

REVISTA

# Direito & Condomínio

Ano 6 • n° 22 • Abril a Junho • 2020

Bonijuris<sup>Editora</sup>

DISTRIBUIÇÃO GRATUITA



# RATEIO

*quem deve pagar, quando e onde?*

Providências contra o consumo de maconha no condomínio

O que é e para que serve a previsão orçamentária

Playgrounds em condomínio: atenção redobrada na hora da compra

# Índice

## artigos & comentários

4



Providências contra o consumo de maconha no condomínio  
*Por Alexandra Pryjmak*

6



O que é e para que serve a previsão orçamentária  
*Por André Zacarias Tallarek de Queiroz*

## capa

8

Rateio: um por todos e todos por um  
*Por Luiz Fernando de Queiroz*



## Dia a dia

12

Playgrounds em condomínio: atenção redobrada na hora da compra

*Por Carlos Alberto Pereira*



## fique atento

14

Você sabe como funciona o uso das vagas de garagem?

*Por Gustavo Camacho Solon*



16

Fechamento de áreas comuns e cancelamento de assembleias

*Por Rodrigo Karpat*



## condomínio nos tribunais

17

Direito condominial nos tribunais

*Por Pollyana Pissai*

## perguntas & respostas

18

Problemas no contrato com administradora condominial

*Por Telecondo*





**Bonijuris**  
Editora

## Revista Direito & Condomínio

ISSN 2317-689X

Publicação periódica de caráter informativo com circulação dirigida e gratuita.

**Periodicidade:** Trimestral

**Tiragem desta edição:**  
20.000 exemplares

**Jornalista responsável:**  
Luiz Fernando de Queiroz

**Coordenação editorial:**  
Olga Maria Krieger

**Coordenação de marketing:**  
Jéssica Regina Petersen

**Revisão:**  
Andressa Harpis

**Projeto gráfico e diagramação:**  
Estúdio Sem Dúblê

**Imagens:**  
Shutterstock

**Publicação:**  
Editora Bonijuris

**PARA ANUNCIAR:**  
(41) 3323-4020  
comercial@bonijuris.com.br

**Atendimento ao leitor:**  
Receba a revista em sua casa.  
Escreva-nos para:  
revistadc@bonijuris.com.br

**Sugestão de pauta:**  
revistadc@bonijuris.com.br  
0800-645-4020

**Siga nossa fanpage:**  
[www.facebook.com/direitocondominio](http://www.facebook.com/direitocondominio)

**Versão digital:**  
[www.issuu.com/editorabonijuris](http://www.issuu.com/editorabonijuris)

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.

Iniciamos o segundo trimestre de 2020 de frente a desafios que precisamos superar coletivamente, como o alastramento do covid-19, o coronavírus, nos diferentes cantos do globo. Olhando para a realidade mais próxima, o condomínio onde vivemos também sofre os impactos do que acontece no mundo, pois nós mesmos acabamos tendo nossa rotina alterada, por exemplo, pelo incentivo ao *home office* e pela permanência em casa das crianças, que estão sem aulas.

Com as férias antecipadas, a diversão das crianças acaba sendo o parquinho do condomínio, que nessas horas precisa estar com a manutenção em dia e ser constantemente higienizado. O advogado Carlos Alberto Pereira traz em seu artigo dicas para a compra de brinquedos novos e a conservação dos já adquiridos, além de listar os problemas comumente associados aos playgrounds e como solucioná-los. Pensando ainda em saúde coletiva, outro tema muito atual é abordado pela advogada Alexandra Pryjmac ao escrever sobre providências para o consumo de maconha no condomínio: *“havendo uma atividade dentro da unidade condominial incompatível com as normas de segurança e convivência, é dever do síndico tomar as atitudes necessárias para cessar sua ocorrência”*.

A liberdade individual é delimitada pela integridade e bem-estar da coletividade, é o que vimos no enfrentamento ao coronavírus – inclusive com a possibilidade de adiamento das assembleias, como alerta o advogado Rodrigo Karpat – e não é diferente quando se analisa a vida financeira do condomínio. Por isso, o tema de capa sobre rateio das cotas condominiais estampa o lema “um por todos e todos por um”. Só quando o conjunto de condôminos se responsabiliza pelo pagamento da sua parte nas despesas do condomínio é que o equilíbrio financeiro se torna possível ao longo do ano.

Nesse sentido, o advogado André Tallarek de Queiroz incentiva em seu artigo o planejamento antecipado das despesas condominiais, que é a previsão orçamentária, prevista em lei. Um bom planejamento dos gastos pode fazer a diferença.

Manter a tranquilidade frente aos desafios deste 2020 também é essencial para agirmos da melhor maneira sempre. Contamos com sua leitura atenta e esperamos seu retorno, com sugestões, críticas e comentários.

Boa leitura!

*Olga Krieger*

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





*Providências contra o consumo de*

# MACONHA NO CONDOMÍNIO

*Por Alexandra Pryjmak – Advogada em Curitiba/PR – alexandra\_pryjmak@hotmail.com*

A convivência condominial pode gerar grandes debates acerca do que é certo e errado dentro da unidade condominial. Um exemplo disso é o consumo de maconha dentro da residência: o que por muitos é considerado normal em razão do direito de propriedade, por outros tantos é considerado errado por ser uma atividade ilegal e por, também, exalar um odor forte para as demais unidades.

Inicialmente, é importante mencionar que o consumo de drogas é considerado crime, previsto na Lei 11.343/06<sup>1</sup>, submetido às seguintes penas: a) advertência sobre os efeitos das drogas; b) prestação de serviços à comunidade; c) medida educativa de comparecimento a programa ou curso educativo.

Na esfera condominial, o consumo da maconha é notado, essencialmente, através da fumaça e do odor produzido pela queima da planta, afetando a salubridade da coletividade, que deve ser preservada. Nesse contexto, muitos síndicos são requisitados por moradores para resolver a questão, porém surge o questionamento se é seu dever solucionar o assunto e como isso deve ser feito. Vamos ver:

**1** Institui o Sistema Nacional de Políticas Públicas sobre Drogas - Sisnad; prescreve medidas para prevenção do uso indevido, atenção e reinserção social de usuários e dependentes de drogas; estabelece normas para repressão à produção não autorizada e ao tráfico ilícito de drogas; define crimes e dá outras providências.



O artigo 1.336, inc. IV, do Código Civil, determina que é dever do condômino “dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes”.

Isso deixa claro que o direito de propriedade possui limitações ao deparar com a coletividade, ou seja, mesmo havendo autonomia sobre a unidade condominial, ela deve respeitar as normas coletivas de forma a não prejudicar terceiros.

Ainda, o artigo 22, §1º, “b”, da Lei 4.591/64 dispõe que compete ao síndico “exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigência, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores”.

Assim, conclui-se que, havendo uma atividade dentro da unidade condominial incompatível com as normas de segurança e convivência, é dever do síndico tomar as atitudes necessárias para cessar sua ocorrência.

O importante antes de tudo é que o síndico busque manter uma boa política de comunicação e informação dentro do condomínio em que atua, pois quanto mais a relação entre os condôminos for harmoniosa e eles souberem dos seus direitos, deveres e penalidades que podem existir no descumprimento deles, menores serão as chances de conflitos condominiais.

No caso de haver no condomínio uma unidade consumidora de maconha, ou até mesmo

unidades que utilizam o cigarro normal e que espalham a fumaça para outras residências, sugere-se ao síndico que, como atitude inicial, divulgue pelo condomínio textos e circulares informativos sobre o assunto, ressaltando o respeito que deve haver perante os demais condôminos e, também, a possibilidade de aplicação de multa em caso de continuidade da prática.

Caso essa atitude não seja suficiente, é de suma importância que o síndico tenha certeza sobre a unidade infratora, possuindo provas e até mesmo testemunhas que corroborem com tal identificação a fim de evitar acusar unidade errada e desencadear ações judiciais desnecessárias contra o condomínio.

Depois de plenamente identificada a unidade, devem ser aplicadas as normas contidas no regimento interno e convenção condominial (normalmente envio de advertência e posterior multa). Na ausência de normas específicas, aplicar as destinadas aos condôminos antissociais.

Ainda pode-se registrar boletim de ocorrência perante a delegacia de polícia civil em razão da contravenção penal prevista no art. 38 da Lei 3.688/41: “provocar, abusivamente, emissão de fumaça, vapor ou gás, que possa ofender ou molestar alguém”.

É vital que o condômino tenha conhecimento dos seus deveres de respeito aos demais condôminos, porém, caso não os cumpra, é obrigação do síndico colocar em práticas as normas condominiais de modo a preservar o sossego e segurança coletivos. ■



R\$ 40,00

104 páginas

## 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.



Compre pelo QR Code

**Bonijuris**

[www.livrariabonijuris.com.br](http://www.livrariabonijuris.com.br) 0800 645 4020 | 41 3323 4020



## O que é e para que serve a

# PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA

*André Zacarias Tallarek de Queiroz – Advogado em Curitiba/PR  
andre.queiroz@grupojuridico.com.br*

**P**revisão orçamentária, como o nome indica, é uma estimativa das receitas e da despesas do condomínio relativas a cada ano, incluindo a previsão do vencimento das quotas condominiais e o valor individual delas.

As normas que regem o assunto se encontram nos arts. 1.348, inc. VI, e 1.350 do Código Civil, que dispõem competir ao síndico elaborar anualmente o orçamento da receita e da despesa, os valores das contribuições dos condôminos e a prestação de contas, bem como aprovar tais orçamentos

na assembleia devidamente convocada para estes fins.

A Lei Condominial (Lei 4.591/64), em sua grande parte não revogada, e que completa o Código Civil no que couber, especifica no artigo 24, parág. 2º, que o síndico, nos oito dias após a assembleia geral ordinária, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária e rateio de despesas, para fins de promover a arrecadação das quotas, conforme determinar a convenção.

É de praxe muitos condomínios fazerem tão somente a divisão das despesas já ocorridas no mês anterior pelo número de condôminos, lançando no mês seguinte tais valores (chamado entre os condôminos de método do rateio) sem formalizar uma previsão orçamentária. Muitos síndicos questionam: essa prática cotidiana é problemática?

O principal problema é que o Judiciário parece estar cada vez mais se direcionando para exigir do condomínio a realização da previsão orçamentária para que possa cobrar os inadimplentes judicialmente. Dito em outros termos, se o condomínio não tiver a previsão orçamentária, entende o Judiciário que não houve efetiva comprovação de que os condôminos concordaram sobre a regularidade das verbas destinadas às despesas de condomínio, indicando que tal documento seria essencial para demonstrar a razoabilidade dos valores e a legitimidade de sua cobrança. A questão chegou até ao Superior Tribunal de Justiça, do qual se extraiu a síntese acima (AgInt nos EDcl no REsp 1456532/SP, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, DJe 09/03/2018).

Em tempos anteriores, havia o consenso de que não seria necessária a previsão orçamentária para se cobrar judicialmente as quotas condominiais, desde que a coletividade, em assembleia regularmente convocada, tivesse aprovado as contas prestadas posteriormente pelo síndico, o que já legitimava a cobrança. (REsp 331.305/MG, Rel. Ministro Barros Monteiro, DJ 11/03/2002, p. 258).

Por fim, o mais recente Código de Processo Civil, de 2015, em seu art. 784, X, dispõe que os créditos de condomínio serão títulos executivos extrajudiciais, ou seja, com trâmite mais rápido no Judiciário, desde que estejam devidamente previstos na convenção ou então aprovados em assembleia geral, e comprovados documentalmente.

O assunto não está pacificado, mas, por ser procedimento que não gerará maiores dificuldades, **recomenda-se vivamente que os síndicos incluam nas assembleias gerais, para discussão e aprovação, a previsão orçamentária**, facilitando a cobrança posterior dos eventuais inadimplentes. ■

# CONDOMÍNIO EM FOCO

## QUESTÕES DO DIA A DIA

de **Luiz Fernando de Queiroz**

Esclarecedor e de leitura acessível, 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.



R\$ 50,00

232 páginas



Compre pelo QR Code

**Bonijuris** Editora

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

0800 645 4020 | 41 3323 4020



# RATEIO:

*um por todos e todos por um*

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

**É** de conhecimento de quem mora ou trabalha em condomínio que o condômino tem obrigação inafastável de contribuir com o rateio das despesas comuns. Também não é novidade que, em princípio, tal divisão deva ser feita com base “na proporção de suas frações ideais” (“salvo disposição em contrário na convenção”,

Código Civil, art. 1.336, inc. I), ou seja, utilizando-se simples regra de três para calcular o montante das despesas de condomínio a serem atribuídas a cada unidade.

Há, no entanto, dúvidas que constantemente nos trazem síndicos e moradores. Abordamos, aqui, três delas.



## Rateio é dívida portable



1

Em que “lugar” deve ser paga a dívida de condomínio? No próprio edifício? Na sede da administradora? No banco? Nas nuvens dos aplicativos? Apesar de todo o avanço tecnológico, a questão ainda é pertinente.

Como regra geral, o Código Civil regula que o pagamento será efetuado “no domicílio do devedor, salvo se as partes convencionarem diversamente, ou se o contrário resultar da lei, da natureza da obrigação ou das circunstâncias” (art. 327), e ainda que “se o pagamento consistir na tradição de um imóvel, ou em prestações relativas a imóvel, far-se-á no lugar onde situado o bem” (art. 328). Nos dias atuais, o “local” de pagamento é o site/aplicativo do condomínio ou administradora. Cabe, ainda, verificar se há previsão da forma de pagamento na convenção, no regimento interno ou em alguma ata de assembleia condominial.

Como a taxa condominial se enquadra em dívida portável, em que o devedor deve ir pagar, o pagamento deve ser feito no local que o boleto, a convenção ou a ata da assembleia indicar. Se o pagamento for feito via internet, banco virtual ou qualquer aplicativo,

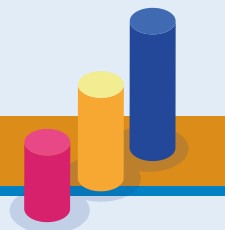
cabe ao condômino a iniciativa de entrar no portal ou site da administradora e efetuar o pagamento. Não pode alegar que “não recebeu” o boleto.

E como o art. 327 do Código Civil possibilita que as partes determinem o local de pagamento, dependerá de cada condomínio alvitrar quem deve receber e onde deve ser efetuada a quitação. Assim, se houver contratação de administradora e no contrato constar que o pagamento é somente por boleto (cobrança bancária) ou diretamente na própria administradora, os locais para pagamento são esses. Se o condomínio não tem administradora e o pagamento da taxa é efetuado diretamente ao síndico, é este quem deve receber: pessoalmente, via banco, por boleto ou meio eletrônico.

Portanto, o “local” de pagamento e quem deve receber a taxa condominial é o próprio condomínio quem decide. Cabe ao condômino respeitar o convencionado e efetuar o pagamento corretamente, pois caso contrário poderá incorrer em mora e ainda onerar o condomínio. É bom disciplinar a questão no regimento interno, evitando mal-entendidos.



## Quando pagar o rateio?



# 2

O condomínio pode alterar a data de pagamento das contribuições mensais mediante decisão da assembleia que contrarie o que está previsto na convenção? Pode, por exemplo, antecipar o vencimento do dia 10 do mês seguinte ao vencido para o 5º dia útil do mês a fim de obter recursos para efetuar o pagamento do salário dos funcionários? Para tanto seria necessário alterar a convenção do condomínio, mediante voto de 2/3 de todos os condôminos?

A resposta à primeira dessas perguntas foi dada pelo extinto Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo (TACSP), ao dar provimento à apelação de um condômino, interposto pelo autor em ação de consignação em pagamento em que se insurge contra deliberação da assembleia de seu condomínio, que antecipou do dia 10 para o dia 1º a data de vencimento das taxas condominiais.

No entender do tribunal paulista, “é nula a alteração da data para pagamento de despesas de condomínio, prevista em convenção, caso não seja decidida em assembleia a que estejam presentes pelo menos dois terços dos condôminos, por se tratar de modificação do estatuto condominial”.

Ou seja, se na convenção está previsto que o pagamento das taxas de condomínio poderá ser feito sem

acréscimo até o dia 10 do mês, a data não pode ser modificada por decisão do síndico, do conselho consultivo ou fiscal e nem de assembleia geral do edifício, a não ser que a assembleia decida pela mudança do que estiver disposto na convenção com o quórum necessário de 2/3 (Cód. Civil, art. 1.351).

O difícil é conseguir quórum de 2/3 para alterar a convenção, especialmente nos edifícios com muitas unidades autônomas em que há vários apartamentos alugados ou em que há muitos proprietários inadimplentes com o pagamento de sua cota.

Por um lado, como pagar o salário do zelador e do porteiro no 5º dia do mês se a taxa só pode ser cobrada no dia 10? Como manter saldo em caixa para este e outros compromissos se os condôminos não dispõem de dinheiro nem para pagar as despesas minimamente necessárias? De outro lado, como antecipar o pagamento para o início do mês, quando os condôminos ainda não receberam seus salários? Vejam como é difícil conciliar os interesses de todos.

Qualquer que seja a solução, haverá os descontentes e os realmente prejudicados. Nada impede que algum deles recorra à justiça e obtenha aval a suas pretensões, pois estaria respaldado na fria norma da lei. Infelizmente, há mais perguntas que respostas.





## Quem deve a cota do rateio?



# 3

Uma velha história continua a desafiar a compreensão das pessoas: se o proprietário aluga sua unidade autônoma a terceiro, quem fica responsável pelo pagamento da taxa de condomínio, o locador ou o locatário? Segundo o contrato de locação, o inquilino é obrigado a pagar as despesas ordinárias do condomínio, entre elas a cota de rateio, o que também está previsto na lei (Lei 8.245/91, art. 23, XII). Se não o fizer, como fica a situação? Quem responderá pelos débitos?

A resposta aparentemente simples merece uma digressão maior. Naturalmente que o locatário está obrigado a pagar ou a reembolsar o locador das despesas ordinárias de condomínio, segundo a forma prevista no contrato. Contudo, se não o fizer, o condomínio cobrará a dívida de quem efetivamente tem o domínio sobre o bem, o condômino. Se fosse o caso, o condomínio até poderia cobrar o rateio do locatário, dada sua qualidade de devedor solidário, mas não há vantagem nenhuma em fazê-lo, pois estaria abrindo mão da maior garantia do débito condominial, que é a própria unidade autônoma, já que a dívida é própria da coisa (propter rem).

O tema já foi objeto de decisões superiores, valendo rememorar uma, do extinto Tribunal de Alçada do Paraná, em que foi relator o magistrado Domingos Ramina, pela clareza com que fere a questão: “Segundo dispõe o art. 12 da Lei 4.591/64, cada condômino concorrerá na cota-parte que lhe couber em rateio. Desse modo, é irrelevante que a unidade imobiliária esteja locada a terceiro, persistindo a responsabilidade direta do condômino frente ao condomínio pelo pagamento das respectivas taxas, em face da inexistência de relação jurídica entre o locatário e o condomínio” (acórdão 5588).

O condomínio, como não cansamos de ressaltar, é uma forma de organização social já institucionalizada no Brasil. Não é atividade mercantil, não visa lucro, não distribui dividendos entre os comunheiros. O atraso no pagamento das cotas de rateio atinge diretamente os outros condôminos, obrigando-os a arcar com o déficit verificado para evitar que o pagamento das contas do condomínio seja feito também com atraso, o que geraria multas, juros, correção e encargos. Os benefícios sociais que produz, especialmente nos conjuntos residenciais de baixa renda, são superiores aos custos que gera. É merecido, portanto, o respeito que tem obtido na Justiça do país.



R\$ 50,00

224 páginas

## VIDA EM CONDOMÍNIO

120 QUESTÕES DO DIA A DIA

de **Luiz Fernando de Queiroz**

A 2ª 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.



Compre pelo QR Code

**Bonijuris** Editora

[www.livrariabonijuris.com.br](http://www.livrariabonijuris.com.br) 0800 645 4020 | 41 3323 4020



# PLAYGROUNDS EM CONDOMÍNIO:

*Atenção redobrada na hora da compra*

*Carlos Alberto Pereira  
Advogado em São Paulo/SP  
carlos@grupoencinas.com.br*

**A**tualmente, a presença de playgrounds em condomínios tem sido cada vez mais frequente, isso certamente proporciona aos pais mais tranquilidade enquanto seus filhos interagem com outras crianças.

No entanto, o que deveria ser apenas uma brincadeira, pode trazer ao síndico sérios problemas, pois é bom lembrar que o síndico responde civil e criminalmente pelos seus atos na gestão do condomínio (art. 1.348, inc. V, do CC), e não é diferente na hora de escolher ou readequar os itens do parquinho. Nesse mercado de playground, existem vários tipos e modelos de brinquedos, que vão desde aqueles confeccionados em madeira, plástico, ferro, e até mesmo madeira plástica. Para ajudar de alguma forma na escolha ou adequação dos brinquedos, passo aqui a dar sucintas dicas e sugestões.

Antes de tudo, é preciso levar o tema para assembleia e saber qual tipo de benfeitoria se trata (arts. 1.341, II, e 1.353 do Código Civil), ou seja, pode ser necessária, útil ou voluptuária. É através da classificação na legislação que o síndico poderá identificar o quórum para sua aprovação, evitando assim dor de cabeça caso algum condômino venha a questionar a decisão no futuro.

Nesse sentido, o Tribunal de Justiça de São Paulo se manifestou:

- 1. Não é benfeitoria voluptuária mas útil a obra de reestruturação e melhoria do playground** de condomínio de grande porte e densidade de moradores, posto que prevista na constituição do condomínio a área de entretenimento infantil, sendo essencial não só a sua existência como também o funcionamento satisfatório e seguro dos equipamentos que o guarnecem.
2. Tratando-se de melhoria que constitui benfeitoria útil é inexigível quórum especial, podendo a deliberação ser tomada pela maioria dos condôminos ou dos presentes, em segunda convocação (Código Civil, artigo 1.341,II, c.c. artigo 1.353). Sentença reformada. Recurso provido para julgar a ação improcedente. (Apelação nº 1000294-04.2015.8.26.0004, Rel. Des. Felipe Ferreira, j. em 08 de janeiro de 2018)

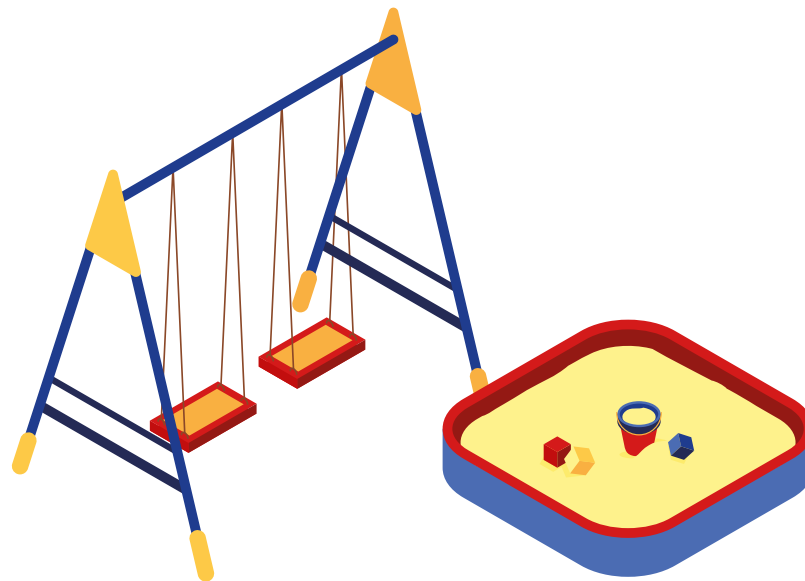




Particularmente, entendemos ser uma benfeitoria necessária. Isso mesmo, todos os equipamentos de conservação e que eventualmente possam se deteriorar com o passar do tempo, necessitando de alguma forma de manutenção, podem enquadrar-se nas benfeitorias necessárias, até mesmo porque a adequação ou aquisição dos playgrounds está adstrita às normas da ABNT.

Se possível, forme uma comissão específica para escolher o brinquedo ideal, assim, o síndico e os membros do conselho poderão ter uma melhor orientação quanto às especificações de segurança do produto. Procure sempre empresas e fornecedores que tenham preferencialmente certificados emitidos pelo INNAC (Instituto Nacional de Avaliação da Conformidade em Produtos) e pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), a qual publicou um dossiê específico para playgrounds (NRB 16071-2).

Superadas a assembleia e as certificações exigidas, não podemos descartar antes da compra



a durabilidade do produto e a sua procedência. É essencial buscar empresas especializadas no ramo para que o condomínio fique por um bom tempo despreocupado de manutenções constantes e riscos com situações corriqueiras que acontecem, as quais passo a exemplificar abaixo.

Os principais problemas encontrados nos playgrounds são: (a) equipamento sem corrimão nas escadas; (b) equipamentos com guarda corpo inadequados; (c) proteção contra aprisionamento do corpo; (e) distanciamento de barras possibilitando aprisionamento do tronco; (f) muito comum as correntes expostas possibilitando o aprisionamento

dos dedos, (g) parafusos sobresalentes, (h) rachaduras excessivas nos equipamentos de madeira etc. É dever do síndico observar e atentar-se à segurança dos equipamentos que compõem o condomínio, ainda que sua utilização seja de entretenimento para as crianças (termos definidos pela ABNT NBR 16.071-2).

Por fim, busquem brinquedos que não absorvam umidade, que tenham resistência maior ao sol e à chuva, que sejam livres de corrosão, e que não criem pragas e fungos. Um condomínio organizado e bem cuidado traz segurança e bem-estar a todos os frequentadores, especialmente nossas crianças. ■

## VIVA MELHOR VIVA O CONDOMÍNIO

Tudo sobre o universo do condomínio  
a um clique de distância!

Desenhado para desktops,  
tablets e celulares.



vivacondominio.com.br  
41 3324 9062 • 99682 6969  
Mal. Deodoro • 235 • sl. 708 • Curitiba • PR  
f Curta nosso Facebook





# *Você sabe como funciona o uso das* **VAGAS DE GARAGEM?**

*Gustavo Camacho Solon – Advogado em Joinville/SC – [gustavo@camachoadvogados.adv.br](mailto:gustavo@camachoadvogados.adv.br)*

**A**s garagens dos condomínios geram sempre inúmeras dúvidas, não é à toa que integram os fatídicos 5Cs: (a) cachorro, (b) cano, (c) criança, (d) calote e (e) carro – leia-se garagem. Quanto às vagas de garagem tem-se que as mesmas são divididas em três formas registraes distintas:

**1** **Vaga autônoma:** É aquela que possui uma matrícula própria junto ao cartório de registro de imóveis competente, sendo de propriedade privativa e individual de seu titular, a qual, inclusive, representa uma fração ideal do solo autônoma e pode ser vendida separadamente da unidade habitacional.

**2** **Vaga vinculada:** Não possui matrícula própria, pois está vinculada à matrícula da unidade habitacional. A unidade imobiliária é composta pela área privativa da unidade habitacional acrescida da área da vaga de garagem, motivo pelo qual não pode ser vendida separadamente do apartamento.

**3** **Vaga que faz parte da área comum:** Nesta hipótese as unidades habitacionais não possuem uma vaga de garagem própria, mas sim um espaço de estacionamento na área comum do condomínio destinada para esta finalidade específica, o qual não poderá ser vendido em separado, eis que o titular do apartamento possui um mero direito de uso da área comum.



O assunto envolvendo o uso das vagas de garagem já foi objeto de grande controvérsia no passado recente, pois, independente da formatação registral, as vagas eram locadas e/ou cedidas para terceiros estranhos (não residentes) nos condomínios, fator que teria o potencial de comprometer os procedimentos de segurança dos condomínios.

A comercialização de vaga de garagem ou locação a terceiros, notadamente quando é do tipo autônoma, pode deixar o condomínio fragilizado na sua segurança. Para além disso, veja-se que o proprietário de vaga de garagem com matrículas autônoma é, também, condômino detentor de fração ideal do solo do empreendimento, podendo utilizar livremente as áreas comuns da edificação, tais como salões de festas, piscinas, entre outros equipamentos coletivos. Ou seja, em virtude da propriedade de uma vaga de garagem um não-morador poderia utilizar as áreas comuns do condomínio.

Tal situação polêmica deu ensejo à edição da Lei 12.607/12, cujo objetivo foi pacificar o entendimento majoritário vigente nos tribunais nacionais. Assim, o parágrafo primeiro do artigo 1.331 do Código Civil recebeu nova redação (grifada):

Art. 1.331 – § 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelouças, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.

Além disso, o artigo 1.339 e seus dois parágrafos, também do Código Civil, deixam expressa a impossibilidade de venda, imposição de gravame ou locação das partes acessórias das unidades imobiliárias em separado e sem expressa autorização da convenção: “só podendo fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser a respectiva assembleia geral” (art. 1.339, § 2º, CC).

Portanto, todos aqueles que não são proprietários de unidades habitacionais autônomas junto ao condomínio, ainda que sejam titulares de uma ou mais vagas de garagem, caso a convenção de condomínio não seja expressa em autorizar o uso ou a venda a terceiros não residentes no empreendimento (leia-se estranhos), por força do artigo 1.331, § 1.º, do Código Civil, sofrerão restrição em seu direito de propriedade (e art. 1.228 “o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”), notadamente no que diz respeito ao uso e ao gozo do respectivo abrigo veicular. ■

# Fechamento de áreas comuns e cancelamento de assembleias

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



**D**iante do colapso ocasionado pela Covid-19, o coronavírus, em âmbito mundial, os condomínios têm sido orientados por gestores, advogados e especialistas da área médica para suspenderem as assembleias com o fim de impedir qualquer tipo de aglomeração. Diante desta situação, que poderes têm os síndicos para suspenderem assembleias e a utilização de áreas comuns?

Questiono: “O síndico tem poderes para interditar uma piscina com vazamento ou sem condições de uso? O síndico tem poderes para interditar área comum em função da queda de pastilhas?”. Sim, pois ao síndico compete o poder e dever de diligenciar e fazer guarda das áreas comuns (art. 1.348, V do Código Civil). Dessa forma, medidas como fechamento de áreas de grande circulação e restrição no uso dos elevadores são muito mais do que diligências e guarda das áreas comuns, mas uma questão de saúde pública e proteção ao direito à vida, conforme art. 5º da Constituição Federal.

## Cancelamento das assembleias e mandato do síndico

O término do mandato do síndico neste período de quarentena é, com certeza, um problema a ser superado, uma vez que o condomínio sem comando fica à deriva. A orientação técnica é que o condomínio eleja seu representante legal antes do término do mandato, mas em casos extremos, como o que estamos vivendo agora com a pandemia do Covid-19, a situação pode temporariamente mudar.

Precisamos considerar a impossibilidade involuntária de eleição de novo representante legal do condomínio. Nesse caso, o antigo síndico continua no mandato até a nova eleição. Certamente que pode haver prejuízo com essa medida, como a falta de representatividade para representar o condomínio em juízo ou perante as instituições financeiras. Nesse sentido, o imortal J. Nascimento Franco (2009) trazia soluções para evitar a acefalia do condomínio: “o síndico continua até a eleição no exercício da função, ou a transfere ao subsíndico, se existir, ou, ainda, a qualquer outro membro do conselho fiscal, que deverá convocar logo uma assembleia para eleger nova administração”.

Seja com a continuação do atual síndico na gestão, seja pela transferência de poderes ao subsíndico ou conselho fiscal, o importante é que os atos praticados sejam ratificados em assembleia a ser convocada assim que passada a quarentena. Utilizando de analogia ao condomínio voluntário, temos no art. 1.324 do Código Civil que o condômino que administrar sem oposição dos outros se presume representante comum.

## Conclusão

Desta feita, normalmente no término de mandato novo síndico deve ser eleito. Porém, a situação do Covid-19 alterou a realidade fática dos condomínios, abrindo espaço para soluções que mantenham a gestão condominial e que respeitem as decisões assembleares, determinações da convenção, regimento interno e leis condominiais. Em atendimento ao interesse coletivo, o síndico tem poderes para desempenhar função executiva, para agir em nome da sua comunidade e fechar áreas comuns de forma justificada ou de não realizar uma assembleia em função do risco iminente e real de contaminação pela pandemia que assola o mundo. ■



# Direito condominial

## nos tribunais

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

### CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO OUTORGADA POR CONSTRUTORA OU INCORPORADORA NÃO PODE FIXAR TAXA MENOR PARA UNIDADES NÃO VENDIDAS

[...] 2. Cinge-se a controvérsia a discutir se a convenção de condomínio pode estabelecer, apenas para unidades imobiliárias ainda não comercializadas, o correspondente a 30% (trinta por cento) do valor integral da taxa condominial devida. 3. **A convenção outorgada pela construtora/incorporadora não pode estabelecer benefício de caráter subjetivo a seu favor com a finalidade de reduzir ou isentar do pagamento da taxa condominial.** 4. A taxa condominial é fixada de acordo com a previsão orçamentária de receitas e de despesas, bem como para constituir o fundo de reserva com a finalidade de cobrir eventuais gastos de emergência. 5. A redução ou isenção da cota condominial a favor de um ou vários condôminos implica oneração dos demais, com evidente violação da regra da proporcionalidade prevista no inciso I do art. 1.334 do CC/2002. [...] (ST) – Rec. Especial n. 1816039/MG – Rel.: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva – Fonte: DJ, 06.02.2020). ■

### COMPRADOR DEVE PAGAR CONDOMÍNIO APENAS APÓS A ENTREGA DAS CHAVES

Apelação cível. Indenização. Atraso entrega de imóvel. Culpa da ré pelo atraso. Caso fortuito externo afastado. IPTU e taxas de condomínio. Responsabilidade da construtora até a entrega das chaves. [...] O entendimento jurisprudencial predominante é no sentido de que **[até a] entrega das chaves ou da posse precária, o real proprietário do imóvel é quem deve arcar com o custeio de todos os ônus tributários e condominiais respectivos.** II-Constatao o descumprimento contratual por parte da construtora, que não entregou o imóvel no prazo conveniado, não comprovado o alegado caso fortuito, deve arcar com a multa contratual prevista em razão do atraso. [...] (TJMG – Ap. Cível n. 1.0000.19.110435-5/001 – Rel.: Des. João Cancio – Fonte: DJ, 10.12.2019) ■

### CONDOMÍNIO NÃO PODE SER INDENIZADO POR DANO MORAL

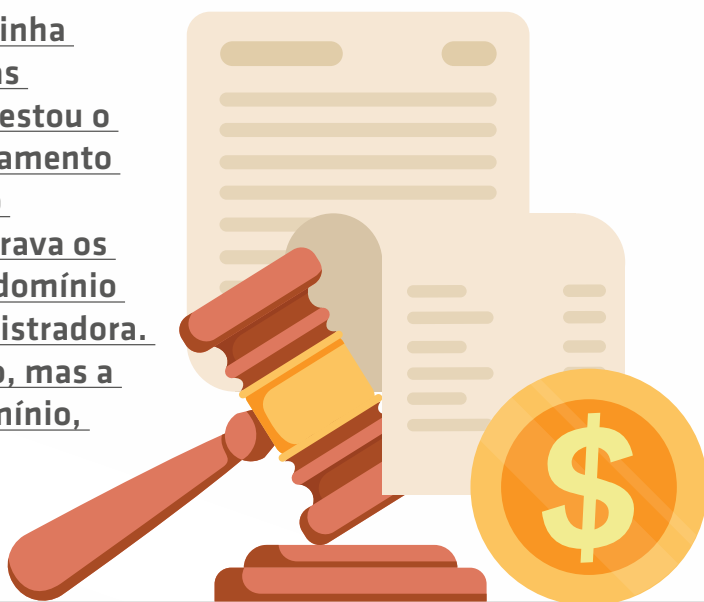
[...]. 6. Caracterizado o condomínio como uma massa patrimonial, não há como reconhecer que seja ele próprio dotado de honra objetiva, senão admitir que qualquer ofensa ao conceito que possui perante a comunidade representa, em verdade, uma ofensa individualmente dirigida a cada um dos condôminos, pois **quem goza de reputação são os condôminos e não o condomínio, ainda que o ato lesivo seja a este endereçado.** 7. Diferentemente do que ocorre com as pessoas jurídicas, qualquer repercussão econômica negativa será suportada, ao fim e ao cabo, pelos próprios condôminos, a quem incumbe contribuir para todas as despesas condominiais, e/ou pelos respectivos proprietários, no caso de eventual desvalorização dos imóveis no mercado imobiliário. 8. Hipótese em que se afasta o dano moral do condomínio, ressaltando que, a par da possibilidade de cada interessado ajuizar ação para a reparação dos danos que eventualmente tenha suportado, o ordenamento jurídico autoriza o condomínio a impor sanções administrativas para o condômino nocivo e/ou antissocial, defendendo a doutrina, inclusive, a possibilidade de interdição temporária ou até definitiva do uso da unidade imobiliária. [...] (ST) – Rec. Especial n. 1736593/SP – Rel.: Min. Nancy Andrighi – Fonte: DJ, 13.02.2020) ■



# Perguntas e respostas por TELECONDO

Telecondo (41) 3223-8030 – contato@telecondo.com.br – www.telecondo.com.br

**“O condomínio onde sou síndico mantinha contrato com uma administradora, mas durante o ano passado todo ela não prestou o serviço como deveria, não fez o planejamento orçamentário suficiente para manter o condomínio de pé e, fora isso, não cobrava os inadimplentes. Por causa disso, o condomínio gerou uma dívida com a própria administradora. Eu informei que quero pagar parcelado, mas a empresa bloqueou a receita do condomínio, não quer pagar as contas ordinárias e nem os boletos dos fornecedores. Podem cortar a nossa água? O que podemos fazer?”**



Como consta no pedido de pesquisa acima, há entre o condomínio e a administradora um contrato. Assim, deve-se contratar um advogado para estudar os termos desse contrato visando a melhor solução para o problema.

Normalmente nos contratos há cláusula de descumprimento de obrigação por parte da contratada, que no caso é a administradora. Indicamos que seja conferido se o insuficiente planejamento orçamentário e a não cobrança dos inadimplentes não se enquadram como quebra contratual ou quebra de dever. Caso se enquadrem,

pode ser requerida a rescisão contratual, com o recebimento de multa e afins. Até mesmo o bloqueio da conta do condomínio pode dar azo à interpretação de quebra contratual, dependendo dos termos da contratação.

Com relação ao parcelamento da dívida, não se pode obrigar ninguém a receber seu crédito de forma parcelada se isso não foi ajustado (artigo 314 do Código Civil). Tudo depende de acordo entre as partes e não de uma imposição de uma delas.

A abertura de nova conta pode ser uma solução viável, desde que

haja a rescisão contratual com a administradora, pois esta pode alegar má-fé futuramente.

Como dito, melhor levar o contrato a um advogado para que este estude o caso e lhe dê assistência jurídica.

Em não havendo pagamento para a empresa de fornecimento de água, pode sim haver interrupção do fornecimento, além de que os demais prestadores de serviços e fornecedores podem protestar o condomínio por inadimplência.

Nesse sentido, o contrato com a administradora precisa ser analisado juridicamente com urgência. ■





**Pelos nossos livros,  
colocamos a mão no fogo  
e até no bolso.**

**1**

Compre qualquer livro Bonijuris em nosso site com frete grátis.



**2**

Após recebê-lo, pode ler, reler, emprestar e debater seu conteúdo.

**3**

Caso a leitura não atenda à sua expectativa, você tem até 90 dias para entrar em contato solicitando reembolso.



**4**

O valor do ressarcimento é você quem escolhe, podendo ser de até 100% do investimento, **sem precisar de justificativas ou devolver o livro.**

Basta informar seu nome e seus dados que o dinheiro será depositado em até cinco dias úteis.

Para vender o peixe é preciso acreditar nele. Quando olhamos para a literatura que produzimos aqui, não titubeamos em acreditar na sua excelência. Tanto que desafiamos você a experimentar nossos livros com uma iniciativa ousada.

**Aceita o desafio?**

Compre agora em [livrariabonijuris.com.br](http://livrariabonijuris.com.br) ou pelo QR Code.



**Contato para reembolso:**  
[sac@bonijuris.com.br](mailto:sac@bonijuris.com.br) / 0800-645-4020

**Bonijuris** Editora

\*Válido somente para livros adquiridos no site da livraria Bonijuris, com limite de um exemplar para cada título.