Revista

Direito & Condomínio

Bonijuris editora

Ano 9 | nº 33 | Fevereiro a Abril | 2023

COMPARTILHE

OS 4 PILARES

PARA UMA GESTÃO CONDOMINIAL

DE SUCESSO!

ARTIGOS & COMENTÁRIOS
ATENÇÃO NA CONTRATAÇÃO DE TERCEIRIZADAS

DIA A DIA
ASSEMBLEIA GERAL EM SESSÃO PERMANENTE

FIQUE ATENTO
NOVO QUÓRUM PARA DESTINAÇÃO DA UNIDADE IMOBILIÁRIA

direitoecondominio @direitoecondominio

Conheça os livros da área condominial

OS SEGREDOS DO SÍNDICO DE SUCESSO

Alcance o topo começando do zero

Fábio Barletta Gomes e Daniele Barletta Gomes

Se você é síndico ou quer se tornar um, este livro é para você! Nele, você conhecerá todos os passos para se chegar ao topo da profissão que mais cresce no Brasil e poderá ofertar o seu trabalho com maior valor agregado, recebendo o feedback positivo de qualquer condomínio que o contratar.

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.

COISAS BÁSICAS DO CONDOMÍNIO

Karla Pluchiennik 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.

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.

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.

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.

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.

QUESTÕES RECORRENTES DA VIDA EM CONDOMÍNIO

Rodrigo Karpat

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

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.

QUÓRUM NO CONDOMÍNIO

O poder do voto nas assembleias

Luiz Fernando de Queiroz e Karla Pluchiennik Moreira

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

XÔ, INADIMPLÊNCIA

Orientações práticas de como diminuir a inadimplência no seu condomínio

Robéria Morais e Caroline Pio

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

COMPRE ATRAVÉS DO QR CODE

Bonijuris editora

Canais de venda:
www.livrariabonijuris.com.br
0800 645 4020
41 3323 4020

ARTIGOS & COMENTÁRIOS 4
Condomínios x terceirizadas: o que observar nas contratações?
Por Carlos Marinho

Lojas térreas com acesso independente à via pública – rateio e pagamento de despesas comuns 10
Por Joselia Küchler

CAPA 6
Os 4 pilares para uma gestão condominial de sucesso!
Por Ailton Tertuliano

DIA A DIA 13
Fluxograma e aspectos práticos da assembleia geral mantida em sessão permanente
Por Felipe Fava Ferrarezzi

PERGUNTAS E RESPOSTAS 16
No boleto da taxa condominial podem constar outras despesas?
Por Luiz Fernando de Queiroz

FIQUE ATENTO 18
Conheça as novas regras de destinação do edifício ou da unidade imobiliária
Por Ivana Maísa de Freitas

A Revista Direito & Condomínio inicia o ano com foco em trazer informações de qualidade para os síndicos. E quando o síndico está bem-informado, a coletividade condominial é a maior favorecida. Por isso, o tema de capa traz os pilares essenciais para uma gestão de sucesso, a qual requer a aplicação das quatro funções básicas da administração: planejar, organizar, dirigir e controlar.

Em 2022 houve duas importantes alterações no Código Civil quanto ao direito condominial. Uma foi a redução de quórum para alterar a destinação do condomínio edilício ou da unidade imobiliária. A advogada Ivana Freitas aborda as novas regras de maneira didática. A segunda está relacionada às assembleias gerais, que podem ser mantidas em sessão permanente. O tema parece árido, mas o advogado Felipe Ferrarezzi presenteia o leitor com um fluxograma dos aspectos práticos de tal modalidade.

Por fim, não deixe de conferir os cuidados necessários para a contratação de empresas terceirizadas no condomínio, já que o barato pode custar caro. Como afirma Carlos Marinho, "não faça nada apenas por preço. Entenda o processo de custeio, pois o preço é consequência".

Boa leitura!

Olga Krieger

editora Bonijuris

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:
@direitoecondominio
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.

CONDOMÍNIOS X TERCEIRIZADAS:

O QUE OBSERVAR NAS CONTRATAÇÕES?

Por Carlos Marinho – Advogado em Goiânia/GO - carlosmarinho.sma@gmail.com

Não há como falar de condomínios sem mencionar os cuidados na contratação de serviços terceirizados, como portaria, segurança, limpeza, manutenção predial e serviços gerais. Tenha certeza: o assunto é vasto. Por quê? Porque o serviço prestado pelas terceirizadas implicam um altíssimo percentual de sucesso de sua operação com pessoal, finanças, gestão, comunicação, segurança e por aí vai.

Então, para delimitar, não vamos aqui falar de todos estes aspectos. Vamos comentar os principais cuidados, pois estão baseados nos problemas mais comuns.

1. Não faça (NUNCA) nada apenas por preço. Entenda o processo de custeio, pois o preço é consequência. Entenda que as propostas devem ser planilhadas e unificadas para que itens semelhantes possam ser comparados. Não é o condomínio que se adapta à terceirizada. Esta, como contratada, deve se adaptar ao condomínio.
2. Busque referências não apenas em contratos vigentes, mas também nos encerrados, antigos. Entenda se o "produto" ofertado ao condomínio A é o mesmo que você vai contratar. Às vezes o prédio vizinho contratou um produto diverso do seu e a comparação, claro, não vai poder ocorrer. Igualmente, procure referências junto a outras empresas, por exemplo contabilidade ou assessoria jurídica
3. Verifique a idoneidade e a solvência da empresa. Isto significa pedir atos constitutivos, CNPJ, contrato social, verificar o capital social (patrimônio), pesquisar junto ao Judiciário o histórico da empresa. Se for necessário ir mais fundo, veja quem são os sócios e se são sócios de empresas "falidas", em recuperação judicial, com patrimônio indisponível e por aí vai. Mas por que tanta informação? Vamos pensar. Qual o valor da contratação? Condomínios pequenos têm, em média, contratos de dois, três funcionários. Valores em média de R$ 4.000,00 por colaborador, ou seja, um impacto de R$ 12.000,00 a R$ 15.000,00 por mês. Condomínios maiores, do tipo clube, possuem folhas de R$ 70.000,00 ou mais. Imagine que "grande ou pequena" a fatura, se algo não for pago, a responsabilidade recairá sobre o condomínio, logo o impacto tende a ser catastrófico.

COMPARTILHE

4. Exija regularmente as certidões de débito junto aos principais órgãos, tais como CNDT (certidão negativa de débitos trabalhistas), certidões de execução fiscal (nas esferas, municipal, estadual e federal), previdenciárias, e até mesmo bancárias (pelo menos onde a empresa detém conta). Essas certidões são sinais indicativos da saúde financeira, gestão e idoneidade da empresa.
5. Solicite os comprovantes de quitação das guias de INSS, FGTS e demais encargos devidos. Isso evita alguma responsabilização em desfavor do condomínio, responsável subsidiário na seara trabalhista e até mesmo responsabilidade direta no aspecto tributário pela retenção. Logo, tenha muito cuidado.
6. Ainda focado no aspecto do colaborador, a parte mais fraca desta relação, verifique se a empresa está cadastrada nos programas de saúde e medicina do trabalho. Essas são exigências que devem ser cumpridas regularmente, sob pena de autuação pelos órgãos fiscalizadores.

Vamos afunilar o tema. Imagine, por algum acaso, que a empresa "suma do mapa"! Abandonou o serviço, a prestação, ou deixou de pagar os funcionários. Um exemplo pior que o outro, não é mesmo?

No tocante ao "abandono" (do serviço, mas pode ser da obra, numa empreitada etc.), o interessante é que os pagamentos sejam feitos e atestados com cautela. Assim consegue-se diminuir o impacto e o eventual prejuízo. Logo, verifique a adoção do sugerido no tópico 05, que aliada a uma quitação atestada (abatimentos quanto a faltas e conferência de serviços) tende a diminuir o prejuízo.

Mas ATENÇÃO: em casos como estes, a cautela deve ser antecedente. O que isso significa? Quando a empresa "some", o ideal é registrar a ocorrência junto às autoridades competentes. Um bom advogado, de preferência expert em condomínios, pode auxiliá-lo, pois atua preventivamente também. Um exemplo que gostamos de sugerir é o ligado à aplicação de penalidades administrativas. Faltas de funcionários, produtos, material de limpeza, ausências para cumprimento do contrato, ou uma falta, um desconto da diária de um colaborador. Estipule penalidades e glosas automáticas (concedidos ampla defesa e contraditório) para situações como essas.

E mais, o advogado pode lhe auxiliar ainda quando do "fechamento" de seu contrato com a terceirizada. E aí sugerimos, a título de evitar surpresas:

a. seguro de responsabilidade civil;

b. caução (depósito, por exemplo);

c. indicação de cortes de mediação e arbitragem (métodos extrajudiciais de conflitos).

Quanto a estas sugestões, o seguro pode ser acionado diante da inadimplência da terceirizada. A caução é uma garantia em similar hipótese, mas manteremos o foco no último.

A ninguém interessa a demora de certos julgamentos, brigas perante o Judiciário criadas por empresas que após largarem o contrato se recusam a ter descontos em suas faturas por falhas na prestação do serviço. Logo, a hipótese de resolver o problema extrajudicialmente tende a ser uma excelente saída.

O planejamento deve ser uma constante em sua vida condominial.

Longe de exaurir o tema, nosso objetivo é mostrar que as contratações seguem uma rotina que pode deixar o condomínio em risco. Nada pior do que fazer um investimento e vê-lo naufragar, resultando em novo pagamento ou responsabilização, e, mais ainda, no comprometimento da paz de condomínio, administradora, síndicos e moradores. ■

OS 4 PILARES PARA UMA GESTÃO CONDOMINIAL DE SUCESSO!

Por Ailton Tertuliano - Gestor de negócios, consultor e palestrante em São José dos Campos/SP - ailtontertuliano@gmail.com

SÍNDICO E O SEU PAPEL PRINCIPAL

O síndico é o representante legal dos interesses do condomínio. Apesar de os coproprietários compartilharem de responsabilidades para com o condomínio, é o síndico quem tem o dever de, por exemplo, "representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comum", "cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia", entre outros deveres listados no artigo 1.348 do Código Civil.

O papel do síndico é ser o gestor do condomínio, e suas atribuições estão diretamente relacionadas à aplicação das quatro funções básicas da Administração, traduzidas nas seguintes ações: **planejar, organizar, dirigir e controlar**.

COMPARTILHE

Apesar de não existir qualquer exigência legal de que o síndico do condomínio possua conhecimentos técnicos de administração, o exercício da sindicatura demandará ações de ordem administrativa e de gestão de estruturas, processos, recursos, pessoas, contratos, comunicação, relacionamento interpessoal e negocial.

A não obrigatoriedade desses conhecimentos como requisito prévio para a sindicatura não elimina a expectativa dos condôminos de que o síndico escolhido para gerir o condomínio seja capaz, na prática, de lidar com todas essas demandas. Isso exigirá, de quem foi eleito, a capacidade de responder com propriedade a esses desafios, dedicando-se a conduzir sua gestão delimitada às quatro ações-chave.

Portanto, o síndico deve atender às seguintes expectativas:

- Pensar em soluções (planejamento);
- Coordenar recursos (organização);
- Liderar ações (direção);
- Fiscalizar resultados (controle).

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.livrariabonijuris.com.br
0800 645 4020
41 3323 4020

Imagine se todas as pessoas presentes em uma assembleia para a eleição do síndico tivessem conscientemente considerando esses quatro elementos como características essenciais para que alguém possa administrar o condomínio. Esse entendimento seria uma linha de condução poderosa, que elevaria automaticamente o nível de qualidade da importante decisão da vida condominial que é a escolha do representante legal de seus interesses. Dessa maneira, o alinhamento entre a expectativa intrínseca dos condôminos com a real capacidade de entrega do candidato escolhido representa o primeiro passo para uma gestão condominial bem-sucedida. Ou seja, tudo começa na eleição de um síndico capaz de exercer com qualidade o seu principal papel: ser o gestor do condomínio.

SÍNDICO: O CAPITÃO DO NAVIO

Imagine o condomínio como um grande navio. Naturalmente, o síndico seria a figura do capitão e os condôminos, os exigentes passageiros da embarcação. Como capitão, a rotina do síndico na condução da gestão condominial é uma constante aventura, navegando em águas conhecidas ou em novas rotas a serem desbravadas.

Assim como o mar, a dinâmica do dia a dia se encarrega de criar constantemente mudanças de contextos, numa contínua alteração de momentos favoráveis e desfavoráveis, que exigem daquele que detém o "timão na mão" a destreza e a coragem para levar a salvo sua embarcação até o destino final.

Navegar é a arte de correr riscos. Se o navio permanecer no porto estará sempre seguro, mas não foi para isso que os navios foram feitos. No entanto, esses riscos devem ser calculados, previstos e mitigados para que o resultado de cada experiência de navegação seja bem-sucedida.

É importante que o capitão tenha um plano, uma rota a seguir. É preciso saber para onde vai, o que precisa para fazer a viagem, qual é o melhor caminho que deve tomar e se assegurar de que está seguindo na rota certa. Como o gestor dessa travessia, o comandante é o responsável pela condução segura e bem-sucedida da sua embarcação do "porto A" ao "porto B".

O capitão do navio tem a responsabilidade de atender às expectativas dos passageiros, ou seja, completar a viagem do ponto de partida ao destino desejado. Para isso, ele aplica na rotina de suas atividades quatro pilares que colaboram para o sucesso: planejamento, organização, direção e controle.

O conhecimento desses pilares, juntamente com a sua aplicação, metodologia, disciplina e constância, produz as condições ideais para que aquele que tem a direção nas mãos – seja o capitão, seja o síndico – possa cumprir seus objetivos.

COMPARTILHE

O PORQUÊ DOS QUATRO PILARES

Para edificar sobre sólidos alicerces uma gestão bem-sucedida, o síndico deve construir sua atuação observando estes pilares: **planejamento, organização, direção e controle.**

Seu sucesso está diretamente ligado aos resultados alcançados, tais como:

- Realizar e implementar bons planos e projetos.
- Otimizar os recursos e valorizar o patrimônio do condomínio.
- Zelar por segurança, sossego e salubridade da comunidade condominial.
- Prover qualidade à experiência do viver em condomínio e bem-estar para os condôminos.
- Atuar com transparência, lisura e em conformidade com boas práticas de governança (compliance).

O uso das quatro funções básicas da administração aplicadas à gestão condominial contribui decisivamente para o alcance desses resultados, pois tem o poder de gerar:

- boa orientação e clareza;
- otimização de recursos;
- excelência na execução;
- monitoramento e controle.

A observação de cada um dos quatro pilares combinados à aplicação de ferramentas de gestão potencializa o caminho para o sucesso na administração condominial. Por outro lado, é imprudente que o síndico abandone tais fundamentos ou se aventure em abarcar outros elementos além desses, desvirtuando, assim, o objetivo principal da sua gestão e colocando em risco o seu bom andamento.

Na gestão de condomínios é perfeita a máxima que diz: menos é mais. Quem dela se utiliza com sabedoria não erra.

Expresso Condomínio

Jornal digital com o melhor da vida em condomínio

Há 65 milhões de brasileiros morando em condomínios, 450 mil síndicos no país, e um universo urbano que transforma complexos residenciais e comerciais, pequenos ou grandes, em uma cidade dentro da cidade. Tudo isso está nas páginas do Expresso, um jornal gratuito feito na medida, em edição primorosa, para condôminos, gestores e administradores.

Acesse gratuitamente através do QR Code:

Anuncie:
www.editorabonijuris.com.br
0800 645 4020
41 3323 4020

LOJAS TÉRREAS

COM ACESSO INDEPENDENTE À VIA PÚBLICA – RATEIO E PAGAMENTO DE DESPESAS COMUNS

Por Joselia Küchler – Advogada em Curitiba/PR – joseliakuchler@grupojuridico.com.br

Em prédios compostos de unidades autônomas residenciais e comerciais, as lojas situadas no pavimento térreo independentes dos demais compartimentos do prédio, com entrada autônoma e exclusiva, com acesso direto para a via pública, devem participar do rateio de despesas de manutenção, conservação, limpeza e reparos, bem como do pagamento de impostos e quota de seguro obrigatório?

Lojas que tenham entradas autônomas não se tornam unidades apartadas do edifício, na medida em que o acesso a logradouro público é apenas uma das partes comuns a todos pertencentes. Segundo dispõe o Código Civil:

> *O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e*

COMPARTILHE

> *eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, [inclusive o acesso ao logradouro público,] são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos. (§ 2º do art. 1331)*

Consoante externa o Código Civil brasileiro, no § 3º do art. 1.331, as lojas estão alicerçadas em terreno único, em comunhão com todos os proprietários: "A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns", o mesmo ocorrendo com fundações, paredes externas, teto, áreas internas de ventilação que, sem autorização dos demais coproprietários, não podem sofrer alteração de modo a comprometer a segurança e o conforto, nem subverter a conformação inicial.

Portanto, as lojas situadas no pavimento térreo, ainda que tenham acesso independente à via pública, fazem parte do condomínio (inclusive tendo também direito à presença ou ao voto em assembleia de qualquer natureza), razão pela qual se submetem ao pagamento do seguro obrigatório do prédio, bem como pelas obras de reforma da fachada do edifício, de conservação e manutenção do passeio, do telhado, da marquise, dos sistemas de água e esgoto que estejam estritamente ligados entre todas as unidades, dentre outros, conforme previsão expressa no Código Civil, art. 1.336, segundo o qual devem "contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção"[1].

A taxa condominial decorre de previsão legal e também da relação fática existente entre os coproprietários, não sendo razoável impor aos donos de lojas a participação integral no rateio na proporção de suas frações ideais, tampouco excluí-las totalmente do rateio, conforme estabelecem algumas convenções de condomínio.

Especificamente quanto à participação das lojas no rateio do seguro contra incêndio ou outro sinistro envolvendo o edifício, esta se faz necessária porque eventuais incêndios ou sinistros nas lojas (ou vice-versa) podem afetar o edifício como um todo.

1 Correspondente na Lei 4.591/64, art. 12, § 1º.

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

Dispõe o caput do artigo 13 da Lei 4.591/64, que trata sobre condomínio e incorporação, que:

> *Proceder-se-á ao seguro da edificação ou do conjunto de edificações, neste caso, discriminadamente, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio.*

Sendo assim, é razoável que o condomínio delimite de forma específica quais são as despesas comuns a todos os condôminos, bem como fixe o percentual a que se sujeitarão as lojas térreas, relativas às despesas comuns que as beneficiarem (devem participar do rateio do seguro obrigatório do prédio, pelas obras de reforma da fachada do edifício, de conservação e manutenção do passeio, do telhado, da marquise, dos sistemas de água e esgoto que estejam estritamente ligados entre todas as unidades, dentre outros), não havendo como restringir a contribuição das lojas nessas despesas comuns a todos e que valorizam o prédio como um todo.

Em relação àquelas despesas decorrentes do uso exclusivo de eventual área comum coberta ou descoberta que sirvam ao acesso exclusivo das lojas (manutenção e conservação das calçadas, escadarias e acesso para deficientes físicos), que estejam localizadas em frente ou ao redor das lojas, o Código Civil dispõe, no art. 1.340, que, "se certas partes do condomínio, embora de natureza comum, servem ao uso exclusivo de um ou alguns condôminos, as despesas de manutenção e conservação do espaço incumbem a quem delas se serve".

A partir da vigência do CC (2003), a posse exclusiva de área comum ou benfeitorias úteis de utilidade exclusiva justifica e legitima a cobrança das verbas condominiais proporcionais exclusivamente de quem as utiliza. Referido dispositivo visa evitar o enriquecimento sem causa, positivado como cláusula geral no art. 884 do Código Civil, do condômino ou do grupo de condôminos em proveito dos quais reverte o proveito exclusivo de certas despesas.

Consigna-se que há entendimento jurisprudencial no sentido de se atribuir interpretação mais ampla ao art. 1.340 do CC, incluindo-se não apenas a situação do uso exclusivo, mas também a fruição habitual, podendo ser cobradas aquelas despesas de custeio que as beneficiam de alguma forma, das quais devem participar.

A norma disposta no art. 1.340 do CC é cogente, de modo que prevalece sobre disposição convencional, ou decisão de assembleia de condôminos. Constitui exceção à regra geral do rateio de despesas prevista no art. 1.336, I, do CC.

Em conclusão, as convenções não devem isentar totalmente as lojas do pagamento das despesas, devendo delimitar de forma específica quais são as despesas comuns a todos os condôminos e quais dessas seriam devidas pelos lojistas, estabelecendo a forma e critério de rateio, acrescentando critério de rateio das despesas das áreas comuns, que pela situação fática são de uso exclusivo das lojas.

Eventual necessidade de alteração da convenção quanto a esse tema deverá ser realizada em assembleia geral extraordinária e aprovada pelos proprietários de 2/3 das frações ideais do terreno, conforme previsão no art. 1.351 do Código Civil, cujo assunto deverá constar na ordem do edital e deverão ser convocados todos os proprietários, observando-se todas as regras de convocação previstas na convenção, bem como a legislação que trata a matéria (art. 1.354, CC, e art. 24 da Lei 4.591/64).

Uma vez aprovada a alteração da convenção de condomínio, a ata da assembleia extraordinária deverá ser registrada perante o competente registro de imóveis onde se encontra registrada a respectiva convenção. ■

COMPARTILHE

FLUXOGRAMA E ASPECTOS PRÁTICOS

DA ASSEMBLEIA GERAL MANTIDA EM SESSÃO PERMANENTE

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

Em 8 de março de 2022, o legislador deu nova redação ao artigo 1.353 do Código Civil oportunizando que as assembleias gerais sejam mantidas em sessão permanente quando a matéria em debate depender de quórum especial, seja por exigência legal ou convencional.

Assim, observadas algumas condições, a reunião assemblear é mantida "em aberto" para que se possa obter o restante dos votos necessários para aprovação de matéria que dependa do referido quórum especial em assembleia geral futura (2/3 dos condôminos para alteração da convenção condominial, por exemplo).

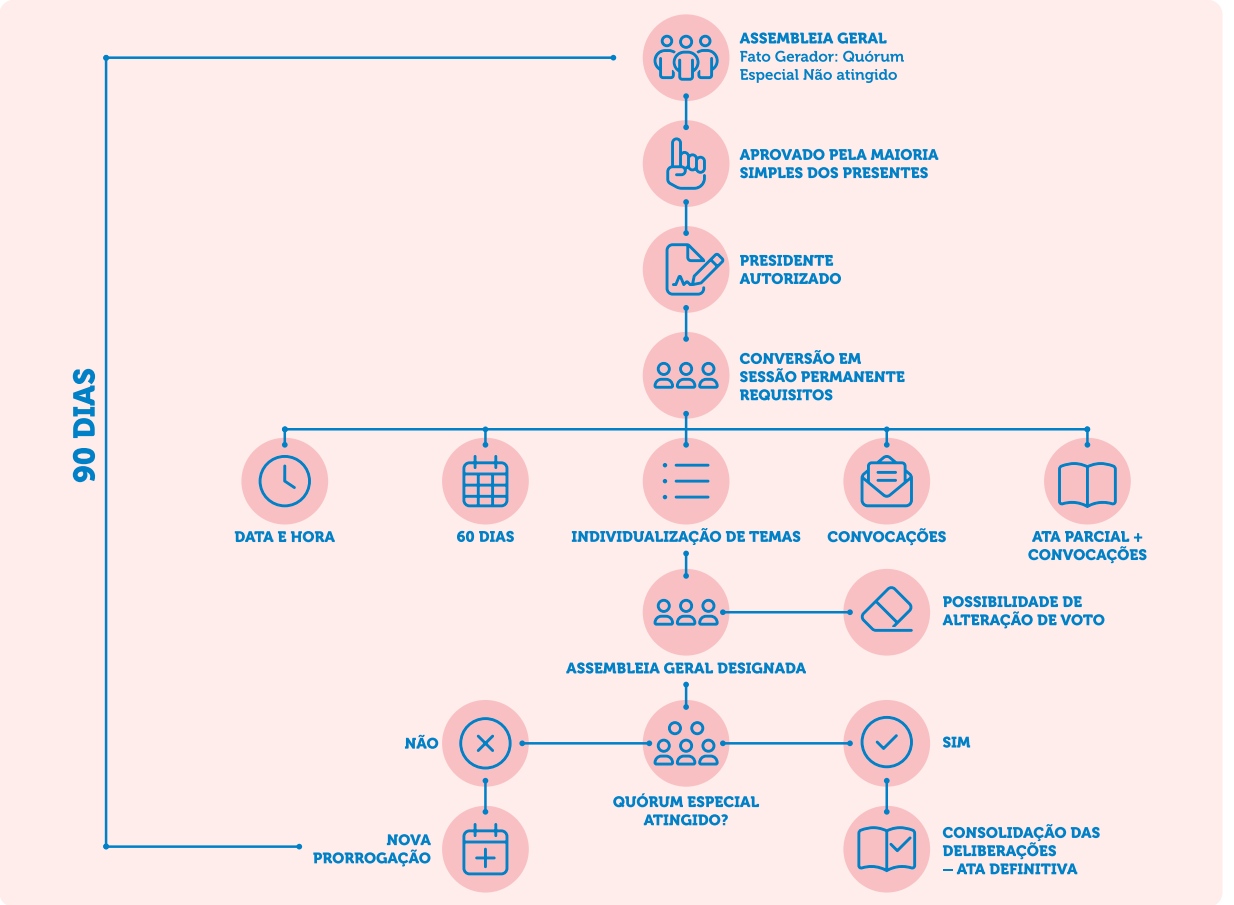
Quórum no Condomínio
O poder do voto nas assembleias
Luiz Fernando de Queiroz e Karla Pluchiennik Moreira

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

Compre através do QR Code:

Canais de venda:
www.livrariabonijuris.com.br
0800 645 4020
41 3323 4020

Transcrevendo os ditames legais em um fluxograma, o rito assemblear é o seguinte:



Em breves linhas, portanto, o presidente da assembleia é autorizado pela assembleia geral a colocar em votação se há interesse dos condôminos em mantê-la em sessão permanente. Com a aprovação pelo quórum da maioria simples dos presentes, designa-se outro dia e horário para continuidade da assembleia geral, desde que não ultrapasse 60 dias.

Os condôminos que aprovaram ficam automaticamente convocados para a próxima assembleia geral, sendo necessária a convocação dos condôminos ausentes, por edital, nos termos previstos na convenção do condomínio. deve-se fazer a individualização do assunto que será mantido "em aberto" para a sua continuidade na assembleia geral designada, bem como a transcrição dos votos dos presentes que aprovaram o tema da ordem do dia. Com isto, a ata parcial pode ser confeccionada.

No dia e horário designados para continuidade dos trabalhos, podem os condôminos presentes na reunião anterior comparecer para alterar seus votos, e caso isso ocorra deve ser consignado em ata. Em ato contínuo, colhem-se os votos dos que estavam ausentes para aprovação do tema, e caso atingido o quórum especial pretendido, encerram-se os procedimentos mediante a elaboração da ata definitiva (ata parcial + ata final).

Caso contrário, se ainda persistir a necessidade de mais votos para aprovação do tema, repete-se o mesmo procedimento convocatório e realiza-se mais uma vez a reunião assemblear. Importante salientar que podem ser convocadas tantas quantas assembleias gerais forem necessárias, desde que não ultrapasse o prazo de 60 dias contados da primeira assembleia geral que aprovou o trâmite em sessão permanente.

COMPARTILHE

Em decorrência do citado trâmite assemblear, alguns esclarecimentos relevantes se fazem necessários.

a) O assunto da ordem do dia que justificou a autorização da assembleia geral em sessão permanente poderá ser debatido e posto sob nova contextualização ou então deve seguir o que restou definido na assembleia geral inicial, cabendo apenas aos presentes aprovação ou rejeição neste segundo momento.
Imagine que a ordem do dia trate da alteração da convenção de condomínio, e que embora não se alcançaram os 2/3 dos condôminos em primeira assembleia, decidiu-se por mantê-la em sessão permanente. Caberia aos novos presentes a rediscussão das novas cláusulas da convenção condominial? Entendo que não, pelo que dispõe o inciso III e o § 2º do art. 1.353 do Código Civil, in verbis:

> *III - seja lavrada ata parcial, relativa ao segmento presencial da reunião da assembleia, da qual deverão constar as transcrições circunstanciadas de todos os argumentos até então apresentados relativos à ordem do dia, que deverá ser remetida aos condôminos ausentes;*
>
> *§ 2º Os votos consignados na primeira sessão ficarão registrados, sem que haja necessidade de comparecimento dos condôminos para sua confirmação, os quais poderão, se estiverem presentes no encontro seguinte, requerer a alteração do seu voto até o desfecho da deliberação pretendida.*

Logo, na assembleia geral secundária, em que serão informadas as transcrições sobre o tema e os votos dos condôminos que estiveram ausentes na primeira oportunidade, caberá a estes apenas tomar conhecimento das novas redações convencionais e decidir pela aprovação ou rejeição do tema da pauta levada em sessão permanente.
Isto porque, como aos presentes em primeira reunião assemblear cabem apenas a alteração do voto na assembleia geral subsequente, a primeira assembleia geral é a principal para definir o mérito da questão tema, restando nas assembleias sucessivas a concordância ou o declínio daquilo que restou estabelecido.

Pensar de modo diverso, em que se pudesse rediscutir o mérito da matéria em sessão permanente, corresponderia à conturbação do procedimento assemblear, fugindo da essência legislativa que é obter o preenchimento de votos para aprovação de tema que exige quórum especial.

b) E se a assembleia geral não for realizada no dia e horário designados?
É indispensável a indicação na assembleia geral originária, contudo o evento pode ser redesignado para outra data, desde que observadas as formalidades convocatórias e haja justificação dos motivos de cancelamento no início da segunda reunião.
Como a lei não descreve efeitos no caso da falta de realização, contudo exige apenas que ocorra dentro do prazo de 60 dias, em princípio não se vislumbra prejuízo.
Aqui e em outras situações condominiais, é válido o brocardo francês pas de nullité sans grief, ou seja, não há que ser declarado um ato como nulo se da nulidade não resultar prejuízo.

c) É possível colocar outros assuntos na ordem do dia na assembleia geral em sessão permanente?
Sim, inclusive nada altera o dinamismo que se possa aproveitar o ato da assembleia geral sucessiva para deliberação de outros temas que dependam ou não de quórum especial, desde que haja a correta e organizada coordenação das convocações e dos temas.

De todo modo, é importantíssimo que o síndico conte com uma administradora de condomínio organizada e preparada para esses atos, e de uma assessoria jurídica especializada, a fim de evitar erros e confusões que ensejam nulidades ou anulações, conforme o caso.

PERGUNTAS E RESPOSTAS

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

NO BOLETO DA TAXA CONDOMINIAL PODEM CONSTAR OUTRAS DESPESAS, COMO ASSINATURA DE TV A CABO E INTERNET?

O condômino está obrigado a pagar apenas despesas de condomínio que tenham natureza condominial ou outras que pessoalmente autorizar.

A taxa de condomínio deve permanecer pura, sem ser sobrecarregada com despesas que não dizem respeito à manutenção e à administração do prédio. Obrigações particulares dos condôminos ou de natureza não condominial devem ficar de fora da cota-parte de cada um. Mensalidades de TV a cabo, ônibus, IPTU, plano de saúde, assinatura de revista, emergências médicas e seguro não podem e não devem ser incluídas no recibo de condomínio, salvo se autorizadas pelo condômino.

COMPARTILHE

Tal afirmativa, que pode parecer estranha para alguns, decorre da tendência já verificada de se pretender utilizar a cobrança da taxa condominial como "meio-ônibus" para o pagamento de outros compromissos. Não são poucas as empresas que oferecem facilidades ao síndico visando aprovar e efetuar a arrecadação de serviços e produtos por intermédio do boleto bancário do prédio.

COBRANÇA À PARTE

A legislação em vigor determina que os condôminos se reúnam em assembleia para aprovar "as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas" (Lei 4.591/64, art. 24), sendo certo que cada condômino "concorrerá nas despesas de condomínio, recolhendo nos prazos previstos na convenção a cota-parte que lhe couber no rateio" (art. 12).

Portanto, o condômino só está obrigado a pagar despesas de condomínio que tenham natureza condominial ou outras que pessoalmente autorizar. É certo que a lei não definiu o que sejam despesas de condomínio (e lei boa não define seus próprios conceitos, deixando tal tarefa ao intérprete e ao julgador), mas salta evidente que são despesas voltadas para a segurança e o conforto dos condôminos no prédio onde habitam, cabendo a cada comunidade definir a extensão do conceito de acordo com suas posses e ideologia. ao exemplificar com minúcias o que sejam despesas extraordinárias, a lei de locações também delimita o escopo do que sejam despesas condominiais (lei 8.245/91, art. 22), não fazendo qualquer alusão a problemas alheios ao estrito limite do edifício.

Num condomínio de lojas, por exemplo, o interesse dos comerciantes em divulgar seus produtos deve ficar fora da esfera condominial. Qualquer despesa de promoção deve ser cobrada à parte dos condôminos, como aliás faz a grande maioria dos condomínios comerciais, que organizam associações de lojistas com esse objetivo.

APROVAÇÃO INDIVIDUAL

Nas edificações residenciais, o princípio deve ser o mesmo. Se há condôminos desejosos de ter serviços especiais, de leva e traz, lavanderia e tinturaria, transmissão de TV, seguros diversos (de saúde, emergências médicas, enfermagem em casa, odontologia), condicionamento físico (com ou sem personal trainer), dança, violão, apenas para dar alguns exemplos, o correto é criar uma associação de moradores que organize tais atividades no edifício, deixando o síndico com suas atribuições legais e isentando o condomínio do ônus de arrecadar verbas que não são essenciais nem próprias desta instituição.

Em outras palavras, o condomínio não deve fazer convênios com empresas, órgãos públicos, associações ou quaisquer outras entidades com o objetivo de intermediar o fornecimento de produtos ou serviços aos condôminos utilizando-se da taxa de rateio como veículo de cobrança, por mais vantajoso que possa parecer às partes interessadas.

Exceções à regra devem ser levadas a discussão em assembleia geral extraordinária do prédio, valendo lembrar que despesas espúrias poderão ser impugnadas judicialmente por qualquer condômino, apesar de previamente sancionadas pelo condomínio. Para que a cobrança seja válida e legítima, em nosso entender, será preciso não só a aprovação da assembleia, mas de cada condômino em particular que for comprar o produto ou serviço oferecido. O valor desnaturado deverá, de preferência, ser destacado no recibo como "despesas não condominiais" autorizadas pelo condômino.

Só assim se preservará a pureza da taxa condominial. ■

CONHEÇA AS NOVAS REGRAS DE DESTINAÇÃO DO EDIFÍCIO OU DA UNIDADE IMOBILIÁRIA

Por Ivana Maísa de Freitas – Advogada em Belo Horizonte/MG – ivanadefreitas.adv@gmail.com

Em julho de 2022, foi sancionada a Lei 14.405, que alterou, no Código Civil, o quórum para mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária, que passa a ser de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos:

> *Art. 1.351. Depende da **aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos** a alteração da convenção, bem como a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária.*

Antes dessa alteração, o Código Civil exigia o quórum da unanimidade dos condôminos. De acordo com a justificativa do projeto (Projeto de Lei 4.000/21), a exigência da unanimidade estaria em desarmonia com o princípio da função social da propriedade (previsto tanto na Constituição Federal como no Código Civil), pois, se houvesse apenas 1 voto contrário, a alteração da destinação do imóvel não seria possível, prejudicando dessa forma o interesse dos demais condôminos e também os interesses de ordem pública e urbanística, já que esse quórum exigente era um obstáculo à modernização das cidades.

Outra justificativa apresentada foi de que durante a pandemia da covid-19 houve uma queda na procura por salas comerciais, visto que várias pessoas se encontravam em home office, aumentando, em consequência, a busca por imóveis residenciais.

Nesse sentido, a Lei 14.405/22 teve como objetivo facilitar a tomada de decisão entre os condôminos quanto à destinação do edifício ou da unidade imobiliária (comercial, residencial ou misto), mas desde que observados todos os direitos constitucionais relacionados, como por exemplo, o direito à propriedade e o direito de vizinhança, além das regras previstas no direito condominial.

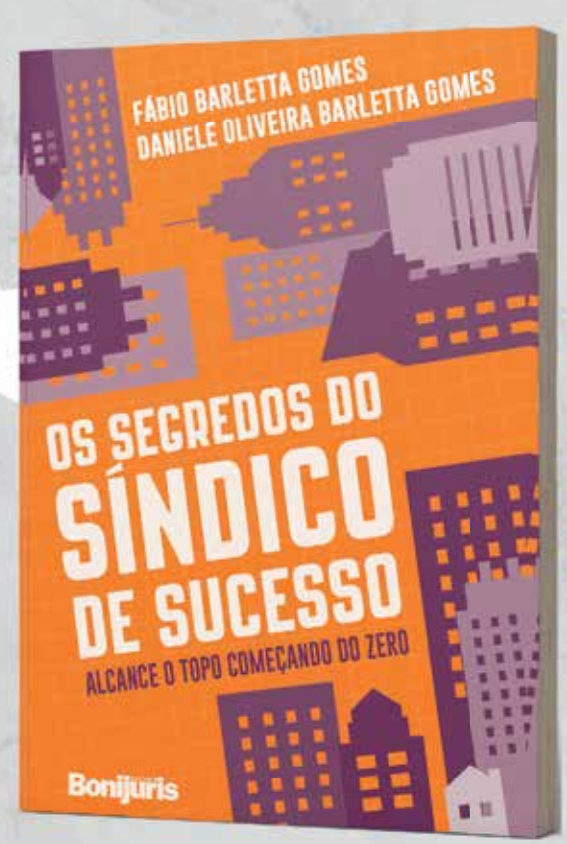
O novo quórum levanta críticas. Antes da aprovação da lei, a OAB/SP pediu que o presidente da república vetasse o projeto sob o argumento de que ele seria inconstitucional, pois essa "flexibilidade" no quórum permitiria que a decisão de terceiros violasse o direito de propriedade. No entanto, segundo defendido pelo governo federal, é notada uma "predisposição dos municípios em estimular a política da requalificação (retrofit) e a modificação da destinação comercial para residencial de imóveis, sendo que cidades como Rio de Janeiro e São Paulo já editaram legislações com o propósito de promover políticas públicas de recuperação urbanística, cultural, econômica e social de seus centros urbanos".

Por fim, o novo quórum de 2/3, além de facilitar a conversão de condomínios edilícios de comercial para residencial, ou vice e versa, também irá facilitar a troca da destinação de áreas comuns, por exemplo: de um salão de festas em uma academia; de uma área livre em uma quadra de esportes; ou de um jardim em vagas de garagem, entre outras possibilidades. ■

COMPARTILHE

LANÇAMENTO

Conheça a
DUPLA DE SUCESSO



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.

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

Adquira agora através do QR Code

Adquira agora através do QR Code

CANAIS DE VENDA: 41 3323 4020 | 0800 645 4020 | www.livrariabonijuris.com.br

CONDOMÍNIOS GARANTIDOS

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 vivaocondominio.com.br/condominios-garantidos

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