

Revista

Direito & Condomínio

editora
Bonljuris

Ano 9 | n° 34 | Maio a Julho | 2023



CONDÔMINO ANTISSOCIAL

PODE SER EXPULSO DO CONDOMÍNIO?

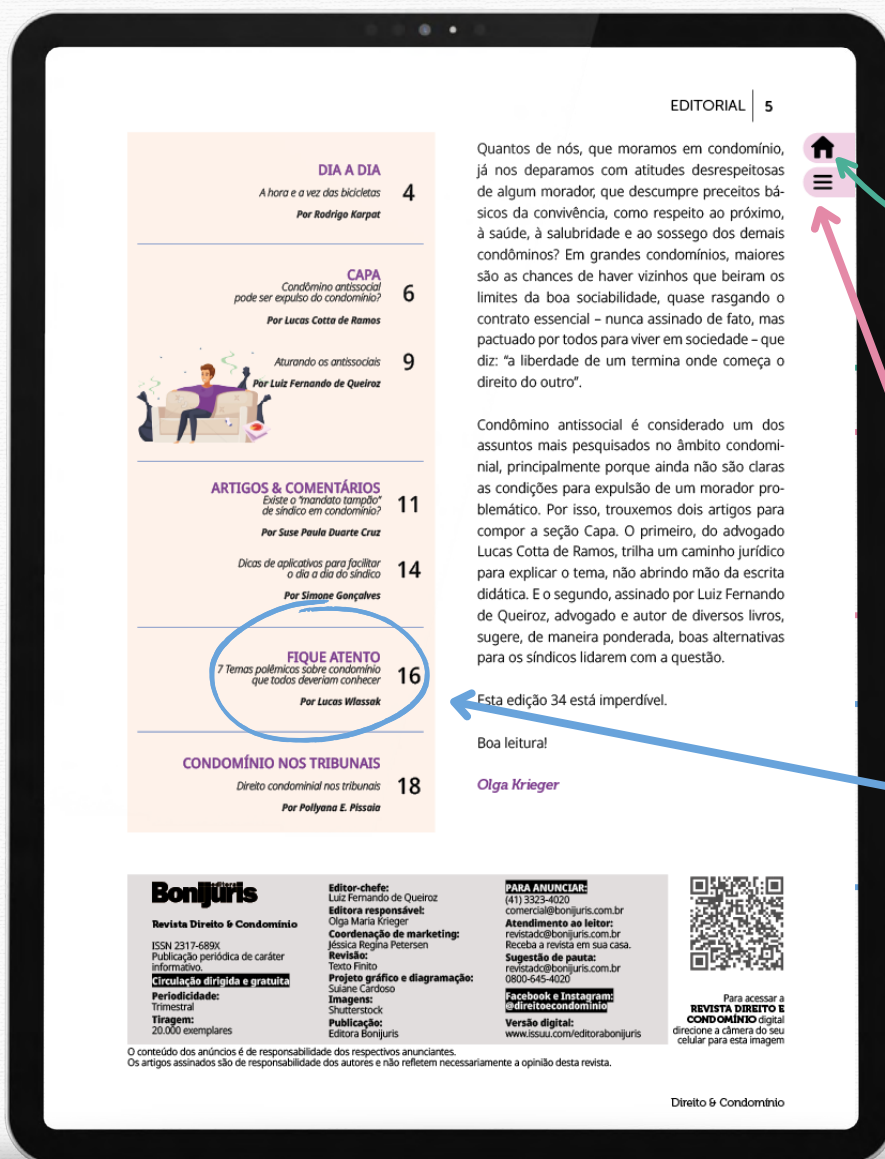
DIA A DIA
A HORA E A VEZ DAS
BICICLETAS

ARTIGOS & COMENTÁRIOS
APLICATIVOS PARA
FACILITAR A ROTINA

FIQUE ATENTO
TEMAS POLÊMICOS
QUE TODOS
DEVERIAM CONHECER



Como navegar



Clique no ícone home e retorne à página inicial da revista



Clique no ícone três traços para acessar o sumário



No sumário, clique no título desejado para ir ao conteúdo



DIA A DIA

A hora e a vez das bicicletas

Por Rodrigo Karpot

4

CAPA

Condomínio antissocial pode ser expulso do condomínio?

Por Lucas Cotta de Ramos

6

Aturando os antissociais

Por Luiz Fernando de Queiroz

9



ARTIGOS & COMENTÁRIOS

Existe o "mandato tampão" de síndico em condomínio?

Por Suse Paula Duarte Cruz

11

Dicas de aplicativos para facilitar o dia a dia do síndico

Por Simone Gonçalves

14

FIQUE ATENTO

7 Temas polêmicos sobre condomínio que todos deveriam conhecer

Por Lucas Wlssak

16

CONDOMÍNIO NOS TRIBUNAIS

Direito condominial nos tribunais

Por Pollyana E. Pissala

18

EDITORIAL | 5

Quantos de nós, que moramos em condomínio, já nos deparamos com atitudes desrespeitosas de algum morador, que descumpre preceitos básicos da convivência, como respeito ao próximo, à saúde, à salubridade e ao sossego dos demais condôminos? Em grandes condomínios, maiores são as chances de haver vizinhos que beiram os limites da boa sociabilidade, quase rasgando o contrato essencial – nunca assinado de fato, mas pactuado por todos para viver em sociedade – que diz: "a liberdade de um termina onde começa o direito do outro".

Condômino antissocial é considerado um dos assuntos mais pesquisados no âmbito condominial, principalmente porque ainda não são claras as condições para expulsão de um morador problemático. Por isso, trouxemos dois artigos para compor a seção Capa. O primeiro, do advogado Lucas Cotta de Ramos, trilha um caminho jurídico para explicar o tema, não abrindo mão da escrita didática. E o segundo, assinado por Luiz Fernando de Queiroz, advogado e autor de diversos livros, sugere, de maneira ponderada, boas alternativas para os síndicos lidarem com a questão.

Esta edição 34 está imperdível.

Boa leitura!

Olga Krieger

Bonjuri's

Revista Direito & Condomínio

ISSN 2317-689X
Publicação periódica de caráter informativo.

Circulação dirigida e gratuita

Periodicidade:

Trimestral

Tiragem:

20.000 exemplares

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.

Editor-chefe:

Luiz Fernando de Queiroz

Editora responsável:

Olga Maria Krieger

Coordenação de marketing:

Jessica Regina Petersen

Revisão:

Texto Finito

Projeto gráfico e diagramação:

Suiane Cardoso

Imagens:

Shutterstock

Publicação:

Editora Bonjuri's

PARA ANUNCIAR:

(41) 3323-4020

comercial@bonjuri's.com.br

Atendimento ao leitor:

revistad@bonjuri's.com.br

Reciba a revista em sua casa.

Sugestão de pauta:

revistad@bonjuri's.com.br

0800-645-4020

Facebook e Instagram:

@direitocondominio

Versão digital:

www.issuu.com/editorabonjuri's



Para acessar a REVISTA DIREITO & CONDOMÍNIO digital, direcione a câmera do seu celular para esta imagem

Direito & Condomínio

Clique nos ícones ao lado para compartilhar esta edição da revista nas suas redes sociais



LINK

Acesse gratuitamente as edições anteriores da Revista Direito & Condomínio



Revista Direito & Condomínio
EDIÇÃO 33

[Clique aqui](#)



Revista Direito & Condomínio
EDIÇÃO 32

[Clique aqui](#)



Revista Direito & Condomínio
EDIÇÃO 31

[Clique aqui](#)



Revista Direito & Condomínio
EDIÇÃO 30

[Clique aqui](#)



Revista Direito & Condomínio
EDIÇÃO 29

[Clique aqui](#)

CONTRATANDO UMA GARANTIDORA AFILIADA AOS CONDOMÍNIOS GARANTIDOS

o condomínio assegura que os moradores tenham uma percepção diária de mais segurança, conforto e bem-estar.



Conheça a cobrança com garantia de receita e descubra a garantidora mais perto de você em vivacondominio.com.br/condominios-garantidos

Viver em um condomínio garantido é muito melhor! Dá gosto **compartilhar os momentos felizes!**



DIA A DIA

A hora e a vez das bicicletas

6

Por Rodrigo Karpát

CAPA

Condômino antissocial
pode ser expulso do condomínio?

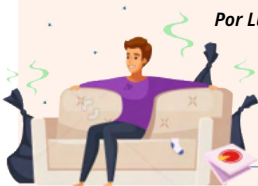
8

Por Lucas Cotta de Ramos

Aturando os antissociais

11

Por Luiz Fernando de Queiroz



ARTIGOS & COMENTÁRIOS

Existe o "mandato tampão"
de síndico em condomínio?

13

Por Suse Paula Duarte Cruz

Dicas de aplicativos para facilitar
o dia a dia do síndico

16

Por Simone Gonçalves

FIQUE ATENTO

7 Temas polêmicos sobre condomínio
que todos deveriam conhecer

20

Por Lucas Wlassak

CONDOMÍNIO NOS TRIBUNAIS

Direito condominial nos tribunais

22

Por Pollyana E. Pissaiá

Quantos de nós, que moramos em condomínio, já nos deparamos com atitudes desrespeitosas de algum morador, que descumpre preceitos básicos da convivência, como respeito ao próximo, à saúde, à salubridade e ao sossego dos demais condôminos? Em grandes condomínios, maiores são as chances de haver vizinhos que beiram os limites da boa sociabilidade, quase rasgando o contrato essencial – nunca assinado de fato, mas pactuado por todos para viver em sociedade – que diz: “a liberdade de um termina onde começa o direito do outro”.

Condômino antissocial é considerado um dos assuntos mais pesquisados no âmbito condominial, principalmente porque ainda não são claras as condições para expulsão de um morador problemático. Por isso, trouxemos dois artigos para compor a seção Capa. O primeiro, do advogado Lucas Cotta de Ramos, trilha um caminho jurídico para explicar o tema, não abrindo mão da escrita didática. E o segundo, assinado por Luiz Fernando de Queiroz, advogado e autor de diversos livros, sugere, de maneira ponderada, boas alternativas para os síndicos lidarem com a questão.

Esta edição 34 está imperdível.

Boa leitura!

Olga Krieger

Bonijuris editora

Revista Direito & Condomínio

ISSN 2317-689X
Publicação periódica de caráter informativo.

Circulação dirigida e gratuita

Periodicidade:

Trimestral

Tiragem:

20.000 exemplares

Editor-chefe:

Luiz Fernando de Queiroz

Editora responsável:

Olga Maria Krieger

Coordenação de marketing:

Jéssica Regina Petersen

Revisão:

Texto Finito

Projeto gráfico e diagramação:

Suiane Cardoso

Imagens:

Shutterstock

Publicação:

Editora Bonijuris

PARA ANUNCIAR:

(41) 3323-4020

comercial@bonijuris.com.br

Atendimento ao leitor:

revistadc@bonijuris.com.br

Receba a revista em sua casa.

Sugestão de pauta:

revistadc@bonijuris.com.br

0800-645-4020

Facebook e Instagram:

@direitocondominio

Versão digital:

www.issuu.com/editorabonijuris



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

O conteúdo dos anúncios é de responsabilidade dos respectivos anunciantes.

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



A HORA E A VEZ DAS BICICLETAS

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

Não é de hoje que as bicicletas vêm tomando conta das ruas. A mobilidade urbana, principalmente nas grandes capitais, é uma questão fundamental no século 21, e se nas capitais europeias já era algo comum no século passado, no Brasil ganhou corpo na última década.

Isso ocorreu por conta de alguns fatores, como a facilidade no deslocamento urbano, o fato de ser

um meio de transporte barato e ao mesmo tempo ecológico, já que não emite poluentes na natureza, e, por último e não menos importante, o fato de pedalar ser um ótimo exercício, sendo perfeito para auxiliar na prática de uma vida saudável.

Para se ter uma ideia, em 2020 o Brasil teve uma alta na venda de bicicletas em relação ao ano anterior em mais de 50%. Em São Paulo, esse crescimen-



to chegou aos 66% (não apenas com as bicicletas tradicionais). Dado o fato de as bicicletas estarem tão presentes no cotidiano da cidade, em 2013 foi promulgado o Decreto 53.942, que obriga as novas construções, bem como prédios comerciais e residenciais, novos ou reformados, a reservar até 10% de vagas para o estacionamento de bicicletas. A medida complementou a Lei 15.649/12.

Esse decreto municipal da cidade de São Paulo dispõe as regras para a implementação de bicicletário: acesso garantido para todos os condôminos; instalação do bicicletário em um espaço de fácil acesso, de preferência próximo da calçada ou rua; distância mínima de 0,75 metro entre os suportes para as bicicletas; equipamentos com, no mínimo, 1,80 metro de extensão, com altura mínima de 2 metros. Os condomínios que não têm área de estacionamento e que estão localizados em vias onde é proibido o trânsito de bicicletas estão isentos de ter um bicicletário.

Em todo o Brasil, cada vez mais é comum as pessoas optarem por esse meio de transporte e a gestão condominial precisa estar atenta a esses anseios da população. Deliberar sobre o tema é importante, pois cada condomínio tem regras específicas sobre a guarda das bicicletas. A construção de um bicicletário pode ser uma reforma relativamente barata caso o condomínio tenha local para a sua implementação. O quórum necessário de aprovação da obra varia entre maioria simples dos presentes (quando nenhuma área do condomínio será alterada) e 2/3 dos condôminos se houver a necessidade de mudar o destino de uma área comum.

O uso de bicicletas não é só uma tendência. Como os dados mostram, é uma realidade. Sendo assim, a gestão condominial deve se adequar aos novos tempos, tendo em vista que esse é um meio de transporte com mais vantagens do que desvantagens, por isso o crescimento no uso. Além domais, a criação de um bicicletário acaba valorizando o empreendimento. ■

Síndico Gestor

Os 4 pilares para uma gestão condominial de sucesso

Ailton Tertuliano

Apresenta as quatro funções básicas da administração aplicadas à gestão condominial: planejamento, organização, direção e controle. Além da fundamentação conceitual de cada pilar, o leitor encontrará ferramentas e exemplos práticos para auxiliá-lo na aplicação de cada um desses conceitos à realidade do dia a dia da administração do seu condomínio.



Compre através do QR Code:



Canais de venda:

www.livrariabonjuri.com.br

0800 645 4020

41 3323 4020



CONDÔMINO ANTISSOCIAL

PODE SER EXPULSO DO CONDOMÍNIO?

Por Lucas Cotta de Ramos - Advogado em Caratinga/MG - contato@lucascotta.com.br

Uma questão que gera muitas dúvidas é sobre a possibilidade de se expulsar um condômino antissocial de um condomínio. Indaga-se, à luz do direito brasileiro, se seria possível, como medida extraordinária, expulsar uma pessoa que reiteradamente descumpra direta e deliberadamente as normas contratuais do condomínio ou até mesmo a lei, fazendo algazarra, gritaria e promovendo atitudes que lesem os condôminos ou a paz social.

Para sermos diretos, de acordo com a jurisprudência brasileira, sim, é possível expulsar o chamado condômino antissocial, desde que isso seja feito como medida excepcional.

Explicando melhor, se um condômino (morador) eventualmente descumprir normas contratuais do condomínio ou mesmo descumprir a lei, por exemplo perturbando o sossego alheio com gritaria ou



algazarra (o que configura contravenção penal prevista no art. 42, inc. I, da Lei de Contravenções Penais) –, o primeiro ato a ser feito é coletar a prova desse descumprimento.

Após isso, o condomínio deve fazer uma notificação formal ao condômino problemático, expondo os fatos por ele praticados e apontando a violação às normas do contrato ou da lei, notificando para que ele pare com sua conduta. A seguir, pode ser registrada uma ocorrência no livro de ocorrências do condomínio. Também é possível, sempre, chamar a polícia e ajuizar ação judicial, buscando fazer cessar a conduta do condômino antissocial.

É possível, ainda, aplicar multa ao condômino que desrespeita as regras, penalidade a ser decidida na forma e valor limite do art. 1.337 do Código Civil:

Art. 1.337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio, poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos

restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

Nesse contexto, se o problema não for resolvido, aí, sim, passa a ser possível que a pessoa jurídica do condomínio demande judicialmente contra o morador, pedindo sua expulsão do local. Ou seja, para que o condomínio possa mover a ação judicial, é necessário que a aplicação da multa não tenha sido suficiente para coibir a prática lesiva, e que o condomínio convoque a assembleia geral para nova deliberação. Não é recomendável deliberar sobre a multa e sobre a expulsão numa só assembleia, pois, primeiramente, deve-se verificar se a multa surtirá efeito.

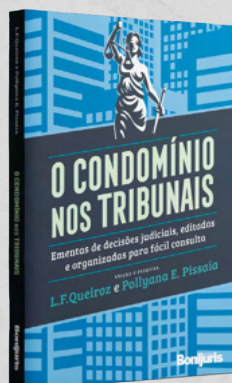
Uma vez convocada a assembleia, vota-se pela propositura de ação judicial com o objetivo da exclusão do condômino antissocial. Somente com o voto favorável de no mínimo 3/4 (três quartos) dos

O Condomínio nos Tribunais

Ementas de decisões judiciais, editadas e organizadas para fácil consulta

L. F. Queiroz e Pollyana E. Pissaia

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



Compre através do QR Code:



Canais de venda:

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020

41 3323 4020



condôminos é que poderá ser proposta tal ação. Tudo isso deve constar na ata de assembleia, inclusive com o registro da quantidade de votos, o que é requisito para a ação judicial.

Esse é o procedimento previsto no Enunciado n. 508 do Conselho da Justiça Federal (CFJ):

Verificando-se que a sanção pecuniária mostrou-se ineficaz, a garantia fundamental da função social da propriedade (arts. 5º, XXIII, da CRFB e 1.228, § 1º, do CC) e a vedação ao abuso do direito (arts. 187 e 1.228, § 2º, do CC) justificam a exclusão do condômino antissocial, desde que a ulterior assembleia prevista na parte final do parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil delibere a propositura de ação judicial com esse fim, asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal.

Nota-se, portanto, que a exclusão do condômino antissocial é possível no Brasil (desde que preenchida uma série de requisitos prévios) por via de decisão judicial, pois é necessário resguardar o direito de propriedade e de posse até mesmo do tal condômino antissocial. E, embora a Justiça determine a expulsão, isso nem de longe significa que o condômino antissocial perderá o imóvel se for dono dele. Ele poderá, por exemplo, alugar o imóvel para terceiros, já que seu direito de propriedade ficará preservado, mesmo tendo sido expulso do local.

Alertamos, por fim, que é preciso observar também as peculiaridades da Lei do Condomínio (Lei 4.591/64), daí por que se recomenda que o morador ou o condomínio que se sentir prejudicado procure um advogado de sua confiança para orientá-lo. ■

Resumidamente, o procedimento para pleitear a expulsão do condômino antissocial é o seguinte:

- Apurar a prática de atos violadores da norma condominial ou da lei.
- Registrar e coletar provas da prática de tais atos.
- Notificar formalmente o condômino problemático, narrando os fatos e a norma violada, notificando-o para que pare com a violação.
- Se não resolver, convocar assembleia para que, com a aprovação de no mínimo 3/4 (três quartos) dos condôminos, aplique-se multa ao condômino problemático, na forma e valor limite do art. 1.337 do Código Civil.
- Caso a imposição de multa não resolver, recomenda-se convocar nova assembleia para que, com a aprovação de no mínimo 3/4 (três quartos) dos condôminos, seja autorizada a propositura de demanda judicial a ser ajuizada em nome do condomínio contra o condômino antissocial, ação essa que objetivará a expulsão do condômino.
- Se e somente se a ação judicial for julgada procedente em favor do condomínio, obtendo-se decisão favorável, é possível efetivar a expulsão do condômino problemático, inclusive com o auxílio de força policial se necessário e desde que previamente autorizada pelo juiz.

Facilitador do Condomínio

Versão simplificada da Legislação Condominial

L. F. Queiroz



Baixe agora a versão digital gratuita do livro

Clique aqui



ATURANDO OS ANTISSOCIAIS

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

Em caso de vizinho com comportamento antissocial, sugerimos que seja convocada assembleia extraordinária do condomínio para que o problema seja discutido à exaustão e se delibere sobre as medidas judiciais e extrajudiciais a serem tomadas.

O reduzido espaço das áreas privativas dos edifícios modernos está acentuando a necessidade de se elaborar novas normas de convivência entre os moradores. O surgimento de condomínios resorts, com centenas de apartamentos, extensas áreas comuns e múltiplos serviços, também exige uma atualização dos instrumentos

de gestão para que não se perca a razão primeira que levou as pessoas a buscar esse tipo de coletividade.

Conflitos acontecem em edificações de todos os tamanhos, inclusive nas comunidades com poucas famílias. Veja o que diz uma síndica da cidade de Florianópolis, Santa Catarina:

Enfrentamos um grave problema em nosso condomínio, com a existência de um “morador-problema”. Felizmente o único, em um universo de 16 moradores.

O sujeito infringe todas as regras de convivência que se pode imaginar, seja colocando mais de um veículo em sua vaga de garagem, sendo que seu imóvel é proprietário de apenas uma vaga, seja agredindo verbalmente tanto prestadores de serviço quanto outros condôminos, com pesadas ofensas à honra e à moral, na frente de todos.

Acabei de assumir o cargo e pretendo dar um basta a tanta insanidade. A parte do veículo é fácil, pois farei cumprir nosso estatuto, multando-o. Orientei a todos que porventura venham a se sentir lesados por suas levianas explosões a fazerem boletim de ocorrência na delegacia e a prestarem queixas formalmente ao condomínio.

Estou atualizando nosso regimento e estatutos e pretendo incluir a possibilidade de multa por dano moral, que, se aprovado por todos, creio que ajudará a restabelecer uma convivência menos nociva.

Tenha ou não administrado algum condomínio anteriormente, a síndica de Florianópolis com certeza mostrou vocação para o cargo. Em vez de se desgastar em um confronto pessoal com o morador



problemático, buscou no regimento interno e na convenção os mecanismos possíveis para enfrentar a situação. Também deu a orientação correta aos condôminos, incentivando-os a prestar queixa formal ao condomínio e, ainda, lavrar boletim de ocorrência (b.o.) na delegacia competente. Independente de constar do estatuto, cabe pedido de indenização por danos morais quando estes acontecem.

Sugerimos que a síndica convocasse assembleia extraordinária do condomínio, com a assessoria de advogado especializado na área, para que o impasse fosse discutido à exaustão e se deliberasse sobre as medidas judiciais e extrajudiciais a serem tomadas contra o vizinho antissocial. Nessa mesma assembleia poderiam ser colhidas sugestões para alteração da convenção e no regimento interno, a ser aprovadas em vindoura reunião assemblear.

Embora a indignação contra o condômino tenha mexido com o emocional de todos no condomínio, em casos semelhantes nenhuma decisão radical ou absurda deve ser tomada, pois qualquer ato que ultrapasse o limite do razoável será facilmente anulado pela Justiça, como é comum acontecer. Multas de montante elevado, por exemplo, não têm maior efeito dissuasivo que multas adequadas, sendo que estas (mesmo quando aplicadas mais de uma vez) correm menos risco de serem revogadas judicialmente.

Lembramos que a legislação brasileira não prevê o despejo do condômino antissocial, mas permite que se lhe imponha “multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais” (Cód. Civil, art. 1.337, parág. ún.).

De outro lado, os condôminos prejudicados precisam entender que devem fazer suas reclamações por escrito e não podem ter medo de aparecer, pois a legitimidade das ações repressivas contra o antissocial depende da prova do prejuízo à coletividade. ■



EXISTE O "MANDATO TAMPÃO" DE SÍNDICO EM CONDOMÍNIO?

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

MANDATO

Antes de responder à pergunta "existe mandato tampão?" é necessário entendermos o conceito inicial:

*Mandato (do latim **mandatum**, de **mandare**, composto de **manus**, "mão", + **dare**, "dar": "dar na mão", no sentido de confiar, encarregar, ordenar, mandar) em direito público é a*

delegação conferida a determinadas pessoas, para que representem o povo nas instituições. Quem recebe o mandato é chamado "mandatário". Por extensão, o termo designa também o período de exercício de um cargo eletivo.¹

¹ Disponível em <https://pt.wikipedia.org/wiki/Mandato>, acesso em 24.03.2023.



Tem relação, portanto, com data, prazo, vigência. Todos os que cumprem mandato, por eleição ou nomeação, fazem-no por um período previamente estabelecido em lei – a exemplo dos cargos públicos como presidente da República, prefeitos, ministros e governadores – ou em instrumentos particulares, como é o caso das convenções para os condomínios e dos estatutos para as associações.

No caso dos condomínios, o artigo 1.347 do Código Civil prevê expressamente que será eleito um síndico com mandato não superior a dois anos. Este prazo poderá ser menor, mas nunca maior. A maioria das convenções prevê o prazo determinado de dois anos – não de até dois anos.

Atuando por mais de 24 anos com condomínios e loteamentos, deparei raras vezes com convenção, ou estatuto, que previa prazo inferior aos dois anos para o mandato de seu representante legal, mas, como dito, é possível assim determinar.

MANDATO TAMPÃO

Entendido o conceito de mandato, fica fácil concluir que o “mandato tampão” não tem previ-

são legal, não existe na nossa legislação, sendo fruto de uma criação do mercado, principalmente o condominial.

Segue essa mesma linha a crença de que, para ser ajuizada a ação pelo não pagamento das cotas condominiais, precisa ser devedor de três delas; alguns até afirmam que devem ser consecutivas. Lenda do mercado!

Para ser devedor, basta estar em mora (atraso) de uma cota para que o credor (condomínio) possa exercer seu direito de cobrá-la, porque a lei diz que o condômino deve pagar a sua parte no rateio das despesas (CC, art. 1.336, I) e que o síndico tem o dever de cobrá-las (CC, art. 1.348, VII), sem qualquer exigência de quantidade.

Neste contexto, o Código Civil previu o prazo máximo para a duração do mandato de síndico e não determinou que, caso ele não seja concluído, o próximo a ser eleito exercerá o cargo pelo tempo restante, “tampando” a vaga.

É provável que alguém diga que “se a lei não proíbe, ela permite”, o que é outra lenda do mercado para tentar dar legalidade aos inúmeros síndicos eleitos para que cumpram esses mandatos “tampões”, já que a legislação material civil disse expressamente que o mandato será cumprido por inteiro.

Todavia, o mandato “tampão”, complementar para conclusão daquele primeiro prazo não encerrado, poderá perfeitamente ser instituído na convenção. Se nela não está previsto, não pode ser utilizado. Há convenções que já estabelecem que, caso o síndico seja impedido de concluir seu mandato, seja substituído pelo subsíndico, que assumirá o cargo pelo prazo restante e, ao final daquela gestão, imporá a eleição de novo representante legal pelo prazo inteiro especificado na convenção. Repare que não há a determinação de que seja feita uma nova eleição para complemento de mandato, mas





automaticamente o subsíndico assume o cargo de síndico pelo prazo faltante para concluir o mandato do seu antecessor.

No entanto, se essa excepcionalidade não constar da convenção, não poderá ser utilizada, tampouco o caso de nova eleição de síndico apenas para complementar o tempo de mandato faltante, o que são duas situações diferentes.

Para que ambas tenham legalidade, a convenção deverá ser alterada com o quórum especial de 2/3 dos condôminos (CC, art. 1.351) para que sejam incluídas cláusulas contemplando a possibilidade da eleição de síndico e demais membros para o exercício de mandato tampão ou por prazo restante, ou qualquer outra denominação que indique que aquela eleição durará apenas o tempo suficiente para concluir o mandato não encerrado, ou, ainda, para permitir que o subsíndico assumira imediatamente para concluí-lo, sem necessidade de nova eleição.

Se o síndico faleceu, adoeceu, renunciou, foi destituído ou quaisquer que sejam as razões que o impeça de concluir o mandato para o qual foi eleito, e a convenção não prever a possibilidade de eleição emergencial de um novo síndico apenas para encerrar o lapso de tempo faltante, ou não prever quem o sucede até que o mandato se exaure completamente (sem nova eleição, repita-se), o ato não poderá ser praticado por ausência de previsão. Assumirá o subsíndico ou presidente do conselho

fiscal interinamente (provisoriamente), por pequeno período, até que novo síndico seja eleito pelo prazo integral fixado na convenção.

Importantíssimo lembrar que a convocação para a assembleia geral de eleição de síndico deverá fazer constar o período de duração do mandato para que os pretensos candidatos e os condôminos saibam dele sem qualquer dúvida. A convocação serve justamente para que os condôminos tenham conhecimento prévio do que será discutido e eventualmente aprovado, portanto o que consta da convocação não poderá ser modificado durante a assembleia, assim como o que não está pautado não poderá ser objeto de deliberação. Não se mudam as regras do jogo durante o jogo!

Para finalizar, temos outra lenda do mercado, que é a expressão “a assembleia é soberana”. Se a assembleia fosse de fato soberana, não teríamos inúmeras ações judiciais impugnando-as, seja por situações em que a pauta previamente divulgada não condiz com o que foi decidido em seu transcorrer, seja porque os assuntos decididos estão em desacordo com o que foi pautado no edital de convocação, seja pela ausência de convocação de todos os condôminos, ou, ainda, por tomarem decisões que ferem a legislação ou a própria convenção. São várias as situações que podem implicar na impugnação de uma assembleia, o que exige estrito cumprimento do regramento previsto na legislação e na convenção visando trazer cada vez mais segurança aos atos praticados. ■

Os Segredos do Síndico de Sucesso

Alcance o topo começando do zero

Fábio Barletta Gomes e Daniele Oliveira Barletta Gomes

Se você é síndico ou quer se tornar um, este livro é para você! Os autores contam os segredos de quem iniciou os primeiros passos como síndico e quer alcançar o merecido sucesso por meio de uma atuação segura e eficiente. É a obra de cabeceira para quem quer alcançar o topo da profissão que mais cresce no Brasil.



Compre através do QR Code:



Canais de venda:

➤ www.livrariabonijuris.com.br

☎ 0800 645 4020

☎ 41 3323 4020

Por que **priorizar** o pagamento da taxa de condomínio?



Evita dor de cabeça com a cobrança administrativa e judicial que pode levar à penhora do imóvel.



Com dinheiro em caixa o síndico consegue pagar em dia as contas do condomínio, e ninguém paga juros.



Melhorias podem ser implementadas no condomínio, com valorização do seu imóvel no mercado.



DICAS DE **APLICATIVOS** PARA FACILITAR O DIA A DIA DO SÍNDICO



Por Simone Gonçalves – Advogada em Porto Alegre/RS – contato@simonegoncalves.com.br

O dia a dia de quem exerce a função de síndico não é fácil. Aqueles que atuam nesta área sabem que administrar um condomínio é tarefa cada vez mais fatigante. Porém, as novidades tecnológicas podem ser grandes aliadas do síndico, auxiliando nas rotinas e possibilitando uma administração eficiente e transparente.

Nos últimos tempos, o uso de ferramentas tecnológicas tem se multiplicado na área condominial. Isso porque, através delas é possível o síndico gerenciar tarefas, colaboradores, definir prazos e prioridades, entre outros, tudo adequado ao perfil do condomínio.

A tecnologia está aí para facilitar a vida pessoal e profissional. Desse modo, o mercado de aplicativos, os famosos **apps**, está cada vez mais popular.

É incontestável a presença constante de aplicativos e plataformas digitais no dia a dia de todos nós. Assim, diante das múltiplas possibilidades de in-

teração, cada vez mais os síndicos, moradores e profissionais têm se interessado pelo mercado de **apps**, pois, além de reduzir custos, também é possível diminuir a sobrecarga de trabalho.

Com tanta variedade, não há dificuldade de encontrar aplicativos para facilitar a vida de síndicos e condôminos.

Trazemos três dicas de **apps** para ajudar o síndico a otimizar as estratégias de gestão condominial:

DICA PARA ORGANIZAÇÃO: TRELLO

O Trello é uma ótima ferramenta para organizar e gerenciar a rotina diária do síndico, pois é possível criar listas, checklists, quadros, entre outros. Tudo de que ele precisa para otimizar estratégias e realizar um trabalho produtivo está disponível através desta ferramenta.

O Trello possui plano pago e plano gratuito, sendo que no gratuito é possível utilizar as princi-



pais funcionalidades da ferramenta, podendo inserir textos, anexar arquivos, agendar datas para tarefas etc.

O síndico pode, ainda, integrar o Trello a outras ferramentas, facilitando a comunicação com a equipe de colaboradores, conselheiros, fornecedores etc., pois é possível compartilhar tarefas com outros usuários. O aplicativo permite que a gestão do condomínio seja realizada de forma prática e está disponível para Android e iOS.

DICA PARA REUNIÕES/EVENTOS: GOOGLE AGENDA

O Google Agenda é uma ferramenta simples e intuitiva que permite aos síndicos organizar compromissos, reuniões e assembleias do condomínio.

A ferramenta é vinculada a uma conta do Gmail, apresentando todos os meses do ano, inclusive com marcação dos feriados nacionais. Feriados estaduais e municipais devem ser adicionados pelo próprio síndico. Além disso, permite agendamento de videoconferências pelo Google Meet.

Desse modo, o síndico, ao realizar os agendamentos, já pode adicionar os demais participantes da reunião, os quais irão receber o link com dia e horário. O síndico pode, ainda, incluir textos, anexos, entre outras funcionalidades que a ferramenta oferece. Disponível para Android e iOS.

DICA PARA COMUNICAÇÃO: WHATSAPP BUSINESS

O WhatsApp é o **app** de troca de mensagens instantâneas mais popular do Brasil. O síndico pode utilizar este aplicativo para realizar comunicações internas urgentes e importantes, pois dificilmente algum condômino não o terá instalado no celular.

É, também, a ferramenta mais utilizada pelos síndicos para contato com colaboradores e pessoal externo. No entanto, a sugestão é optar pela versão WhatsApp Business, assim não precisará compartilhar seu contato pessoal, bem como esta versão possui mais recursos que a tradicional.

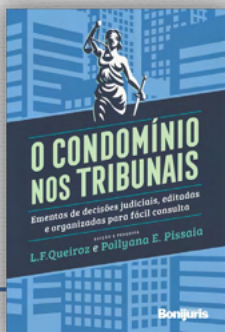
A versão **Business** permite, inclusive, restringir conversas apenas para horário comercial, além de criar listas de transmissão, que permite enviar mensagem uma vez para todos do grupo, entre outras vantagens.

A dica de ouro aqui é estabelecer regras para o uso do grupo, evitando conflitos com informações irrelevantes para o condomínio.

Se o síndico quer começar a inovar na gestão do seu condomínio, pode aproveitar os **apps** disponíveis no mercado.

É importante pesquisar preços e funcionalidades de cada aplicativo, lembrando que há ferramentas gratuitas que cumprem a função sem custo. Com o uso de aplicativos adequados ao perfil do condomínio, o síndico consegue organizar o dia a dia de um jeito muito prático. ■

Conheça nossos livros da área condominial



O CONDOMÍNIO NOS TRIBUNAIS

Ementas de decisões judiciais, editadas e organizadas para fácil consulta

L. F. Queiroz e Pollyana E. Pissaia

Reúne a síntese de 184 decisões de 14 tribunais de justiça de todo Brasil sobre questões condominiais, organizadas em 70 temas.

Adquira já



SÍNDICO GESTOR

Os 4 pilares para uma gestão condominial de sucesso

Ailton Tertuliano

Apresenta as quatro funções básicas da administração aplicadas à gestão condominial: planejamento, organização, direção e controle.

Adquira já



OS SEGREDOS DO SÍNDICO DE SUCESSO

Alcance o topo começando do zero

Fábio Barletta Gomes e Daniele Barletta Gomes

Os autores contam os segredos de quem quer alcançar o merecido sucesso por meio de uma atuação segura e eficiente.

Adquira já



COISAS BÁSICAS DO CONDOMÍNIO

Karla Pluchienik Moreira

Um instrumento de apoio a quem mora, trabalha, administra ou garante o condomínio no Brasil. O livreto conta com 25 tópicos de fácil leitura com informações elementares sobre os condomínios edilícios.

Adquira já



CONDOMÍNIO EM FOCO

Questões do dia a dia

Luiz Fernando de Queiroz

Reúne 105 textos que explicam direitos, deveres e relações entre síndicos, condôminos, administradores e prestadores de serviço.

Adquira já



VIDA EM CONDOMÍNIO

120 questões do dia a dia

Luiz Fernando de Queiroz

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

Adquira já



LEIS ESSENCIAIS DO CONDOMÍNIO

Luiz Fernando de Queiroz e
Olga Maria Krieger

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

Adquira já

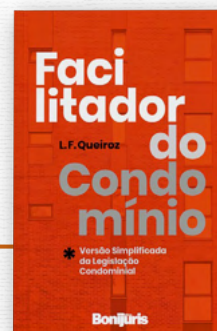


LEGISLAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Luiz Fernando de Queiroz e
Olga Maria Krieger

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

Adquira já



FACILITADOR DO CONDOMÍNIO

Versão simplificada da
Legislação Condominial

L. F. Queiroz

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

Adquira já



QUESTÕES RECORRENTES DA VIDA EM CONDOMÍNIO

2ª Edição

Rodrigo Karpat

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

Adquira já



QUÓRUM NO CONDOMÍNIO

O poder do voto nas assembleias

Luiz Fernando de Queiroz e
Karla Pluchiennik Moreira

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

Adquira já



XÔ, INADIMPLÊNCIA

Orientações práticas de como diminuir a inadimplência no seu condomínio

Robéria Moraes e Caroline Pio

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

Adquira já



7 TEMAS POLÊMICOS

SOBRE CONDOMÍNIO QUE TODOS DEVERIAM CONHECER

Por Lucas Wlassak – Advogado em Fortaleza/CE – lucas.adv.ce@gmail.com

A vida em sociedade não é fácil. Ainda mais com pessoas que não possuem nossas preferências, nossos valores e nossa educação. Às vezes, o que pode nos irritar profundamente talvez seja tolerável ou extremamente normal para nosso vizinho.

Tal situação se agrava quando moramos ou exercemos nossas profissões em edificações verticais, como prédios e torres comerciais (condomínio edilício), pois a proximidade e o compartilhamento de serviços comuns são capazes de gerar ainda mais desentendimentos.

Pensando nisso, separamos sete temas polêmicos sobre o condomínio edilício. Trata-se de informações bastante relevantes e que o ajudarão na tomada de decisões e na reivindicação de direitos.

1. NEM TUDO QUE ESTÁ NA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO PODE SER APLICADO

A convenção do condomínio, assim como nos demais contratos, não pode violar a moral ou a ordem

pública. Mesmo que aprovadas em assembleia pelos condôminos, se as regras ferirem princípios e valores protegidos e aceitos pela sociedade, ou se contrariarem o texto da lei, não poderão ser aplicadas. Quem se sentir prejudicado sempre poderá procurar o Poder Judiciário para fazer valer seus direitos.

2. USO PARA FINS DIVERSOS É PROIBIDO

A lei dispõe que cada condômino pode usar seu imóvel conforme sua destinação, não podendo, por exemplo, um imóvel residencial ser utilizado comercial, ou um comercial como moradia (CC, art. 1.335, II). No entanto, tal regra não é absoluta e pode ser relativizada quando não oferecer risco ao sossego, à segurança e à saúde dos demais condôminos, conforme cada caso concreto (CC, art. 1.336, IV). Atividades inadequadas podem e devem ser proibidas quando puderem violar direitos de outras pessoas, como, por exemplo, aulas de instrumentos musicais que emitam sons acima do permitido ou



fabricação de produtos alimentícios que requeiram a instalação e operação adequadas. Já com relação ao aluguel por temporada – a exemplo do site Airbnb –, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) já se posicionou favorável à locação, mesmo quando houver proibição na convenção do condomínio, decisão que ainda não está definitivamente sedimentada, estando o processo ainda em curso (STJ, REsp 1.819.075/RS).

3. INQUILINOS PODEM VOTAR E SER SÍNDICOS

Apesar de esta previsão não estar mais expressamente disposta em lei, dada a revogação parcial da Lei 4.591/64, entende-se que será possível a concessão do direito ao voto para os inquilinos, sobretudo se houver tal previsão na convenção de condomínio. Além disso, como a lei permite que a administração condominial possa ser realizada por terceiro contratado (por exemplo, síndico profissional), nada impede que o inquilino possa exercer o papel de síndico.

4. PERMITIDA A CRIAÇÃO DE ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO

É permitida a permanência de animais de estimação nas unidades residenciais, mesmo que a convenção disponha o contrário, como já decidiu o STJ (REsp 1.783.076/DF). No entanto, a criação de quaisquer destes bichinhos (por exemplo, gato, cachorro ou pássaro) não pode prejudicar o sossego, a saúde ou a segurança dos demais moradores, nem ser contrária aos bons costumes (CC, art. 1.336, IV). Criar cachorros violentos ou que latem excessivamente, por exemplo, pode violar o direito de outras pessoas, estando o condômino sujeito a multas proporcionais ao valor da taxa condominial.

5. PERMITIDO O USO DE TELAS DE PROTEÇÃO E CORTINA DE VIDRO

Condôminos não precisam de autorização para a instalação de telas de proteção ou de cortinas

de vidro em suas unidades, como vem decidido dos tribunais em todo o país (Ri 0276303-78.2014.8.0001, TJ/RJ). Tal direito deve ser exercido com parcimônia, pois a instalação desses acessórios deve harmonizar com a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas (CC, art. 1.335, III).

6. UNIDADES DE TAMANHOS MAIORES PODEM PAGAR TAXAS MAIS ELEVADAS E EXERCER O DIREITO AO VOTO COM MAIOR PESO

A lei dispõe que o condômino é obrigado a contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção (CC, art. 1.336, I). Assim, a convenção de condomínio poderá estipular que unidades maiores arquem com taxas condominiais mais altas, proporcionais à metragem da unidade habitacional. Nossa legislação prevê que os votos nas assembleias serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio (CC, art. 1.352, parág. ún.).

7. CONDÔMINO INADIMPLENTE NÃO PODE VOTAR, MAS DEVE SER TRATADO COM RESPEITO

Apesar de haver expressa proibição legal para o exercício do voto e da participação do condômino inadimplente na assembleia (CC, art. 1.335, III), tal impedimento não pode ser usado para justificar qualquer comportamento desrespeitoso. Além disso, tem-se considerada abusiva – e passível de reparação de danos morais e materiais – sua privação de acesso a áreas comuns (por exemplo, piscina, garagem e quadra), assim como o corte de água, luz, gás ou outros serviços essenciais, encerrados por causa do não pagamento. ■

Referências: Lei 10.406/02 (Código Civil). Fonte bibliográfica: Direito Civil: direito das coisas, Flávio Tartuce, 2017.

DIREITO CONDOMINIAL

NOS TRIBUNAIS

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



Síndico não pode realizar abatimento dos juros e multas dos condôminos inadimplentes sem autorização assemblear

[...] Responsabilidade civil do síndico – [...] – Síndico que não pode realizar abatimento de multa e juros – Consequência legal à inadimplência dos condôminos (art. 1.336, § 1º do CC) – Dever do síndico realizar a cobrança das taxas condominiais nos termos da lei e da convenção condominial – Aplicação do princípio da isonomia a todos os condôminos – [...]

(TJPR – Ap. Cível n. 0017530-66.2018.8.16.0001 – 10a. Câ. Cív. – Ac. unânime – Rel.: Des. Luiz Lopes – Fonte: DJ, 29.08.2022).

Condomínio não possui responsabilidade por furto de veículo em suas dependências

[...] Condomínio – Ação de indenização por danos materiais – Responsabilidade civil. Furto de veículo ocorrido na garagem do condomínio edilício. Ausência de culpa do requerido, ente despersonalizado, pressuposto obrigatório do dever de indenizar. Inexistência de previsão, na convenção, estipulando a assunção da responsabilidade pelo condomínio. Impossibilidade, na espécie, de socialização do prejuízo. [...]

(TJSP – Ap. Cível n. 1017598-23.2021.8.26.0451 – 26a. Câ. Dir. Priv. – Ac. unânime – Rel.: Des. Antonio Nascimento – Fonte: DJ, 09.09.2022).

Crédito relativo às contribuições ordinárias e extraordinárias precisa estar previsto em convenção ou ata de assembleia para a cobrança

[...] Taxa condominial – Ausência de previsão em convenção ou ata de assembleia – Falta de liquidez e certeza do título – Extinção do processo. 1. Nos termos do inciso X do artigo 784 do Código de Processo Civil, o crédito relativo às contribuições ordinárias e extraordinárias de condomínio edilício, para ser considerado título executivo extrajudicial, deve estar previsto na respectiva convenção ou aprovado em assembleia geral. 2. Extingue-se a execução ajuizada com base em título que, embora apontado como executivo, esteja desprovido dos requisitos da certeza e da exigibilidade.

(TJMG – Ap. Cível n. 5041713-23.2019.8.13.0079 (1) – 15a. Câ. Cív. Ac. unânime – Rel.: Des. Maurílio Gabriel – Fonte: DJ, 19.01.2022). ■



Compartilhe a Revista Direito & Condomínio



Clique nos ícones ao
lado e compartilhe
esta edição da revista



Siga nossas redes sociais: @direitocondominio

/direitocondominio

Contate-nos: 41 3323 4020

0800 645 4020

revistadc@bonijuris.com.br