

REVISTA

Direito & Condomínio

Ano 7 • nº 27 • Agosto a Outubro • 2021

Bonijuris

DISTRIBUIÇÃO GRATUITA

f direitoecondominio @ direitoecondominio

COMPARTILHE
in



Cobrança da QUOTA CONDOMINIAL

*Práticas simples para o síndico
tirar as contas do vermelho*

O que devemos saber
**ANTES DE MORAR
EM CONDOMÍNIO**

Perseguição
online e a nova
LEI DO STALKING

Acidentes por
problemas estruturais:
QUEM RESPONDE?

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.

**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



Índice

artigos & comentários

Obras: S de Segurança e Sossego
Por Gustavo Camacho Solon

4

Acidentes devido a problemas estruturais: de quem é a responsabilidade?
Por Rodrigo Karpat

6

O que devemos saber antes de morar num condomínio | Por Suse Paula Duarte Cruz Kleiber

8

capa

Cobrança da quota condominial. Práticas simples para o síndico tirar as contas do vermelho | Por Robéria Moraes e Caroline Pio

10



dia a dia

Agressão entre condôminos
Por Luiz Fernando de Queiroz

14

fique atento

A lei do stalking e seu impacto nas relações condominiais | Por Rodrigo Vianna

16

condomínio nos tribunais

Decisões de direito condominial
Por Pollyana Elizabete Pissai

18

A economia brasileira vem registrando recuperação significativa em 2021 em relação ao difícil ano anterior, segundo dados do IPEA – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. Ainda que a pandemia continue a representar um obstáculo à retomada mais forte da atividade econômica, com o avanço da vacinação se espera crescimento mais sustentado, revela o instituto. Os últimos anos de recessão econômica têm cobrado um alto preço na vida dos brasileiros e uma projeção mais positiva é animadora, refletindo inclusive na confiança dos brasileiros em relação ao futuro. Nesse sentido, pode-se entender a importância do pagamento das taxas condominiais para a plena existência do condomínio, sua manutenção e conservação futura. Aproveitar as inúmeras áreas comuns de lazer e esporte, a segurança de vigilância constante, o conforto de ter portaria, limpeza e jardinagem garantidos todos os meses só é possível quando os condôminos e moradores honram com o pagamento das quotas condominiais. Regras de economia básica como “gaste menos do que ganha” valem e muito para o microcosmo condominial.

Cada morador tem, é verdade, os seus leões para enfrentar todos os dias e muitas vezes é necessário esticar a corda para dar conta de tudo! Nossa intenção nesta 27ª edição da Revista Direito & Condomínio é trazer temas que ajudem síndicos, gestores e moradores a conhecerem mais sobre questões atuais – como lei do stalking, regras sobre reformas, decisões dos tribunais – e compreenderem melhor as engrenagens condominiais, pois só quando cada peça está no seu lugar é que a máquina pode girar.

Um salve à vida em condomínio! Boa leitura.

Olga Krieger

Bonijuris

Revista Direito & Condomínio:
nº 27 | Agosto a Outubro 2021.

ISSN 2317-689X | Publicação periódica de caráter informativo com circulação dirigida e gratuita.

Periodicidade: Trimestral
Tiragem: 25.000 exemplares

Editor-chefe:
Luiz Fernando de Queiroz

Editora responsável:
Olga Maria Krieger

Coordenação de marketing:
Jéssica Regina Petersen

Revisão: Dulce Q. Piacentini

Projeto gráfico e diagramação:
Estúdio Sem Dublê

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

fb.com/direitocondominio

Versão digital:

www.issuu.com/editorabonijuris

Para acessar a
REVISTA DIREITO
& 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.



Obras: S de Segurança e Sossego



Por Gustavo Camacho Solon – Advogado em Joinville/SC – gustavo@camachoadvogados.adv.br

É certo que a pandemia de covid-19 alterou profundamente a rotina de trabalho de todos nós, a exemplo da implementação do regime de home office para boa parte da população. O interessante disso tudo é notar que esta modalidade de teletrabalho já é um fato inexorável, que se encontra estabelecido como novo padrão de conduta, tendo a perdurar após o fim das restrições para muitas profissões que se utilizam basicamente de computador, smartphone e internet.

Com o advento da pandemia, falar em obras no condomínio leva a refletir, além de quanto à segurança da execução das reformas para o resto da edificação, também sobre o direito ao sossego que os vizinhos têm. São esses dois lados do mesmo fenômeno que trataremos aqui.

OBRAS E A SEGURANÇA

Tema importante envolvendo obras em condomínio é a responsabilidade dos síndicos, gestores e condôminos em garantir a segurança da reforma (art. 1.336, IV, do Código Civil), posto que inúmeras tragédias envolvendo as edificações prediais já ocorreram em nosso país e recentemente até mesmo nos Estados Unidos, em Miami.

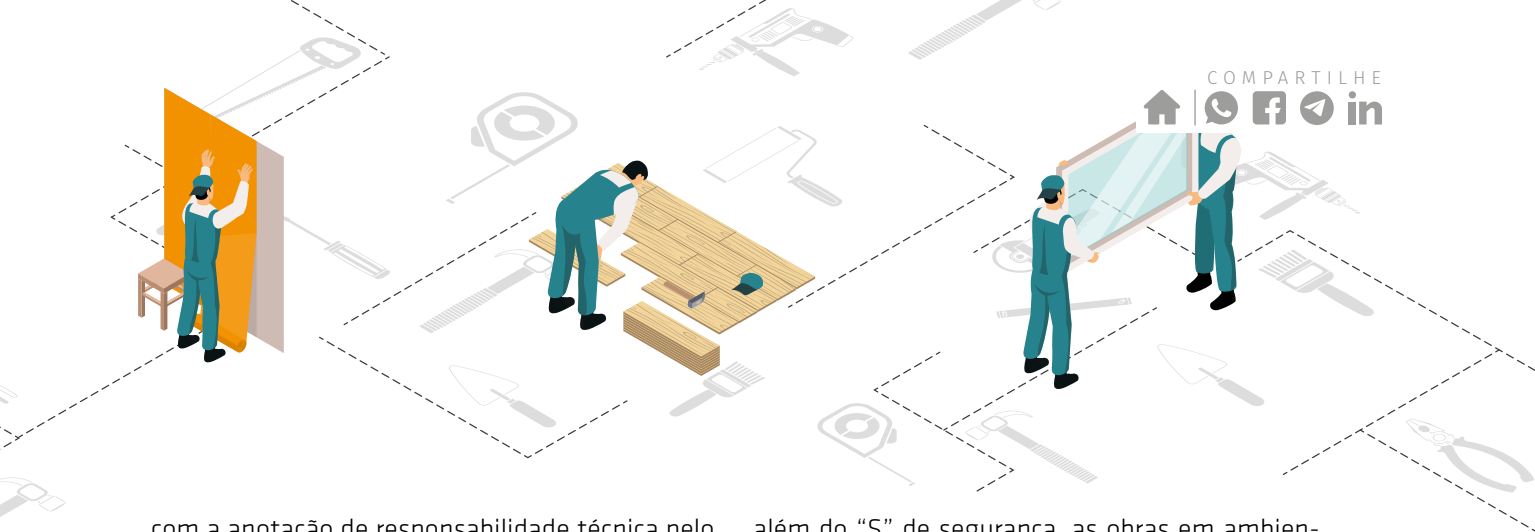
O síndico tem, por força do art. 1.348, V, do Código Civil, o dever de guarda e conservação das partes

comuns da edificação a fim de evitar que eventos danosos venham a ocorrer. Relembro aqui o desabamento do Edifício Liberdade, ocorrido no Rio de Janeiro em 2012, o que fez com que houvesse o interesse para a criação da NBR 16.280 (norma técnica de reformas em edificações prediais). Isso porque tal edifício somente desabou em virtude da ocorrência de diversas alterações estruturais junto às áreas comuns e privativas da edificação.

Em assim sendo, o síndico, visando cumprir o seu dever legal de guarda e conservação, deverá – sempre que constatar a ocorrência de reformas que tenham o objetivo de realizar alterações na estrutura física, elétrica e hidrossanitária, bem como caso sejam utilizados ferramentais de alto impacto, tais como martelo hidráulico – solicitar o cumprimento da NBR 16.280 – “Norma brasileira para reforma em edificações”, a qual, no item 5.1, demanda a apresentação do plano de reforma pelo condômino que deseja realizar obras em sua unidade:

5.1 Requisitos gerais: O plano de reforma deve ser elaborado por profissional habilitado por apresentar a descrição de impactos nos sistemas, subsistemas, equipamentos e afins da edificação, e por encaminhar o plano ao responsável legal da edificação em comunicada formal para análise antes do início da obra de reforma.

Esse plano de reforma deverá conter (a) a especificação do projeto de engenharia ou arquitetura,



com a anotação de responsabilidade técnica pelo respectivo profissional contratado; (b) o tempo de duração da reforma; (c) os materiais que serão empregados; (d) as pessoas que circularão pela unidade e pelo condomínio para a concretização da reforma; e (e) o plano de descarte de resíduos, entre outras etapas importantes que poderão ser observadas da letra fria da própria norma técnica. Apresentado o plano de reforma, o síndico necessita constatar se as obras pretendidas são seguras e atendem aos pressupostos legais, momento em que se pode recorrer ao apoio de um profissional de engenharia ou arquitetura para tal análise. Caso o condômino não cumpra com os requisitos do item 5.1 da NBR 16.280, o síndico deverá ordenar a imediata suspensão das obras, manejando, inclusive, as medidas judiciais cabíveis para tanto, eis que o objetivo da norma é o de evitar a ocorrência de prejuízos à segurança e estabilidade da edificação. E com segurança não se brinca! Na hipótese de o síndico não adotar as cautelas estabelecidas pela norma técnica e acontecer um sinistro, ele também será responsabilizado por culpa in vigilando, ou seja, por negligência.

OBRAS E O SOSSEGO

Com a alteração do paradigma relacionado aos padrões de comportamento no ambiente laborativo pós-pandemia, boa parte da população brasileira passou a trabalhar em regime de home office, eis que tal modalidade, em diversos seguimentos, tornou-se o novo standard. Ou seja: há muita gente que passou a trabalhar em casa e assim permanecerá mesmo após os efeitos da pandemia cessarem! Essa situação suscitou um novo desafio à realização de obras em condomínios, porquanto

além do “S” de segurança, as obras em ambientes condominiais, ainda que realizadas dentro do interregno temporal (das 8h às 18h) preconizado pela maioria dos regulamentos internos dos condomínios residenciais brasileiros, passou a gerar impactos junto ao “S” de sossego.

HORÁRIO DE OBRAS

Nos condomínios edilícios, notadamente os residenciais, existe um consenso de que as obras podem acontecer durante o horário comercial, isto é, das 8h às 18h.

Já nas edificações não residenciais, a práxis orienta que as obras devam ocorrer justamente no que se considera contraturno, a partir das 19h e encerrando antes das 7h.

O Código Civil fala expressamente que a unidade privativa não pode ser utilizada de maneira prejudicial ao sossego (art. 1.336, IV, do Código Civil). Isso não quer dizer que as obras devam ser canceladas, mas sim que a nova realidade de home office, em confronto com os impactos de uma reforma, favorece a necessidade de alteração das normas internas do condomínio a fim de que todos possam usufruir satisfatoriamente de suas unidades autônomas (art. 1.228 do Código Civil). E isso vale tanto para aqueles que desejam trabalhar quanto para os que irão realizar obras. Portanto, o desafio que se coloca no horizonte é a consolidação de um regulamento interno que possua legitimidade a atenda aos anseios da massa condominial. O tema exigirá habilidade de negociação dos síndicos e gestores condominiais, sobretudo porque as soluções deverão ter atenção ao princípio da hierarquia das normas, mas serão distintas para os condomínios. Afinal, cada condomínio é único! ■



Acidentes devido a **PROBLEMAS** **ESTRUTURAIS:** *de quem é a responsabilidade?*

Por Rodrigo Karpat – Advogado em São Paulo/SP – midia@karpat.adv.br

No final de abril nos deparamos com uma notícia assustadora e que viralizou: um condomínio de luxo em Vila Velha, no Espírito Santo, passou por uma situação grave quando a piscina literalmente despençou, atingindo a garagem que se localiza abaixo dela. Felizmente o acidente não fez vítimas.

Após a queda e passado o susto, o síndico do Residencial Parador, Gilmar Assumpção, informou que os custos para a reconstrução da piscina alcançam o valor de mais de 1 milhão de reais, além dos outros prejuízos inerentes ao acidente, como os carros que foram afetados pela queda da estrutura, por exemplo.

A questão que fica quando esse tipo de acidente ocorre é saber de quem é a responsabilidade: da gestão como um todo, do síndico ou da construtora? A melhor resposta para essa pergunta é: depende. Isso porque essa é uma

questão complexa no sentido de que, dependendo do tipo de acidente e como ele ocorreu, a responsabilidade pode variar.

Antes de tudo é importante saber que o condomínio edilício tem como representante o síndico. A ele cabe representar o condomínio ativa e passivamente, dentre outras atribuições legais (art. 1.348 do Código Civil), como o poder e dever de diligenciar e fazer guarda das áreas comuns (inciso V).

É relevante lembrar que o síndico é o responsável civil do condomínio. A responsabilidade civil tem o objetivo da reparação do prejuízo causado a terceiros, além do caráter punitivo da medida para que se evite que casos dessa ordem se repitam.

Isto posto, o condomínio somente responderá por um acidente caso decorrente de falta de manutenção da área ou ausência da



sinalização, por exemplo. Assim, o dano decorre da ação omissiva do preposto do condomínio, recaindo a responsabilidade sobre todos os condôminos pelo ato de terceiro.

No caso de problemas ou acidente provenientes de ordem estrutural, os famosos vícios construtivos, é preciso que se tenha em mente que eles se referem aos vícios em função da solidez e segurança da obra. Nesse sentido eles têm garantia de cinco anos, desde que comunicados com 180 dias do aparecimento do vício (art. 618, CC). O prazo de garantia não pode ser confundido com a responsabilidade do construtor sobre a obra. O STJ entende que esta responsabilidade prescreve em 20 anos, quando se refere ao aparecimento de vícios e defeitos decorrentes da culpa do construtor, a qual precisará ser provada em juízo.

A partir disso, é preciso que cada caso seja analisado detidamente, pois os vícios construtivos, principalmente em casos de acidentes dessa ordem, dificilmente ocorrem de uma hora para outra. O desgaste assim como o agravamento dos defeitos devem ser

observados por parte do síndico, tendo um engenheiro ao seu lado. Claro que muitas vezes essa questão não é possível de se observar “a olho nu”, o que faz com que fique muito difícil de o síndico poder constatar por si só esse problema previamente.

Porém, esse tipo de cuidado, focando na vistoria das áreas comuns, é papel fundamental que cabe ao síndico, pois é ele que tem o dever de cuidar e zelar pelas áreas comuns, como apontado anteriormente. Além disso, vale apontar que constitui condição da garantia do imóvel a correta manutenção preventiva da unidade e áreas comuns do condomínio.

Em relação ao caso concreto em comento, o edifício foi construído em 2018, estando dentro dos cinco anos de garantia. Nesse sentido, a construtora responderá civilmente, devendo arcar com toda reconstrução e indenização aos atingidos, caso seja constatado que o síndico fez o seu trabalho de forma correta, observando a manutenção das áreas comuns, e que sua atitude, como parece ter sido, não teve influência no acidente em questão. ■



R\$ 50,00

QUESTÕES RECORRENTES DA VIDA EM CONDOMÍNIO

de **Rodrigo Karpát**

Um livro com respostas para as dúvidas que não são encontradas facilmente na doutrina, que têm poucos casos julgados nos tribunais, ou que estão escondidas entre o direito e a gestão. Cada assunto é analisado de forma jurídico administrativa com foco nas questões práticas, no repertório jurisprudencial e no direcionamento da doutrina moderna.



Compre pelo QR Code



O que devemos saber *antes de morar num* CONDOMÍNIO

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

Diante da violência crescente nas cidades, as pessoas cada vez mais optam por residir num condomínio de apartamentos ou loteamento “fechado” de casas, e imaginam que seus problemas serão solucionados. Ledo engano!

Condomínios ou loteamentos residenciais são verdadeiras cidades, contam com uma administração, regras, compartilhamento de espaço, dever de contribuição financeira. Alguns são como clubes, contando com ampla área de lazer, prestação de serviços de lavanderia, academia, salão de beleza etc. Ainda que os condomínios residenciais sejam pequenos, com poucos apartamentos, eles terão seu corpo diretivo composto por síndico, subsíndico e na maioria das vezes conselho, e precisam que a manutenção ordinária seja realizada visando o bem-estar e segurança de seus ocupantes.

Pois bem. Antes de se mudar para uma unidade em condomínio ou loteamento é bom ter conhecimento dos deveres que devem ser cumpridos. Todo condômino deve conhecer e cumprir a convenção e regimento ou regulamento interno vigentes no local. A convenção traz a forma de rateio, de administração, de realização das assembleias, sanções aos infratores, entre outros temas. O regulamento interno trará as regras de convivência entre os condôminos, tais como: local e horário de descarte de lixo, horários e formas de utilização das áreas comuns, horário de silêncio, funções dos funcionários, reformas, mudanças, etc.

Essas regras, se descumpridas, acarretarão a aplicação de advertências até multas. Aliás, os deveres dos condôminos vêm descritos no art. 1.336 do Código Civil, que já no seu inciso II prevê a obrigação de o condômino contribuir para a manutenção do empreendimento.



Além das despesas ordinárias, o condômino também deverá pagar os rateios extras, os quais deverão ser aprovados em assembleia, estando ele presente ou não. Ou seja, as decisões tomadas em assembleia regularmente convocada e realizada obrigam a todos.

É de suma importância que o novo condômino procure saber como anda a gestão do condomínio e conhecer o síndico, e que se proponha a ajudar, afinal é do interesse de todos que o condomínio seja bem administrado.

Costumo dizer que o primeiro lugar onde exercemos a democracia é dentro do nosso condomínio, da nossa comunidade; portanto, participe das assembleias, peça para ver as pastas de prestação de contas. É seu direito de condômino. Seus dados como novo condômino (proprietário ou compromissário comprador) devem ser apresentados ao condomínio ou administradora para atualização cadastral, bem como dos moradores da sua unidade, do veículo,

telefone para emergências, etc.

Apresente-se aos vizinhos do seu andar e se possível de outros andares. Construir um ambiente agradável onde temos nosso lar é essencial.

Dentro da sua unidade nem tudo é permitido. Barulho em excesso, algazarra, reformas sem cumprimento das regras, principalmente fora de horário, descumprem o inciso IV do art. 1.336 do Código Civil, ferindo o direito de vizinhança. Nem mesmo em residências de rua podemos fazer o que bem queremos, pois o direito dos nossos vizinhos, como o de silêncio, de segurança, devem ser garantidos. Num condomínio as restrições são maiores e muito mais fiscalizadas. Ciente de todas as normas, comportando-se como cidadão e auxiliando para que o condomínio seja administrado de forma adequada, certamente a harmonia estará presente e o patrimônio de todos será valorizado. Lembre-se: o condômino é parte que compõe o condomínio e deve zelar pelo empreendimento! ■



Cobrança da QUOTA CONDOMINIAL

Práticas simples para o síndico tirar as contas do vermelho

Por Robéria Moraes – Advogada em Recife/PE – roberiapricilaadv@gmail.com
e Caroline Pio – Advogada em Salvador/BA – carolinebpio10@gmail.com

Quem mora em condomínio sabe como é bom poder aproveitar as inúmeras áreas comuns de lazer e esporte – como piscina, salão de festas, playground, churrasqueira –, a segurança de vigilância constante, além do conforto de ter portaria, limpeza e jardinagem garantidos todos os meses, não é mesmo? Tudo isso só é possível quando os condôminos e moradores honram o pagamento das quotas condominiais. Nesse sentido, a quota condominial representa um rateio dos gastos mensais do condomínio. Em outras palavras, soma-se toda a despesa mensal e divide-se o montante total por unidade. O valor que cada apartamento deve pagar é o que chamamos de quota, cujo

pagamento é obrigação de cada condômino (art. 1.336, I, do Código Civil).

QUOTA CONDOMINIAL

A quota mensal representa as despesas fixas, também chamadas de ordinárias, que ocorrerão enquanto houver o condomínio, pois todos os meses há despesas geradas pela sua mera existência, como salário de funcionários, pagamento de contratos, gastos com água e luz das áreas comuns, por exemplo. No boleto da taxa condominial podem aparecer, também, outros valores discriminados, como rateio extraordinário, fundo de reserva, taxa de água e gás da unidade privativa e, por vezes, o rateio de água da área comum.



VAMOS LEMBRAR QUEM É A FIGURA DO SÍNDICO?

Síndico é a pessoa eleita para administrar e representar o condomínio. Pode ser uma pessoa física ou uma pessoa jurídica (empresas de síndicos profissionais, por exemplo). O síndico é o responsável, entre outras coisas, por cumprir e fazer cumprir a convenção condominial, diligenciar a conservação das partes comuns, zelar pela prestação de serviços ao condomínio, elaborar o orçamento de receitas e despesas anuais, além de cobrar dos condôminos as suas contribuições (art. 1.348 do Código Civil). Cabe a ele também “arrecadar as contribuições competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas” (art. 12, § 2º, da Lei 4.591/64).

O pagamento das contribuições mensais é fundamental para a vida em condomínio – isso é fato inconteste. Ainda assim, muitos síndicos relatam não ser tarefa fácil receber em dia as taxas condominiais de toda a coletividade, o que gera

altos índices de inadimplência. Mas há caminhos para se buscar a saúde financeira condominial. Antes de qualquer medida combativa ou coercitiva, indicamos ao síndico buscar ações preventivas para evitar que problemas ocorram e, se ocorrerem, que as consequências sejam mais brandas e as resoluções mais simples. Ou seja, ao invés de atacar a inadimplência propriamente dita, demandando judicialmente, é importante primeiro criar mecanismos para evitar novos débitos. Seguem três sugestões:

ACABAR COM OS “BENEFÍCIOS” DO ATRASO

Alguns condomínios são muito beneficentes com os inadimplentes, concedendo descontos exagerados (exemplo: aplicar desconto de 100% dos encargos para pagamento em uma única parcela), fazendo parcelamentos a perder de vista (35x sem acréscimo de juros pelo longo parcelamento), ou dividindo o débito em suaves parcelas (de R\$ 50 ou R\$ 100, quando o valor mensal da quota condominial é uma média de R\$ 600).



PRÉ-LANÇAMENTO

48 páginas

XÔ, INADIMPLÊNCIA

Robéria Moraes e Carolina Pio

Orientações práticas de como diminuir a inadimplência no seu condomínio. Escrito de forma didática e falando diretamente com o leitor, “Xô, Inadimplência!” é o que síndicos precisam para acabar de vez com as dívidas condominiais.



Compre pelo QR Code

Bonijuris Editora



Enfim, há práticas que acabam incentivando o morador a deixar de pagar em dia a quota condominial, pois ele acaba dando preferência a outras despesas que têm juros mais altos por atraso, porque sabe que depois pode firmar um acordo bem benéfico (na ideia do morador) que não comprometerá sua renda nem sua saúde financeira. Claro que ele não se importa ou não tem consciência de que ao ficar inadimplente prejudica também a si próprio, visto atingir em cheio a saúde financeira do condomínio, sem contar os desdobramentos como a ruína do edifício por falta de verba para manutenção. Se seu condomínio concede descontos excessivos ou é relapso na cobrança dos valores atrasados, você pode começar acabando com tal postura como maneira de estancar a inadimplência.

ATENÇÃO: É comum síndicos concederem descontos não aprovados em assembleia, o que torna a prática irregular e deixa o síndico suscetível à responsabilidade civil. Antes de fechar qualquer acordo, busque orientação da sua assessoria jurídica.

MAJORAÇÃO DE JUROS MORATÓRIOS E APLICAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

Na nossa experiência assessorando condomínios, vemos bons resultados para acabar com a inadimplência quando o condomínio aumenta

os juros moratórios. No entanto, é comum os condomínios não terem uma regra específica na convenção ou regimento interno que determine o valor dos juros, por isso acaba-se aplicando juros de 1% ao mês, que é o percentual previsto no Código Civil (art. 1336, § 1º): “O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito”.

Veja que o código abre a possibilidade de majoração dos juros moratórios pelo atraso no pagamento das quotas desde que o seu valor esteja previsto na convenção condominial. No caso de condomínio novo, em que a convenção ainda não foi aprovada, é mais tranquila a inclusão da regra de incidência dos juros moratórios no valor conveniente. Se seu condomínio já foi constituído, existindo uma convenção em vigor, o caminho é convocar assembleia para alteração dessa norma (observe todos os critérios legais, como convocação de assembleia e quórum de 2/3 dos condôminos). Enquanto o legislador não resolve a problemática de até quanto o condomínio pode elevar os juros, orientamos, como regra geral, a majoração no limite máximo de 2% ao mês (conforme Lei de Usura), sempre lembrando que a taxa deve ser aprovada pela assembleia e registrada na convenção do condomínio.



Caso as medidas até aqui apresentadas não es-
tanquem a inadimplência, é sinal de que o síndi-
co deve ser mais incisivo e rígido nas suas ações.

GARANTIDORAS COMO EMPRESA DE COBRANÇA

Uma opção ainda pouco conhecida é a contra-
tação de uma garantidora, que são empresas
que prestam serviços de antecipação e ga-
rantia da receita condominial. Muitas delas
também ofertam os serviços de cobrança dos
valores em atraso (em juízo ou extrajudicial-
mente), seja de forma exclusiva ou em conjun-
to com a garantia de receita.

Como tal medida pode refletir positivamente
nos condomínios? Primeiramente, os condomí-
nios têm a certeza de que poderão arcar com os
compromissos financeiros (não sofrendo com

a falta de dinheiro em caixa e com os custos
de multas e ações administrativas e judiciais
por falta de pagamentos). Em segundo lugar,
a contratação acaba por levar os inadimplentes
a pagarem sua dívida (por receio de perda do
imóvel diante da certeza da ação de execução)
e até mesmo a deixarem de dever para não pa-
gar os encargos pelo inadimplemento.

Muitos dos critérios utilizados para a contra-
tação de empresa prestadora de serviços podem
ser utilizados para análise e contratação das
garantidoras: idoneidade da empresa, tempo
de existência no mercado, feedback de outros
clientes, adequação da proposta à necessidade
do condomínio, entre outros.

Por fim, esperamos que essas orientações
práticas ajudem a afastar a inadimplência e
gerem prosperidade no seu condomínio! ■

Receba a Revista Direito e Condomínio gratuitamente!

Acesse nossa página pelo QR Code,
cadastre-se e pronto!



conteudo.
editorabonijuris.
com.br/revista-
direito-e-
condominio

A cada nova edição você
recebe um exemplar. Ah! E se
preferir receber a DC digital por
email e só informar no cadastro.



direitocondominio





AGRESSÃO

entre condôminos

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

As consequências advindas de vias de fato havidas entre condôminos devem ser distribuídas por todos apenas quando haja expressa previsão na convenção condominial

O condomínio é responsável por agressões físicas que um condômino venha a sofrer nas dependências comuns do prédio? Ou pelos danos morais acarretados à vítima? E na hipótese de ter vigilantes contratados para manter a segurança do local?

A resposta às questões pode ser inferida de decisão do Superior Tribunal de Justiça em acórdão relatado pela ministra Nancy Andrighi (n. 1.030.917), lembrando que as circunstâncias variam de um caso para outro, não se podendo presumir que outro julgamento terá idêntica decisão judicial. Colhe-se da ementa do acórdão que “o condomínio não responde pelos danos morais sofridos por condômino, em virtude de lesão corporal provocada por outro condômino, em suas áreas comuns, salvo se o dever jurídico de agir e impedir a ocorrência do resultado estiver previsto na respectiva convenção condominial”.

Como explica a relatora, em ação de compensação por danos morais, determinado condômino alegou ter sido agredido por outro morador do prédio por se recusar a lhe dar carona. No tribunal local (TJRJ), foi dado provimento à apelação interposta pelo ofendido, ficando o condomínio obrigado a pagar 70 salários mínimos de indenização por sua responsabilidade na falha na prestação do serviço de segurança contratado pelo condomínio.

No recurso especial dirigido ao STJ, o edifício sustentou a tese de que “o fato de haver vigilantes no condomínio não caracteriza o dever de evitar o resultado de atos ilícitos” que possam ser praticados pelos condôminos, demais moradores ou terceiros.

No seu voto, a ministra Nancy Andrighi diz que, “na hipótese sob análise, a responsabilidade do condomínio, pelas agressões físicas



praticadas entre seus condôminos, é subjetiva, ou seja, a demonstração da culpa é pressuposto indispensável da indenização pelos danos causados”, o que tornaria “imprescindível demonstrar a infringência de um dever de cuidado, cautela ou diligência por quem estava obrigado a agir e se manteve inerte”.

Adiante, a magistrada recorda que a jurisprudência consolidada pelo STJ em matéria de responsabilidade civil dos condomínios por fatos ilícitos cometidos em suas premissas “é no sentido de não reconhecer o dever de indenizar, salvo se, por intermédio da convenção condominial, os condôminos acordaram em socializar o prejuízo sofrido por um dos condôminos”, citando inúmeros precedentes jurisprudenciais com idêntico teor.

No caso específico do condomínio carioca, ficou demonstrado que ele “não dispõe de corpo de segurança armada ou treinada para o tipo de

evento danoso ocorrido”, sendo constituído de 700 unidades residenciais, o que tornaria extremamente difícil tal missão, se existisse. O papel dos vigilantes é simplesmente aumentar a segurança de todos contra invasões ou ataques de terceiros de fora do residencial. Nas palavras da ministra, “a presença de vigilantes demonstra a preocupação do condomínio na manutenção da integridade física e moral dos seus condôminos”, contudo “não pode ser entendida como forma de assunção do resultado”.

Em suma, frisa a relatora Nancy Andrighi, as consequências advindas de vias de fato havida entre condôminos devem ser distribuídas por todos “apenas quando haja expressa previsão em convenção condominial”, ficando o condomínio isento do pagamento de indenização pelos danos morais sofridos em decorrência de agressão física interna. ■



R\$ 50,00

232 páginas

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.



Compre pelo QR Code

Bonijuris Editora



A lei do **STALKING**

e seu impacto nas relações condominiais

Por Rodrigo Vianna – Advogado no Rio de Janeiro/RJ
– rodrigovianna.advogado@gmail.com

A utilização das mídias sociais para exprimir opiniões e críticas a determinada pessoa nem sempre é publicada de forma cordial ou respeitosa. Infelizmente, vêm se tornando cada vez mais comum que pessoas ultrapassem a tênue linha que separa a liberdade de expressão, prevista no art. 5º, incisos IV e IX, e o direito a indenização por violação à intimidade, à vida privada, à honra e imagem, protegidas no art. 5º, inciso X, da Constituição Federal de 1988.

No ambiente condominial não é diferente! Muitas vezes, moradores perseguem os síndicos com mentiras e acusações criminosas a fim de descredibilizar moralmente o profissional em exercício.

Felizmente, os síndicos e toda a sociedade ganham mais uma ferramenta legal para buscar o amparo dos seus direitos violados, pois no dia 31 de março de 2021 foi sancionada a Lei 14.132 de 2021, conhecida como “Lei do Stalking”, acrescentando ao Código Penal o art. 147-A no rol de crimes contra a honra.

A palavra stalking vem do inglês to stalk, que significa: perseguir, atacar à espreita. A legislação foi idealizada para combater comportamentos antissociais de usuários que navegam no ambiente virtual e que, por vezes, por meio comentários odiosos, perseguem aqueles que sejam seus alvos.

Apesar de o Código Penal tipificar as condutas criminosas de ameaça (art. 147), calúnia (art. 138), difamação (art. 139) e injúria (art. 140), o crime de perseguição era apenas considerado contravenção penal, ou seja, crime de menor potencial ofensivo com pena sem rigor penitenciário (prisão simples) – Decreto Lei 3.688/41. Com o aumento desse tipo de comportamento na internet, o art. 65, que tratava como contravenção a “perturbação da tranquilidade”, deu espaço para uma tipificação penal mais gravosa, promovendo a ato criminoso o art. 147-A, conforme redação abaixo:

Perseguir alguém, reiteradamente e por qualquer meio, ameaçando-lhe a integridade física ou psicológica, restringindo-lhe a capacidade de locomoção ou, de qualquer forma, invadindo ou perturbando sua esfera de liberdade ou privacidade.

Nos condomínios, não são raras as situações em que os síndicos sofrem perseguições por outras pessoas, fazendo com que sua vida tenha uma exposição negativa naquela coletividade, afetando sua imagem, intimidade, honra e, em alguns casos, provocando sequelas psicológicas irreversíveis ao ponto de o síndico desenvolver patologias de ansiedade e depressão.

Entretanto, com a inserção deste novo dispositivo, os atos reiterados de perseguição poderão ser penalizados com multa e até a prisão do autor do crime, sendo agravados se feitos por mais de uma pessoa nos casos em que a vítima for mulher ou idoso.

Assim, o síndico ganha mais segurança para o combate da prática de stalking, devendo cada morador redobrar a atenção nas publicações nos grupos sociais públicos ou privados. ■

VIVA MELHOR VIVA O CONDOMÍNIO

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



Conheça nosso Facebook e Instagram:
  **vivaocondominio**

 41 3324 9062
vivaocondominio.com.br
contato@vivaocondominio.com.br





Direito condominial nos tribunais

Por Pollyana Elizabethe Pissaia – Advogada em
Curitiba-PR – pollyana@bonijuris.com.br

DESNECESSÁRIA A NOTIFICAÇÃO PRÉVIA DO CONDÔMINO PARA APLICAÇÃO DE MULTA POR EXCESSO DE VELOCIDADE E POR ANIMAL EM ÁREA COMUM DO CONDOMÍNIO

Apelação cível. Ação anulatória de multa condominial. Excesso de velocidade e animal em área comum do condomínio. Desnecessidade de notificação prévia. Peculiaridades do caso concreto. **Possibilidade de cobrança da multa de forma imediata prevista no regimento interno do condomínio.** Multa devida. Sentença de improcedência mantida. Honorários recursais devidos. Recurso de apelação conhecido e desprovido (TJPR – Ap. Cível n. 0012572-74.2014.8.16.0034 – 8a. Câ. Cív. – Rel.: Des. Marco Antonio Antoniassi – Fonte: DJ, 24.03.2021).

DESPESA EXTRAORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO NÃO PODE SER REPASSADA AO LOCATÁRIO

Apelação Cível. Locação. Ação de despejo por falta de pagamento de encargos do condomínio. **Despesas extraordinárias de condomínio que, por imposição legal, devem ser arcadas pelo locador (art. 22, X, da Lei 8245/91). Impossibilidade de repasse ao locatário.** Inexistência de ressalva na lei quanto à possibilidade de disposição das partes em sentido diverso. Cláusula contratual que, no caso, prevê o repasse dessas despesas à locatária. Nulidade, nessa parte. Questão que, apesar de não ter sido submetida ao juízo de primeiro grau, é de ordem pública (art. 45 da lei 8245/91) e, portanto, conhecível até mesmo de ofício. Nulidade de parte da referida cláusula contratual reconhecida pelo tribunal. Prova do pagamento pela locatária de algumas despesas extraordinárias de condomínio. Restituição. Cabimento. Compensação. Possibilidade (art. 368 do CCB). [...] Apelo provido (TJPR – Ap. Cível n. 0012713-95.2014.8.16.0001 – 17a. Câ. Cív. – Rel.: Des. Fernando Paulino da Silva Wolff Filho – Fonte: DJ, 18.06.2021).



CONDOMÍNIO NÃO PODE PLEITEAR EM NOME PRÓPRIO DIFERENÇAS EM FATURA DE ENERGIA ELÉTRICA DOS CONDÔMINOS

Agravo de instrumento. Ação declaratória c/c repetição de indébito. Demanda ajuizada por condomínio. Pretensão de impugnar verbas consideradas indevidas nas faturas de energia elétrica próprias e dos condôminos e de pedir a restituição dos valores a esses títulos adimplidos. Interesse particular de cada condômino. **Impossibilidade de o condomínio pleitear, em nome próprio, direito alheio.** Exegese do art. 18 do código de processo civil. Decisão que declarou a ilegitimidade ativa ad causam quanto à pretensão de titularidade dos condôminos e determinou a emenda da inicial confirmada. **O interesse jurídico referente à cobrança adequada pelo consumo de energia elétrica dos condôminos diz respeito à esfera patrimonial individual de cada um dos titulares das unidades autônomas,** não se confundindo com as despesas ou interesses da propriedade em comum, nos moldes dos arts. 22, §1º, “a”, da Lei n. 4.591/1964 e 1.348, II, do Código Civil, que autorizam a atuação do síndico. Dessa forma não se afigura legítimo ao condomínio postular em nome próprio direito alheio, sem expressa autorização legal, consoante o disposto no art. 18 do Código de Processo Civil. Recurso conhecido e desprovido (TJSC – Agr. de Instrumento n. 4002641-83.2019.8.24.0000 – 4a. Câ. Dir. Públ. – Rel.: Des. Vera Copetti – Fonte: DJ, 03.11.2020). ■

Anuncie na 4ª 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 4ª 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.



A PARTIR DE
R\$ 450,00 (POR EDIÇÃO)

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



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