

Revista

# Direito & Condomínio

editora  
**Bonljuris**

Ano 8 | n° 31 | Agosto a Outubro | 2022



## MUITO ALÉM DO TRIVIAL: MANUTENÇÕES POUCO LEMBRADAS!

ARTIGOS & COMENTÁRIOS  
*PETS EM EDIFÍCIOS  
COMERCIAIS*

DIA A DIA  
*GESTÃO DE  
DOCUMENTOS  
PELO SÍNDICO*

FIQUE ATENTO  
*ATENÇÃO:  
CONDOMÍNIO  
NÃO É BANCO!*

# Acredite, uma editora pode ajudar a construir um grande condomínio.

EDITORA BONIJURIS. ESPECIALISTA EM DIREITO CONDOMINIAL.



### LEGISLAÇÃO DO CONDOMÍNIO:

Coletânea prática.

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



### LEIS ESSENCIAIS DO CONDOMÍNIO:

Com notas, grifos e negritos.

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



### FACILITADOR DO CONDOMÍNIO:

Versão simplificada da legislação condominial.

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



### CONDOMÍNIO EM FOCO:

Questões do dia a dia.

Reúne 105 textos onde são explicados direitos, deveres e relações entre síndicos, condôminos, administradores e prestadores de serviço.



### QUÓRUM NO CONDOMÍNIO:

O poder do voto nas assembleias.

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



### QUESTÕES RECORRENTES DA VIDA EM CONDOMÍNIO.

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



### XÔ INADIMPLÊNCIA:

Orientações práticas de como diminuir a inadimplência no seu condomínio.

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



### VIDA EM CONDOMÍNIO:

120 questões do dia a dia.

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



### COISAS BÁSICAS DO CONDOMÍNIO.

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.

**Construir a convivência saudável entre moradores. Construir práticas que facilitem a vida dos síndicos. Construir uma saúde financeira sólida.**

Sem o direito condominial nada disso seria possível. Para garantir que administradores, síndicos e condôminos tenham acesso a informação de qualidade é que a Editora Bonijuris publica os melhores livros da área condominial. Verdadeiros manuais de boas práticas escritos por especialistas da área.



ACESSE O QR CODE E CONHEÇA A LIVRARIA BONIJURIS

**Bonijuris** Editora

0800 645 4020 | 41 3323 4020

editorabonijuris

## ARTIGOS & COMENTÁRIOS

*Conselhos do condomínio: consultivo, fiscal, e o que mais desejar* **4**

**Por Luiz Fernando de Queiroz**

*Pets em condomínios comerciais* **6**

**Por Rodrigo Karpát**

## CAPA

*Muito além do trivial: dois temas condominiais pouco lembrados!* **8**

**Por Felipe Fava Ferrarezi**



## DIA A DIA

*Gestão de documentos em condomínios* **12**

**Por Simone Gonçalves**

## CONDOMÍNIO NOS TRIBUNAIS

*Decisões de direito condominial* **15**

**Por Pollyana Elizabete Pissaia**

## FIQUE ATENTO

*Condomínio não é banco!* **16**

**Por Claudia Maria Hernandes Marafa**

## PERGUNTAS E RESPOSTAS

*Responsabilidade no caso de infiltrações e vazamentos* **18**

**Por Karla P. Moreira**

“Todo síndico precisa estar bem preparado para desempenhar sua função de gestor no condomínio” é o que diz o advogado Felipe Ferrarezi, autor do artigo de capa. E pela expressão “todo síndico” podemos incluir uma gama diversa de gestores, desde aqueles que se profissionalizaram, até os que estão na função pela primeira vez. O que o autor nos alerta é que existe muito mais entre o céu e a terra de um condomínio do que possa imaginar nossa vã filosofia. Por isso, privilegiamos dois assuntos pouco lembrados: o cuidado com a rede de gás, cujo perigo de vazamentos exige que o condomínio tenha laudo de estanqueidade; e o transporte mais utilizado nos edifícios verticais, o elevador, o qual tem alto custo de manutenção, sendo importante investir num seguro específico.

Nesta edição, reunimos temas comuns no dia a dia condominial, mas que receberam o olhar inteligente e a apreciação prática dos nossos colunistas: análise sobre a presença de animais de estimação em edifícios comerciais; a gestão dos documentos pelo síndico, como a guarda e destinação deles; a importante constatação de que um condomínio não é equiparado a um banco, entre outros temas.

Que sua leitura seja proveitosa!

Boa leitura!

**Olga Krieger**

**Bonijuris** editorial

**Revista Direito & Condomínio**

ISSN 2317-689X  
Publicação periódica de caráter informativo.

**Circulação dirigida e gratuita**

**Periodicidade:**

Trimestral

**Tiragem:**

20.000 exemplares

**Editor-chefe:**

Luiz Fernando de Queiroz

**Editora responsável:**

Olga Maria Krieger

**Coordenação de marketing:**

Jéssica Regina Petersen

**Revisão:**

Texto Finito

**Projeto gráfico e diagramação:**

Suiane Cardoso

**Imagens:**

Shutterstock

**Publicação:**

Editora Bonijuris

**PARA ANUNCIAR:**

(41) 3323-4020

comercial@bonijuris.com.br

**Atendimento ao leitor:**

revistadc@bonijuris.com.br

Receba a revista em sua casa.

**Sugestão de pauta:**

revistadc@bonijuris.com.br

0800-645-4020

**Facebook e Instagram:**

@direitocondominio

**Versão digital:**

www.issuu.com/editorabonijuris



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

O conteúdo dos anúncios é de responsabilidade dos respectivos anunciantes.

Os artigos assinados são de responsabilidade dos autores e não refletem necessariamente a opinião desta revista.



# CONSELHOS DO CONDOMÍNIO:

## CONSULTIVO, FISCAL, E O QUE MAIS DESEJAR

Por Luiz Fernando de Queiroz – Advogado em Curitiba – [lfqueiroz@grupojuridico.com.br](mailto:lfqueiroz@grupojuridico.com.br)

Os condôminos estão livres para criar tantos conselhos quantos julguem necessários para a boa administração de sua comunidade, dando-lhes atribuições condizentes com sua função.

A instituição de conselhos em condomínio é tema ainda pouco analisado, apesar de não mais ser obrigatória a eleição de um conselho consultivo desde a entrada em vigor do Código Civil quase vinte anos

atrás, em 2003. Em compensação, poucos síndicos se atentam para a possibilidade de criar tantos conselhos quantos sejam necessários para melhor administrar o edifício, como um conselho fiscal, um conselho consultivo e um conselho de segurança, sendo este uma sugestão que fazemos a condomínios com número elevado de unidades ou situados em regiões que inspirem maiores cuidados.

A escolha de um conselho consultivo era de rigor pela Lei do Condomínio: “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” (art. 23 da Lei 4.591/64). A forma imperativa da norma legal não deixava margem a dúvida ou alternativa para os condôminos.

Diz ainda seu adendo: “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.”

O Código Civil regulamentou de modo um pouco diferente a matéria, estatuidando: “Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, 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. 1.356).

## ATRIBUIÇÕES ESPECÍFICAS

O fato de o Código Civil ter disciplinado de mane-

ra tão ampla e solta o conselho fiscal, não fazendo maiores exigências nem impondo limites estritos, traz como consequência uma maior liberdade aos condomínios para regulamentar a matéria de acordo com seu interesse.

Assim, sem maiores dúvidas, podemos dizer que, na legislação atual, os condôminos estão livres para criar tantos conselhos quantos julguem necessários para a boa administração de sua comunidade, dando-lhes atribuições condizentes com sua função.

É perfeitamente válido, por exemplo, que, inspirado na Lei do Condomínio, seja mantido um conselho consultivo, formado somente por condôminos-proprietários, incumbido de assessorar o síndico; que seja eleito um conselho fiscal, como faculta o Código Civil, para “dar parecer sobre as contas do síndico”; um conselho de segurança, para estudar, sugerir, implantar e fiscalizar medidas e procedimentos que tornem o prédio incólume a ameaças externas; um conselho de vizinhança, para ocupar-se da melhoria das ruas, calçadas, pontos de ônibus etc. no entorno do edifício.

Para que funcionem, os conselhos deverão ser aprovados por assembleia geral extraordinária, de preferência que altere a convenção do condomínio, fixando-lhes suas funções, atribuições e prerrogativas. É importante que os cargos não sejam remunerados e que sejam eleitas pessoas com bons propósitos e dispostas a contribuir para o bem de todos. ■

## QUÓRUM NO CONDOMÍNIO

O PODER DO VOTO NAS ASSEMBLEIAS

de **LUIZ FERNANDO DE QUEIROZ** e **KARLA PLUCHIENNIK MOREIRA**

Esta obra reúne de maneira didática a mais completa lista exemplificativa de quóruns relacionados à vida em condomínio. Desde aqueles necessários à aprovação de obras, alteração da convenção e regimento interno até os relativos ao condomínio tradicional e ao condomínio na multipropriedade.



**Bonijuris**

Adquira em nossos canais de venda com garantia de satisfação.

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

📞 0800 645 4020

📞 41 3323 4020



aponte a  
câmera no  
qr code



# PETS

## EM CONDOMÍNIOS COMERCIAIS

Por Rodrigo Karpát – Advogado em São Paulo/SP – [midia@karpat.adv.br](mailto:midia@karpat.adv.br)



Muitas pessoas já descobriam que ter um animal é dispor um companheiro de verdade, além de ser um excelente meio de afastar a solidão. Estudos comprovam que eles auxiliam na depressão e ajudam em tratamentos médicos, tais como os animais de assistência emocional e os cães-guia. O Brasil, inclusive, é o 3º em número de pets no mundo, com mais de 100 milhões de animais, segundo a Associação Brasileira da Indústria de Produtos para Animais de Estimação (Abinpet).

Essa tendência de se conviver com um animal de estimação está chegando a muitas empresas, que adotam um bichinho para distração no dia a dia dos funcionários. No entanto, pensando na realidade condominial, a questão que fica é saber se também os condomínios comerciais

podem permitir animais de estimação nas unidades autônomas.

Primeiramente, quanto aos condomínios residenciais, manter um animal de estimação em apartamento é um direito garantido pela Constituição Federal e pelo Código Civil. Isso não quer dizer que se possa fazer o que quiser. Existe um limite para o exercício desse direito de propriedade e o limite é não perturbar o sossego, a saúde, a salubridade ou os bons costumes.

Porém, quando falamos em edifícios comerciais, a situação muda de figura, pois o condomínio não tem a finalidade de moradia e a permissão ou não de animais nos conjuntos dependerá da previsão da convenção condominial.



7



Em um prédio residencial, impedir que alguém tenha um animal dentro da sua unidade é inaceitável, pois tê-lo é exercício regular do direito de propriedade. Já no prédio comercial, como a finalidade da edificação é diferente, as permissões estão vinculadas à vontade da coletividade. E, ainda, no caso de salas comerciais locadas deve-se levar em conta a relação entre proprietário e inquilino. Mesmo que o condomínio permita a permanência de animais de estimação, o proprietário da sala comercial pode optar em restringir a locação para quem tenha um pet, e isso vale para o residencial também. A prer-

rogativa de escolha do inquilino é do proprietário, desde que não utilize critérios discriminatórios.

Por fim, a permanência de um animal de estimação num condomínio comercial é possível desde que tal fato seja previsto na convenção condominial, salvo cães-guia e animais de suporte emocional, os quais têm trânsito livre em prédios comerciais independente do regimento. O importante é ficar atento às regras do condomínio para que o animal não seja uma “dor de cabeça” para os vizinhos. A partir daí, é só aproveitar! ■

## VIDA EM CONDOMÍNIO

120 QUESTÕES DO DIA A DIA

de LUIZ FERNANDO DE QUEIROZ

A 3ª edição chega para esclarecer as mais diferentes questões de forma rápida, didática e descomplicada. São 120 tópicos, que, juntos, fazem da obra não só uma leitura indispensável para síndicos e moradores, como uma ferramenta capaz de tornar a vida em condomínio ainda mais harmoniosa.



**Bonijuris**

Adquira em nossos canais de venda com garantia de satisfação.

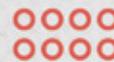
📞 [www.livrariabonijuris.com.br](http://www.livrariabonijuris.com.br)

📞 0800 645 4020

📞 41 3323 4020



aponte a câmera no qr code



# MUITO ALÉM DO TRIVIAL: DOIS TEMAS CONDOMINIAIS **POUCO LEMBRADOS!**

Por Felipe Fava Ferrarezi – Advogado em Blumenau/SC – [fffadvogado@gmail.com](mailto:fffadvogado@gmail.com)

Todo síndico precisa estar bem preparado para desempenhar sua função de gestor no condomínio. Suas atribuições básicas estão previstas no Código Civil e na Lei do Condomínio (art. 22, § 1º, da Lei 4.691/64; art. 1.348 do CC): administrar o condomínio, atender os moradores, organizar as reuniões de assembleia, fiscalizar contas e ações judiciais, coordenar funcionários terceirizados, representar o condomínio ativa e passivamente, entre outras atividades.

Quem é síndico sabe que na prática há muito mais funções a serem exercidas do que os problemas mais comuns no dia a dia condominial. Trazemos aqui dois temas relacionados à manutenção da

edificação que, apesar de pouco lembrados, são essenciais para a segurança do condomínio: tubulação de gás e seguro do elevador.

## LAUDO DE ESTANQUEIDADE DE GÁS

A NBR 15.571 prevê a realização de testes de estanqueidade, com métodos de vedação por meio de passagem de gases pressurizados, cujo objetivo é identificar possíveis defeitos na passagem do gás. O teste de estanqueidade é uma exigência do Corpo de Bombeiros e assegura a inexistência de vazamentos nas redes canalizadas, sendo necessária sua checagem anualmente.





Muitos acreditam que a estanqueidade precisa ser verificada a cada cinco anos, emprestando-se esse prazo do AVCB – Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros. Ledo engano, porque a legislação municipal traz o referido prazo, que pode variar de acordo com a finalidade do uso do edifício. Portanto, exige-se atenção redobrada dos síndicos para que, em seus cronogramas de vistoria/inspeção dos componentes condominiais, observem este importante item ora comentado.

## SEGURO DO ELEVADOR

O elevador, meio de transporte mais seguro do mundo, pertence à área comum do condomínio e é indispensável no cotidiano condominial. Tal é a importância do elevador que, se por um lado traz inegável conforto e comodidade aos condôminos, por outro representa o principal responsável pelo gasto com energia elétrica. Fato é que nos regi-

mentos internos mais completos e modernos o elevador possui local próprio para regulação das suas normas de uso.

No entanto, pelo demasiado uso (principalmente nos condomínios comerciais), a projeção sobre a deterioração das peças e a necessidade de manutenção constantes devem repercutir no planejamento do síndico, principalmente no que tange à necessidade de se contratar um seguro específico para cobertura do elevador como um todo.

Não são raras as vezes em que, por conta da oscilação de energia da rede elétrica ou por defeito nas peças, a substituição delas se faz urgente e muitas vezes isso é caro. Se não há fundo de reserva suficiente para troca das peças avariadas, a chamada de capital é a alternativa indicada, o que impacta significativamente no bolso dos condôminos.

O que se tem por praxe em muitos condomínios é a existência apenas do seguro da edificação, porque é exigido por lei (art. 1.348, inc. IX, do Código Civil). Isso não é suficiente, ainda mais quando se trata de grandes condomínios, que possuem as mais variadas tecnologias instaladas.

Certas peças do elevador chegam a custar dezenas de milhares de reais (algumas delas são importadas), então o desfalque financeiro do condomínio é brutal, em alguns casos. Neste sentido, é altamente recomendável aos síndicos (até mesmo como proposição para sua gestão de sindicatura em eventual eleição), procurar seguradoras que possuem esse produto e apresentem propostas de apólices e suas respectivas coberturas.

As coberturas poderão abranger desde descargas elétricas, sobretensão na rede, danos internos na cabina, danos materiais (peças, componentes eletrônicos) e até danos pessoais. Vale lembrar que o condomínio, representado legalmente pelo síndi-

co, pode vir a ser responsabilizado caso não haja manutenção periódica.

A legislação municipal traz previsões sobre os equipamentos e a operação dos elevadores, a depender de cada região, tratando desde sua conservação, manutenção, bem como o uso por menores, conforme a idade informada na referida lei. O elevador deve atender também às normas da ABNT e ter a emissão de ART específica do engenheiro responsável para comprovar que o elevador está em condições plenas de funcionamento.

Feitas essas observações, ressalta-se que há responsabilidade civil e criminal direta do condomínio e do síndico (podendo a vir responder, pessoalmente, por omissão ou negligência), pela falta de manutenção do elevador. Outrossim, o seguro que abranja a cobertura do elevador corresponde a um ótimo ponto de interesse da coletividade condominial, além de ser um verdadeiro investimento. ■





# GESTÃO DE DOCUMENTOS EM CONDOMÍNIOS

Por Simone Gonçalves – Advogada em Porto Alegre/RS – [contato@simonegoncalves.com.br](mailto:contato@simonegoncalves.com.br)

Mensalmente, um condomínio gera diversos documentos, os quais devem ser guardados e exibidos quando necessário, por exemplo na assembleia de prestação de contas. Independentemente do tamanho do condomínio, sempre haverá documentação a ser arquivada: básica, contratual, contábil ou relativa aos funcionários.

A inexistência de uma gestão documental adequada dificulta o controle e acesso a informações relevantes. Já uma boa organização dos documentos condominiais demonstra transparência na gestão e traz maior segurança aos condôminos. Desta forma, é tarefa do síndico adotar práticas que assegurem controle, guarda, manutenção e destinação correta dos documentos condominiais.

## CONTROLE, GUARDA E DESTINAÇÃO

A gestão de documentos em um condomínio visa a garantir que as informações do prédio estejam facilmente disponíveis e sejam localizadas de forma rápida. Por isso, não se pode confundir administrar documentos com acúmulo desordenado de documentação. É necessário ter planejamento e métodos que possibilitem acessar a informação desejada em tempo hábil. Para facilitar a organização, podemos pensar nas seguintes etapas:

- **Controle de documentos** – É preciso ficar muito atento ao controle de entrada e saída de documentos. Quando se tratar de caso de fiscalização, por exemplo, uma alternativa simples a fim de proteger o síndico quanto a sua responsabilidade é elaborar um protocolo da entrega dos documentos, no qual deverão estar listados os documentos entregues, data de entrega e de devolução, identificação de quem está em posse dos documentos e respectiva assinatura.
- **Guarda de documentos** – Diante do grande volume de dados gerados por um condomínio é necessário conhecer os prazos legais de guarda dos diferentes documentos. A Lei 4.591/64 estipula, por exemplo o prazo de “cinco anos para eventual necessidade de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio” (art. 22, § 1º, g). A tecnologia tem sido uma grande aliada, pois possibilita acessar as principais informações via online: atas, convenção condo-

minial, regimento interno, pagamentos e extratos bancários, por exemplo. A guarda e a conservação dos documentos, mesmo os digitais, continua sendo responsabilidade do síndico.

- **Destinação de documentos** – Antes de dar destino aos documentos, tanto para arquivo quanto para descarte, é necessário rigorosa avaliação, sempre observando os prazos legais. Recomenda-se que seja elaborado um “termo de eliminação de documentos”, no qual conste a lista dos documentos eliminados, o prazo de guarda da documentação, a data do descarte e a assinatura do síndico e dos conselheiros fiscais, se possível.



**Cuidar do bem-estar das pessoas e garantir o sorriso delas no condomínio pode ser bem mais tranquilo.**

**O segredo? Boa informação.**

Com conteúdo de qualidade, que otimiza a gestão do condomínio, não há desafio que não possa ser superado.



vivacondominio.com.br

41 3324 9062  
 vivacondominio

**Importante:** embora alguns documentos tenham prazos legais quanto ao tempo de guarda, outros são considerados patrimônio do condomínio, por exemplo as plantas baixas do prédio, que devem ser mantidas em arquivo permanentemente.

### TROCA DE SÍNDICO E ADMINISTRAÇÃO EXTERNA

Quando houver troca de gestão condominial, o atual gestor será o responsável pela transição tanto dos documentos quanto do patrimônio físico de sua gestão.

Há casos em que o condomínio opta por deixar os documentos com uma administradora, no entanto, apesar de facilitar a vida do síndico, não tira a responsabilidade dele. Já em outros, o síndico prefere

a guarda pessoal dos documentos condominiais. Neste caso, é fundamental que os documentos sejam guardados em um local de acesso restrito do condomínio, não sendo recomendável ao síndico utilizar a própria unidade.

Ainda, caso o condomínio venha a ser condenado em ação judicial em razão de o síndico não possuir documentos que deveria guardar, este poderá vir a ser responsabilizado pelo prejuízo que causar.

Como vimos, a gestão de documentos é essencial em um condomínio, pois além de auxiliar na organização e transparência, garante cumprimento de obrigações legais. Por fim, preserva o patrimônio e a história do condomínio, evitando também penalidades em casos de fiscalização e garantindo provas em casos de ações judiciais. Por isso, sempre proteja a integridade e a segurança dos arquivos do seu condomínio. ■



# DIREITO CONDONOMIAL NOS TRIBUNAIS

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



## **Animal dócil de porte grande pode transitar em área comum, ainda que a norma condominial disponha de outra forma**

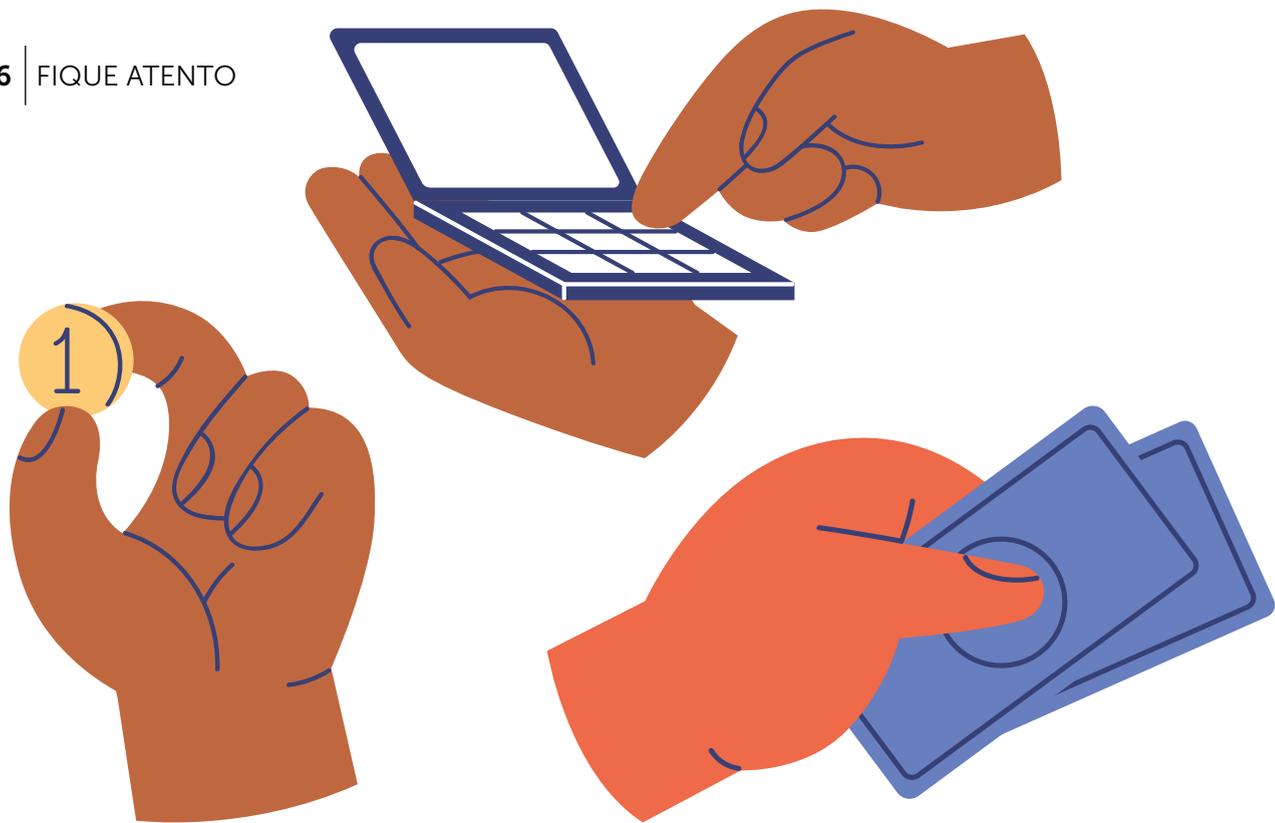
[...] Norma condominial que obriga ao morador transportar animais domésticos no colo nas áreas comuns do condomínio. Cão de grande porte. Medida despropositada e desarrazoada que viola o direito dos autores de livre disposição da propriedade e do pleno uso e gozo das áreas comuns, que não está desvinculada da unidade autônoma quando se trata de condomínio edilício. Ausência de comprovação que o trânsito do animal pelo solo no trajeto compreendido entre o apartamento e o acesso à via pública coloca em risco a higiene, segurança, saúde e inviolabilidade ao direito à paz e sossego dos demais condôminos. A mesma norma interna que obriga ao morador transportar os animais domésticos no colo nas áreas comuns não proíbe a criação de cães de grande porte dentro das unidades autônomas. Raça tutelada pelos apelados que é dócil e de fácil convívio social (Golden Retriever). Possibilidade de flexibilização da norma questionada na presente ação. Precedente do C. STJ e deste TJ/SP. Sentença mantida. Recurso não provido. (TJSP – Ap. Cível n. 1029890-89.2021.8.26.0564 – Rel.: Des. Carmen Lucia da Silva – Fonte: DJ, 31.05.2022).

## **É válida a citação recebida pelo porteiro do condomínio**

Apelação Cível. Ação de despejo por falta de pagamento c/c cobrança de aluguéis. Citação válida. Recebida pelo porteiro do condomínio. [...] 1. É válida a citação enviada pelo correio ao endereço do citando com o recebimento da carta assinada por porteiro de condomínio (artigo 248, §4º do CPC). [...] (TJGO – Ap. Cível n. 0130952-63.2015.8.09.0051 – Rel.: Des. Gerson Santana Cintra – Fonte: DJ, 30.03.2022).

## **Condomínio que impede a utilização de vaga de garagem adquirida por condômino possui responsabilidade pela reorganização do espaço**

Apelação cível. Projeto de garagem. Área de fuga. Perda de vaga da garagem. Responsabilidade. Redefinição do projeto. [...] II - O Condomínio que impede a utilização por condômino, de vaga na garagem por ele devidamente adquirida, para atender às determinações de segurança do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal, possui responsabilidade pela readequação das vagas de garagem para garantir ao lesado outra vaga, ou por indenizá-lo na impossibilidade de readequação. III - Apelação provida. (TJDFT – Ap. Cível n. 0716608-05.2020.8.07.0020 – Rel.: Des. Vera Andrichi – Fonte: DJ, 27.04.2022). ■



# CONDOMÍNIO NÃO É BANCO!

Por Claudia Maria Hernandez Marofa - Advogada em São Paulo/SP - [claudia@hernandesemarofa.adv.br](mailto:claudia@hernandesemarofa.adv.br)

A afirmação parece absurda, mas não é.

Para a eficaz administração de um condomínio, é indispensável a arrecadação das contribuições dos condôminos a fim de custear tanto as despesas ordinárias quanto as extraordinárias.

Entre as despesas ordinárias, temos: salários de funcionários, contas de consumo de água e luz das áreas comuns, seguro do edifício, manutenção de elevadores, porteiro eletrônico, antenas coletivas, pequenos reparos em instalações elétricas, mate-

riais de limpeza, impostos, contribuições junto ao INSS, remuneração do síndico, entre tantas outras necessárias ao bom andamento do condomínio. Por sua vez, as despesas extraordinárias são aquelas que acontecem de maneira imprevista ou de situações emergenciais.

O síndico, para honrar com todos os compromissos financeiros, elabora cuidadosamente um orçamento anual para assegurar o regular pagamento dessas despesas, sob pena de ser responsabilizado. O condômino, por sua vez, é obrigado por lei a contri-



buir com as despesas do condomínio na proporção de suas frações ideais, nos termos do artigo 1.336, inciso I, do Código Civil, assim como é obrigado a arcar com os encargos de sua mora (atraso no pagamento), conforme dispõe o parágrafo primeiro do mesmo artigo.

Ocorre que alguns condôminos, ao negociar seus débitos, comparam a dívida que possuem no condomínio com uma dívida negociada com um banco. Entendem que a oportunidade de negociação que obtiveram com o banco – na qual lhe concederam um desconto significativo – deve ser praticada com sua dívida condominial, e não se conformam com uma negativa, atribuindo ao síndico a figura de intransigente e autoritário.

Por isso, cabe repetir: condomínio não é banco. Condomínio não concede desconto porque o va-

lor da quota condominial se refere ao rateio das despesas condominiais, que foram devidamente aprovadas por meio de uma assembleia. O atraso no pagamento da quota implica o desequilíbrio do caixa condominial.

Condomínio não é banco porque não exerce atividade econômica, logo não obtém lucro. Além disso, não cobra multa com juros abusivos: a multa é ínfima (2%) e está prevista em lei, assim como os juros de só 1% ao mês.

Então, deixo uma dica valiosa aos condôminos: não peça desconto! O condomínio também não receberá desconto para pagar a conta de luz dos corredores que você percorre, nem para o salário do porteiro que recebe sua correspondência, nem do funcionário da limpeza que recolhe o seu lixo. ■

## ASSESSORIA COMPLETA PARA REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS

**Desde 2012, trabalhando no assessoramento dos que possuem imóveis com pendências de regularização.**

- Regularização perante cartórios, órgãos estaduais e municipais, com medidas administrativas ou judiciais.
- Assessoria ao adquirir bens em hasta pública, com custo menor do que a venda direta.

📞 41 99945 5859  
contato@salutarassessoria.com.br  
📷 Instagram/salutarassessoria



# PERGUNTAS E RESPOSTAS



Por Karla P. Moreira – Head de estratégias do portal Viva o Condomínio e empresas coligadas à rede Condomínios Garantidos – [adprospera@gmail.com](mailto:adprospera@gmail.com)

## RESPONSABILIDADE NO CASO DE INFILTRAÇÕES E VAZAMENTOS.

Moro no primeiro andar e venho sofrendo com infiltrações no teto do banheiro, e tenho certeza de que são causadas pelo andar de cima. Não acho certo que eu tenha que pagar pelo conserto, mas fico na dúvida se devo cobrar do vizinho ou do condomínio. Quem é o responsável?

Infiltrações e vazamentos podem ocorrer em prédios novos (por falhas na construção da obra) ou antigos (devido à falta de conservação ou ao desgaste pelo tempo). Quando surgem, resultam em muita confusão e o grande desafio, como bem colocou o morador na sua pergunta, é determinar a origem ou causa do problema e, conseqüentemente, quem paga a conta.

Além dos casos comuns de infiltração pelo telhado em virtude de chuvas fortes, os vazamentos podem ocorrer entre unidades autônomas ou entre estas e as áreas comuns do edifício. Antes de tudo, é necessário conhecer bem a estrutura do prédio e, para identificar a origem, em grande parte das vezes, é preciso quebrar as paredes.

São duas as redes de encanamento do condomínio, informação imprescindível para saber de quem é a responsabilidade pelo conserto.

**Horizontal:** fica entre a coluna e a unidade autônoma. Quando causa algum problema, a responsabilidade é do proprietário da unidade autônoma. Aqui, a questão é resolvida na esfera particular, entre os condôminos envolvidos. Quem ocasionou ou sofreu o dano na origem deve efetuar os consertos necessários e indenizar qualquer prejuízo sofrido pelo vizinho.

**Vertical:** leva a água e o esgoto para todos os andares, ou seja, é de uso comum e, quando dá origem a algum vazamento ou infiltração, todos os condôminos pagam pelo reparo – o condomínio conserta e indeniza os danos.

A responsabilidade de reparar e indenizar os danos independe da culpa do causador (responsabilidade objetiva). Não se indeniza por ser culpado, mas sim por ser responsável por qualquer dano que sua unidade possa causar a terceiros.

Recomendamos, primeiramente, que o condômino busque uma solução amigável, mas, após tentativas frustradas de conciliação, o morador lesado pode advertir o condômino causador via notificação extrajudicial. Não surtindo efeito, pode procurar um advogado ou até mesmo ingressar com uma ação no juizado especial cível competente. Nos casos de litígio, geralmente um perito é nomeado para avaliar a causa do estrago. O laudo será fundamental para a decisão do juiz. ■

# Anuncie na 4<sup>a</sup> capa da Revista Direito & Condomínio



## Público-alvo segmentado

Síndicos, administradores, condôminos, membros do conselho condominial, entidades representativas, empresas de cobrança e administradoras de condomínio.

Sua empresa veicula o anúncio na 4<sup>a</sup> capa e recebe os exemplares adquiridos para distribuir para quem quiser e da forma que desejar.

Ideal para ações de prospecção, feiras, congressos, eventos ou para fidelização de clientes.

## Periodicidade Trimestral

FEVEREIRO . MAIO . AGOSTO . NOVEMBRO

\*No fechamento do pacote com as 4 edições anuais nós criamos o seu anúncio.



CONFIRA TODOS OS  
DETALHES BAIXANDO  
NOSSO MÍDIA KIT COM  
A CÂMERA DO SEU  
TELEFONE.



[www.editorabonijuris.com.br/anuncie](http://www.editorabonijuris.com.br/anuncie)

COBRANÇA DE TAXAS  
DE CONDOMÍNIO COM  
**GARANTIA DE  
RECEITA**

---



**BOM PARA  
O CONDOMÍNIO.  
BOM PARA TODOS.**

Com a receita garantida síndicos e síndicas têm seu trabalho facilitado, o condomínio conhece a realidade da saúde financeira e os moradores sentem no dia a dia os benefícios que um condomínio com plenos recursos proporciona.

A experiência do “viver em condomínio” se torna, além de mais agradável, mais tranquila e segura.



---

CONHEÇA AS GARANTIDORAS AFILIADAS AOS CONDOMÍNIOS  
GARANTIDOS DO BRASIL NO PORTAL VIVA O CONDOMÍNIO:  
[www.vivacondominio.com.br/condominios-garantidos](http://www.vivacondominio.com.br/condominios-garantidos)