

Revista

Direito & Condomínio

Bonijuris^{editora}

Ano 10 | n.º 38 | Maio a Julho | 2024



PODA DE ÁRVORES

EM CONDOMÍNIO

ARTIGOS & COMENTÁRIOS
RESPONSABILIDADE CIVIL
DOS CONSELHOS FISCAL
E CONSULTIVO

DIA A DIA
A LÓGICA DAS
BENFEITORIAS

PERGUNTAS E RESPOSTAS
POR QUE MORADORES
INCOMODAM NO
SEU HORÁRIO DE
DESCANSO, SÍNDICO?



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.



FINANÇAS PARA SÍNDICOS

Sérgio Gouveia

Aborda a gestão financeira do condomínio numa linguagem acessível e repleta de exemplos práticos, traduzindo conceitos complexos em conhecimento claro e prontamente aplicável.



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

0800 645 4020

41 3323 4020

DIA A DIA*A lógica das benfeitorias***4****Por Luiz Fernando de Queiroz****CAPA***Poda de árvores em condomínio***6****Por Fabrícia Pimentel Bezerra Portela****ARTIGOS & COMENTÁRIOS***A responsabilidade civil dos conselhos fiscal e consultivo***10****Por Bruno Dias***Cota ou taxa condominial***13****Por Vander Andrade****PERGUNTAS E RESPOSTAS***Por que os moradores te incomodam no seu horário de descanso, síndico?***16****Por Jessica Ader****CONDOMÍNIO NOS TRIBUNAIS***Direito condominial nos tribunais***18****Por Pollyana E. Pissai**

Para esta edição da *Revista Direito & Condomínio* selecionamos um tema diferente: a poda de árvores. Em especial nos centros urbanos, a arborização de ruas e logradouros afeta as calçadas e muros dos condomínios, fazendo com que a escolha pela remoção de uma espécie dependa de autorização municipal. Nesse sentido, a advogada Fabrícia Portela traz em detalhes os tipos possíveis de poda, os trâmites para realizar cortes de árvores e as situações em que a poda é necessária. Um guia breve, mas indispensável para síndicos.

Interessantes e de fácil leitura, os artigos desta edição também destacam: a responsabilidade civil dos conselheiros condominiais, a lógica de custeio das benfeitorias em imóveis alugados, a redação do termo quota (ou cota?) condominial e, até mesmo, uma dica de ouro para que os síndicos saibam preservar seu horário de descanso!

Não deixe de nos seguir no @direitocondominio e @editorabonijuris (Instagram). Lá você poderá acessar o conteúdo de outras edições, assim como conhecer nossos livros e publicações.

Um bom trimestre a todos, que seja tempo de podarmos os excessos para logo frutificarmos novos planos e projetos.

Boa leitura!

Olga Krieger

Bonijuris**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:

Jéssica Furtado

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.



A LÓGICA DAS BENFEITORIAS

Ao fazer qualquer benfeitoria em imóvel alheio, é recomendável que o locatário distinga os tipos indicados, solicitando orçamentos e notas separados para as necessárias e as úteis.

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

Benfeitorias necessárias, úteis e voluptuárias. O assunto voltou à baila em decorrência de decisão do Superior Tribunal de Justiça mandando incorporar ao valor do imóvel, para fins de avaliação do valor do aluguel, as benfeitorias realizadas pelo locatário. Em entrevista a caderno imobiliário, procuramos sintetizar o assunto, fazendo-o como segue.

Obras necessárias são aquelas que visam restituir ao imóvel o seu uso e a sua habitabilidade em caráter de premência. Por exemplo, se um vendaval levanta o telhado, a fiação entra em curto-circuito ou o sistema hidráulico entope, é preciso reconstruir o telhado, consertar ou trocar a fiação e reparar os canos do prédio. Úteis são as que acrescentam

alguma utilidade a mais ao prédio, valorizando-o. São exemplos típicos a construção de anexo, churrasqueira, ou modificações internas ou externas para adaptá-lo a novas funções. Voluptuárias são aquelas que apenas embelezam e encantam, como os revestimentos de piso e parede, a decoração, dando maior comodidade ao bem.

Embora o critério do que seja um tipo ou outro de benfeitoria varie conforme a época, a cultura e o nível socioeconômico das partes envolvidas, é preciso estabelecer a diferença, pois as consequências são marcantes.

No caso de reparações necessárias, o locatário tem o direito de exigir, de imediato ou a qualquer tempo da locação, que o locador realize todos os reparos de que o imóvel carece, quer tenham sido provocados por fatores externos ou unicamente pelo transcurso do tempo em decorrência do uso normal. Se o senhorio se recusar a fazer os consertos, o inquilino poderá fazê-los por sua conta, independentemente de autorização, e cobrá-los em ação própria ou ao final do contrato, ficando-lhe garantido o direito de retenção do imóvel, no caso de retomada, até que o proprietário efetue o reembolso devido.

ÚTEIS A AMBOS

Sendo úteis as benfeitorias, a racional é outra. Em princípio, o locatário não poderá efetuar as melhorias sem a autorização expressa do locador,

o que poderia dar ensejo à quebra da locação por infração do contrato. Salvo disposição em contrário, as benfeitorias úteis se incorporam ao imóvel, vale dizer, aumentam o valor do objeto da locação, o que, no caso de ação renovatória (de cinco em cinco anos) ou ação revisional do aluguel (de três em três), representará um acréscimo de locatício em favor do locador. Foi esse o sentido da decisão do STJ acima referida. Quando feitas com autorização do proprietário, também asseguram ao inquilino a retenção do imóvel na hipótese de despejo.

Quanto às benfeitorias voluptuárias, por se tratar de adornos estéticos e itens de conforto, em nada beneficiam ou prejudicam o inquilino ou o senhorio. Não precisam de autorização para serem inseridas no imóvel, mas também não dão direito a qualquer forma de ressarcimento ou retenção. Podem ser levantadas livremente ao término da relação locatícia.

Ao fazer qualquer benfeitoria em imóvel alheio, é recomendável que o locatário distinga os tipos indicados, solicitando orçamentos e notas separados para as necessárias e as úteis, a fim de, se for o caso, apresentá-los em juízo quando de ação de ressarcimento ou de contestação de eventual ação de retomada movida pelo locador. A falta de prova consistente tem sido o maior entrave à postulação dos direitos do locatário em tais ações. ■



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:

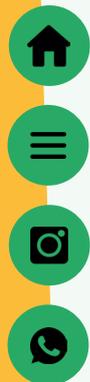


Canais de venda:

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020

41 3323 4020



PODA DE ÁRVORES EM CONDOMÍNIO

Por Fabrícia Portela – Advogada em Maceió/AL – fabrizia@portelazacarias.adv.br

Os síndicos precisam se atentar às regras e licenças necessárias para realizar corte e poda das árvores, de modo a evitar multas ou ações de órgãos competentes.

Fato é que os benefícios das árvores urbanas presentes ao longo do sistema viário nas cidades são incontestáveis, porém a poda de árvore é um assunto que gera polêmica nos condomínios. Ao mesmo tempo que uns veem beleza, outros veem incômodos. E, por isso, uns tentam proteger as árvores enquanto outros querem cortá-las.

ARBORIZAÇÃO

A arborização é essencial para proporcionar bem-estar e boa qualidade de vida à população urbana. As árvores prestam inúmeros serviços ambientais às cidades, tais como melhoria da qualidade do ar, aumento do conforto térmico e acústico, trazendo benefícios à saúde física e mental das pessoas. Além disso, favorecem a regulação do regime hídrico, servem de abrigo e alimento à fauna e ainda valorizam o cenário urbano.



Por outro lado, verifica-se que os conflitos da arborização com equipamentos urbanos, em especial as redes elétricas, podem provocar paralisações no fornecimento de energia, ocasionando inúmeros transtornos à população e até mesmo ameaçando a sua segurança, com acidentes das mais variadas proporções.

Para minimizar esses problemas, além da realização do planejamento prévio de plantio, torna-se indispensável efetuar o adequado manejo arbóreo, principalmente das árvores situadas no sistema viário, que apresentam grande proximidade com os condomínios.

Dentre as diversas operações recomendadas para a conservação das árvores no ambiente urbano, destacam-se as podas, que devem ser realizadas com precisão por profissionais habilitados e com técnicas adequadas, objetivando manter o fornecimento de energia com qualidade, causando o menor impacto possível na vegetação.

COMPETÊNCIAS E RESPONSABILIDADE

As árvores existentes ao longo do sistema viário são consideradas bens públicos e, por isso, nos termos da legislação vigente, as atividades de planejamento, implantação, manejo e fiscalização da arborização são responsabilidades do poder municipal.

Por outro lado, fica a cargo das concessionárias de distribuição elétrica a manutenção da rede e a

prerrogativa da execução das operações de poda, quando necessárias, para atender os padrões de segurança à população e garantir o fornecimento de energia com qualidade.

O síndico deve ter atenção à legislação do local em que o condomínio se encontra, já que cada cidade tem uma norma específica para o manejo florestal, atrelada à legislação estadual ou federal, que deve ser observada com atenção.

Em áreas públicas, como calçadas ou passeios públicos que fazem divisa com o condomínio, a responsabilidade com raízes rompendo a calçada ou galhos podres é compartilhada entre o condomínio e o órgão público. No entanto, isso não extingue a necessidade de pedir autorização para o manejo da vegetação arbórea.

Nesses casos específicos, se o condomínio quiser resolver com rapidez o problema, pode arcar com as despesas. Mas, se não houver caixa para isso, pode encaminhar o pedido para o órgão responsável, que agendará, conforme disponibilidade.

De toda forma, o condomínio deve solicitar com mínimo de dez dias a autorização da prefeitura, apresentando um laudo técnico elaborado por engenheiro agrônomo, florestal ou biólogo, informando a necessidade do procedimento e se res-

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)





responsabilizando pela sua execução. O profissional deve cumprir as regras do “manual técnico de poda de árvores” da sua cidade.



Caso a opção seja pela execução do serviço pelo órgão público, o síndico deve cumprir com os processos de solicitação do serviço junto ao órgão ambiental responsável, municipal ou estadual. Assim, ele deve apresentar a ata da assembleia, a documentação do condomínio e as provas da necessidade da poda.



Feito isso, a solicitação é encaminhada para o setor responsável e a equipe técnica do órgão público tomará as providências, o que pode demandar mais ou menos tempo. Além disso, se na lei do município tiver a cláusula de compensação ambiental, o condomínio é o responsável pelo plantio de uma outra árvore em local seguro.

QUAIS SÃO OS TIPOS DE PODA?

A poda é o serviço especializado de limpeza das árvores, consistindo na retirada de certas ramificações doentes ou mortas de uma árvore para ajudar no desenvolvimento de novos galhos/frutos e fortalecer a saúde da planta. Existem três tipos de poda:

1. Podas de formação: tem como intuito dar forma à estética da árvore. Deve ser feita por especialistas, que irão fazer os cortes a fim de conduzir o crescimento da planta.
2. Poda de manutenção e limpeza: Evita que os galhos quebrados, mortos ou doentes se desprendam da árvore e seja um risco para a sociedade. Ajuda na aeração dos ramos, evita o alastramento de doenças e mantém a saúde da planta.
3. Poda de livramento ou corte: É o que muitos conhecem como corte. Ou seja, acontece quando a árvore oferece algum risco para a população e para o patrimônio público ou privado. Por

exemplo, quando os galhos alcançam a rede elétrica, as raízes, os encanamentos de água e outros. Vale lembrar que não se pode simplesmente cortar a árvore. É preciso da autorização da prefeitura e órgãos públicos relacionados ao meio ambiente.

O síndico não deve esquecer que a poda deve visar à formação da árvore, contribuindo para o crescimento, floração e frutificação das plantas, e não devem ser podadas poucos meses antes ou na época de floração e frutificação.

Ademais, se comprovado que a árvore, dentro ou próxima ao condomínio, deve ser podada, é recomendável que o síndico convoque uma assembleia para os condôminos deliberarem sobre o assunto.

Existem casos em que a poda é solicitada por condôminos por motivos pessoais, sem razões que justifiquem o corte. Logo, a poda não poderá ser feita, destacando-se que o descumprimento da legislação gera multa. Ademais, caso seja denunciada a poda ilegal para os órgãos responsáveis, o condomínio pode receber uma advertência escrita e também multas que podem ultrapassar 15 mil reais.

Ou seja, nenhum síndico quer passar por isso, não é mesmo? Desse modo, é preciso manter a calma dos condôminos e resolver o problema sempre conforme a lei.

CONCLUSÃO

Certifique-se de que a poda de árvores esteja no planejamento do condomínio de modo a minimizar os possíveis transtornos. Além da segurança, é uma forma de garantir a beleza do jardim, valorizar o imóvel e levar bem-estar aos moradores.

Dependendo da legislação do seu município, pode ser necessária a compensação ambiental por meio do plantio de outras espécies, caso seja feito o corte de uma ou mais árvores. Informe-se previamente! ■

O CONDOMÍNIO PODE PODAR A ÁRVORE DO TERRENO VIZINHO QUE INVADE PARTE DO CONDOMÍNIO?

Sim, de acordo com o art. 1.283 do Código Civil, “poderão ser cortados, até o plano vertical divisório, pelo proprietário do terreno invadido.”

O indicado é procurar o órgão responsável e pedir a autorização, pois, quando eles forem vistoriar o local, pode ser que o nível de risco seja maior e, assim, seja autorizada a poda de livramento.

SE O SÍNDICO DO CONDOMÍNIO FIZER O CORTE DE UMA ÁRVORE E FOR DENUNCIADO POR UM MORADOR, QUEM DEVE PAGAR A MULTA?

Nessa situação, quem deve pagar a multa é o condomínio. E, mesmo sabendo que esse valor será rateado pelo número de condôminos, essa conduta está correta. O que se deve fazer nesse caso é realizar uma assembleia para o síndico se explicar e, se necessário, pedir a destituição do cargo.



REFERÊNCIAS

ABNT NBR 16246-1:2013. 1a. ed. Florestas urbanas – Manejo de árvores, arbustos e outras plantas lenhosas. Parte 1: Poda; Parte 3 Avaliação de risco de árvores.

AES ELETROPAULO. Manual de Poda. Gerência de Meio Ambiente – 2011. ABRADÉE. Redes de energia elétrica. Brasília: s.d. Disponível em <<http://www.abradee.com.br/setor-eletrico/redes-de-energia-eletrica>>.

MELLO, L. A. Urbanismo e suas normas para a organização de planos. I Boletim do Instituto de Engenharia. São Paulo, v.XVII, n.89, 1933.

MILANO, M.S. Arborização urbana no Brasil: mitos e realidade. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE ARBORIZAÇÃO URBANA,

3., 1992, Vitória. Anais... p.1-6. PLENINGER, A.G.; LULEY, C.J. The ABCs field guide to Young and small tree pruning. Naples: Urban Forestry LLC. 2012.

PMS/VSMA – Manual técnico de arborização urbana. São Paulo, 2015.

ANTUNES, P.; FERNANDES, R. F. M.; ZUCCOLO, R. M.; VINGOLA JUNIOR, R.; Del. São Paulo (Cidade). A questão ambiental urbana: cidade de São Paulo. São Paulo: Prefeitura do Município de São Paulo, 1993.

ENEL DISTRIBUIÇÃO SÃO PAULO. Manual de procedimentos de trabalho. Podar árvores em rede de distribuição aérea energizada e desenergizada.



Você pergunta, a Orientacon responde

Orientação condominial gratuita nas áreas jurídica, administrativa e financeira.



Envie sua pergunta:

✉ orientaconadm@gmail.com

☎ (41) 99789-1566



A RESPONSABILIDADE CIVIL DOS CONSELHOS FISCAL E CONSULTIVO

Por Bruno Dias – Advogado em Brasília/DF – mendesdias.advogado@gmail.com

Tão negligenciada em livros de autores renomados, a responsabilidade civil dos conselhos fiscais e consultivos tem sido atualmente debatida de forma sistêmica nos diversos congressos de direito condominial pelo Brasil, haja vista ser crescente os casos de má gestão e até mesmo de gestões fraudulentas em âmbito condominial nas diversas regiões do Brasil.

CONSELHO FISCAL

O Código Civil prevê a criação de um conselho fiscal no condomínio, “composto de três membros, eleitos pela assembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico” (art. 1.336). Analisando o tema, o autor Cesar Calo Peghini ensina que “no condomínio pode ser estabelecido um conselho fiscal que se trata de órgão de cunho consultivo financeiro”, ressaltando que se trata de

“órgão facultativo de suma importância para o condomínio, haja vista ter por objetivo a inibição de gestão temerária e a eventual malversação das quantias comuns”, ou seja, esse conselho é responsável por fiscalizar e posteriormente emitir parecer sobre as contas analisadas. Sobre o fato de a criação do conselho fiscal ser facultativa, Gabriel Karpát assevera que “a sua constituição é de fundamental importância para a vida e saúde condominial”, constituindo-se em ferramenta essencial para a gestão participativa no condomínio, envolvendo mais condôminos na vida financeira condominial. Nesse sentido, os conselheiros analisam a prestação de contas entregue pelo síndico, emitindo parecer opinativo – e não conclusivo – sobre os documentos financeiros apresentados. A aprovação ou rejeição de contas é competência da assembleia geral de condôminos, conforme previsto no artigo 1.335, inciso III, do Código Civil.

CONSELHO CONSULTIVO

Por outro lado, a Lei do Condomínio, mais antiga que o Código Civil, já previa a existência do conselho consultivo, que, como diz seu nome, é um órgão consultivo de assessoria ao síndico, tendo por função assessorar na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio:

Lei 4.591/64 - Art. 23. Será eleito, na forma prevista na convenção, um Conselho Consultivo, constituído de três condôminos, com mandatos que não poderão exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

Parágrafo único. Funcionará o Conselho como órgão consultivo do síndico, para assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo a convenção definir suas atribuições específicas.

A lei não previu ao conselho consultivo a função de fiscalizar, como ocorreu com o conselho fiscal, mas traz a possibilidade de a convenção condominial prever atribuições específicas e assim determinar que o conselho consultivo examine contas e emita parecer.



CONSELHO FISCAL

Previsto no artigo 1.356 do Código Civil

Competência precípua: Dar parecer sobre as contas do síndico.

***Competência delegada:** Assessorar o síndico na resolução de problemas relativos ao condomínio.

CONSELHO CONSULTIVO

Previsto no artigo 23 da Lei 4.591/64

Competência precípua: Prestar assessoria ao síndico na resolução de problemas relativos ao condomínio.

***Competência delegada:** Emitir parecer sobre as contas do síndico.

RESPONSABILIDADE CIVIL DOS CONSELHEIROS

Ao tempo que vivemos um crescimento do número de condomínios pelo Brasil, novos temas surgem no direito condominial, por exemplo, a análise da responsabilidade civil – e até penal – nos casos de

omissão e negligência por parte dos conselhos fiscal e consultivo em emitir seus pareceres.

Temos o seguinte: o Código Civil atribuiu ao conselho fiscal uma missão muito específica que é fiscalizar as contas do administrador do condomínio e,

O Condomínio nos Tribunais

Ementas de decisões judiciais, editadas e organizadas para fácil consulta

L. F. Queiroz e Pollyana E. Pissaiá

O livro reúne a síntese de 184 decisões de 14 tribunais de justiça estaduais, federais e superiores de todo Brasil sobre questões condominiais, organizadas em 70 temas em ordem alfabética: de acessibilidade, administradora de condomínio, agressão, alagamento e animais de estimação até vício construtivo.



Compre através do QR Code:



Canais de venda:

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020

41 3323 4020



a partir disso, emitir o parecer. Ou seja, o conselho é o tribunal de contas do condomínio. Da mesma maneira é o conselho consultivo com função de fiscalização delegada a ele pela convenção condominial.



Quando o conselho fiscal falha na sua missão, seja por negligência ou por omissão, e a gestão condominial se torna fraudulenta, teremos a responsabilidade civil objetiva tanto do gestor condominial, como do conselho fiscal, pois o Código Civil, em seus artigos 186 e 927, diz, respectivamente:



Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.

Na obra O Contrato Social, o filósofo Jean Jacques Rousseau ensina que “tão logo se encontre a multidão reunida num corpo, não se pode ofender um dos membros sem atacar o corpo, menos ainda ofender o corpo sem que os membros se ressentam”. Em resumo, e fazendo um paralelo, quando um conselho deixa de emitir seu parecer opinativo, logo omitindo-se de analisar as contas do síndico, está atacando o corpo que o elegeu (assembleia de condôminos) e assumindo para si uma responsabilidade civil.

O conselho fiscal, ao falhar em sua missão precípua de fiscalizar, estará, portanto, ferindo a comunidade que o elegeu, haja vista que todos os membros do conselho são escolhidos por seus pares.

A responsabilidade do conselho é tamanha que já temos condenações de conselheiros de maneira subsidiária ao administrador e síndico em processos na Justiça. Trago à baila parte da decisão da 1ª Vara Cível de Samambaia (Distrito Federal), no bojo

do processo nº 0712183-65.2020.8.07.0009, vejamos parte da sentença prolatada:

É dever do conselho consultivo efetivamente agir, no sentido de checar se reclamações dos condôminos e de terceiros que noticiam irregularidades são realmente procedentes, e não simplesmente indicar a negativa do síndico quanto a elas ou informar que não tem acesso à documentação, pois tal prática não é condizente com a importância do cargo exercido, de natureza fiscalizatória.

Veja-se que a responsabilidade não decorre apenas da comprovação do dolo, mas pode ocorrer quando há demonstração de culpa, caracterizada pela negligência, imprudência ou imperícia dos conselheiros consultivos no exercício do seu mister. (grifo nosso).

Assim, presentes os pressupostos da responsabilidade civil por ato omissivo por parte dos conselheiros requeridos, estes também devem responder pelo débito apurado, subsidiariamente, como pleiteado na petição inicial.

Sentença registrada nesta data. Publique-se. Intimem-se. Brasília-DF, 7 de fevereiro de 2023.

Manuel Eduardo Pedrosa Barros - Juiz de Direito

No caso acima, o magistrado atribuiu responsabilidade ao gestor corrupto (síndico), como também aos conselheiros omissos e negligentes (fiscais e consultivos).

Síndicos, conselheiros, gestores, administradores devem atuar de acordo com o que diz a legislação aplicável, atuando de maneira clara e ética, não deixando de fazer aquilo para o qual lhe foi proposto. Fazer parte de um conselho gera responsabilidades, pois a quem é atribuída responsabilidade será cobrado o seu cumprimento. ■



COTA OU TAXA CONDOMINIAL

O direito condominial admite o emprego de tais expressões com o mesmo sentido jurídico?

Por Vander Andrade – Advogado em São Paulo – contato@vanderandradeadvogado.com.br

Veç ou outra presenciamos profissionais da comunidade administrativa e jurídica condominial se referirem ao valor pago mensalmente pelos condôminos – a contribuição destinada à manutenção do condomínio – denominando-a, de forma indiscriminada, ora como “cota” condominial, ora como “taxa condominial”.

Seriam tais palavras sinônimas?

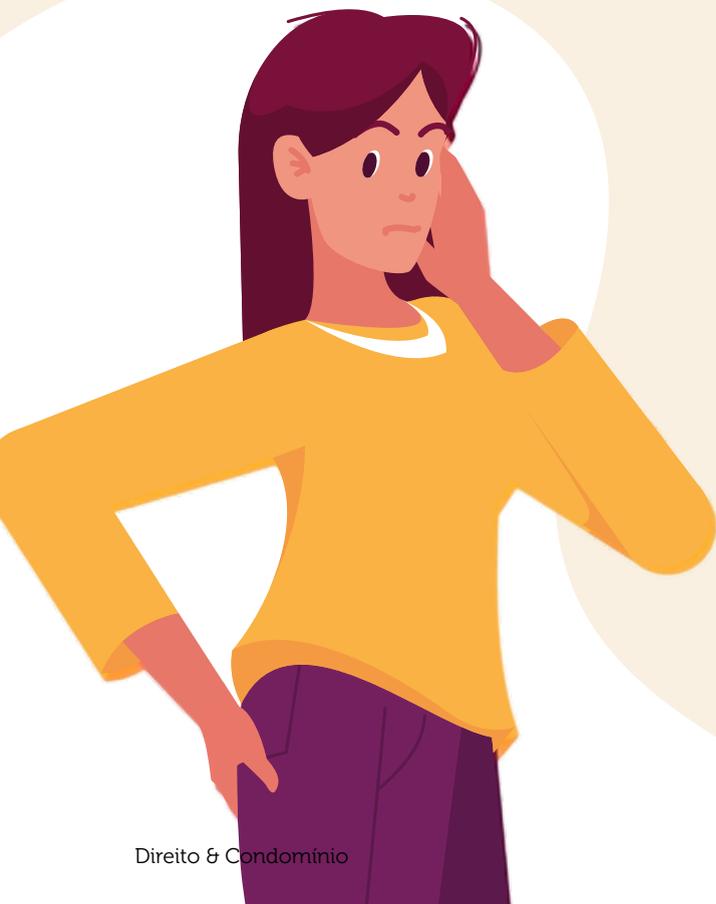
Tais termos, quando empregados no sentido do valor mensal pago pelos condôminos ao condomínio, a título de manutenção das áreas comuns, ou para o fim de atender a necessidades extraordinárias, são possuidores de significado análogo, de idêntico sentido e costumam ser utilizados com a observância de preciso rigor técnico? Há de ser admitido o uso indiscriminado de tais expressões, de forma semelhante e em quaisquer circunstâncias?





Inicialmente, convém lembrar que a língua portuguesa é uma das mais ricas, plásticas, elásticas e difíceis do mundo, repleta de palavras de multivariados significados e composta por extenso vocabulário, cuja complexidade faz com que o idioma seja difícil de ser ensinado e, conseqüentemente, difícil de ser aprendido (ou “apreendido”).

Convém lembrar que, com o passar do tempo, o uso de uma determinada palavra, de tão frequente, pode ganhar foro de legitimidade e até mesmo pode terminar substituindo o termo usualmente originário ou de se ombrear à expressão de ordem mais técnica, dada a intensidade que costuma acompanhar a dinâmica do movimento linguístico.



Com efeito, a palavra **cota**, analisada sob o lume do dicionário da língua portuguesa, significa “parte de algo (concreto ou abstrato); parcela, quantia, porção específica que compõe um todo”, ou ainda “parcela de contribuição através da qual alguém ajuda na realização de algo”; no mesmo dicionário, a palavra **taxa**, significa “valor fixo atribuído por acordo ou estabelecido pelo uso”.

Sob o crivo do dicionário jurídico, verifica-se que **cota** (ou quota) recebe o significado de “subsídio designado a cada um num patrimônio para atender uma determinada finalidade”, ou ainda, mediante o emprego da expressão “quota-parte”, vem a importar na “concessão de importância em dinheiro ou designação de certa quantidade de coisas que cada indivíduo tem a obrigação de pagar ou de receber, por motivo da composição ou delimitação de um determinado negócio-comum”; por seu turno, igualmente sob o ângulo jurídico, a palavra **taxa** significa “espécie do gênero tributo”, ou ainda, “valor que o contribuinte paga ao Estado em face da utilização efetiva ou potencial de um serviço público específico e divisível ou pelo exercício do poder de polícia”, descortinando-se como uma das espécies tributárias.

Na jurisprudência, observa-se que os tribunais pátrios usam de forma análoga, quando não sob modelo idêntico as palavras “cota condominial”:

CONDOMÍNIO. COTAS CONDOMINIAIS. O ADQUIRENTE DA UNIDADE RESPONDE PERANTE O CONDOMÍNIO PELAS COTAS CONDOMINIAIS EM ATRASO. (STJ, REsp 67701 RS)

PROCESSUAL CIVIL. TAXAS CONDOMINIAIS. TÍTULO EXECUTIVO. EM TESE, AS TAXAS CONDOMINIAIS, DESDE QUE HAVENDO ORÇAMENTO E APROVAÇÃO DESSE ORÇAMENTO EM CONVENÇÃO, PODEM SER COBRADAS PELA VIA EXECUTIVA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (STJ REsp 33062/RJ)



Na doutrina, por sua vez, encontramos tanto o uso da palavra “*cota condominial*”, como o da expressão “*taxa condominial*”, senão vejamos:

- ▶ “Existem bens e prestações de serviços destinados aos condôminos individuais, e que são divididas entre todos, compondo a taxa condominial...” (RIZZARDO, Antonio)
- ▶ “Nos dias de hoje o pagamento da quota condominial costuma ser mensal, mas nada impede que os condôminos ajustem outra periodicidade.” (PEREIRA, Caio Mário da Silva)
- ▶ “Tais despesas integram o que se denomina de taxa de condomínio, e sua cobrança se faz mensalmente, ou na forma prevista na Convenção de Condomínio.” (VIANA, Marco Aurélio)
- ▶ “O não pagamento em dia da cota condominial sujeita o consorte ao acréscimo de juros moratórios previstos na convenção” (NADER, Paulo)

Até mesmo o Enunciado n. 505 da *V Jornada de Direito Civil* *houve assim se pronunciar*: “é nula a estipulação que, dissimulando ou embutindo multa acima de 2%, confere suposto desconto de pontualidade no pagamento da taxa condominial, pois configura fraude à lei (Código Civil, art. 1.336, § 1.º) e não redução por merecimento”.

Face ao exposto, impõe-se concluir que a constante dinâmica linguística, que se descortina com o



decorrer do tempo, aliada à riqueza semântica que se faz acompanhar da língua portuguesa, permitem aos operadores do direito condominial, sejam eles advogados, síndicos, administradores, ou ainda, todos aqueles que, por meio do seu mister, acabam por tangenciar as multifacetadas formas de alcance da gestão condominial, podem fazer uso, sem medo de errar, e com o mesmo rigor técnico, das expressões “cota condominial” e “taxa condominial”, vez que tais expressões possuem idêntico sentido, assim representando as contribuições pagas pelos condôminos para o fim de prover a manutenção das áreas comuns e de outras despesas correlatas.

Ademais, ao optarem por fazer uso de tais expressões, se farão bem acompanhados, seja por força da redação presente e consolidada no repertório jurisprudencial pátrio, seja em decorrência do emprego autorizado de tais palavras pelos mais aquilatados doutrinadores da ciência jurídica nacional. ■

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



POR QUE OS MORADORES TE INCOMODAM NO SEU HORÁRIO DE DESCANSO, SÍNDICO?



Jéssica Ader – Síndica profissional em Curitiba/PR – jessica@sindicaorganizada.com.br

Qual síndico nunca foi incomodado em seu horário de descanso, seja pelo whatsapp, seja pelo interfone ou até mesmo por batidas em sua porta? E não, não estou falando de emergências ou urgências, mas de assuntos e pequenas coisas que podem ser resolvidos no dia útil seguinte, ou que nem competem ao síndico solucionar.

As pessoas estão muito imediatistas e não conseguem mais esperar. Este é o novo mundo, sabemos bem. Elas também querem tudo na mão, não leem e desejam que alguém resolva tudo para elas, e nos condomínios essa figura acaba se tornando sabe quem? Você, o síndico!

Já aviso que talvez essa resposta não vai agradar: Você sabia que a falta de limites dos condôminos só acontece porque você permite ou permitiu em algum momento? Eu sei que não é nada agradável ler isso, mas, sim, você tem grande responsabilidade nisso e acaba alimentando tal situação.

E tem mais: você também pode estar sofrendo de imediatismo, querendo responder ou resolver tudo imediatamente, deixando seu descanso e sua família de lado, só para demonstrar que é um “bom e atencioso” síndico.

É inato do ser humano querer ser amado, querer ser querido, ter dificuldade em dizer não e, por esses motivos, acaba acostumando mal as pessoas e às vezes faz isso até inconscientemente, numa necessidade de reforçar algo interno seu, que é: “as pessoas precisam de mim; o que seria delas se eu não estivesse aqui?” O primeiro passo para lidar melhor com a “falsa urgência” das demandas é trabalhar essa crença, colocar limites e aprender a dizer não. Vai doer, eu sei que vai, mas sem tomar consciência desse primeiro passo ficará difícil mudar. Um livro que pode te ajudar muito é “A coragem de não agradar”, de Fumitake Koga e Ichiro Kishimi – aliás esse deveria ser um livro obrigatório e de cabeceira para qualquer síndico.

Nunca é demais lembrar que as competências do síndico estão listadas no artigo 1.348 do Código Civil, e nenhuma delas exige que você atenda ao telefone à meia-noite ou esteja online 24 horas por dia!

Qual seria a melhor forma de evitar que os moradores te incomodem no seu horário de descanso? Estabelecendo limites! Sim!

"Ah, mas aqui no meu condomínio já virou costume me incomodarem fora de hora. Aqui não tem jeito!" Eu sei que você deve estar com essa resposta pronta e também sei que faz parte do ser humano se justificar, se vitimizar e acreditar que as coisas só funcionam ou dão certo com os outros. Mas te digo com certeza que tem jeito sim! Sempre tem! E sabe como você estabelece limites? Se comunicando! Simples assim...

Comunicação é um trabalho diário e estratégico que exige rotina, comprometimento e disciplina. Para isso, mãos na massa: defina um horário de atendimento que fique confortável para você, mas que também atenda aos moradores. Horário definido, é hora de informar a todos esse novo horário de atendimento e os canais de comunicação: via mensagem, ligação ou e-mail. Não esqueça de avisar também onde não quer atender aos condôminos, por exemplo, via interfone ou presencialmente em sua casa.

Você pode informar o novo horário e a forma de atendimento por meio de uma mensagem no gru-

po do whatsapp do condomínio, ou confeccionar um comunicado formal com essas informações para disparar via e-mail, e imprimir uma versão para ser colocada no elevador. Não esqueça de informar que as urgências e emergências você responderá a qualquer horário, mas que esse acionamento precisa ser feito via ligação; as mensagens de texto e voz ficarão para coisas que podem ser respondidas em horário comercial.

Agora vem o pulo do gato: amarre suas mãos para não responder! Brincadeira, mas poderia ser verdade... Porque tem gente que no começo vai precisar se segurar! Sempre que receber uma mensagem fora de hora, não responda. Se alguém te interferir ou bater em sua casa, lembre-o qual a forma de comunicação e horário que você trabalha; com amorosidade e um fala clara e leve, você não será odiado, assim como pais não são odiados por impor limites, síndicos também não serão. Às vezes, o que as pessoas precisam é de um pouco de limite, e limite só quem pode dar somos nós mesmos. Quanto às mensagens, deixe para responder no primeiro horário comercial seguinte.

Defina horários para responder às mensagens três vezes por dia, isso também melhorará muito a sua performance trazendo muito foco para fazer o que precisa ser feito.

E acredite! Se você se conter em não responder, com o tempo os moradores vão se educando, e logo você não terá mais incômodo com isso! ■



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

Obtida a propriedade por meio de usucapião, não se assume responsabilidade por débitos condominiais anteriores, e penhora anterior sobre o imóvel deixa de existir

[...] O propósito recursal consiste em dizer se a aquisição originária da propriedade pela usucapião prevalece sobre o caráter *propter rem* do débito condominial de modo a autorizar a desconstituição de penhora incidente sobre o bem. 3- Em virtude dos efeitos *ex tunc* do reconhecimento judicial ou extrajudicial da usucapião, a titularidade do bem é concebida ao possuidor desde o momento em que satisfeitos todos os requisitos para a aquisição originária da propriedade. 4- A usucapião insere-se no rol dos modos originários de aquisição de propriedade, pois não há conexão entre o direito de propriedade que dela surge e o direito de propriedade antecedente. 5- Em razão do efeito liberatório, se a propriedade anterior se extingue pela usucapião, tudo o que gravava o bem – e lhe era acessório – também se extinguirá. Precedentes. 6- Não subsiste eventual penhora incidente sobre o bem objeto de usucapião, pois, extinguindo-se o direito de propriedade ao qual o gravame estava atrelado, não há como prevalecer os ônus que pendiam sobre o bem, ainda que destinados a garantir débito de natureza *propter rem*. 7- [...] incontestemente a consumação da usucapião, extinguiu-se o direito de propriedade anterior e, juntamente com ele, a penhora outrora realizada no âmbito da execução, em virtude da natureza originária da aquisição da propriedade, sendo certo, ainda, que os débitos condominiais executados são anteriores à própria posse dos embargantes. 8- Recurso especial não provido.

(STJ - Rec. Especial n. 2.051.106/SP - 2a. S. - Rel.: Min. Maria Isabel Gallotti - Fonte: DJ, 23.11.2023).



Morador que é porteiro e síndico do seu condomínio e sofre violência por outro condômino não padece de acidente de trabalho

Morador de condomínio residencial, contratado como porteiro e posteriormente eleito como síndico. Agressão praticada por outro condômino. Acidente de trabalho não caracterizado. Se o demandante era morador do condomínio residencial e acumulava a condição de porteiro com a de síndico, eleito pelos condôminos e confessa em Juízo que a agressão por ele sofrida foi praticada por outro condômino, em horário fora daquele de labor, o que foi confirmado pelos envolvidos na contenda, conforme registro constante de boletins de ocorrência nos quais se identifica como síndico, e em que pese a concessão de auxílio doença acidentário pela previdência social, não pode o fato ser considerado como acidente do trabalho, o que afastaria, inclusive, a competência desta Justiça do Trabalho para processar e decidir a respeito do pedido de indenização. Recurso improvido.

(TRT - 24a. Reg. - Rec. Ordinário n. 0024531-95.2020.5.24.0022 - 2a. T. - Rel.: Des. Francisco das C. Lima Filho - Fonte: DJ, 18.03.2023). ■

Kit Assembleia Condominial

e prestação de contas

Um kit que oferece conhecimento prático para síndicos e condôminos participarem das assembleias sem medo!

Domine as pautas mais comuns das deliberações condominiais!



Tudo sobre os diversos quóruns necessários nas assembleias de condomínios.



Um guia prático para síndicos que desejam alcançar os melhores resultados financeiros.



Reúne artigos de 23 leis brasileiras que regem a vida em condomínio.

DE ~~R\$ 125,00~~
POR **R\$ 87,50**

 (41) 3323-4020

 www.livrariabonijuris.com.br

Adquira agora
através do QR Code!





**Condomínios
Garantidos**

UM CONDOMÍNIO ONDE A CONTA

fechada

É garantia de agilidade na recuperação dos débitos condominiais.

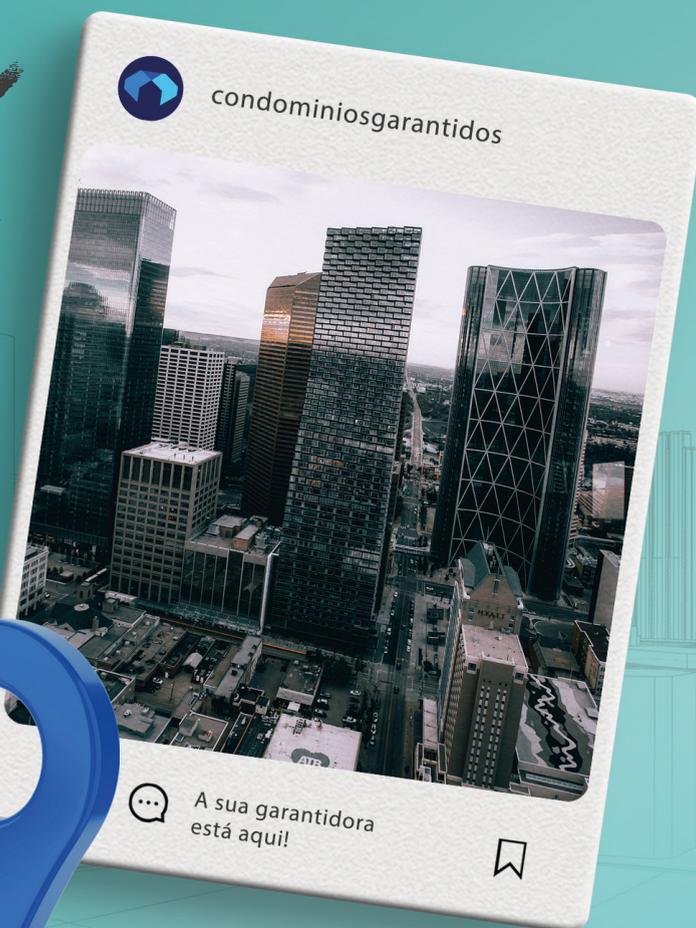
Além de não pagar pela inadimplência de outros moradores, todos têm a certeza de morar em um lugar com as contas em dia e a possibilidade de investir na manutenção e melhorias no seu condomínio.

*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.