

REVISTA

# Direito & Condomínio

Ano 5 • nº 16 • Outubro a Dezembro • 2018

Bonijuris<sup>Editora</sup>

DISTRIBUIÇÃO GRATUITA

## Combate à inadimplência:

*é preciso agir, mas sem equívocos*

**CONDOMÍNIO COM PISCINA**  
não precisa de registro no  
Conselho Regional de Química

**VAGA DE GARAGEM  
OU DE ESTACIONAMENTO?**  
Saiba quais as principais diferenças

**LOCAÇÕES IMOBILIÁRIAS:**  
inquilino participa das  
assembleias, elege e demite

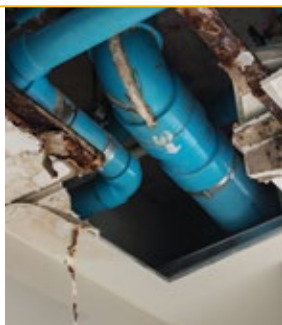
# Índice

## artigos & comentários

4

Da inexistência de responsabilidade civil do condomínio por vazamentos e alagamentos causados por vícios construtivos nas áreas comuns

Por Roberto Martins e Vinícius Fonseca Bolonha



6

A não obrigatoriedade de registro dos condomínios edifícios residenciais em conselhos regionais de química

Por André Fernandes Braz



## capa

8

Equívocos no combate à inadimplência: desconto pontualidade e corte de água e gás

Por Gustavo Camacho



## dia a dia do condomínio

11

Vaga de garagem ou vaga de estacionamento? Saiba quais as principais diferenças

Por Turi A. B. Vargas



12

Entenda as regras de trânsito de veículos em condomínios

Por Simone Gonçalves



## locações imobiliárias

14

Inquilino elege e demite

Por Luiz Fernando de Queiroz



## fique atento!

16

Melhorar a qualidade de vida nos prédios sem aumentar custos

Por Antônio Bernardi



## perguntas & respostas

18

Aluguel de vaga de garagem por condômino inadimplente

Por Telecondo

## condomínio nos tribunais

19

Decisões de direito condominial

Por Pollyana Pissaiá

**Bonijuris**<sup>Editora</sup>**Revista Direito & Condomínio**

ISSN 2317-689X

Publicação periódica de caráter informativo com circulação dirigida e gratuita.

**Periodicidade:** Trimestral**Tiragem desta edição:**  
18.000 exemplares**Jornalista responsável:**  
Luiz Fernando de Queiroz**Coordenação editorial:**  
Olga Maria Krieger**Coordenação de marketing:**  
Jéssica Regina Petersen**Projeto gráfico e diagramação:**  
Estúdio Sem Dublé**Imagens:**  
Shutterstock**Publicação:**  
Editora Bonijuris**PARA ANUNCIAR:**  
(41) 3323-4020  
jessica@bonijuris.com.br**Atendimento ao leitor:**  
Receba a revista em sua casa.  
Escreva-nos para:  
revistadc@bonijuris.com.br**Sugestão de pauta:**  
revistadc@bonijuris.com.br  
0800-645-4020**Siga nossa fanpage:**  
[www.facebook.com/direitocondominio](http://www.facebook.com/direitocondominio)**Versão digital:**  
[www.issuu.com/editorabonijuris](http://www.issuu.com/editorabonijuris)

O conteúdo dos anúncios é de responsabilidade dos respectivos anunciantes.

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

**A**dministrar um condomínio exige boa vontade, conhecimento e muita ação, não é mesmo?! É preciso estar conectado com as novidades e se atualizar sempre, pois, nas palavras do filósofo Mário Sérgio Cortella, “coragem é preparo e não mera disposição eufórica”. Os condôminos sabem que conviver com outras pessoas no mesmo espaço de moradia demanda jogo de cintura, tranquilidade e respeito mútuo. Essa convivência, em especial, exige do síndico certa vigilância constante nas diversas esferas que compõem o dia a dia condominial.

Algumas dessas áreas da vida em coletividade foram abordadas nesta 16ª edição da Revista Direito & Condomínio. O artigo de capa, escrito pelo advogado Gustavo Camacho, enfoca duas estratégias recentes que têm sido utilizadas por gestores na tentativa de barrar a inadimplência: “desconto pontualidade” e corte no fornecimento de água e gás. Com destreza, o autor traz aspectos jurídicos para analisar tais ações.

Outros temas importantes, e muitas vezes pouco lembrados, são explicados pelos nossos autores parceiros. É o caso da não obrigatoriedade de registro em Conselho Regional de Química para os condomínios que possuem piscina, assim como a inexistência de responsabilidade do condomínio por vazamentos oriundos de vícios construtivos. De outro lado, dois artigos complementares explicam as regras de trânsito aplicadas às vias internas condominiais, assim como a diferença entre vaga de garagem e de estacionamento. Conteúdo amplo para ser bem aproveitado!

Nosso intuito de sempre é descomplicar os documentos legais e jurídicos sobre condomínio e reunir informação de qualidade em textos de leitura mais agradável e compreensível. Se tiver dúvidas ou sugestões, não deixe de nos escrever.

Boa leitura!!

*Olga Krieger*



*Da inexistência de responsabilidade civil do condomínio por*

# vazamentos e alagamentos

*causados por vícios construtivos nas áreas comuns*

*Roberto Martins – advogado em Maringá-PR – [rmartins.adv@hotmail.com](mailto:rmartins.adv@hotmail.com)*

*Vinícius Fonseca Bolonha – advogado em Maringá-PR – [vinicius@bolonha.org](mailto:vinicius@bolonha.org)*

**Faz parte do cotidiano da vida condominial a ocorrência de vazamentos, infiltrações e alagamentos que causam toda sorte de prejuízos a um condômino ou outro. Embora muitas vezes estes eventos aconteçam dentro das próprias unidades, ou entre uma e outra, não é incomum que a causa determinante para o fato esteja ligada à área comum do condomínio. É igualmente correto que o condômino lesado busque reparação contra os danos sofridos diretamente contra o condomínio, efetivamente socializando seus prejuízos com os demais moradores.**

**A**inda que em algumas ocasiões seja possível caracterizar a responsabilidade civil do condomínio por falha na manutenção das áreas comuns, na maioria dos casos os vazamentos e alagamentos causados de-

correm de vícios no planejamento hidráulico ou topográfico, durante a construção. Nessas situações, não haveria como apontar responsabilidade civil do condomínio. Isto, pois seria desarrazoado exigir que o condomínio saísse quebran-

do paredes e realizasse periodicamente a vistoria de toda sua rede hidráulica em busca de falhas na sua edificação.

Uma vez vistoriado e entregue o imóvel, cabe ao condomínio fis-

calizar e assegurar a manutenção dos pontos do sistema hidráulico passíveis de deterioração temporal ou por uso, não estando as conexões internas inclusas nestes elementos. Assim, a responsabilidade por reparar danos causados por vícios resultantes da própria construção, de certo, só pode recair sobre a própria construtora, independentemente dos prazos de garantias propostos por esta.

Nesse sentido decidiu a 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Estado do Paraná em 7 de fevereiro de 2018: “*Em que pese a responsabilidade do condomínio em realizar manutenções periódicas, nota-se que o cerne do problema foi vício construtivo, eis que a tubulação não foi corretamente instalada*” (Recurso inominado n.º 0032614-27.2016.8.16.0018, Juíza Relatora

Fernanda Bernert Michielin).

Por tais razões, foi reformada a sentença que havia condenado o condomínio e construtora a reparar danos causados por alagamento a um condômino, afastando a responsabilidade civil do condomínio.

Não se pode ignorar que as falhas construtivas que dão causa a tais eventos se tratam efetivamente de vícios ocultos, atraindo a regência da Lei 8.078/90, sobretudo de seus artigos 18, 20, 26 e 27, bem como do artigo 618 do Código Civil, no que se relaciona à conduta da construtora exclusivamente.

Concomitantemente, se tem que, enquanto o Código de Defesa do Consumidor prevê a responsabilidade objetiva da construtora para indenizar o condômino consumi-

dor pelos vícios e falhas de sua prestação, não é aplicável esta legislação ao condomínio, não havendo que se falar em responsabilidade objetiva.

De tal forma, em se tratando de responsabilidade subjetiva do condomínio, a sua imputação não prescinde da demonstração de culpa.

Conclui-se assim que, muito embora seja comum a figuração de condomínios no polo passivo de demandas indenizatórias, ajuizadas após a ocorrência de danos por alagamentos ou vazamentos em suas áreas comuns, a responsabilidade civil deve ser analisada de forma minuciosa, somente devendo ser condenado o condomínio quando absolutamente afastada a hipótese de vício construtivo que tenha dado causa ao evento danoso. ■

# Sua conexão com o futuro

Entre para o futuro  
usando a mais alta  
tecnologia em  
monitoramento e  
controle de acessos  
para condomínios

A Porter, especialista em portaria remota, oferece **acesso rápido e seguro através de QR Code, tags e controles personalizados**, garantindo em todos os níveis de acesso, muito mais segurança e agilidade.

**Referência no mercado de portaria remota**, a Porter atua em **17 estados no Brasil e no Chile**, oferecendo tranquilidade e economia para mais de **400 condomínios**. Com a Porter, o condomínio também tem economia significativa, **eliminando os custos provenientes das portarias convencionais**.

**PORTER**®  
PORTARIA REMOTA

Curitiba, PR • 41 3082-1603  
curitiba.comercial@porterdobrasil.com.br  
www.porterdobrasil.com.br

Você **conectado ao futuro** com  
a empresa que é especialista  
em **portaria remota**

# A não obrigatoriedade

*de registro dos condomínios  
edifícios residenciais em  
conselhos regionais de química*

*André Fernandes Braz – advogado em Vitória – ES –  
a\_fernandess@yahoo.com.br*



**É muito comum um condomínio edifício residencial que possua piscina, poço artesiano ou estação de tratamento de esgoto ser intimado pelo Conselho Regional de Química - CRQ para que providencie o seu registro em tal órgão e passe a pagar a anuidade respectiva. Contudo, uma dúvida sempre permeia os síndicos: o condomínio residencial é obrigado a fazer tal registro e, assim, ter que arcar com os custos envolvidos?**

A resposta é um sonoro NÃO. E tal negativa advém do fato de que nos condomínios residenciais não há a realização de qualquer atividade relacionada à química, porquanto não se observa a ocorrência de: (I) processo industrial; ou (II) o exercício de atividade fim ou preponderante na área da química.

**A existência no condomínio de piscina recreativa, poço artesiano ou estação de tratamento de esgoto - ETE, não atrai a exigência do registro no Conselho Regional de Química já que no tratamento da água não ocorre a manipulação de qualquer fórmula de composto químico; pelo contrário, aquele é utilizado já manipulado, mediante doses previamente estabelecidas em fórmulas a serem misturadas.**

Há alguns anos a jurisprudência dos tribunais pátrios, interpretando a legislação fe-

deral, firmou seu entendimento no sentido de dispensar os condomínios residenciais do registro nos conselhos regionais de química. Apesar disso, os conselhos insistem em notificar os condomínios exigindo a inscrição sob a alegação de que há suposta previsão legal determinando o registro.

Com efeito, a insistência dos conselhos regionais de química em tentar fazer valer norma legal já declarada inaplicável pelos tribunais representa, com a devida vênia, flagrante violação ao princípio da legalidade, além de consubstanciar comportamento que flerta com a má-fé.

Finalmente, caso o condomínio seja cobrado por débitos relativos às anuidades do CRQ ou tenha o seu nome inscrito em dívida ativa pelo mesmo motivo, procure assessoria jurídica a fim de adotar as medidas legais e judiciais cabíveis. ■

Ebó

# VIVA MELHOR VIVA O CONDOMÍNIO

Tudo sobre o universo do condomínio

a um clique de distância!

Desenhado para desktops,  
tablets e celulares.



DICAS DE  
CONVIVÊNCIA



LEGISLAÇÃO



NOTÍCIAS



DECORAÇÃO



SERVIÇOS  
E FORNEDORES



DOWNLOADS



E MUITO  
MAIS



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





# EQUÍV no combate à inadimplência *desconto pontualidade e corte*

Gustavo Camacho – advogado em Joinville – SC – [gustavo@camachoadvogados.adv.br](mailto:gustavo@camachoadvogados.adv.br)

Falar em inadimplência é levantar inúmeras discussões interessantes, pois a obrigação de pagar o condomínio é dever fundamental de qualquer condômino, sendo que o não cumprimento desse encargo é um dos principais problemas registrados no cotidiano dos condomínios. Não é por acaso que volta e meia nos deparamos com uma nova estratégia dos síndicos e administradoras para fomentar o pagamento das quotas condomínio em dia.

Duas das estratégias mais recen-

tes de que se tem notícia são o “desconto pontualidade” e o corte no fornecimento de água e gás. Vamos fazer uma análise jurídica sobre o tema? Me acompanhe!

## **DESCONTO PONTUALIDADE**

Antigamente, a multa por atraso no pagamento da quota de condomínio poderia chegar a 20%, conforme redação do artigo 12, § 3º, da Lei 4.591/64, mas desde o ano de 2003 não pode ultrapassar o teto de 2% sobre o valor da dívida, na forma do artigo 1.336, § 1º, do Código Civil. Em complementariedade, os tribunais brasileiros têm

reconhecido a possibilidade de majoração da taxa de juros moratórios para patamares superiores a 1% ao mês, desde que tal medida esteja prevista em convenção de condomínio, sendo aceitas taxas médias de até 10% ao mês.

Por este motivo, que tanto a doutrina jurídica especializada, quanto os tribunais superiores vêm entendendo que o desconto pontualidade nada mais é do que uma “multa invertida” passível de anulação, ainda que prevista em convenção, pois se encontra em desconformidade com a legislação.





# OCOS

## mplência: e de água e gás

Além disso, é evidente que o síndico deverá cumprir com exatidão a previsão orçamentária anual, a teor do artigo 1.348, inciso VI, do Código Civil, motivo pelo qual não poderá conceder quaisquer descontos, sobretudo porque o dinheiro com o qual está trabalhando não lhe pertence.

Assim, a adoção do desconto pontualidade pelo síndico, como forma de induzir a adimplência, poderá redundar na não aprovação de suas contas e sujeitar o condomínio à restituição dos valores concedidos a título de abatimento.

### CORTE DE ÁGUA E GÁS

Nos últimos tempos, é frequente ouvir falar em condomínios que estão suspendendo o fornecimento de água e gás dos condôminos em débito com as suas quotas condominiais, o que nos leva à reflexão da possibilidade e adequação de tal prática.

Partindo da perspectiva humana, penso que tanto a água quanto o gás são itens essenciais para todos os indivíduos inseridos na sociedade pós-moderna na qual vivemos, conforme podemos perceber da análise analógica do ar-

tigo 22 do Código de Defesa do Consumidor (Lei 8.078/90), bem como do artigo 10, inciso I, da Lei 7.783/89, que trata sobre a greve:

*Art. 22 – Os órgãos públicos, por si ou suas empresas, concessionárias, permissionárias ou sob qualquer outra forma de empreendimento, são obrigados a fornecer serviços adequados, eficientes, seguros e, quanto aos essenciais, contínuos.*

*Art. 10. São considerados serviços ou atividades essenciais:*

*I – tratamento e abastecimento de água; produção e distribuição de energia elétrica, gás e combustíveis;*

Ora, cortar itens essenciais para a sobrevivência viola o princípio constitucional da dignidade da pessoa humana, que está expresso no artigo 1º, inciso III, da



Constituição Federal. Além disso, é extremamente perverso e cruel impedir que alguém tome banho, faça as suas necessidades fisiológicas e prepare as suas refeições. Fatos como esses têm o potencial de ferir profundamente o íntimo do ser humano, pois lhe acarretam prejuízos morais e psicológicos indesejáveis e até mesmo irreversíveis.

No entanto, você, caro leitor, deve estar se perguntando neste momento: Então é correto que alguém deixe de pagar o condomínio sem sofrer as consequências disso?

Com certeza NÃO! Pagar pontualmente o condomínio é um dever primário do condômino, o qual não pode se eximir de pagar as suas taxas condominiais, conforme disposto pelo artigo 1.336, inciso I, do Código Civil (Lei 10.406/02). Para combater a inadimplência, o Código de Processo Civil atual (Lei 13.105/15) prevê medidas extremas, tanto é que a dívida condominial passou a ser um título executivo extrajudicial e poderá

levar a unidade devedora a ser penhorada e leiloada para quitar o débito. Há algo mais grave do que isso? Cabe ressaltar, por outro lado, que o artigo 805 do Código de Processo Civil dispõe que a execução das dívidas, inclusive as condominiais, deverá ocorrer sempre pela via menos gravosa ao devedor, ou seja, de maneira menos prejudicial.

Analogicamente, vale citar novamente o Código de Defesa do Consumidor – ainda que tal lei seja inaplicável na relação condominial –, pois ele expressa a ideia contida na legislação brasileira de evitar que as pessoas, mesmo devedoras, sejam expostas ao ridículo ou constrangidas:

*Art. 42. Na cobrança de débitos, o consumidor inadimplente não será exposto a ridículo, nem será submetido a qualquer tipo de constrangimento ou ameaça.*

Afinal de contas, é possível que o condomínio corte o fornecimento de água e gás dos condôminos

inadimplentes? A resposta é um sonoro NÃO! A legislação condominial dispõe de dispositivos eficazes e eficientes para a cobrança e execução das dívidas condominiais.

**Ainda que a massa de condôminos insista pela suspensão desses itens essenciais, o síndico deverá manter firme a sua posição, caso contrário poderá ser responsabilizado pela prática do crime de exercício arbitrário das próprias razões, constante do artigo 345 do Código Penal, além de gerar uma dívida futura para o condomínio, já que poderá ser condenado ao pagamento de verba indenizatória moral ao condômino que se sentir prejudicado e buscar o judiciário.**

Portanto, caro leitor, é preciso ficar atento para não enfrentar problemas. Há diversas outras formas legais de garantir bons pagadores! ■



## Vaga de garagem ou vaga de estacionamento? SAIBA QUAIS AS PRINCIPAIS DIFERENÇAS

Yuri Augustus Barbosa Vargas – advogado em Londrina-PR –  
yurivargas.adv@hotmail.com

**A Lei do Condomínio dispõe que o direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjuntos de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva (Lei 4.591/64, art. 2, § 1º). O Código Civil de 2002 quase nada alterou quanto ao disposto na lei anterior, salvo quanto à permissão ao condômino de alugar área no abrigo para veículos a terceiro desde que respeitada a preferência, em condições iguais, de qualquer dos condôminos a estranhos (art. 1.338).**

Corre que em muitos condomínios edifícios o local para guarda de veículos é designado na convenção condominial como estacionamento. Então, surge a dúvida: existem distinções

entre vaga de garagem e vaga de estacionamento? Embora pareça irrelevante no primeiro momento, os efeitos jurídicos são diversos em cada caso.

A vaga de garagem se constitui como objeto de propriedade exclusiva, com matrícula independente no Registro de Imóveis e geradora de obrigações próprias (ex.: IPTU e contribuição condominial). Por esta razão, sendo propriedade exclusiva, poderá o condômino aliená-la a outro condômino ou a terceiro, desde que previsto no ato constitutivo, bem como reavê-la do poder de quem quer que injustamente a detenha (REsp. 1.152.148 – SE).

Já a vaga de estacionamento é de propriedade comum condominial e sua fruição é atribuível a todos os condôminos indistintamente. Nesse caso, inexistente matrícula independente no registro de imóveis e não há produção de obrigações próprias como acontece com a vaga de garagem. Por esta razão, ela não se constitui em objeto de propriedade exclusiva e, conseqüentemente, não poderá o condômino aliená-la a outro, uma vez que nesse caso existe apenas um direito real de uso.

É fato que os condomínios em que a guarda de veículos é identificada como estacionamento a utilização de cada vaga acaba por ser determinada pelo costume ou, não rara as vezes, demarcada via assembleia geral. Contudo, trata-se de uma ordenação mais costumeira do que legal, uma vez que as vagas de estacionamento estão inseridas na área comum de uso e fruição de todos e, portanto, inalienáveis e insuscetíveis de disposição por quem as utilize. ■

# Entenda as regras de trânsito de veículos em condomínios

Simone Gonçalves – advogada em Porto Alegre-RS – contato@simonegoncalves.com.br

**Na atualidade, existem diferentes tipos de propriedades residenciais planejados para atender necessidades específicas. É notável a multiplicação de condomínios fechados com área de lazer contendo múltiplos atrativos, como piscina, academia, quadra de esportes, jardins e outros. Nesse contexto, torna-se conveniente a criação de regras de convivência para a harmonia e bem estar social, entre elas a elaboração daquelas que tratem das vias internas, as quais têm por objetivo moderar a circulação de veículos e que mantêm a segurança e tranquilidade dos condôminos, além de evitar acidentes.**

## REGRAS DE TRÂNSITO DE VEÍCULOS EM CONDOMÍNIOS

Diversos condomínios de casas ou edifícios são como cidades, possuindo suas próprias vias de trânsito, contudo, equivocadamente acredita-se que em condomínios não se aplicam as regras de trânsito por tratar-se de propriedade particular.

A área destinada à circulação de veículos nos condomínios se sujeita não só à convenção e ao regulamento interno, mas também ao Código de Trânsito Brasileiro – CTB (Lei 9.503/97). Desde 2015, também as vagas de estacionamento nos condomínios comerciais, de uso coletivo, são regidas pelo CTB, já que com a instituição da Lei de Inclusão da Pessoa com Deficiência, Lei 13.146/15, foi ampliado o conceito de vias urbanas: “são consideradas vias



terrestres [...] as vias internas pertencentes aos condomínios constituídos por unidades autônomas e as vias e áreas de estacionamento de estabelecimentos privados de uso coletivo” (art. 2º, par. único, CTB).

O trânsito nas vias internas condominiais deve seguir a legislação de vias terrestres. Logo, uma vez que a maioria dos condomínios tem “vias locais”, a velocidade máxima permitida é de 30 km/h, ( art. 61, § 1º, inc. I, d, do CTB), podendo a assembleia geral definir limites mais rígidos, como 20 km/h ou mesmo 10 km/h.

Quanto à sinalização, instalação de radares, redutores de velocidade, entre outros, é necessário projeto regulamentador específico, elaborado por engenheiro da área de tráfego e encaminhado para ser aprovado pelo órgão de trânsito local. O planejamento e a execução de

tal projeto são de responsabilidade do condomínio solicitante, cabendo ao órgão de trânsito responsável somente a aprovação do projeto de sinalização apresentado.

Assim, estando a sinalização e os equipamentos de medição de acordo com as normas técnicas exigidas, é possível a administração pública aplicar multa de trânsito nos condomínios por serem consideradas vias públicas.

**Importante: após aprovação do projeto de seu condomínio, é preciso cautela ao realizar alterações nas vias e sinalizações.**

### **APLICAÇÃO DE MULTA ADMINISTRATIVA**

Por fim, o síndico não tem poder para aplicar multa de trânsito! No entanto, poderá aplicar multas administrativas por infrações de circulação, estacionamento e parada proibida se houver previsão na convenção ou regimento interno. A multa aplicada pelo síndico não é multa de trânsito e sim multa por infração ao regulamento interno ou à convenção condominial, embora a origem seja o trânsito interno.

Haverá aplicação de multa de trânsito somente quando as vias internas forem passíveis de fiscalização, ou seja, quando classificadas como abertas à circulação. Para isso, é necessário realização de assembleia, da qual conste em ata a deliberação dos condôminos quanto à aprovação do projeto de sinalização das vias internas condominiais.

Áreas internas de condomínios devem ser sinalizadas, cabendo aos condôminos, moradores, funcionários e visitantes respeitar as regras da legislação de trânsito. ■





# INQUILINO *elege e demite*

*Por Luiz Fernando de Queiroz – Advogado em Curitiba-PR*

**Se a deliberação não  
envolver despesa  
extraordinária e a  
unidade não estiver  
em débito com  
o condomínio, é  
legítima e bem-vinda  
a presença do locatário  
na assembleia.**

**P**ode o inquilino participar ou não da assembleia convocada para eleger o síndico do condomínio?

Para se bem compreender o problema, convém fazer um pequeno retrospecto da Lei do Condomínio, em vigor desde dezembro de 1964. Em sua redação original, a Lei 4.591/64 nada dispunha sobre a presença e muito menos sobre o direito de voto dos locatários em assembleias condominiais. Entendia-se,

com razão, que o condômino deveria estar presente pessoalmente ou se fazer representar por procurador devidamente habilitado.

Em outubro de 1991, a atual Lei das Locações (8.245/91), em seu artigo 83, introduziu na legislação brasileira o direito de o locatário participar, circunstancialmente, das assembleias de condomínio.

Diz o mencionado artigo 83: “Ao art. 24 da Lei 4.591, de 16 de dezembro

de 1964, fica acrescido o seguinte parágrafo 4º: “Nas decisões da assembleia que envolvam despesas ordinárias do condomínio o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça.”

Como se vê, um dos pressupostos de validação da presença do inquilino na assembleia era a existência de pauta envolvendo “despesas ordinárias” do prédio. Por suposto, qualquer outro tipo de deliberação ficava fora da alçada do locatário, ainda que fosse indiretamente de seu interesse. Mesmo sob esse raciocínio, houve quem defendesse o direito do inquilino eleger o síndico, já que sua escolha afeta diretamente os gastos ordinários do edifício, seja por seu estilo de administração, seja por outros fatores.

### SEJA BEM-VINDO

Em março de 1996, o legislador ampliou as responsabilidades dos locatários, por meio da Lei 9.267, que deu nova redação ao parágrafo 4º do artigo 24 da Lei 4.591/64, o qual passou a ficar assim redigido: “Nas decisões da assembleia que não envolvam despesas extraordi-

nárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça.” Onde se dizia “que envolvam despesas ordinárias” passou-se a mencionar “que não envolvam despesas extraordinárias”, ficando o resto de igual forma. Não se trata de mera modificação semântica. Na forma em que está redigido o parágrafo, não há mais por que não se permitir que o locatário, na ausência do locador ou seu procurador, não só participe como dê seu voto na hora de eleger ou demitir o síndico.

Há, porém, uma ressalva. Embora o Código Civil de 2002 não tenha tocado especificamente no assunto, previu, no seu artigo 1.335, III, que é direito do condômino “votar nas deliberações da assembleia e delas participar, *estando quite*” (grifo nosso). Ou seja, condômino inadimplente não tem direito de participar nas assembleias, e sendo assim, por analogia, o inquilino que não está em dia com o pagamento da cota condominial tampouco tem este direito. Portanto, se a deliberação não envolver despesa extraordinária (nem, a nosso

ver, afetar o direito de propriedade do condômino) e a unidade não estiver em débito com o condomínio, é legítima e bem-vinda a presença do locatário na assembleia.

Uma outra questão é se o locatário pode se fazer representar por procurador. Também não vemos empecilho a tanto. Não comparecendo o condômino, não designando representante, não podendo comparecer o inquilino, nada impede que envie seu mandatário. Não há na legislação brasileira norma que proíba tal forma de representação. Em tese, porém, é possível que, na convenção do condomínio, se estabeleçam regras específicas sobre o problema.

**Não esquecer, por fim, que o locatário deve ser devidamente identificado e comprovar, por meio do contrato de locação, a sua condição de usuário da unidade autônoma onde reside ou trabalha. ■**

*\*Artigo extraído do livro Condomínio em Foco, 2ª ed., Bonijuris, 2018.*



## CONDOMÍNIO EM FOCO

QUESTÕES DO DIA A DIA

Luiz Fernando de Queiroz

Condomínio em Foco reúne 105 textos objetivos sobre questões condominiais, selecionados entre mais de 300 artigos publicados em diversos periódicos pelo jornalista e advogado Luiz Fernando de Queiroz ao longo de 20 anos. Esclarecedor e de leitura acessível, o livro explica direitos, reforça deveres e conduz ao entendimento pacificador, sempre à luz do direito, nas relações entre síndicos, condôminos, administradores e prestadores de serviço.

- Dano provocado por infiltrações. Quem paga a conta?
- Tenho que assumir as dívidas do período anterior à aquisição do imóvel?

Essas e outras questões cotidianas são abordadas de forma objetiva, concisa e transparente.

R\$ 49,90

# Melhorar a qualidade de vida *nos prédios sem aumentar custos*



*Pedro Antônio Bernardi – economista, jornalista e professor – [pedro.professor@gmail.com](mailto:pedro.professor@gmail.com)*

**S**obrevive e faz história quem é criativo, comunicativo, hábil, humilde e sensível. Muitos síndicos ficam restritos às funções burocráticas, alguns não fazem mais do que cobrar e assinar documentos e expedientes de rotina. Quem age dessa maneira está mais situado à era colonial do que vivendo na sociedade do bem-estar comunitário e social. Pior: Não são poucos

que transferem suas tarefas para zeladores e colaboradores.

Em vista de graves problemas na sociedade, como roubos, uso de drogas, condutas impróprias e criminosas, maledicências e perversidades, ampliam-se as funções, compromissos e responsabilidades dos síndicos.

Diante da realidade brasileira, os

síndicos recebem bons salários. Lembra-se que mais de 50% dos trabalhadores ganham um salário mínimo mensal – R\$ 954,00. Portanto, requer-se novo perfil dos síndicos, considerando ser decisiva sua atuação para relacionamento harmonioso e integrado.

Dez passos visualizam funções, habilidades e competências que os síndicos devem desenvolver:



**1** Estimular a convivência, o lazer e a recreação. Clubes e círculos de amigos facilitam engajamento, integração e compatibilidade de valores e crenças, a par de consubstanciar grau de igualdade entre as pessoas e exercitar a diversidade de pensamentos e formas de julgamento.

**2** Promover ambiente de confiança e cultivar a interação com os moradores. Onde não há comunicação confiável e produtiva, há dúvidas, divergências e fendas entre os seres humanos que vivem próximos.

**3** Ser prestativo e voluntário para com todos, particularmente com idosos, portadores de deficiência e crianças. Essencial é o síndico superar expectativas e

demonstrar a importância da solidariedade, bem estar, civismo, cumprimento de normas, bons costumes e respeito.

**4** Implantar um banco de dados que reúna informações históricas sistematizadas e documentos importantes para consulta, avaliação de desempenho, aferição da qualidade de ações e inter-relações humanas e profissionais.

**5** Exibir em um painel bem posicionado eventos, trabalhos, premiações, festividades e tudo o que é significativo para moradores.

**6** Prospectar o futuro, antecipar-se aos problemas, ser visionário e inspirar confiança para execução de obras em benefício comum.

**7** Ser solícito, tolerante, corajoso, íntegro, protetor, flexível e democrático.

**8** Agir sem sedução do poder. Saber organizar-se e demonstrar com eficiência, eficácia e efetividade necessidades coletivas.

**9** Ser discreto, evitar projeção pessoal ostensiva, tratar a todos indistintamente, aceitar sugestões e reconhecer as próprias limitações.

**10** Integrar as almas, os corações e as diferenças de cada morador. Esta é importante função do síndico para a felicidade pessoal, familiar e grupal no prédio. ■

8ª EDIÇÃO

# HABITAÇON

FEIRA DE FORNECEDORES PARA **CONSTRUÇÃO & CONDOMÍNIOS**

DO PROJETO À CONSTRUÇÃO, DO ACABAMENTO À ADMINISTRAÇÃO.  
**TUDO EM UM SÓ EVENTO.**

**17 A 20 OUTUBRO**

EXPORENAULTBARIGUI  
CURITIBA

Simpósio de  
**Administração Condominial**  
Evento Simultâneo

EVENTO INTEGRADO



**Expominerais**  
FEIRA DA INDÚSTRIA MINERAL

APOIO DE  
REALIZAÇÃO

Sistema Fiep **FIEP**

**BRITAMEC**  
Soluções para Mineração

**SANDVIK**

INFORMAÇÕES



41 3203 1189



41 999 95 8837 | 41 995 46 0416



FeiraHabitacón



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



[montebello@montebelloeventos.com.br](mailto:montebello@montebelloeventos.com.br)

**RESERVE JÁ O SEU STAND!**

PATROCÍNIO

**PERMUTION**

REALIZA

**MonteBello**  
eventos  
A marca dos eventos de negócios

APOIO DE REALIZAÇÃO

**CREA-PR**  
Conselho Regulador da Engenharia e Agrônomo do Paraná

APOIO

**IB**

**INSTITUTO DE ENGENHARIA DO PARANÁ**

**VIVA**

**Grupo PINI**

**PL**

**OT**



# ALUGUEL de vaga de garagem por condômino inadimplente

*Ricardo Magno Quadros e Pedro Henrique Pegoraro Bertolin  
Telecondo (41) 3223-8030 – [www.telecondo.com.br](http://www.telecondo.com.br)*

## “PODE O CONDOMÍNIO PROIBIR UM CONDÔMINO INADIMPLENTE DE ALUGAR A SUA VAGA DE GARAGEM, VISTO NÃO POSSUIR CARRO, PARA OUTRO CONDÔMINO MORADOR DO PRÉDIO?”

O direito de o condômino alugar sua vaga de garagem está previsto no § 1º do art. 1.331 do Código Civil, que dispõe:

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

Do dispositivo acima transcrito, fica evidente que o proprietário da unidade residencial pode alugar livremente sua vaga de garagem a outro condômino. A única restrição imposta pelo Código Civil é relacionada ao aluguel da referida área a pessoas estranhas ao condomínio, o que

depende de permissão da convenção condominial. Ou seja, o proprietário da unidade residencial não pode ser impedido pelo condomínio de alugar sua vaga a outro condômino.

Uma das restrições ao condômino inadimplente está relacionada ao direito a voto, por exemplo. O condômino só pode votar nas assembleias gerais caso esteja quite com o condomínio, conforme determina o art. 1.335, inciso III, do Código Civil (“votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite”).

Diante do exposto, o condomínio não pode impedir a condômina de alugar sua vaga de garagem a outro condômino, uma vez que tal conduta é claramente permitida pelo Código Civil, sendo o morador adimplente ou não. A única restrição em relação ao aluguel de vaga de garagem está ligada a pessoas estranhas ao condomínio, o que não ocorre no presente caso. ■



# Direito condominial *nos tribunais*

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



**Decisões dos tribunais brasileiros sobre direito condominial para que o leitor se atualize sobre o tema. Em destaque, a titulação redigida pelos pesquisadores da Editora Bonijuris; em seguida o texto da ementa com supressão das partes processuais ou outras informações não relevantes.**

## **SÍNDICO QUE NÃO OBTÉM APROVAÇÃO DA PRESTAÇÃO DE CONTAS EM ASSEMBLEIA TEM DE FAZÊ-LO JUDICIALMENTE**

Apelação Cível Ação de exigir contas Parcial procedência Ação ajuizada pelo condomínio em face de ex-síndico Irregularidades verificadas em perícia contábil Interesse de agir configurado Jurisprudência pacífica no sentido de que **é exigível do ex-síndico a prestação de contas quando não comprovada sua aprovação perante a assembleia geral** Manutenção do dever de prestação de contas [...]. (TJPR – Ap. Cível n. 1712940-5 – 8a. Câ. Civ. – Rel.: Des. Alexandre Barbosa Fabiani – Fonte: DJ, 31.08.2018)

## **PROMITENTE COMPRADOR É OBRIGADO A PAGAR DESPESAS CONDOMINIAIS APENAS DEPOIS DA POSSE NO IMÓVEL**

Civil. Despesas condominiais. [...]. Pretensão do embargado (*condomínio credor*) à reforma. Compromisso de compra e venda não registrado. **O promitente comprador está obrigado apenas ao pagamento das cotas condominiais posteriores à imissão na posse**, conforme entendimento exarado no julgamento do REsp n. 1.345.331/RS, submetido ao regime do artigo 543-C do CPC/1973. Necessária, porém, ressalva quanto à natureza propter rem da obrigação, garantida pela unidade autônoma. [...]. (TJPR – Ap. Cível n. 1001708-32.2017.8.26.0565 – 27a. Câ. de Dir. Privado – Rel.: Des. Mourão Neto – Fonte: DJ, 27.07.2018)

## **CONDÔMINO DEVE PAGAR TAXA CONDOMINIAL AINDA QUE EXISTAM INDÍCIOS DE MÁ GESTÃO**

Civil. Ação de cobrança de despesas condominiais. [...] Despesas extraordinárias suficientemente comprovadas. **Obrigação do condômino, para com o condomínio, que subsiste, ainda que porventura tenha havido má gestão e irregularidade das assembleias e de comunicação de suas deliberações** [...]. (TJSP – Ap. Cível n. 1083338-21.2015.8.26.0100 – 27a. Câ. de Dir. Privado – Rel.: Des. Mourão Neto – Fonte: DJ, 27.07.2018). ■

# GARAN TIDORA

**+ ADMINISTRADORA.**  
É A SOMA DE TUDO QUE UM  
CONDOMÍNIO PRECISA.

*Veja por que somar a eficiência e  
segurança de uma garantidora às soluções  
de contabilidade, RH, gestão e controle  
financeiro da administradora  
é vantagem garantida.*

## O QUE UMA GARANTIDORA PODE FAZER

**Garantir que 100% das  
taxas do condomínio  
sejam recebidas.**

**Gerenciar os recebíveis:  
da emissão do boleto à cobrança  
dos moradores inadimplentes.**

**Realizar a cobrança judicial  
sem custos.**

**Antecipar valores para  
obras e benfeitorias.**

**CONTE SEMPRE**  
COM AS SOLUÇÕES FINANCEIRAS E  
JURÍDICAS DE UMA GARANTIDORA.

CONHEÇA AS EMPRESAS ASSOCIADAS. ACESSE:  
[www.vivacondominio.com.br/condominios-garantidos](http://www.vivacondominio.com.br/condominios-garantidos)

  
**CONDOMÍNIOS  
GARANTIDOS**