

REVISTA

Direito & Condomínio

Ano 7 • nº 28 • Novembro 2021 a Janeiro 2022

Bonijuris

DISTRIBUIÇÃO GRATUITA



direitocondominio @direitocondominio

SÍNDICO *ontem & hoje* administrador do bem comum

**REGIMENTO
INTERNO:** não vale
qualquer proibição

O que o síndico pode
fazer no caso de
VIOÊNCIA DOMÉSTICA?

Saiba quando aplicar
**AS MULTAS
CONDOMINIAIS**

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

EDITORIA 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.



ACESSE O QR CODE E CONHEÇA A LIVRARIA BONIJURIS

**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.



Bonijuris Editora

0800 645 4020 | 41 3323 4020

bonijuris



editorabonijuris





Índice

artigos & comentários

Illegalidades comuns nos regimentos internos dos condomínios

Por Felipe Fava Ferrarezi

4

Multas condominiais, quando aplicar?

Por Elaine Oliveira

6

perguntas & respostas

Locatário participa da assembleia?

Por Karla P. Moreira

9

capa

Síndico ontem e hoje: administrador do bem comum | Por Luiz Fernando de Queiroz & Olga Maria Krieger

10



dia a dia

Comunicação: uma poderosa ferramenta na gestão do condomínio

Por Ariane Padilha

14

fique atento

Como o síndico deve proceder em casos de violência doméstica?

Por Carina Petrelli

16

Esta edição da Revista Direito & Condomínio foi preparada especialmente em comemoração ao Dia do Síndico. Se existe alguém que precisou segurar as pontas nestes quase dois anos de pandemia, buscar entendimento e conciliação entre moradores que tinham que trabalhar em home office e aqueles que estavam com os filhos em casa, implementar novos protocolos de segurança sanitária, conseguir manter as contas em dia e zelar pelo bem de todos... essa figura foi o síndico!

Diz-se que nós somos divididos em três corpos: mental, emocional e físico. O primeiro planeja nossas ações; o segundo sopesa as emoções envolvidas; e o terceiro se coloca na ação, na resolução prática. O bom síndico é aquele que integra essas três dimensões na execução das suas atribuições, fortalecendo o condomínio. Os casos de sucesso são inúmeros e muitos dos nossos leitores nos escrevem compartilhando seus casos! Trazeremos diferentes temas úteis para a gestão condominial e já convidamos você, leitor, a nos escrever com sugestão de assuntos importantes para o seu condomínio.

No artigo de capa tratamos de atribuições do síndico que são atemporais, que desde os primeiros condomínios no Brasil suscitam dúvidas, como o dever de prestar contas e o papel de guardião do condomínio. Nos artigos seguintes nossos colaboradores – advogados de Santa Catarina, São Paulo, Rio Grande do Sul e Paraná – refletem sobre: irregularidades frequentes no regimento interno; como e quando aplicar a multa condominial; o poder da comunicação no condomínio; e como o síndico pode proceder em caso de violência doméstica.

Celebramos o Dia do Síndico e desejamos um 2022 de saúde e prosperidade a todos!

Olga Krieger

Bonijuris

Revista Direito & Condomínio

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
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.



Illegalidades comuns

NOS REGIMENTOS INTERNOS

dos condomínios



Por Felipe Fava Ferrarezi – Advogado em Blumenau/SC – fffadvogado@gmail.com

O regimento interno, juntamente com a convenção do condomínio, é um dos principais documentos que disciplinam as regras e deveres aplicados aos condôminos. Sua existência é imposta por lei (art. 1.334, inc. V, do Código Civil), e o seu cumprimento é exigido do síndico (art. 1.348, inc. IV).

Evidentemente, o regimento interno pode (e deve) sofrer modificações de modo a sempre manter-se atualizado, seja para o atendimento de novas rotinas internas do condomínio ou até mesmo em razão do impacto das alterações legislativas e de novas determinações judiciais.

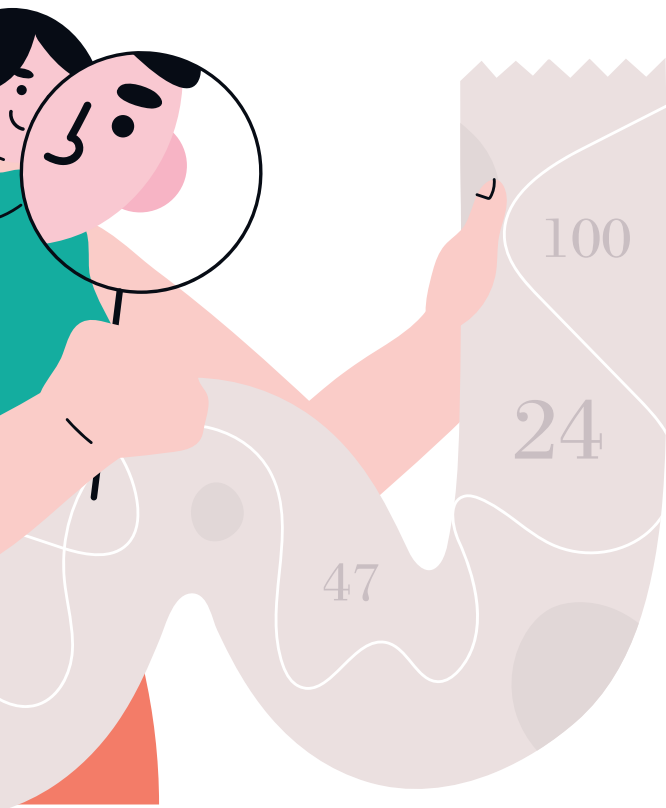
Entretanto, muitos condomínios têm suas regras estabelecidas na minuta elaborada pela construtora, com disposições genéricas, feitas na época da instituição do condomínio. E assim, passados os anos, as normas ficam desatualizadas e pouco contribuem como instrumento de consulta dos condôminos ou para a cobrança dos deveres comportamentais.

Ou então (o que também se constata pelos

condomínios da região), o regulamento possui disposições ilegais que deixam o condomínio exposto e vulnerável a possíveis anulações de trechos de suas normas, ou, o pior, findam em condenações judiciais.

É bem verdade que, atualmente, diante da complexidade da gestão condominial, é arriscado o condomínio estar sob os comandos de uma sindicatura despreparada. Afinal de contas, recaem sobre o síndico inúmeras responsabilidades das mais diversas naturezas (civil, criminal, ambiental) e nesse sentido não é mais concebível o condomínio valer-se de regras internas defasadas. Infelizmente essas constatações são comuns, como assim são também as ilegalidades encontradas nos regimentos internos, as quais podem refletir em prejuízos e confusão no condomínio. Os exemplos mais corriqueiros de ilegalidades previstas nos regimentos internos são:

- Proibição de locação de unidade por curtos períodos (violação do direito de propriedade: art. 5º, XXII, da Constituição Federal e arts.



1.228 e 1.335, I, do Código Civil).

- Obrigar o condômino a apenas manter no colo seu animal de estimação nas áreas comuns do condomínio (violação do direito de propriedade: art. 5º, XXII, da Constituição Federal, art. 1.228 do Código Civil; e crime de constrangimento legal: art. 146 do Código Penal).
- Autorizar animal de estimação até determinado porte (violação do direito de propriedade: art. 5º, XXII, da Constituição Federal e art. 1.228 do Código Civil).
- Exigir padrões nas esquadrias internas das

janelas das unidades (violação dos princípios da legalidade e da intimidade: art. 5º, II e X, da Constituição Federal, e do art. 1.336 do Código Civil).

- Proibir o uso das áreas comuns ao condômino inadimplente (violação do princípio da dignidade da pessoa humana: art. 1º, III, da Constituição Federal).
- Cobrança de taxas de manutenção criadas por associações de moradores de não associados ou de quem não anuiu (violação do direito à liberdade associativa: art. 5º, XX, da Constituição Federal; e da proibição ao enriquecimento sem causa: art. 884 do Código Civil).
- Imposição de multas sem definição de critérios e de valores (ou parâmetros) (violação à proibição ao enriquecimento sem causa: arts. 884 e 1.334, IV, do Código Civil).
- Ausência de concessão de direito de defesa na aplicação de sanções/penalidades (violação do direito ao contraditório e ampla defesa: art. 5º, LV, da Constituição Federal).
- Autorizar o “corte” do abastecimento de água de condômino inadimplente (violação do princípio da dignidade da pessoa humana: art. 1º, III, da Constituição Federal).
- Previsão de quórum de aprovação simplificado, quando há quórum mais rígido imposto pela lei (violação do princípio da legalidade: art. 5º, II, da Constituição Federal). ■



R\$ 40,00

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

Multas condominiais, quando aplicar?

Por *Alaine Oliveira* – Advogada em São Paulo/SP
alaineoliveira.adv@gmail.com

Na vida em condômino deve existir bom senso. O condômino é livre para fazer uso das partes comuns, desde que respeite o direito dos demais, não causando danos ou perturbando outros condôminos – aquela famosa frase muito utilizada no dito popular: “Seu direito termina onde o meu começa”.

Com esse pensamento o legislador buscou trazer sanções para o âmbito condominial, para que a gestão do condomínio possa tomar providências diante de tais circunstâncias: sim, estamos falando das polêmicas “multas”.

Por isso, vamos discorrer brevemente sobre as situações em que os gestores do condomínio podem aplicar penalidades, advertências e multas, e como fazê-lo de maneira adequada, evitando prejuízos para os condôminos e até para o próprio condomínio.

DAS ATRIBUIÇÕES DO SÍNDICO

Em suma, as normas condominiais buscam disciplinar a convivência no condomínio, estabelecendo direitos, deveres e penalidades para aqueles que infringirem tais normas, sendo atribuído ao síndico o dever de zelar pelo seu cumprimento. O art. 1348, incisos IV e VII, do Código Civil diz que

é dever do síndico: “IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia; VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas”.

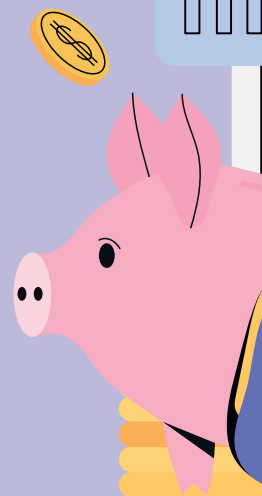
Note-se que o síndico e a administração do condomínio devem ser diligentes, orientando e advertindo os condôminos, e quando necessário aplicando as penalidades devidas, pois em sendo omissos podem responder civil e criminalmente por sua negligência.

REGRAS PARA APLICAÇÃO DE MULTAS

É muito importante, antes de aplicar qualquer penalidade, ainda que seja ela uma mera advertência, buscar diálogo com o condômino, alertando-o dos riscos que suas condutas podem trazer, e deixando claro que caso a situação persista ele sofrerá as penalidades impostas nas normas condominiais.

É certo que muitas vezes o diálogo não será proveitoso. Assim, deve-se consultar as normas internas do condomínio, convenção e regimento interno, e ver as regras para aplicação de multas e advertências. Nessas situações a administração do condomínio deve obedecer à risca as normas internas, garantindo tratamento isonômico para todos.

Há casos de convenções muito antigas e até novas, porém mal redigidas, que não tratam do assunto. Neste caso o síndico deve ter o





cuidado de pautar o assunto em assembleia, visando atualizar ou aprovar as regras para determinada conduta.

COMPROVAÇÃO DA INFRAÇÃO / QUAL PENALIDADE APLICAR!

Antes de aplicar qualquer penalidade, o síndico deve ter certeza que a conduta infracional foi cometida por aquele condômino, se valendo de provas materiais, fotografias, imagens e áudios do sistema de segurança do condomínio - CFTV, registros de reclamações de condôminos no livro de ocorrências etc.

Na mesma linha, a administração do condomínio deve evitar ao máximo tomar como prova as reclamações verbais feitas pelos moradores, que muitas vezes são desafetos e qualquer questão é motivo para reclamar, além do famoso “não conta que fui eu que falei”, uma

verdadeira armadilha para o síndico, colocando em xeque seu trabalho e credibilidade.

Em situações como essa o síndico deve orientar o reclamante a fazer o registro formal no livro de ocorrências ou via e-mail específico para tal finalidade, para que a administração possa tomar as providências cabíveis, advertindo-o que reclamações estritamente verbais sem qualquer prova e fundamentos não serão aceitas pela fragilidade jurídica que elas trazem.

Outro ponto que merece destaque é que a convenção condominial não prevê toda e qualquer situação. Ficando comprovado o incômodo de outros moradores, a situação pode ser categorizada como risco à saúde e perturbação do sossego dos moradores. Exemplos práticos: barulhos acima do permitido, odor excessivo de animais; cachorros grandes e bravos sem focinheira etc.

Com a infração comprovada vem a seguinte pergunta: qual a penalidade a ser aplicada, uma mera advertência ou a multa?

Sem dúvida o primeiro ponto é observar se a convenção traz regramento específico. Sendo o caso, a administração deverá cumpri-la rigorosamente para todos os condôminos, evitando desigualdades.

Outra situação muito questionada é se existe a obrigatoriedade de advertência prévia para, somente depois de reincidência, poder multar. Cada caso é um caso, há situações em que deverá previamente haver advertências e hipóteses em que a multa deve ser aplicada de forma direta.



R\$ 60,00

200 páginas

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.



Compre pelo QR Code

Bonijuris Editora



Exemplos: obras em horários não permitidos, multa direta; situações recorrentes como barulho e animais em locais proibidos, advertência e na reincidência multa.

DA DEFESA DO CONDÔMINO

A Constituição Federal preceitua em seu art. 5º, inciso LV, que a todos são assegurados a ampla defesa e contraditório, tanto em processos administrativos como judiciais, portanto qualquer das situações, sejam advertências ou multas, deve-se respeitar o direito constitucional do condômino, estabelecendo um prazo para que ele o exerça.

Em observância a processos judiciais que discutem as multas, em grande parte o sucesso da cobrança está atrelado à demonstração da oportunidade de defesa e, ainda, à validação das multas pela assembleia, ainda que a convenção não determine tal medida.

VALOR QUE PODE SER ATRIBUÍDO ÀS PENALIDADES

Via de regra, os valores das multas costumam ser fixados na convenção do condomínio, não podendo ultrapassar a cota condominial, ou seja, o valor deve ser estipulado levando em consideração o valor da cota mensal, excluindo-se rateios extras e despesas extraordinárias.

Há convenções antigas em que os valores das multas estão atrelados ao salário mínimo ou na unidade URV e outras; nestes casos convém atualizar a convenção do condomínio, observando o

momento e a legislação atual.

Quando a convenção não estipula multa ou valor a ser aplicado, a assembleia deverá decidir sobre a cobrança, conforme preconiza o art. 1.336, § 2º, do Código Civil: “ não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa”.

Exceção à regra: de modo geral, o valor não pode ser superior a cinco vezes a taxa do condomínio; contudo, há casos em que a legislação permite que a multa exceda este teto, podendo chegar até dez vezes a taxa do condomínio (art. 1.337 do Cód. Civil). Entretanto, para que esse condômino antissocial seja efetivamente multado nesta proporção deve haver permissão da assembleia.

CONCLUSÃO

A administração de um condomínio não é uma tarefa fácil de ser desempenhada, em especial no que toca a fazer com que os condôminos cumpram as regras. Contudo, cabe ao síndico observar e colocar em prática as dicas aqui apontadas com relação à aplicação das multas, tais como: a) buscar sempre o diálogo, advertindo o condômino antes de multar; b) munir-se de provas como imagens do sistema de segurança do condomínio, reclamações no livro de ocorrências do condomínio ou e-mail disponível para esta finalidade; c) averiguar se a infração é a primeira cometida pelo condômino ou se é reincidência; d) seguir rigorosamente a convenção e o regimento interno do condomínio; e) anteriormente à multa ou advertência, notificar o condômino do ocorrido, por escrito, devendo ser bem sucinto e sem qualquer pessoalidade, citando o fato e o item da convenção que foi infringido, o local e a hora; f) oportunizar prazo para que o condômino exerça seu direito de defesa. Assim os acertos serão muitos maiores, dificilmente havendo nulidades das multas aplicadas. ■



Perguntas & respostas

Por Karla P. Moreira – Empresária e consultora condominial em Curitiba/PR – adprospera@gmail.com

LOCATÁRIO PARTICIPA DE ASSEMBLEIA?

Sou conselheira no meu condomínio e sempre que acontece uma assembleia fico na dúvida se os locatários podem participar das discussões e votações. Eu entendo que quem mora no condomínio tem interesse em decidir questões do dia a dia, mas ao mesmo tempo o inquilino não é o dono do imóvel. Então, os locatários podem votar em assembleia?

É verdade que os locatários não são considerados condôminos, mas podem votar “nas decisões da assembleia que envolvam despesas ordinárias do condomínio [...] caso o condômino locador a ela não compareça”, conforme previsto na Lei de Locações (Lei 8.245/91, art. 83) e na Lei do Condomínio (Lei 4.591/64, art. 24, § 4º).

Além disso, o locatário recebe do proprietário o direito de uso e gozo do imóvel, sendo que em ambos os casos o morador assume o status de “dono” do bem, devendo tratá-lo como se seu fosse e podendo usufruir de vantagens no condomínio como um todo (na unidade autônoma e nas áreas comuns) em igualdade de condições com outros condôminos. Com relação ao cumprimento das normas, não só os locatários mas todos os moradores devem cumprir o que determinar a convenção, o regimento interno e quaisquer normas ou leis aplicáveis ao condomínio.

Quando houver assembleias, recomenda-se a convocação dos locatários, apesar da lei não determinar, pois é possível que um condomínio tenha um número elevado de inquilinos, de forma que seu voto influencie as deliberações.

Precisa de procuração?

Na prática os inquilinos sem procuração podem votar apenas em assembleias que tratem de assuntos ordinários, tendo em vista que eles respondem por esse custo. Se o entendimento for de que o Código Civil, por mencionar “condôminos” no caput do art. 1.335, inc. III, teria revogado o previsto na Lei do Condomínio (art. 24, § 4º), então a procuração deverá ser exigida tanto em deliberações ordinárias quanto extraordinárias. Veja os textos abaixo:

Lei do Condomínio (4.591/64), art. 24: § 4º Nas decisões da Assembleia que não envolvam despesas extraordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça.

Código Civil: Art. 1335:

São direitos do condômino: (...)

III – votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite. (grifo nosso)

Para evitar questionamentos jurídicos posteriores, recomenda-se que os locatários estejam munidos de procuração com poderes específicos no dia da assembleia. ■



SÍNDICO *ontem & hoje:* administrador do bem comum

Por Luiz Fernando de Queiroz – Advogado em Curitiba/PR – lfqueiroz@grupojuridico.com.br
& Olga Maria Krieger – Advogada em Curitiba/PR – olga@bonijuris.com.br

No mês em que se celebra o Dia do Síndico, é oportuno lembrar que os primeiros condomínios residenciais no Brasil surgiram na primeira metade do século 20, principalmente na então capital da república, Rio de Janeiro, e no núcleo financeiro do país, São Paulo.

O censo de 1920 aponta que a população brasileira de então somava 30 milhões de habitantes (a cidade de São Paulo com 580 mil, Rio de Janeiro 1 milhão 157 mil, Curitiba 79 mil pessoas), muito distante dos atuais 213 milhões de brasileiros e dos mais de 70 milhões que vivem em condomínio. Naquela época tampouco se poderia imaginar a existência de portaria e vigilância remotas, a possibilidade de assembleia virtual ou até mesmo o pagamento das contribuições por meio eletrônico – celular, grupo de whatsapp, então, inimagináveis!

A comparação em 100 anos pode parecer descabida, mas nos revela que algumas dinâmicas continuam a acontecer da mesma maneira quando pensamos na figura do síndico e aplaudimos o crescimento acentuado de síndicas, que lideram hoje 39% dos condomínios no Brasil[1]. No coração das suas atribuições está a gestão do condomínio para o bem da coletividade: o síndico é o representante legal do

condomínio e o administrador da coisa comum. Antes mesmo da Lei do Condomínio, de 1964, a primeira regulamentação federal sobre o tema, datada de 1928, já indicava que a administração condominial deveria cuidar dos serviços que interessam a todos os moradores, “como sejam os de esgoto, água, iluminação, telefone, elevador, asseio, desinfecções, vigilância interna e portaria” (Decreto 5.481/28, art. 8º). Ainda que o termo “síndico” não fosse utilizado, dizia o decreto que tais funções caberiam “a um dos proprietários do apartamento ou a terceiro, eleito bianualmente, ou antes, em caso de vaga, por maioria de votos dos condôminos” e que tais atividades “podem ser delegadas pelo mandatário a pessoa de sua confiança e sob sua responsabilidade” – disposições muito parecidas com o que diz o art. 1.347 do Código Civil: “A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.”





Em outras palavras, para que a comunidade condominial possa se organizar e se relacionar com terceiros de maneira prática, os condôminos elegem um representante comum, o síndico, com atribuições bem definidas em lei (a exemplo do art. 1.348 do Código Civil) e na própria convenção condominial. O síndico tem poderes de polícia administrativa, mas não deve se comportar como um tirano ou fantoche. Também não é um mero empregado ou contratado da coletividade. A falta de compreensão do correto papel do síndico tem sido motivo de frequentes conflitos com condôminos, daí se dizer que um bom síndico precisa ter a paciência de um santo e a energia empreendedora de um empresário.

Nesse sentido, reunimos três temas atemporais na existência dos condomínios, fruto de questionamentos de nossos leitores. Já diziam os romanos que *vox populi vox dei* (a voz do povo é a voz de Deus); são as pessoas que fazem o condomínio no dia a dia quem melhor sabe de seus problemas e dificuldades.

Uma das mais antigas decisões do STF sobre direito condominial, de relatoria do ministro Ary Franco em 1959, traduz em poucas palavras a função do síndico: “Cabe ao síndico agir em nome do condomínio” (Agravado de Instrumento 20.705). Ao representar a coletividade condominial, o síndico atua em nome dessa coletividade, em prol da defesa dos interesses comuns, nos limites da lei e da convenção, e sob a fiscalização da assembleia.

Síndico eleito em assembleia, mesmo estando ausente, se obriga a assumir o cargo

Não é raro acontecer de alguém ser eleito síndico de um prédio não estando presente na assembleia. Tal fato acontece porque o eleito previamente manifestou consentimento a seus eleitores, porque se pressupõe que vá aceitar o encargo ou porque a convenção (ou regimento interno) prevê eleição de síndico pelo sistema de rodízio.



R\$ 50,00

176 páginas

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

Bonijuris Editora



No nosso entender, qualquer que seja o motivo, se ao tomar conhecimento de sua eleição o síndico não quiser assumir o cargo, nada se poderá fazer, a não ser persuadi-lo em sentido contrário. Conforme as circunstâncias, estaremos diante de hipóteses de declinação, desistência ou renúncia, mas nunca de imposição legal. Só assume como síndico quem quer.

O síndico não é um profissional contratado para ficar 24 horas à disposição do condomínio, embora usualmente ele permaneça de “prontidão” para resolver os problemas do prédio a qualquer hora do dia ou da noite. Mas quando precisa se ausentar, em viagem ou por outros motivos, quem o substitui no comando do condomínio?

A Lei do Condomínio ou o Código Civil não foram minuciosos ao ponto de prever em detalhes as “n” hipóteses de ausência ou licença do síndico. Vale, em princípio, o que estiver disposto na convenção do edifício ou seus regulamentos.

Como regra geral, o síndico será substituído pelo subsíndico. Diz a lei que a convenção poderá prever a eleição de subsíndicos, definindo-lhes atribuições e fixando-lhes o mandato (art. 22, § 6º). Nos condomínios que adotam a eleição de subsíndico, este será o substituto natural do

síndico em caso de sua ausência ou impedimento. O mandato de um e de outro poderá ser coincidente ou não, podendo o subsíndico, por exemplo, receber a atribuição de convocar assembleia para a eleição de novo síndico se o titular não o fizer no prazo prescrito.

Nesse caso, não havendo subsíndico eleito, o bom senso recomenda que o conselho consultivo ou fiscal tome as rédeas do condomínio nas mãos, praticando todos os atos necessários à salvaguarda dos interesses comuns, ad referendum de uma próxima assembleia. A função do conselho não é a de administrar o edifício, mas se este se encontrar acéfalo, esta é a atitude que deverá tomar. O conselho tem legitimidade para tanto porque foi eleito como órgão consultivo do síndico, para assessorá-lo “na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio”, no dizer da lei (art. 23, parág. ún.). Mesmo que discutível sua legitimidade (assessorar não é administrar), seus atos encontram respaldo no Código Civil, na parte que trata da gestão de negócios (arts. 861 a 875).

Idêntico respaldo legal para agir em nome do condomínio terá qualquer condômino sempre que for necessário defender a comunidade em razão da ausência do síndico, da inexistência de subsíndico

ou da inércia do conselho. Sua ação, obviamente, terá caráter precário e emergencial, ficando sujeita a confirmação pelos órgãos legais do condomínio (síndico, se retornar; conselho, se acordar; e assembleia geral, quando se reunir). Procedendo ou não conforme a vontade presumível da comunidade condominial, ele ficará responsável perante esta e os terceiros com quem tratar (Código Civil, art. 861), situação que recomenda agir com o máximo de prudência.

Síndico guardião do bem comum

O condomínio é uma pequena república, com poder executivo (síndico), legislativo e judiciário (assembleia geral) e até um tribunal de contas (conselho consultivo ou fiscal). Nele não há que se falar em segurança nacional, mas existe uma coletividade com interesses comuns que podem ser ameaçados a qualquer momento pelos condôminos, funcionários, visitantes ou estranhos. Para evitar que a comunidade tenha prejuízos pela ação individual, existe uma regulamentação (convenção e regimento interno) com disposições voltadas à defesa do bem comum, cabendo ao síndico o papel de guardião do condomínio.

No âmbito do condomínio, respeitados os direitos individuais dos condôminos garantidos pela Constituição e legislação pátria, o síndico pode valer-se dos atributos que valorizam o poder de polícia. Por exemplo, se um condômino estaciona seu carro na entrada da garagem, impedindo o acesso dos demais condôminos, o síndico é a pessoa certa para decidir sobre a remoção do automóvel, tomando as providências necessárias para que sua ordem seja cumprida, independente de autorização judicial.

É certo que o síndico tem o dever de zelar pela preservação das áreas coletivas do condomínio, mormente de sua estrutura e higiene física, o que pode ser alcançado com atitudes firmes e educadas, que não coloquem o condomínio sob o risco de ser condenado a indenizar moralmente quem se sinta humilhado ou ofendido.

Não existe zona de conforto para o síndico: ele não deve esperar flores nem medalhas, apenas

britanicamente cumprir sua função e ficar tranquilo, porque a maioria dos condôminos quer ter apenas segurança patrimonial e privacidade.

Prestação de contas

A prestação de contas desafia o bom andamento das relações condominiais quando o bom senso perde a primazia e o segredo ou a desonestidade contaminam a administração do prédio.

Onde há transparência e bons propósitos, tudo ocorre com naturalidade. O síndico deixa sempre à disposição dos condôminos a documentação relativa às despesas comuns, elabora balancetes mensais para comunicar o resultado de sua atuação e presta contas anualmente à assembleia geral, relatando as idas e vindas de sua gestão. Por confiarem no síndico, pouquíssimos condôminos solicitam vista da papelada.

O dever de prestar contas está previsto no bojo das atribuições do síndico, de forma clara e explícita. Diz o Código Civil: “Art. 1.348. Compete ao síndico: [...] VIII – prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas”.

O síndico não presta contas a cada um dos moradores ou usuários, individualmente ou em pequenos grupos, e sim à assembleia geral dos condôminos, reunida ordinariamente uma vez por ano. Todavia, tem a obrigação de prestar contas fora do tempo previsto sempre que estas lhe forem “exigidas”, o que pode ser todo semestre, quadrimestre ou trimestre, se assim estiver disposto na convenção, no regimento ou em ata assemblear.

De per si os coproprietários não podem “exigir” a prestação de contas. Em coletividade, reunidos em assembleia, ou, por analogia (Código Civil, art. 1.350, § 2º), utilizando-se de convocação democrática formulada em edital assinado por 1/4 dos condôminos, isto será possível, sem margem para impugnação.

Os desafios são muitos e cada vez mais o futuro da função de síndico tem se revelado, lado a lado, na profissionalização e capacitação, assim como no entendimento de que a administração do condomínio visa sempre o bem-estar coletivo. ■



COMUNICAÇÃO:

uma poderosa ferramenta

na gestão do condomínio

Por Ariane Padilha – Síndica profissional em Porto Alegre/RS – arianepad@gmail.com

Comunicar significa tornar comum uma ação (comum+ação), compartilhar ações e informações. Para gerenciar um condomínio, com tantas demandas, pessoas diferentes e funcionários, é fundamental valorizar a transparência das suas ações através de uma boa comunicação.

A comunicação como habilidade

Durante o processo de comunicação, 7% do conteúdo está nas palavras (o que é dito), 38% no tom de voz (o modo como é dito) e 55% na expressão corporal. Portanto, esteja atento a “o quê” você diz e “como” diz. Sua comunicação deve ter credibilidade e seriedade, pois você responde civil e criminalmente por seus atos enquanto síndico, conforme prevê o art. 1.348 do Código Civil.

Nesse contexto, saber se comunicar bem com os condôminos facilitará o dia a dia da sua gestão. Por isso, selecionei algumas dicas:

- Tenha claro qual seu objetivo com a mensagem (seja um comunicado, um aviso no

whatsapp ou um recado no elevador).

- Esteja disponível para ouvir. Uma escuta autêntica e empática, sem julgamentos e preconceitos, que busca o entendimento da necessidade do outro, que muitas vezes não é expressada. Ao ouvir um condômino tenha em mente: Qual a necessidade dele? O que ele precisa neste momento? Como posso auxiliar, dentro de minhas atribuições?
- Dê retorno às solicitações, avise ao condômino os encaminhamentos que foram dados. Podemos não conseguir resolver todos os problemas, mas as pessoas precisam saber o que estamos fazendo para tentar solucioná-los.
- Estimule os funcionários (zelador, porteiros) a comunicarem as informações relevantes aos condôminos.
- Comunicar não é somente o falar. O processo de comunicação necessita entendimento, portanto certifique-se de que a mensagem chegou da maneira desejada. Questiona o que foi compreendido do que você disse;

isto vale para os funcionários, fornecedores e condôminos. A responsabilidade por uma boa comunicação é do emissor.

A comunicação como ferramenta

Há diversos públicos dentro do condomínio e todos precisam receber os avisos do síndico. Conheça seu público e planeje sempre como atingir os diferentes perfis, tanto os moradores que não usam internet, os que não utilizam o elevador, os que não olham para o mural etc.

Existem os canais mais formais para a comunicação no condomínio e que muitas vezes serão necessários: circulares, ata, carta, notificações, as quais requerem a confirmação de recebimento através de protocolo, o que evita a expressão: "eu não estava sabendo". Porém, levam mais tempo para a sua formalização e entrega.

Outras formas de comunicação podem incluir:

- **Murais e elevadores:** fácil acesso de todos, são ótimos para informações que interfiram na rotina do prédio: falta de água, luz e campanhas educativas. Precisam ser reforçados por outro canal, como e-mail, mensagens de celular, lembrete pelos funcionários.
- **Assembleias e reuniões:** planeje e prepare todas as informações relevantes e aproveite as reuniões para repassar informações e ouvir os moradores.
- **Placas educativas:** são ótimas para lembrar que existem regras e que alguém se

importa e zela por aquele local.

- **Informativos/jornais/news:** dependendo do tamanho do condomínio é interessante ter um informativo trimestral (por exemplo) para colocar todos a par do que tem acontecido no condomínio, tanto pela gestão quanto pelos moradores. Utilize a criatividade, envolva as pessoas e desenvolva, junto com uma equipe, o jornal do condomínio.
- **Livro de ocorrências:** ferramenta antiga mas ainda útil para a formalização de acontecimentos no condomínio. Este livro precisa estar disponível aos moradores e deve ser sempre revisado pelo síndico a fim de que sejam dados os devidos encaminhamentos.
- **Redes sociais (facebook, grupos no whatsapp):** apesar de modernos, não são as melhores alternativas para uma comunicação de credibilidade e para a formalidade necessária para a gestão (bom... isso renderia outro artigo).
- **Aplicativos específicos para condomínios:** hoje em dia as plataformas online permitem que seu condomínio tenha um site personalizado, com diversas funcionalidades para melhorar a comunicação e a gestão, disponibilizando a centralização das informações e permitindo uma comunicação mais ágil. Um investimento que vale muito a pena.

Para finalizar, aconselho que você utilize os diferentes meios simultaneamente para a comunicação, isso garante que todos serão atingidos. ■

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



Bonijuris

Como o síndico deve proceder em casos de **VIOLÊNCIA DOMÉSTICA?**

Por Carina Petrelli – Advogada em Uberlândia/MG – carina.petrelli@karpat.adv.br

A lei de violência doméstica e familiar contra a mulher é mais conhecida como “Lei Maria da Penha” (Lei 11.340/06) e leva este nome porque se originou dos ataques sofridos por Maria da Penha em 1983.

O que configura a violência doméstica e familiar contra a mulher?

A própria lei define, em seu art. 5º, em quais casos há sua incidência. Para explicar de forma mais didática, transcreve-se a seguir o artigo em partes, com os comentários pertinentes:

Art. 5º Para os efeitos desta Lei, configura violência doméstica e familiar contra a mulher qualquer ação ou omissão baseada no gênero que lhe cause morte, lesão, sofrimento físico, sexual ou psicológico e dano moral ou patrimonial

Da análise do caput do artigo podemos extrair algumas informações importantes:

- Para se enquadrar na Lei 11.340/06 o crime deve ter sido praticado necessariamente contra mulher. O que a legislação pretende proteger é especificamente a violência de gênero.
- A omissão é relevante, portanto também se enquadra na lei aquele que se omite de evitar que a violência ocorra.

- A legislação engloba não apenas a violência física, mas também a psicológica, sexual e patrimonial (esfera cível).

Na sequência o artigo descreve as situações em que a lei se enquadra:

I - no âmbito da unidade doméstica, compreendida como o espaço de convívio permanente de pessoas, com ou sem vínculo familiar, inclusive as esporadicamente agregadas

Portanto não é necessário que a violência ocorra na casa da mulher, basta que ela tenha um convívio permanente.

E o que se entende por convívio permanente? É um convívio contínuo, habitual. Não há um limite de tempo específico, mas é importante comprovar que a mulher efetivamente convivia com o ofensor. Não se exige o vínculo familiar para a configuração do crime. Isso significa que a ofensa pode partir de um irmão ou namorado.

II - no âmbito da família, compreendida



como a comunidade formada por indivíduos que são ou se consideram aparentados, unidos por laços naturais, por afinidade ou por vontade expressa

O termo “família” compreende pessoas unidas por laços sanguíneos, afetivos ou por vontade expressa, como ocorre no caso de pessoas casadas ou em união estável.

III - em qualquer relação íntima de afeto, na qual o agressor conviva ou tenha convivido com

a ofendida, independentemente de coabitação

Aqui o importante é que tenha existido um sentimento de afeto, podendo ser, inclusive, de amizade ou mesmo entre mãe e filha. O essencial é que o ato tenha sido praticado em razão da relação sentimental existente. O ofensor e a mulher não precisam residir sob o mesmo teto.

Parágrafo único. As relações pessoais enunciadas neste artigo independem de orientação sexual.

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**



É possível a existência de violência doméstica nas relações homoafetivas.

Só há crime de violência doméstica quando a violência ocorrer contra a mulher?

A Lei 11.340/06 se refere apenas à violência realizada contra a mulher, mas a violência doméstica, em um termo mais amplo, pode se enquadrar na hipótese prevista no art. 129, § 9º, do Código Penal:

Art. 129. Ofender a integridade corporal ou a saúde de outrem:

§ 9º Se a lesão for praticada contra ascendente, descendente, irmão, cônjuge ou companheiro, ou com quem conviva ou tenha convivido, ou, ainda, prevalecendo-se o agente das relações domésticas, de coabitação ou de hospitalidade:

Pena - detenção, de 3 (três) meses a 3 (três) anos.

Neste caso a violência pode ser exercida contra qualquer pessoa dentro do âmbito familiar, inclusive o homem. Aqui, no entanto, a violência deve ser física.

O síndico é obrigado a denunciar?

Em alguns estados, como o de Minas Gerais, o síndico é obrigado por lei a promover a denúncia, mas é necessário ter cautela. O síndico deve

manter sigilo da situação para não gerar eventual pedido de indenização por dano moral.

Às vezes uma discussão mais acalorada pode ser facilmente confundida com uma violência em potencial. O síndico precisa ter, portanto, muita parcimônia nesses casos, mas não pode também ser omissor. Lembre-se que a omissão também é relevante e o síndico pode responder até mesmo criminalmente!

Em caso de dúvida a polícia deve ser acionada.

Como identificar uma situação de violência?

Infelizmente é uma questão que deverá ser avaliada na prática. Como demonstrado anteriormente, a violência apta a produzir o crime não é apenas a física, mas também a psicológica.

O síndico deve sempre estar atento à rotina no condomínio e buscar conhecer os condôminos. Uma boa conversa muitas vezes pode esclarecer muitos pontos. Se houver suspeita, o ideal é que o síndico acione a polícia.

Síndico pode proibir a entrada do ofensor no condomínio?

Questão delicada; no entanto, em regra o síndico só pode proibir a entrada de um morador mediante a apresentação de medida judicial neste sentido.

É preciso que o síndico e moradores se mantenham atentos a possíveis casos de violência doméstica e não fiquem inertes: na dúvida, denuncie. ■

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.



À 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

MORAR EM
CONDOMÍNIO
GARANTIDO É

Ter + Qualidade de vida

Com uma Garantidora o condomínio tem
plenos recursos para proporcionar mais
tranquilidade aos moradores.

A COBRANÇA GARANTIDA
É BOA PARA TODOS.

O fim das preocupações
com arrecadação, emissão
dos boletos, controle de
pagamentos e cobrança
dos inadimplentes.



unitycobrancas.com.br
41 3040 0656
41 3040 0663



garantevitoria.com.br
27 3029 3545



garantepaulistana.com.br
11 96363 0375
11 2384 0763



garantetibirica.com.br
17 99680 1623
17 3364 6667



garanterp.com.br
16 981250971
16 3617 8512



garanteblu.com.br
47 98448 2894
47 3339 4463



garantecomendador.com.br
41 3040 8600