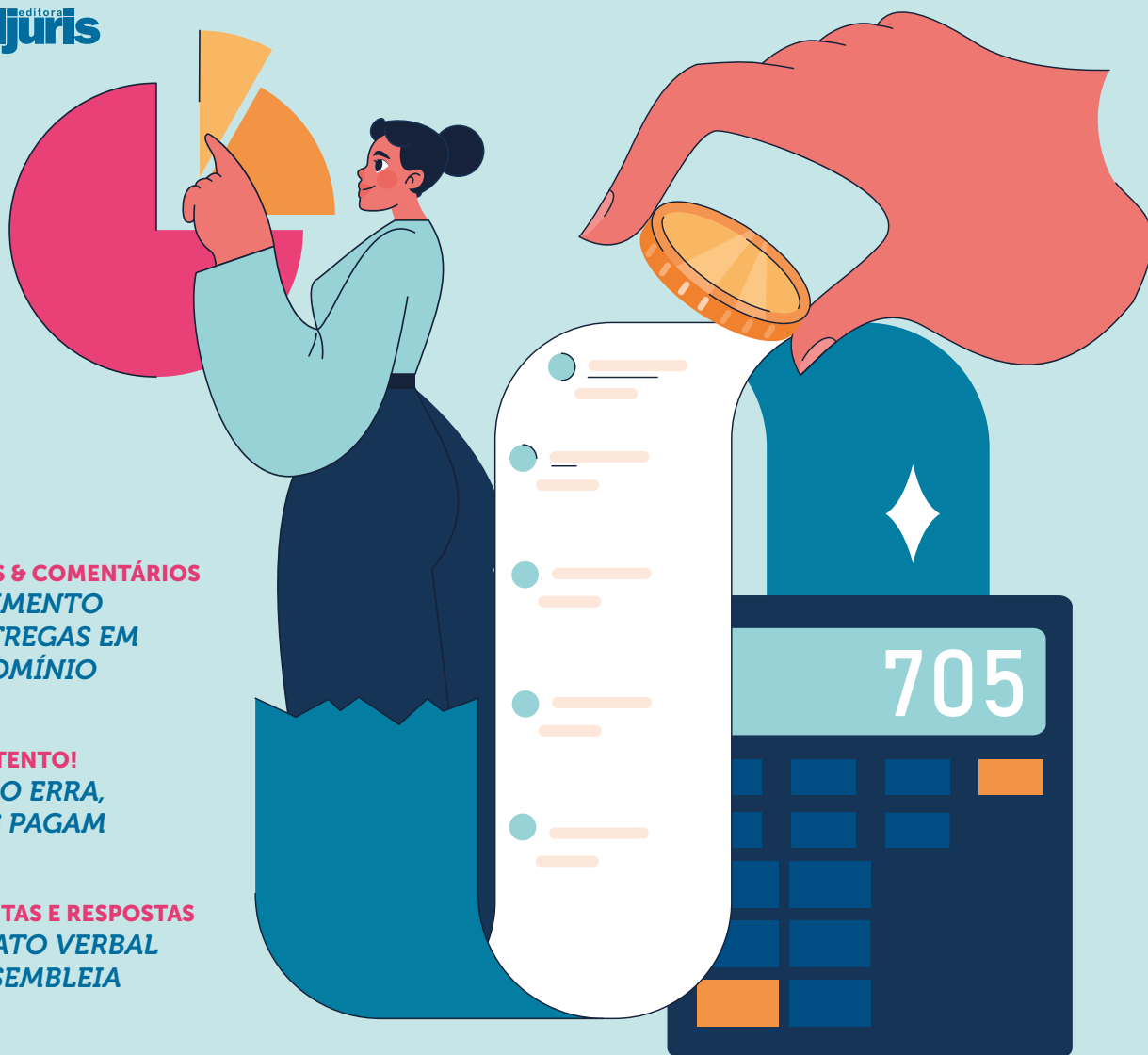


Revista

Direito & Condomínio

Bonijuris^{editora}

Ano 10 | n° 37 | Fevereiro a Abril | 2024



ARTIGOS & COMENTÁRIOS
RECEBIMENTO
DE ENTREGAS EM
CONDOMÍNIO

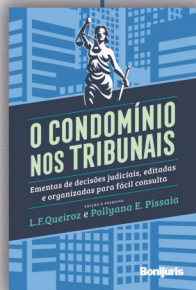
FIQUE ATENTO!
SÍNDICO ERRA,
TODOS PAGAM

PERGUNTAS E RESPOSTAS
MANDATO VERBAL
EM ASSEMBLEIA

PRESTAÇÃO DE CONTAS



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. Pissaia

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.

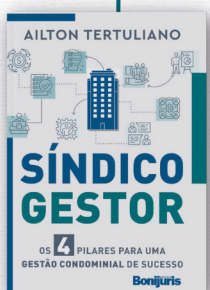


OS SEGREDOS DO SÍNDICO DE SUCESSO

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

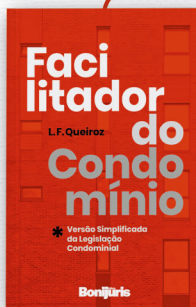
As normas aplicáveis aos condomínios com índice temático, palavras-chave e indicações precisas das informações encontradas em cada lei.



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 Moraes e Caroline Pio

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



COMPRE ATRAVÉS
DO QR CODE

Bonijuris

Canais de venda:
www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020

41 3323 4020



FIQUE ATENTO

SÍNDICO ERRA, TODOS PAGAM

4

Por Luiz Fernando de Queiroz

CAPA

BALANCETE: O PRIMEIRO PASSO PARA UMA BOA PRESTAÇÃO DE CONTAS

6

Por Sergio Gouveia

A LGPD NÃO É FUNDAMENTO PARA O SÍNDICO PRESTAR CONTAS INCORRETAMENTE

9

Por Valzira Souza



ARTIGOS & COMENTÁRIOS

A LEI DE REGISTROS PÚBLICOS E O REGISTRO DOS DOCUMENTOS CONDOMINIAIS

12

Por Olga M Krieger

RECEBIMENTO DE ENTREGAS EM CONDOMÍNIO

14

Por Carlos Marinho

PERGUNTAS E RESPOSTAS

MANDATOS VERBAIS EM ASSEMBLEIA

17

Por Felipe Ferrarezzi

CONDOMÍNIO NOS TRIBUNAIS

DECISÕES DE DIREITO CONDOMINIAL

18

Por Pollyana E. Pissai

Nesta primeira edição de 2024 da Revista Direito & Condomínio, convidamos o leitor a voltar os olhos para a prestação de contas condominial – tema que pode parecer chato, mas de extrema importância. Início de ano é o momento das assembleias ordinárias para aprovação de contas e elaboração de novo orçamento de despesas e receitas; não há como fugir de certos compromissos quando se deseja morar num condomínio seguro, estável e, por que não, próspero.

O sucesso do condomínio passa pela boa organização e transparência das contas, como ensinam Sergio Gouveia e Valzira Souza nos artigos de capa. “Quando você vê um negócio bem-sucedido é porque alguém, algum dia, tomou uma decisão corajosa” (Peter Drucker). O que os condôminos veem ao olhar para o seu condomínio? O reflexo de boas ações administrativas ou o espelho do descaso, com todos os setores da vida condominial por um fio?

Sempre é tempo de aprender e começar uma nova rota. Se o seu condomínio está no caminho certo, há muito o que comemorar; se ainda está na inércia, agora é a hora de dar o primeiro passo. Coragem a todos nós e um ótimo início de ano.

Boa leitura!

Olga Krieger

Bonijuris

Revista Direito & Condomínio

ISSN 2317-689X
Publicação periódica de caráter informativo.

Circulação dirigida e gratuita

Periodicidade:

Trimestral

Tiragem:

25 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:

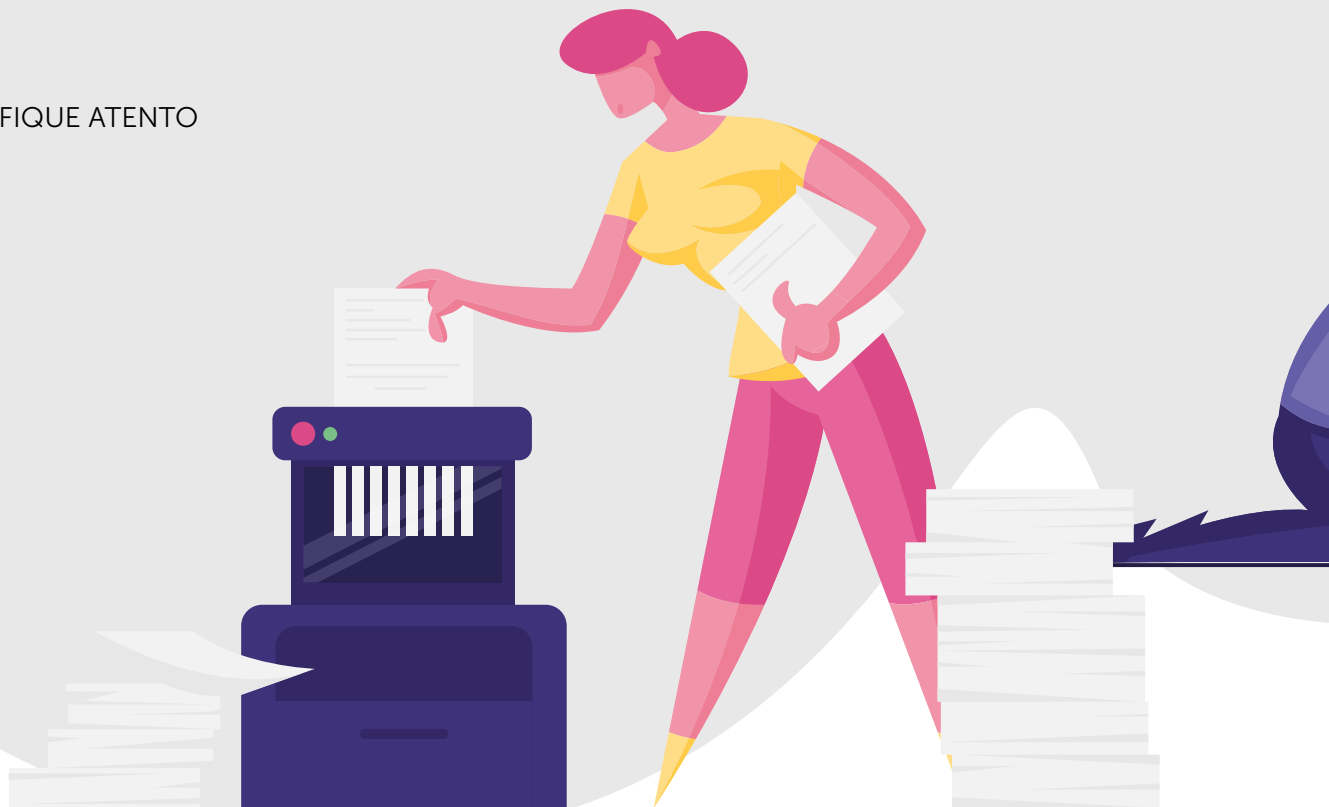
www.issuu.com/editorabonijuris



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.



SÍNDICO ERRA, TODOS PAGAM

É de extrema importância a eleição do síndico no condomínio; aquele que elege um síndico incompetente ou desastrado está colocando nas mãos de terceiro parte do (ou todo) seu patrimônio.

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

Qual o entendimento dos tribunais quanto à responsabilidade do síndico sobre acidentes no prédio? E qual a responsabilidade dos condôminos?

Para início de conversa, temos decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) que, ao analisar problema de dano em veículo ocorrido no interior de garagem, sentenciou que “a administração do condomínio não tem uma relação de subordinação, mas apenas de representação, não se podendo inferir da existência de uma responsabilidade por atos derivados de eventual culpa dos funcionários do prédio” (Ap. Cível 216.613-1), concluindo categórico:

“Eles não são funcionários da administração, ou do síndico, mas dos próprios condôminos, que têm dever, igualmente, de zelar pela coisa comum.”

O tribunal paulista coloca em primeiro lugar a responsabilidade dos condôminos porque são eles os beneficiários dos serviços dos funcionários – não o síndico ou a administradora –, em última análise os verdadeiros contratantes ou empregadores dos funcionários e, em decorrência, quem tem o dever de “zelar pela coisa comum”. Infelizmente, só uma parte (talvez minoritária) dos condôminos tem consciência de tal ônus.



RESPONSABILIDADE OBJETIVA

Uma outra ementa, também do TJSP, mostra que a responsabilidade do síndico por seus atos não é objetiva. Em síntese, o relator destrinchou a questão, ao dizer que o síndico de prédio em apartamento só responde por eventuais prejuízos de sua administração se houver “comprovação de culpa” (Ap. Cível 100.810-4).

Decisão semelhante às duas acima foi proferida pelo antigo Tribunal de Alçada de Minas Gerais, antes de ser incorporado pelo Tribunal de Justiça, no seguinte teor:

Responde o condomínio [leia-se, os condôminos] pelos prejuízos causados pelo síndico no exercício de sua administração, porquanto não age este em nome próprio, sendo irrelevante que a vítima seja terceiro, condômino ou proprietário de unidade autônoma (Apelação 119266-9).

Da pequena mostra de acórdãos acima noticiados, pode-se concluir que é de extrema importância a eleição do síndico no condomínio, principalmente se levarmos em consideração a dificuldade de se exonerar o escolhido quando agir de modo irresponsável e danoso aos interesses do prédio.

O condômino que elege um síndico incompetente ou desastrado está colocando, nas mãos de terceiro, parte do (ou todo) seu patrimônio, representado pela unidade autônoma. Ações de indenização contra o condomínio (repetimos, contra os condôminos) serão a consequência da gestão infeliz, quer o síndico tenha agido de boa ou de má-fé. Por isso, como enfatizou o TJSP, **todos os condôminos devem zelar pela boa administração do edifício**, acompanhando e fiscalizando os passos do síndico.

Releva notar que a maioria dos que pagam o rateio das despesas comuns não é formada por empresários ou pessoas acostumadas a decidir e a responder pelos outros. Contudo, quem vive ou trabalha em condomínio não pode se esquivar dessa responsabilidade, nem mesmo quando deixa de comparecer às assembleias condominiais.

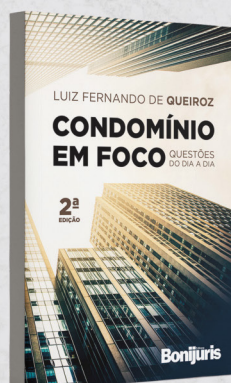
A lei, com respaldo na jurisprudência, não socorre os omissos nem os que elegem mal e fiscalizam pior. ■

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



BALANCETE

O PRIMEIRO PASSO PARA UMA BOA PRESTAÇÃO DE CONTAS

Os balancetes de condomínio são relatórios contábeis que fornecem um demonstrativo detalhado das receitas e despesas do condomínio durante determinado período.

Por Sérgio Gouveia - Administrador e consultor em Salvador/BA - derepentesindico@gmail.com

Para garantir uma administração eficiente e transparente dos recursos do condomínio, é essencial contar com instrumentos adequados que tragam dados concretos e precisos sobre as finanças do condomínio. Entre os relatórios financeiros utilizados para isso, nenhum traz mais informações do que os balancetes.

Salvo pequenas variações, esses relatórios são geralmente emitidos mensalmente e apre-

sentam saldos iniciais, receitas, despesas, resultado (receitas menos despesas) e saldos finais. Tais demonstrativos apresentam esses dados sob o regime de caixa, ou seja, refletem as datas em que as receitas e despesas efetivamente ocorreram, independentemente do mês da competência dessas obrigações.

A principal função dos balancetes de condomínio é fornecer aos gestores e condôminos uma visão



Esses relatórios também permitem identificar eventuais desvios entre o orçamento planejado e o realizado. Ao comparar as despesas já ocorridas com o orçamento previsto, é possível identificar áreas nas quais os gastos estão acima do esperado e tomar medidas corretivas, evitando surpresas desagradáveis no futuro. Daí a importância de analisar com cuidado os balancetes todos os meses.

TRANSPARÊNCIA QUE GERA SEGURANÇA

A transparência é outro aspecto crucial proporcionado pelos balancetes de condomínio. Ao disponibilizar esses relatórios para todos os condôminos, os gestores demonstram uma postura aberta e responsável em relação à gestão financeira.

clara da posição financeira do condomínio. Eles demonstram os saldos iniciais e finais de cada período, todas as entradas (receitas) e todas as despesas incorridas em determinado período, tanto ordinárias quanto extraordinárias, organizadas por grupos, subgrupos e rubricas. Com isso, é possível acompanhar cada um dos lançamentos em detalhes, e também saber se o condomínio está conseguindo gerar receitas suficientes para cobrir suas despesas, ou se está fazendo déficits.

Os condôminos têm o direito de saber como seus recursos estão sendo utilizados e podem participar ativamente das discussões e decisões relacionadas às finanças do condomínio. Esse compartilhamento pode ser feito de algumas formas, sendo uma das mais frequentes a impressão do balancete sintético (resumido) nos boletos das cotas condominiais. Outra forma que ganha adeptos rapidamente é o acesso aos balancetes via aplicativo do condomínio ou sistema disponibilizado pela administradora na internet.

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)





Os balancetes de condomínio são documentos fundamentais para prestação de contas. Quando há assembleias condominiais, é obrigação do síndico, prevista no art. 1.348 do Código Civil, apresentar à assembleia informações financeiras completas, fidedignas e atualizadas, e são os balancetes que fornecem dados concretos que embasam as explicações e dão credibilidade à administração:

Art. 1.348: *Compete ao síndico:*

[...]

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

Dito isso, fica evidenciado que esses relatórios financeiros precisam ser muito claros e precisos, e que o síndico necessita compreendê-los facilmente para que possa extrair deles informações que se transformem em decisões gerenciais assertivas. O que poucos se atentam é que a construção de balancetes com essas características tem início numa estrutura básica chamada plano de contas.

ESTRUTURA DO BALANCETE: O PLANO DE CONTAS

O plano de contas é a forma como os grupos, subgrupos e rubricas de todas as receitas e despesas se agrupam e se estruturam. Todo balancete possui dois grandes grupos – receitas e despesas. Daí para a frente, quanto mais adaptado o plano de contas à realidade de cada condomínio, melhor.

Veja este exemplo do grupo “receitas”:

MÊS / ANO	VALOR	
RECEITAS	R\$ 155,00	Grupo (totaliza os subgrupos)
Cotas condominiais	R\$ 130,00	Subgrupo 1 (totaliza as rubricas)
Cota mensal	R\$ 100,00	Rubrica
Cotas atrasadas	R\$ 20,00	Rubrica
Multas e juros	R\$ 10,00	Rubrica
Outras receitas	R\$ 25,00	Subgrupo 2
Aplicações financeiras	R\$ 25,00	Rubrica

Consegue ver com clareza a composição das receitas, suas origens, seus valores, tudo certinho? Imagino que sim, pois um plano de contas bem estruturado tem que permitir uma leitura clara dos dados até para quem não conhece nada de finanças.

Talvez esteja aqui o pulo do gato: finanças – pelo menos em condomínios – têm que ser um tema simples e fácil de entender, e não complexo, especialmente num mercado no qual uma imensa massa de síndicos não possui formação ou experiência em gestão financeira. Já um plano de contas malfeito pode induzir a erros de interpretação, mascarar desvios e aumentar o trabalho do síndico.

Para os condomínios que têm contrato com administradoras, normalmente tais empresas oferecem planos de contas genéricos, mas tenha em mente que você, como gestor, pode solicitar adaptações que vão permitir que os lançamentos correspondam à realidade do seu condomínio, com subgrupos e rubricas que lhe permitirão uma leitura muito mais clara e fluida dos números.

Invista tempo na organização das finanças do seu condomínio! Os balancetes serão cruciais na tomada de decisões financeiras bem embasadas: com acesso a informações atualizadas e detalhadas, os gestores podem avaliar as disponibilidades de recursos, o nível de inadimplência, a necessidade de ajustes nas despesas, buscar formas de reduzir custos e implementar estratégias para aumentar a receita do condomínio, entre outros. ■



A LGPD NÃO É FUNDAMENTO PARA O SÍNDICO PRESTAR CONTAS INCORRETAMENTE

Por Valzira Souza - Advogada em Florianópolis/SC - valzira.adv@gmail.com

Um dos deveres atribuído ao síndico é o de prestar contas anualmente, ou no prazo previsto na convenção (desde que não superior a um ano), constituindo uma incumbência da função de síndico, sob pena de destituição do cargo, conforme previsão expressa do art. 1.349 do Código Civil.

Assim temos que a prestação de contas é um ato obrigatório, que deve ser pautado pelo princípio da transparência da gestão financeira. De qualquer forma, ainda que haja a apresentação mensal de balancetes, por meio físico ou digital, a assembleia geral ordinária deverá ser realizada todos os anos, por imposição legal.

Finanças para Síndicos

Saia do caos financeiro e alcance resultados surpreendentes

Sérgio Gouveia

Obra única no mercado, este livro aborda a gestão financeira do condomínio numa linguagem acessível e repleta de exemplos práticos, traduzindo conceitos complexos em conhecimento claro e aplicável.

O autor alia a experiência prática como síndico e a carreira como administrador de empresas para ensinar os caminhos para mudar positivamente a realidade financeira de qualquer condomínio.



Compre através do QR Code:



Canais de venda:

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020

41 3323 4020



Na assembleia será oportunizado aos condôminos conferir:

- os gastos efetuados;
- se houve o cumprimento da previsão orçamentária relativa ao ano findo;
- dirimir dúvidas sobre os balancetes e demais documentos exibidos;
- tomar conhecimento sobre o parecer do conselho fiscal;
- aprovar ou reprovar as contas do síndico.

A partir da entrada em vigor da Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD (Lei 13.709/18) surgiram muitas dúvidas sobre os dados pessoais apresentados durante a exibição dos documentos que acompanham a prestação de contas, bem como aqueles dados que são transcritos na ata da assembleia.

A LGPD protege os dados pessoais das pessoas naturais (pessoas físicas), tanto no meio físico como digital, tendo como objetivo o tratamento lícito e seguro dessas informações. Ademais, com a Emenda Constitucional 115, de 2022, a proteção dos dados pessoais passou a ser um direito fundamental, disposto no inciso LXXIX (79) do art. 5º da Constituição Federal.

A boa-fé é uma premissa básica prevista pela nova lei para o tratamento de dados pessoais, além de outros princípios que devem ser obedecidos, com especial atenção aos dados sensíveis, dados de crianças e adolescentes, o que gera a necessidade de atenção redobrada em documentos, contratos, normas, políticas e procedimentos.

LGPD NA ROTINA CONDOMINIAL

Com efeito, a LGPD afeta diretamente a comuni-

dade condominial, uma vez que para atender aos seus requisitos é necessária a implementação de um programa contínuo que envolva políticas de privacidade, governança e segurança da informação. Nesse contexto, é imprescindível que as empresas administradoras de condomínio também cumpram a legislação.

Em termos práticos, a principal dúvida que fica para os condomínios é a seguinte:

É possível harmonizar os princípios da ética e da transparência da gestão financeira do síndico com os direitos dos titulares de dados pessoais?

Como apresentar para os condôminos pastas com contratos, holerites de funcionários, notificações e dados de inadimplência sem ferir o princípio da autodeterminação informativa dos titulares de dados previsto na LGPD?

Neste ponto, deve ser observado que, diferentemente de uma empresa, uma das características dos condomínios edilícios é a existência da copropriedade. Todos os condôminos possuem, igualmente, direitos e obrigações, o que inclui a contribuição no rateio das despesas. Logo, cada coproprietário está investido de poderes para obter todas as subsídios que tratem dos gastos efetuados pelo condomínio.

Administrar um condomínio é gerir patrimônio alheio, portanto, sob nenhuma hipótese o gestor poderá deixar de ser transparente sob o fundamento de que a LGPD proíbe a exposição de dados pessoais. A título de exemplo, quando ocorre a prestação de horas extras de empregados, essa identificação é necessária para justificar o pagamento; do contrário, abre-se uma porta para eventuais irregularidades. Os condôminos têm direito a saber quais funcionários estão fazendo hora extra.



Seguem alguns cuidados para a exibição de documentos na assembleia de prestação de contas:

□ Demonstração da inadimplência

Recomenda-se que o síndico coloque o número da unidade devedora, sem que apareça o nome do condômino.

□ Dados de pessoas físicas

Se houver necessidade de compartilhar documentos como contratos e notificações, recomenda-se que seja utilizado marcador de texto para ocultar os dados pessoais dos envolvidos (nome, estado civil, rg, cpf e endereço).

□ Dados de pessoas jurídicas

A lei não protege os dados das empresas, ou seja, não há problema que suas informações cadastrais (como CNPJ e endereço) sejam compartilhadas, por exemplo, na exibição de notas fiscais por prestadores de serviços. Mesmo que o prestador seja MEI, os dados da microempresa podem ser divulgados, ainda que apareça o nome do microempresário individual.

□ Imagens de funcionários e colaboradores

Caso seja necessário exibir fotos de áreas comuns do condomínio, por exemplo, relativas a obras e melhorias, é necessário ter todo o cuidado para que nas imagens não apareçam os

empregados e colaboradores, protegendo-os da exposição indevida.

□ Processos judiciais

Os relatórios sobre processos judiciais a serem exibidos na assembleia não devem mostrar o nome da pessoa devedora, apenas o número e o andamento do processo. Em nenhum momento se pode fazer menção ao nome da pessoa cujo imóvel está sendo executado pela dívida do condomínio.

Os aspectos documentais são de suma relevância na fase de adequação à LGPD porque visam demonstrar comprometimento do condomínio, que exerce o papel de controlador, com a adoção de medidas técnicas e administrativas para a governança dos dados pessoais com vistas a boas práticas, segurança e sigilo, resguardando direitos e prevenindo responsabilidades.

Trata-se, portanto, de um conjunto de procedimentos, atrelados ao surgimento da cultura de segurança de dados pessoais, que não podem se distanciar de uma gestão ética para que a prestação de contas seja clara e proba.

Afinal, cabe ao síndico adequar o condomínio a LGPD? Sim, sob pena de responder pelos prejuízos causados pela sua omissão. Mas não se pode perder de vista que o seu êxito também se relaciona com a sua credibilidade e reputação. ■

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:

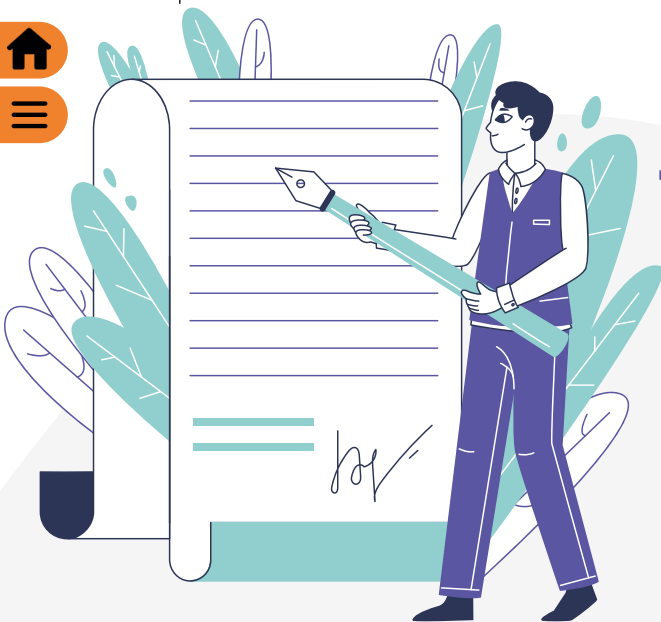


Canais de venda:

➔ www.livrariabonijuris.com.br

☎ 0800 645 4020

☎ 41 3323 4020



A LEI DE REGISTROS PÚBLICOS E O REGISTRO DOS DOCUMENTOS CONDOMINIAIS

Por Olga M Krieger - Advogada em Curitiba/PR -
olgabonijuris@gmail.com

O registro público de documentos tem por objetivo garantir a autenticidade, segurança e eficácia dos diferentes atos jurídicos. É a Lei 6.015/73, conhecida como Lei de Registros Públicos, que organiza todo o sistema de cartórios no Brasil, os quais se diferenciam pela natureza do documento a ser registrado:

- ▣ Registro civil de pessoas naturais e registro civil de pessoas jurídicas;
- ▣ Registro de títulos e documentos;
- ▣ Registro de imóveis.

No caso dos condomínios, o registro assegura que a documentação condominial será preservada, garantindo o acesso a atas de assembleia, alterações de convenção e outros documentos, mesmo que o original tenha perecido ou sido extraviado.

Uma dúvida recorrente é saber em que cartório registrar os documentos do condomínio, se no registro de imóveis ou em cartório de títulos e documentos.

A Lei 6.015/73 prevê que os seguintes documentos sejam registrados no registro de imóveis: instituição

do condomínio; convenção do condomínio e posteriores alterações; regimento interno incorporado na convenção; ata de assembleia que altere a convenção condominial:

Art. 167. *No registro de imóveis, além da matrícula, serão feitos[:]*

I - o registro: [...]

17) das incorporações, instituições e convenções de condomínio;

Um detalhe importante: o registro de ata de assembleia deve ser realizado no registro de imóveis quando na ata constar deliberações que alteram a convenção condominial ou o regimento interno.

Já as atas de assembleia que tratem de assuntos ordinários do condomínio – como eleição de síndico, prestação de contas, contratação de serviços de manutenção, estabelecimento de fundo de reserva para obra etc. – podem ser registradas em cartório de títulos e documentos.

Decisão do Tribunal de Justiça do Distrito Federal traz explicação clara sobre o tema:

A constituição de condomínio edilício não se dá por registro em Cartório de Registro de

Pessoas Jurídicas, mas em Cartório de Registro de Imóveis, onde deve ser registrada a respectiva Convenção.

Atas de assembleia de condomínio edilício que não digam respeito a alterações na convenção ou no regimento interno podem ser registradas em qualquer Cartório de Títulos e Documentos, por se tratar de ato independente, cujo registro tem a finalidade de conservação e publicidade, na forma do art. 127, VII, da Lei 6.015/73, não estando sujeitas aos princípios da continuidade e territorialidade. (Acórdão 1217289. Relatora: Carmelita Brasil, Conselho Especial no exercício das funções administrativas, publicado no DJe: 22/11/2019)

Ou seja, no cartório de títulos e documentos podem ser depositadas as atas de assembleias condominiais, assim como os demais instrumentos particulares para os quais se deseja comprovar obrigações ou assegurar conservação (art. 127, inc. I e VII).

E ONDE SE REGISTRA O REGIMENTO INTERNO?

O mais comum é o registro do regimento interno e de suas alterações posteriores no cartório de títulos e documentos. No entanto, na instituição condomínio existe a prática de se aprovar o regimento interno na sequência da convenção condominial, quase como um adendo. Situação que se leva ambos os documentos ao registro de imóveis, o que garante, também, que todos os documentos normativos (ou

seja, que trazem regras e normas) do condomínio estejam assegurados no mesmo cartório.

O Código Civil não obriga o registro do regimento interno ou das atas de assembleias em cartório, contudo o registro é recomendável, pois torna pública tal documentação e permite a sua reconstituição no caso de extravio. Imagine que todas as atas condominiais tenham sido extraviadas ou destruídas: se não houver o registro, não se terá mais acesso a tantas decisões importantes que foram deliberadas em assembleia.

CONVENÇÃO CONDOMINIAL "OPONÍVEL A TERCEIROS"

Vamos lembrar que a convenção do condomínio é, essencialmente, um conjunto de normas que regulamentam direitos e deveres dos condôminos, mas também traz regras que impactam pessoas "estranhas ao condomínio", por exemplo, visitantes e prestadores de serviço. Para que possa ser exigida a não condôminos, a convenção precisa ser registrada. Nos termos do Código Civil: "para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis" (art. 1.333, par. único)

Por fim, se a convenção do seu condomínio não foi registrada não significa que não tenha validade, pois "a convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos" (Súmula 260 do STJ). ■

Legislação do Condomínio

6ª edição: Com notas explicativas

Olga Maria Krieger e Luiz Fernando de Queiroz

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.



Compre através do QR Code:



Canais de venda:

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020

41 3323 4020



RECEBIMENTO DE ENTREGAS EM CONDOMÍNIO

Por Carlos Marinho - Advogado em Goiânia/GO - carlosmarinho.sma@gmail.com

Você mora em condomínio? Então, imagino que já tenha visto ou ouvido falar de problemas envolvendo a entrega de encomendas e correspondências. E não apenas aquelas compras pela internet que esperamos ansiosos por receber – nas quais você recebe o e-mail “seu produto foi entregue” –, mas também correspondências importantes, como citação da Justiça, multa de trânsito, informes do banco.

Dentro do que normalmente é feito na rotina de um condomínio, a tarefa de receber encomendas e

afins acaba ficando relegada ao nosso velho conhecido: o porteiro. Ah, amigo, vida dura essa, hein? Pois é, pensa na figura super atribulada. E tem gente querendo o porteiro biônico.

Não raro vemos convenção condominial ou regimento interno indicando que “cabe” ao porteiro (às vezes ao zelador, ou ao síndico) receber correspondências. Entretanto, observe que a determinação a isso vem em razão de decorrência legal.



A Lei 6.538/78 fala sobre os serviços postais e sua regulamentação no Brasil. Sim, é uma lei de 1978, mas que é atemporal. Ou seja, qualquer que seja o momento, ela retrata bem a realidade vivida. Nos seus artigos 20 a 23, há indicação de como deve ser a entrega nos prédios residenciais, comerciais e outros, incluindo a definição de que o porteiro ou o zelador (na verdade, fala em “responsáveis pelo edifício”) devem receber as correspondências. Entenderam de onde decorre a “obrigação”? Olha só o que diz o artigo principal:

Art. 22 - *Os responsáveis pelos edifícios, sejam os administradores, os gerentes, os porteiros, zeladores ou empregados são credenciados a receber objetos de correspondência endereçados a qualquer de suas unidades, respondendo pelo seu extravio ou violação.*

Bem, esclarecida esta primeira fase, já temos definida a obrigação de receber correspondências. Antes, um detalhe: a lei citada trata dos serviços postais, de responsabilidade dos Correios – diferente das entregas feitas por empresas de logística, por aplicativos ou diretamente pelo comércio.

Independentemente da natureza do produto ou de quem for o entregador, a pergunta que fica é: como o condomínio pode organizar melhor esse fluxo? Porque, convenhamos, receber, qualquer pessoa recebe... mas como receber com excelência? Essa é a tarefa mais difícil.

Vejam bem, no “mundo mágico dos condomínios”, todos procuram excelência – e sem um custo considerável. Por isso, trazemos aqui alguns pontos importantes para a otimização das entregas no condomínio:

1º. Mapa do sistema (das rotinas). Identifique no seu condomínio os elementos principais envolvidos na entrega de correspondências e encomendas: infraestrutura (locais por onde os entregadores chegam, onde ocorre a entrega, protocolo de recebimento, armazenamento das encomendas e circulação de pessoas), pessoal (colaboradores) e dispensação (a entrega do bem e a comprovação).

2º. Cadastro. Ao chegar na portaria a correspondência ou a encomenda, quando da recepção pelo colaborador (zelador, porteiro), o item deve ser cadastrado – preferimos sistemas eletrônicos e aplicativos, mas na falta faça via livro de protocolo.

3º. Aviso de recebimento. Feito o cadastro, é indicado que o destinatário deva ser avisado da chegada (se o condomínio utiliza aplicativo ou sistema, isso é feito via e-mail e mensagem, dispensando o famoso interfone, mas ainda pode ser utilizado).

Aqui, uma observação: o cadastro é por apartamento ou por pessoa? Importa? Sim, e muito. Por exemplo, se feito por unidade, qual a garantia de que ex-moradores não continuarão rece-

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

bendo entregas no antigo endereço? Isso sobrecarrega o sistema, além de atrair responsabilidade ao condomínio.

4º. Correspondências oficiais. Há correspondências que devem ser informadas oficialmente, em especial, as que são oriundas do Poder Judiciário. O Código de Processo Civil (Lei 13.105/15) traz a previsão de que a citação é válida com a entrega ao porteiro ("será válida a entrega do mandado a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência", art. 248, § 4º).

5º. Entrega e registro. O morador, de posse da informação de que sua encomenda chegou, se dirige ao local da dispensação (entrega), recebe o bem, encerrando-se o ciclo. Deve ser "dado baixa" no protocolo, o que pode ser por assinatura eletrônica, protocolo físico ou outro meio usual.

Bem, aparentemente, levando em consideração esses pontos levantados, a entrega será concluída com sucesso na maioria dos condomínios e até em alguns de porte comercial. No entanto, temos mais algumas observações que valem para todos os condomínios, independentemente do porte:

Não poste em grupo de whatsapp: Alguns condomínios, objetivando dar celeridade à entrega de

encomendas, criaram um método nada convencional e seguro. A encomenda ou correspondência é fotografada e a foto postada em grupo de whatsapp ou similares. Não, absolutamente, não façam isso. A uma, porque há violação de segurança e confidencialidade de dados (além do conteúdo da encomenda em si); a duas, porque alguma informação pode ser vazada e isso pode aguçar a curiosidade de assaltantes.

Treine os funcionários: Independentemente do tamanho de seu condomínio, invista em seus colaboradores. Treine-os para que, inicialmente, recebam bem os moradores. Ensine-os para que entendam o processo e procedimentos instalados. Capacite-os para que saibam se desvencilhar de problemas.

Entrega de alimentos: Aqui reside uma fundamental observação. Em regra, alimentos perecíveis não são recebidos na portaria, seja pelo risco de estragarem, seja pela logística envolvida. E em casos de fast-foods via aplicativo? Sugerimos que os moradores estejam em casa para receberem o pedido. Mas e se o condomínio optar por receber produtos alimentícios na portaria? Bem, aí é aconselhado que um profissional da área indique os protocolos ligados ao armazenamento e conservação para evitar o perecimento.

Entregadores não sobem: Por um aspecto ligado à segurança, não recomendamos que entregadores subam aos apartamentos. Eventualmente, se necessário, este fluxo deve ser acompanhado por colaboradores do condomínio, objetivando dar maior segurança a todos os envolvidos.

Bem, estes são os detalhes mais importantes que compartilhamos com vocês. Alguns outros conceitos e procedimentos podem variar, mas, em síntese, as suas encomendas e correspondências estarão seguras (e entregues) se os passos mencionados forem seguidos. ■





MANDATOS VERBAIS

Por Felipe Ferrarezzi - Advogado em Blumenau/SC
- fffadvogado@gmail.com

PRECISO SAIR DA ASSEMBLEIA GERAL, MAS QUERO QUE ALGUÉM ME REPRESENTE. COMO PROCEDER?

A realização de assembleias gerais é fundamental para a gestão e tomada de decisões no âmbito condominial. Um dos pontos de discussão recorrente é o uso de mandatos verbais, ou seja, a autorização verbal dada (outorgada) por um condômino para que outra pessoa vote em seu nome na assembleia.

Quando por escrito, o mandato está expresso em instrumento, representado pela procuração. E quando o mandato é verbal?

Embora não seja comum, o uso de procurações verbais nas assembleias de condomínio pode estar previsto na convenção do condomínio, mas o próprio Código Civil permite que o mandato (outorga de poderes a um terceiro) possa se dar verbalmente (art. 656: "o mandato pode ser expresso ou tácito, verbal ou escrito").

Ou seja, o condômino que não possa permanecer na assembleia geral pode pedir para que um terceiro, que lá esteja, o represente. É inegável que a confiança é determinante neste caso, não podendo se voltar atrás nos votos proferidos por quem recebeu os poderes de representação.

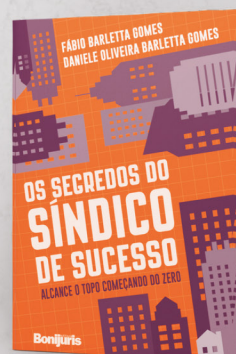
O que se pode fazer é pedir para que se consigne na ata da assembleia o mandato verbal, ficando assim registrado em documento, o que terá validade para todos os efeitos e deliberações daquela assembleia. ■

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

0800 645 4020

41 3323 4020



DIREITO CONDOMINIAL NOS TRIBUNAIS

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



O condomínio que não realiza a manutenção preventiva no elevador do edifício é responsável por eventuais danos ocasionados aos usuários

[...] 5. De início, cabe salientar que não resta qualquer dúvida acerca da ocorrência do evento, ou seja, o autor, de fato, ficou preso no elevador do edifício onde reside, conforme se extrai da prova documental juntada com a inicial. Quanto ao tempo de permanência no elevador, tenho como verdadeiro o alegado pelo autor, notadamente porque se trata de fato não impugnado pelo réu. Também **é patente o dever do Condomínio de manter seus maquinários em bom estado de conservação e utilização**, de forma a não causar embaraço e prejuízo a quem utilizar os seus elevadores. [...] 7. O elevador é bem comum do condomínio, que está obrigado a promover sua plena manutenção, a teor do que dispõe o art. 1348, inciso V do Código Civil, e, não o fazendo, incorre no dever de reparar eventuais danos experimentados pelos usuários, conforme preconiza o art. 927 do mesmo Diploma, porquanto a obrigação de indenizar emerge de um ato ilícito, no caso a omissão quanto ao dever de efetuar a manutenção preventiva dos elevadores do condomínio edilício. 8. Nesse contexto não cabe qualquer reparo quanto ao dano moral fixado

na sentença. No caso, resta nítida a violação à integridade psíquica do recorrido, pois ficou por quase 1 (uma) hora confinado em elevador, sob a responsabilidade do recorrente, o que causa grande aflição e ultrapassa a esfera dos eventos cotidianos e denota potencial de malferir direito da personalidade, reclamando reparação. [...]

(TJDFT – Ap. Cível n. 0701648-39.2023.8.07.0020 –

2a. T. – Ac. unânime – Rel.: Des. Marília de Avila e Silva Sampaio – Fonte: DJ, 06.09.2023).

Danos morais sofridos pelos condôminos não podem ser pleiteados em juízo pelo condomínio

Recurso inominado. Ação de danos morais. Obra que causou danos ao imóvel vizinho. Preliminar de ilegitimidade. Afastada. **Condomínio que não tem legitimidade para pleitear danos morais em nome dos condôminos.** Precedentes do STJ. Sentença que condenou a ré ao pagamento de indenização por danos morais. Pleito de afastamento. Não cabimento. Autores que ficaram sujeitos a constantes quedas de detritos na propriedade e impossibilitados de utilizar as áreas comuns do prédio. Sentença mantida por seus próprios fundamentos recurso conhecido e desprovido.

(TJPR – Rec. Inominado n. 0004919-03.2022.8.16.0014 –

5a. T. – Ac. unânime – Rel.: Des. Juíza de Direito da Turma Recursal dos Juizados Especiais Manuela Talão Benke – Fonte: DJ, 25.07.2023). ■

CONHEÇA NOSSOS lançamentos



**Adquira
agora**

Legislação do Condomínio

6ª edição

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
na pré-venda**

Finanças para Síndicos

Obra única no mercado, este livro aborda a gestão financeira do condomínio numa linguagem acessível e repleta de exemplos práticos, traduzindo conceitos complexos em conhecimento claro e aplicável.

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



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.