

REVISTA

Direito & Condomínio

Ano 6 • n° 18 • Abril a Junho • 2019

Bonijuris^{Editora}

DISTRIBUIÇÃO GRATUITA



O e-SOCIAL

NOS CONDOMÍNIOS

Novas regras e as obrigações do síndico

FACHADA:
UM BEM PÚBLICO!

MANUTENÇÃO DE AR-CONDICIONADO
É ESSENCIAL E OBRIGATÓRIA

O QUE SÃO BENFEITORIAS
E COMO PROCEDER?

Índice

artigos & comentários

4



Benfeitorias: o que são e como proceder

Por Gustavo Camacho

Apresentação de convenção de condomínio registrada para instituições bancárias

Por Vanessa Queiroz Ponciano

6



dia a dia do condomínio

8



Instalação de ar condicionado em condomínios

Por Alder F. Spindler

capa

10

O e-SOCIAL nos condomínios

Por Geison de Oliveira Rodrigues - Advogado em Curitiba/PR



dia a dia do condomínio

13

O desconhecimento da obrigatoriedade da contribuição previdenciária pelos condomínios

Por Tatiane Cristina Dionízio; Kátia Cilene Kriek; Elisandre Maria Beira Marin



meu imóvel

14

Fachada, um bem público

Por Luiz Fernando de Queiroz



fique atento

16

Inspeções técnicas obrigatórias em playgrounds

Por Antonio Carlos Cambri Junior



perguntas & respostas

18

Aplicação de multas a condômino que desrespeita a destinação de áreas comuns

Por Telecondo



condomínio nos tribunais

19

Decisões de direito condominial

Por Pollyana Pissaia

**Bonijuris**^{Editora}**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**Versão digital:**
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 administração de um condomínio está cada vez mais complexa, exigindo dos gestores condominiais maior conhecimento da área e das atividades que precisa desempenhar para bem cumprir seu papel. O condomínio, enquanto pessoa jurídica, deve prestar informações a diferentes entes públicos, como para o INSS na questão previdenciária, Receita Federal nos assuntos tributários, e FGTS em relação a encargos trabalhistas. No entanto, como nos mostra no artigo de *capa* o advogado Geison de Oliveira Rodrigues, prestar tantas informações a órgãos diferentes não é mais preciso, pois agora os condomínios devem se inscrever no e-Social: um sistema de escrituração fiscal que permite o envio integrado das informações. No início pode parecer desafiante para o síndico, mas logo os benefícios do e-Social superam as eventuais dificuldades.

Outra novidade é abordada pelo nosso colaborador e síndico profissional Alder Sindler: não apenas a instalação de sistema de ar-condicionado nos condomínios exige cuidados, como também a manutenção desses equipamentos, principalmente pelo fato de agora ser obrigatória a elaboração de um Plano de Manutenção, Operação e Controle – PMOC, conforme determina a Lei 13.589, de 4 de janeiro de 2018. Todo o cuidado é pouco para garantir a segurança dos moradores.

Para aqueles condomínios que planejam revitalizar a edificação e áreas comuns, sugerimos a leitura dos artigos que tratam da fachada – “a aparência externa é de interesse público, constituindo um patrimônio que precisa ser preservado” –, dos tipos de benfeitorias, além daquele que orienta sobre inspeção técnica nos playgrounds. A seção *Condomínio nos Tribunais* traz, também, três assuntos atuais sobre rotinas condominiais; vale a pena conferir.

Seguimos reunindo conteúdo jurídico a fim de informar nossos leitores nos diferentes temas que aliam o direito à vida em condomínio – sempre buscando qualidade e clareza.

Boa leitura!

Olga Krieger



BENFEITORIAS:

o que são e como proceder

Gustavo Camacho – Advogado em São Paulo/SP

O tema benfeitorias levanta inúmeras dúvidas e polêmicas sobre o seu conceito, quóruns de aprovação e classificação. Nesse sentido, o artigo 96 do Código Civil (CC) traz alguns elementos acerca do que são as benfeitorias voluptuárias, úteis e necessárias:



Voluptuárias são todas as benfeitorias realizadas com intuito meramente estético, a exemplo da substituição do piso do salão de festas de um edifício por um mais bonito e elegante, sem que isso traga qualquer funcionalidade adicional. São aprovadas por voto de dois terços dos condôminos (art. 1.341, I, do CC).



Úteis são aquelas que melhoram ou aumentam a utilização do bem, tal qual a instalação de um sistema de segurança junto ao condomínio. O quórum para a sua aprovação é o de maioria absoluta (art. 1.341, II, do CC), ou seja, mais de 50% dos condôminos.



Necessárias são aquelas que têm por objetivo a conservação da edificação, como, por exemplo: a repintura de uma parede danificada ou o conserto de uma tubulação com vazamento. Via de regra, a realização de benfeitorias necessárias já deve estar contemplada na previsão orçamentária anual.

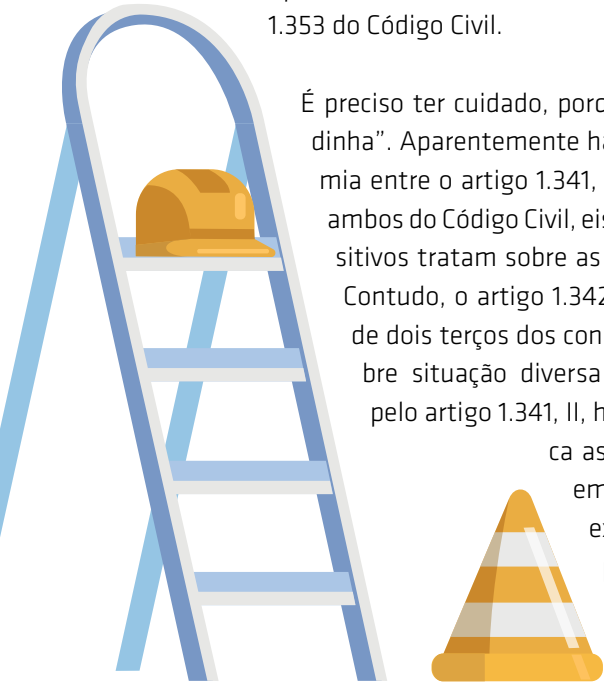
Caso a benfeitoria necessária possua o caráter de urgência, o síndico poderá realizá-la e depois ratificá-la em assembleia (art. 1.341, § 2º, do CC). Caso não seja urgente e implicar despesas excessivas, a benfeitoria apenas poderá ser realizada após ser aprovada em assembleia (art. 1.341, § 3º, do CC), sendo o quórum de aprovação o de maioria simples dos presentes, conforme determinado pelo artigo 1.353 do Código Civil.

É preciso ter cuidado, porque há uma “pegadinha”. Aparentemente haveria uma antinomia entre o artigo 1.341, II, e o artigo 1.342, ambos do Código Civil, eis que os dois dispositivos tratam sobre as benfeitorias úteis. Contudo, o artigo 1.342, que exige o voto de dois terços dos condôminos, versa sobre situação diversa daquela elencada pelo artigo 1.341, II, haja vista que abarca as benfeitorias úteis em acréscimo às já existentes, como, por exemplo, a ampliação de um salão de festas.

Não é demais lembrar que toda benfeitoria útil ou voluptuária que implique alteração de fachada deverá ser aprovada pela unanimidade dos condôminos (art. 1.336, III, CC) e deverá contar, ainda, com a autorização do arquiteto responsável pelo projeto, pois ele é detentor da propriedade intelectual moral sobre sua criação.

E se o síndico realizar uma obra sem o quórum legal exigido, o que acontece? Nesse caso, qualquer condômino que se sentir prejudicado poderá acionar judicialmente o condomínio para que a obra seja desfeita às custas do síndico, o qual poderá, ainda, ter que reembolsar os valores gastos com a obra executada indevidamente.

Por isso, a obtenção do quórum legal é imprescindível para a segurança do síndico e, principalmente, para a manutenção da paz e harmonia interna do condomínio, evitando, assim, disputas judiciais desgastantes e prolongadas. ■



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

Apresentação de convenção de condomínio registrada para instituições bancárias



Como ficam os condomínios que não possuem uma convenção registrada?

Vanessa Queiroz Ponciano, Advogada em Curitiba/PR

Ainda é comum encontrarmos convenções de condomínio ausentes de assentamento junto ao escritório de registro imobiliário, pois são muitos os condomínios que foram construídos na vigência da Lei 4.591/64 e que não registraram a sua convenção.

Entretanto, o fato de o condomínio não possuir uma convenção registrada não impede que ele exista como pessoa formal de direito. Ou seja, mesmo sem o registro da convenção no escritório competente, os condomínios conseguem ter inscrição no CNPJ, pagam impostos, têm empregados com registro em carteira, pagam as contribuições de INSS e FGTS, são correntistas de bancos, contratam serviços e cobram as contribuições condominiais, inclusive judicialmente. Em síntese, conseguem tranquilamente exercer todos os atos típicos de um ente jurídico.

Muitos dos condomínios nem sequer formalizaram a convenção através de lavratura de escritura pública, mas tão somente por documento particular assinado por dois terços dos proprietários e sem terem suas firmas reconhecidas no documento. Há, ainda, os condomínios antigos, em que muitos dos proprietários originais já faleceram e os herdeiros estão

vinculados a processos de inventário estacionados, ou, ainda, que venderam os imóveis, sendo praticamente inviável reunir os signatários suficientes a fim de ratificar o texto de uma convenção condominial para registro.

Resolução 2.025/93 do Banco Central e os caminhos para solução da controvérsia

As instituições bancárias, apoiando-se no artigo 1º, alínea “b”, da Resolução 2.025/93 – enunciada pelo Banco Central –, estão exigindo para atualização cadastral a cópia da convenção condominial devidamente registrada no cartório de registro de imóveis, sob a ameaça de bloquear simples movimentações bancárias, tais como a emissão de cheques, saques e pagamentos.

Verifica-se da leitura do artigo 1º da referida resolução que o condomínio (pessoa jurídica) deverá apresentar a convenção registrada para abertura de conta bancária. Porém, nada é dito a respeito das contas que já estão abertas. Sendo assim, entende-se que as instituições bancárias não podem exigir a apresentação de tal documento para manter a conta corrente ativa de condomínios que já possuem a conta há tempos, visto ter sido criada uma situação estável, um direito adquirido que não pode ser questionado.

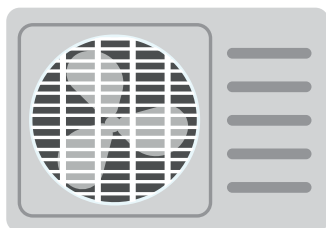
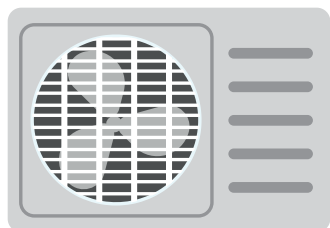
Destaca-se que, neste caso, é aplicável o Código do Consumidor, pois o condomínio, na qualidade de consumidor, fica amparado e seguro em manter sua conta ativa. A proibição de movimentação ou a ameaça de tornar a conta corrente inativa em razão da não apresentação da convenção registrada caracteriza uma prática abusiva e arbitrária.

Nesse sentido, os tribunais têm entendido que o bloqueio de conta corrente agrava a saúde financeira do edifício e gera consequências de difícil reparação. Entendem, também, que a Resolução do BACEN 2.025/93, quando interpretada da forma correta, requer apenas a prova de poderes conferidos ao representante (síndico) do condomínio para atuar em nome deste.

Por fim, instituição financeira nenhuma poderá bloquear a movimentação da conta corrente de condomínios antigos sob o pretexto de descumprimento da aludida resolução, e, se isso acontecer, o condomínio poderá propor ação de obrigação de fazer, requerendo ao Judiciário que o banco seja condenado a manter as movimentações bancárias necessárias ao funcionamento do condomínio. ■

RECEBA GRATUITAMENTE A REVISTA DIREITO & CONDOMÍNIO EM SUA CASA.
Envie seu nome e endereço completo para: revistadc@bonijuris.com.br

Instalação de ar condicionado



em condomínios



Alder F. Spindler - Síndico profissional - www.sindicocuritiba.com

A instalação de aparelhos de ar condicionado nas unidades residenciais vem sendo procurada com maior frequência e isso deixou de ser um item de luxo, mas necessário. Os empreendimentos novos já são construídos com uma área técnica específica para essa finalidade, situação confortável tanto para os moradores quanto para o síndico, facilitando sua gestão neste assunto sem gerar discussões, assembleias ou mesmo ações judiciais.

Para esses empreendimentos a situação é simples e mais direcionada, pois, se a própria construtora entrega o imóvel com o nicho destinado para instalação e a guarda dos condicionadores de ar, significa que o condomínio não terá de se preocupar em cumprir várias das condições necessárias para a instalação deste equipamento, como acontece quando a escolha parte do condomínio, tais como:

- presume-se inexistir qualquer empecilho técnico e estrutural, uma vez que a construtora já faz a entrega dessa área;
- descaracterização de alteração de fachada.

No entanto, principalmente os prédios antigos não possuem área técnica prevista para instalação dos condicionadores de ar e poderão existir empecilhos para superar. Como agir nesses casos?

Os pontos a serem considerados no caso de prédios onde não há previsão de área técnica específica para instalação de aparelhos de ar condicionado são:

- não caracterizar alteração de fachada;
- verificar, por meio de profissionais habilitados, se a fiação elétrica do edifício suporta a instalação de tais equipamentos, evitando que gere sobrecarga;
- assegurar que a instalação de tais equipamentos não irá gerar gotejamento para o apartamento abaixo e que não produzirá barulhos insuportáveis aos vizinhos;
- análise de um engenheiro civil para se certificar de que não haverá sobrepeso na instalação das máquinas no espaço destinado e se a abertura do vão irá ou não comprometer a estrutura do prédio.

Benefícios da manutenção

ATENÇÃO! Não basta a instalação dos equipamentos condicionadores de ar, será preciso realizar manutenções preventivas e corretivas. Desde janeiro de 2018 entrou em vigor a Lei 13.589/18, que exige que os edifícios de uso público e coletivo (como condomínios comerciais, por exemplo) disponham de um “Plano de Manutenção, Operação e Controle – PMOC dos respectivos sistemas de climatização, visando à eliminação ou minimização de riscos potenciais à saúde dos ocupantes” (art. 1º). Nesse sentido, para auxiliar seu condomínio, veja algumas dicas:



Ligação elétrica. Um técnico habilitado faz essa conferência, para saber se os dispositivos manuais e automáticos de proteção do circuito estão ligados sem quaisquer interrupções e se os aparelhos estão em perfeito estado de funcionamento;



Limpeza. Fundamental para que o acúmulo de poeira nos gabinetes, grelhas e na área ao redor do aparelho não estejam obstruídos e com isso reduzam o fluxo do ar para o aparelho, tornando-o mais fraco e ineficaz;



Higienização das serpentinas. São elas as responsáveis pelo processo de climatização. A falta de higienização e sujeira acumulada nelas, somada à umidade do interior do aparelho, podem oferecer um ambiente propício para a formação de colônias de fungos, bactérias, mofo, entre outros contaminantes;



Conexões do aparelho. Para evitar problemas com o aparecimento de vazamentos, ruídos e vibrações, durante a manutenção o técnico irá verificar se as conexões, flanges e outras fixações estão bem apertadas, pois é por meio delas que ocorre a troca de temperaturas e o escoamento da água;



Peças metálicas e tubulações. As peças metálicas e tubulações do ar-condicionado devem estar sempre no local correto e em boas condições para uso.

Quanto à possível alteração de fachada do prédio, é preciso cuidado com a harmonia arquitetônica. No momento atual, os tribunais assentem que a instalação de ar-condicionado é elementar e que não caracteriza alteração de fachada desde que não exista disposição em contrário na convenção condominial e desde que o modelo, lugar, forma de instalação sejam padronizados e aprovados em assembleia, considerando o quórum de maioria simples. Tais decisões têm sido aplicadas aos municípios em que o calor é acentuado.

Em todo caso, não se isenta a necessidade de as regras da convenção condominial serem seguidas, de maneira que, se houver proibição, não há o que discutir; já se ela for omissa é preciso que o condomínio siga os procedimentos antes pontuados.

No caso de a convenção ser omissa sobre o assunto, sugere-se:

- contratar laudo de engenharia elétrica e civil para verificar se a parte elétrica e estrutural do edifício suporta a instalação do aparelho de ar;
- convocar assembleia com item específico para tratar da aprovação da instalação de aparelho condicionador;
- aprovar o padrão dos aparelhos, ou seja, aprovar onde será instalado, o modelo do equipamento, o tipo de suporte que irá sustentá-lo. Prever todas as situações que possam ser relevantes para evitar prejuízos para a edificação e para os condôminos. ■

Precaução e prevenção são os melhores investimentos!





O e-SOCIAL

NOS CONDOMÍNIOS

Por Geison de Oliveira Rodrigues - Advogado em Curitiba/PR

Todo condomínio que tem empregados próprios ou terceirizados, ou que contrata prestadores de serviços pessoas jurídicas ou físicas, está obrigado ao envio do e-Social. Muitos síndicos de condomínios residenciais e comerciais já ouviram dos seus contadores mais atentos que todos os condomínios deverão ser cadastrados na plataforma do e-Social do governo, e que a partir da vigência das novas regras, deverão cumprir todos os prazos e prestar todas as informações exigidas pelo novel sistema.

Certamente que este serviço, salvo no caso de síndicos contadores, deve ser feito por um profissional da área, pois o contabilista vai saber como prestar as informações mensais exigidas, bem como enquadrá-las de acordo com a natureza jurídico-tributária ou jurídico-trabalhista de cada movimentação. Deve ser respeitado também o calendário mensal, o qual estabelece o prazo específico para o cadastramento de cada ocorrência no condomínio que interesse ao e-Social. Isso porque, qualquer erro ou atraso pode gerar multa pecuniária.

Faz-se interessante, então, definir ao leitor o que é o e-Social:

O Decreto nº 8373/2014 instituiu o Sistema de Escrituração Digital das Obrigações Fiscais, Previdenciárias e Trabalhistas (e-Social). Por meio desse sistema, os empregadores passarão a comunicar ao Governo, de forma unificada, as informações relativas aos trabalhadores, como vínculos, contribuições previdenciárias, folha de pagamento, comunicações de acidente de trabalho, aviso prévio, escriturações fiscais e informações sobre o FGTS. (portal.esocial.gov.br)

Ainda hoje, os condomínios têm que, mensalmente, prestar informações ao governo em diversos formulários, cada um destinado a um ente público e enviados em separado: um ao INSS, outro à Receita Federal, outro ao FGTS. Com o e-Social, os condomínios poderão prestar todas as informações de uma única vez e ainda enviarem a documentação via internet. “A transmissão eletrônica desses dados simplificará a prestação das informações referentes às obrigações fiscais, previdenciárias e trabalhistas, de forma a reduzir a burocracia” (portal.esocial.gov.br).

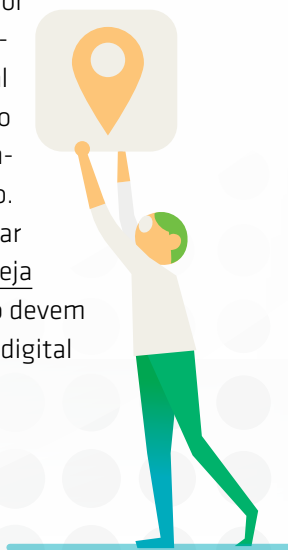
Para enviar as informações, todo síndico deve, inicialmente, fazer o seu certificado digital, pois ainda que o contador do condomínio cuide da parte burocrática, é o representante legal da pessoa jurídica do condomínio que deve certificar o envio das informações unificadas ao governo. Da mesma forma, quando terminar o mandato do síndico, caso não seja reeleito, os dados do novo síndico devem ser cadastrados e o certificado digital renovado!



Neste novo momento não é mais possível combinar com o porteiro ou zelador as férias em cima da hora e pedir para o contador fazer a documentação com data retroativa, isso acabou. Todas estas movimentações deverão ocorrer com antecedência.

Também não é mais possível pagar prestadores de serviço que não emitam nota fiscal ou que usem apenas recibo comum. Não havendo nota fiscal, deve ser feito um recibo de pagamento de autônomo e o contador deve providenciar a respectiva retenção fiscal. Novas admissões, afastamentos por férias, licença médica ou por outros motivos, dispensas e demissões, alterações de contratos de trabalho autônomo e de emprego, bem como mudanças cadastrais dos trabalhadores deverão obrigatoriamente ser anotadas no e-Social.

No começo pode haver certa dificuldade de adaptação às novidades, mas os síndicos perceberão que com a utilização do e-Social tudo ficará mais fácil. Por meio desse canal, os condomínios empregadores passarão a comunicar ao governo, de forma unificada, 15 obrigações: GFIP - Guia de Recolhimento do FGTS e de Informações à Previdência Social; CAGED - Cadastro Geral de Empregados e Desempregados para controlar as admissões e demissões de empregados sob o regime da CLT; RAIS - Relação Anual de Informações Sociais; LRE - Livro de Registro de Empregados; CAT - Comunicação de Acidente de Trabalho; CD - Comunicação de Dispensa; CTPS - Carteira de Trabalho e



Previdência Social; PPP - Perfil Profissiográfico Previdenciário; DIRF - Declaração do Imposto de Renda etido na Fonte; DCTF - Declaração de Débitos e Créditos Tributários Federais; QHT - Quadro de Horário de Trabalho; MANAD - Manual Normativo de Arquivos Digitais; folha de pagamento; GRF - Guia de Recolhimento do FGTS; GPS - Guia da Previdência Social.

Comitê Diretivo do e-Social (CDES), conforme Decreto 8.373/14, a qual define o cronograma de implantação e transmissão das informações. De acordo com a Resolução CDES n. 5, de 2 de outubro de 2018, as entidades sem fins lucrativos - como os condomínios - deverão cadastrar os seus dados e de seus trabalhadores até o mês de abril de 2019.

Finalmente, cabe informar que a data de obrigatoriedade de utilização desse sistema para os condomínios depende de Resolução do

É importante entrar no site, criar usuário e senha do condomínio, e começar a cadastrar logo! ■

CRONOGRAMA DO eSOCIAL

| eSocial | Grandes empresas (*) | Demais Entidades Empresariais (**) | Empregador P. Física (***) Optantes Simples - Produtor Rural e Ent. Sem fins Lucrativos | Órgãos Públicos e Organizações Internacionais |
|--|----------------------|------------------------------------|---|---|
| | | 2018 JANEIRO | 2018 JULHO | 2019 JANEIRO |
| Cadastro do Empregador e Tabelas | 2018 MARÇO | 2018 OUTUBRO | 2019 ABRIL | 2020 A DEFINIR |
| Dados dos trabalhadores e seus Vínculos com as Empresas (evento não periódico) | 2018 MAIO | 2019 JANEIRO | 2019 JULHO | 2020 A DEFINIR |
| Folha de Pagamento | 2018 AGOSTO | 2019 ABRIL | 2019 OUTUBRO | 2020 A DEFINIR |
| Substituição da GFIP para Recolhimento de Contribuições Previdenciárias | 2019 JULHO | 2019 ABRIL | 2019 OUTUBRO | 2020 A DEFINIR |
| Substituição da GFIP para Recolhimento FGTS | 2019 JULHO | 2019 JANEIRO | 2020 JULHO | 2021 JANEIRO |
| Dados de Segurança e Saúde do Trabalhador | | | | |

(*) Com faturamento anual em 2016 maior que 78 milhões

(**) Com faturamento anual em 2016 de até 78 milhões, exceto os empregadores da coluna azul

(***) Excto doméstico



O desconhecimento da obrigatoriedade da contribuição previdenciária pelos condomínios

Por Tatiane Cristina Dionízio; Kátia Cilene Kriek; Elisandre Maria Beira Marin – Advogadas em Curitiba/PR

Os condomínios – termo que em latim nos traz a formação de copropriedade – estão crescendo em larga escala no Brasil, o que, por consequência, faz aumentar o número de síndicos no nosso país.

O síndico eleito em assembleia poderá receber sua remuneração de forma direta ou indireta. Direta quando há um salário fixo pago pela contraprestação dos serviços, e indireta quando apenas é isento do pagamento da taxa condominial. O recolhimento do benefício previdenciário – chamado desconto de INSS – é obrigatório nos dois casos, pois em ambos há atividade remunerada, passando o síndico a ser considerado segurado obrigatório da previdência social. Quando o síndico não recebe qualquer tipo de remuneração, não será obrigatório o recolhimento à previdência, mas tão somente se for de seu interesse, podendo efetuar o recolhimento de forma facultativa.

Também não será obrigatório aos síndicos que acumulam outra

atividade remunerada e já efetuam o recolhimento do INSS sobre o teto remuneratório. É o caso, por exemplo, de um síndico que seja também funcionário celetista de uma empresa que recolhe mensalmente o INSS sobre o seu salário, que é acima do teto remuneratório (R\$ 5.839,49 – para o ano de 2019). Não haverá obrigatoriedade de se recolher a contribuição previdenciária também sobre a remuneração dada pelo condomínio, cabendo ao síndico comprovar, mensalmente, o recolhimento feito pela empresa empregadora.

Quando o síndico recolhe INSS em valores abaixo do teto remuneratório, deverá, da mesma forma, informar e comprovar ao condomínio a fim de que seja feito recolhimento previdenciário de forma parcial sobre a

remuneração de síndico.

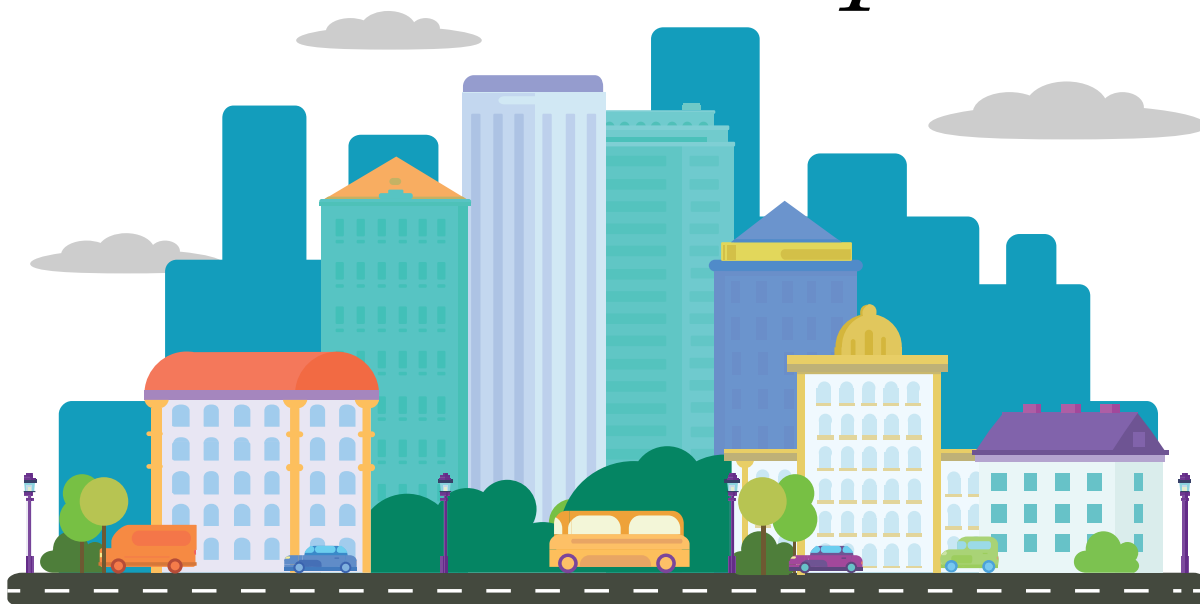
É importante que no momento da assembleia de moradores para eleição do síndico seja fixada sua remuneração de forma detalhada (líquida e bruta), já que os descontos do INSS serão tanto por parte patronal (parte do condomínio em 20%) como funcional (parte do síndico 11%).

Por mais que haja hoje entendimentos divergentes, é devido sim o recolhimento à previdência pelos condomínios sobre o seu CNPJ registrado na Receita Federal, podendo ser autuado e multado pela falta da contribuição.

Conclui-se com o alerta sobre o programa de regularização da Receita Federal, que anualmente oferece a oportunidade para quitação de débitos com a previdência, com descontos para pagamento à vista ou parcelamento a longo prazo para aqueles condomínios que não dispõem de valores imediatos e encontram-se em débito. ■



Fachada, *um bem público*



Por Luiz Fernando de Queiroz, Advogado em Curitiba/PR

O bem pode ser particular, mas a sua aparência externa é de interesse público, constituindo um patrimônio coletivo que precisa ser preservado.

Ensinam os manuais de direito que os bens podem ser públicos ou privados, incluindo-se naqueles “os bens do domínio nacional pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno”, sendo que “todos os outros são particulares, seja qual for a pessoa a que pertencerem” (Cód. Civil, art. 98).


Pela definição do Código Civil e da doutrina tradicional, uma

edificação que não pertença a um ente estatal inclui-se na categoria dos bens particulares, o que sucede com todos os edifícios e casas construídos em terrenos pertencentes a pessoas comuns. Tal asserção é óbvia e nunca foi questionada. O que é particular não é do governo e pronto.

Após alguma reflexão sobre o assunto, chegamos, todavia, a uma conclusão que, em parte, vai

contra a doutrina longamente asentada. A nosso ver, uma parte ao menos da propriedade comum não tem caráter absolutamente privatista, sendo simultaneamente objeto do patrimônio da pessoa ou pessoas que lhe detêm a posse ou o registro e do público em geral. Trata-se da fachada da edificação.

A fachada das edificações privadas podem fazer fronteira ou não com a via pública. No primeiro



caso, temos as casas e edifícios construídos à moda antiga. Mais recentemente, nas últimas décadas, a preferência construtiva orientou-se para a criação de espaço entre o edifício e as lindes do terreno, o que propiciou a visibilidade de todas as faces da edificação, com fachadas nos quatro lados e na parte superior.

Todavia, tanto de um modo como de outro, as edificações passaram, cada vez mais, a fazer parte da paisagem de nossas cidades, a integrar-lhes a personalidade, a delimitar-lhes a cultura e o modo de ser. Dentro desse amplo contexto, casas, sobrados, barracões, armazéns, pequenos prédios, grandes edifícios, arranha-céus são esculturas que pontuam nosso universo citadino, qual monolitos e estacas de nossa civilização.

A somatória das construções, com suas fachadas coloridas ou assemelhadas, forma um acervo maior do que suas partes, indicando a cada pessoa o lugar onde ela pode dizer com tranquilidade: “Aqui eu me sinto em casa”.

Valor estético

Além disso, embora o prédio continue a ser integralmente propriedade privada, dele todos nós usufruímos visualmente. Seu valor estético integra nosso reservatório emocional, nos acalenta e conforta quando de aspecto agradável, nos beneficia como vizinhos quando de elevado padrão, qualificando os espaços que utilizamos na convivência do dia a dia.

O reverso, também, é verdadeiro. Um prédio sujo, malcuidado, abandonado ou pichado denigre toda a vizinhança, desvaloriza as demais edificações, projeta sua má aura muito além de seu próprio espaço físico, agride o senso estético e cultural das pessoas que o veem, deixando-nos com a sensação de que nosso bem-estar pessoal sofreu um bom desfalque.

Em suma, o bem pode ser particular, mas a sua aparência externa é de interesse público, constituindo um patrimônio coletivo que precisa ser preservado, defendido e protegido – com o apoio de toda a comunidade – contra atos de vandalismo e pichação. ■

* Artigo extraído do livro Dinâmica do Imóvel: à luz da lei e da prudência dos tribunais. Editora Bonijuris, 2015

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**

 **SERVIÇOS E FORNEDORES**

 **LEGISLAÇÃO**


 **DOWNLOADS**

 **NOTÍCIAS**

 **E MUITO MAIS**

 **DECORAÇÃO**



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





Inspeções técnicas obrigatórias em **playgrounds**

Antonio Carlos Cambri Junior – Engenheiro civil e de segurança do trabalho no Paraná

Uma área de lazer comum em condomínios e escolas é o *playground* ou “parquinho”, que atrai, naturalmente, crianças de diversas idades, sendo, muitas vezes, a única opção para os pequenos que vivem em apartamentos nesses tempos de insegurança generalizada.

Aos administradores de estabelecimentos com *playgrounds* não basta disponibilizar e manter o espaço e brinquedos em condições de uso, pois há vários requisitos técnicos a serem observados a fim de não expor as crianças a situações de risco e perigo, evitando, assim, transformar saudáveis, alegres e inocentes brincadeiras

em preocupações aos pais e aos responsáveis pelo condomínio ou escola.

A ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) publicou a NBR 16071 – Playgrounds, Norma Técnica com sete partes, que especifica os requisitos para o projeto das áreas de lazer, bem como para a fabricação (inclusive no que tange aos materiais), instalação, inspeção, manutenção e utilização dos brinquedos, bem como as devidas exigências de segurança e ensaios técnicos para os mesmos.

Consta na NBR 16071 a recomendação para que o estabelecimento realize inspeções em períodos que

variam de um a três meses; contra-ate anualmente um laudo técnico elaborado por profissional especializado, com a inspeção funcional de todos os requisitos normativos de segurança; e mantenha um livro para os registros de ocorrências relacionadas ao *playground*, executando os devidos reparos necessários e as manutenções requeridas. Além de garantir a segurança das crianças que utilizam os *playgrounds*, a realização periódica da manutenção corretiva também proporcionará maior vida útil ao ambiente, gerando expressiva economia.

Leonardo Pupo, engenheiro civil e síndico em exercício em um

condomínio no bairro Alto da Glória, em Curitiba/PR, ressalta a importância da realização diária de análise visual da área e dos equipamentos com o intuito de identificar anomalias, falhas, deteriorações ou danos com potencial para causar acidentes com lesões, interditando-se imediatamente o equipamento avariado e providenciando o reparo ou substituição:

É de extrema importância que os brinquedos tragam sinalização visível das faixas etárias, número máximo de usuários e demais regras para a utilização, evitando, assim, que incidentes se tornem acidentes com maiores consequências. Ainda referente à sinalização de segurança, deve haver avisos recomendando a utilização de medidas de proteção, indicando os horários de maior incidência de raios solares, bem como a necessidade da supervisão de um adulto nas atividades das crianças menores no playground

Entre os principais itens a serem verificados estão: acúmulo de água pluvial; afrouxamento de pinos, porcas, parafusos e demais elementos fixos; arestas vivas, objetos pontiagudos, rebarbas, saliências, reentrâncias, lascas, farpas, trincas, rachaduras, falhas em acabamentos e revestimentos; indícios de apodrecimento, degradação, oxidação ou ferrugem; partes e peças ausentes ou danificadas, orifícios e aberturas com possibilidade de aprisionamento de dedos, mãos, braços, pés, pernas, pescoço, cabeça, tronco, roupas e cabelo.

A integridade e estabilidade das estruturas e alicerces, os espaços mínimos necessários para a segura utilização dos brinquedos, as condições do piso, das proteções fixas contra quedas (barras de apoio, barreiras, grades e guarda-corpos) e dos elementos de auxílio ao perfeito equilíbrio (corrimãos) também deverão ser alvo de inspeção criteriosa.

A NBR 16071 dedicou uma parte específica para os pisos, exigindo que sejam construídos com materiais antiderrapantes, drenantes e que tenham propriedades de atenuação de impactos, em caso de tombos e quedas de altura. Cada tipo de material utilizado no piso corresponde a uma altura máxima de queda. Para um gramado, a altura de queda não deve exceder 1 metro. Caso sejam utilizados materiais particulados soltos – normalmente areia ou cascalho próprios para áreas de lazer –, há que se observar a espessura mínima de camada e os limites de diâmetro dos grãos, a fim de não comprometer a segurança dos usuários. Materiais pré-fabricados, como os emborrachados, devem ser atóxicos, não abrasivos, dotados de superfície contínua, estável e antiderrapante, drenantes nas juntas, resistentes a fungos e outros microrganismos, intempéris, raios ultravioletas e degradação precoce.

Inspeção e manutenção de *playgrounds* não são brincadeira de criança, portanto, devem ser realizadas por profissionais capacitados! ■



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

Aplicação de multas a condômino que desrespeita a destinação de áreas comuns



Sou síndico de um condomínio e gostaria de saber se vocês podem ajudar num impasse entre moradores, que se originou a partir de dois fatos:

1. Um morador que atua no ramo de construção realizou uma reunião com pedreiros na área comum. Na reunião ocorreu uma certa discussão entre eles e houve reclamação por parte de alguns moradores. Foi feita uma assembleia e decidido que não poderiam mais ser realizadas reuniões de negócios na área comum, o que foi comunicado a todos;
2. Posteriormente ocorreu um incidente desagradável: os pedreiros foram cobrar o morador e forçaram a entrada no condomínio, gerando tumulto na frente do edifício. O próprio morador chamou a polícia que conciliou um entendimento e efetuou BO do ocorrido. Acontece que alguns condôminos querem advertir e punir de alguma forma o morador, mas não vejo como posso enquadrar a falta, já que na convenção a única cláusula que poderia ser utilizada é que o imóvel somente pode ser utilizado para fins residenciais. Gostaria de saber se vocês podem orientar quanto a este problema.

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

O condômino realizou reunião de trabalho em área comum de edifício residencial, ou seja, não utilizou o referido espaço de acordo com sua destinação, prejudicando o sossego e a segurança dos demais condôminos. Tal conduta viola claramente o que dispõe o art. 1.336, IV, do Código Civil:

Art. 1.336. São deveres do condômino:

[...]

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

[...]

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Como consequência deve-se aplicar a multa prevista na convenção condominial, conforme previsto no parágrafo 2º do mesmo artigo, acima transcrito.

Não havendo multa expressa na convenção, cabe ao síndico convocar assembleia para deliberar acerca do assunto, sendo possível a aplicação de multa caso haja o voto de 2/3 dos condôminos restantes.

Desta forma, é necessário verificar o que a convenção dispõe especificamente sobre multas e advertências em relação à má utilização as áreas comuns. Não havendo dispositivos sobre o tema, deve-se convocar assembleia, como explanado anteriormente. ■



Direito condominial *nos tribunais*

Por Pollyana Elizabethe 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.

CRISE ECONÔMICA QUE ASSOLA O PAÍS NÃO AFASTA O DEVER DE PAGAR DÉBITOS CONDOMINIAIS

Apelação cível. *Direito civil*. Ação de cobrança de cotas condominiais. Reconhecimento dos débitos pelos réus. Sentença de procedência. Inconformismo dos demandados. Alegação de cunho financeiro devido à crise econômica que assola o país. Fato estranho à causa e a relação jurídica existente não elidindo a inadimplência. Débitos comprovados, subsistindo, conseqüentemente, a responsabilidade dos condôminos-recorrentes pelo cumprimento da obrigação. Inexistência de excesso na cobrança. Multa e juros moratórios incidentes conforme previstos na convenção *condominial*. Termo inicial da correção monetária e dos juros moratórios a contar do inadimplemento das cotas condominiais. [...] (TJR) – Ap. Cível n. 0033393-70.2017.8.19.0209 – 2a. Câ. Cív. – Rel.: Des. Maria Isabel Paes Gonçalves – Fonte: DJ, 06.02.2019)

É NULA A ASSEMBLEIA QUE NÃO FOR PRECEDIDA PELA CONVOCAÇÃO DE TODOS OS CONDÔMINOS

Civil e processual civil. Ação declaratória de nulidade. Assembleia de condomínio. Convocação. Inobservância de regras da convenção *condominial*. Participação de condôminos representados por procuração particular. Irregularidade. Anulação da assembleia. Questionamento a respeito da regularidade de contas aprovadas. Inadequação da via eleita. 1. Tendo em vista que, na data da convocação da assembleia condominial, ainda não havia transitado em julgado a sentença pela qual foi determinada a sua destituição do cargo, não há como ser reconhecida a irregularidade do instrumento convocatório. 2. Verificado que a convocação para a participação na assembleia *condominial* não foi encaminhada a todos os condôminos, na forma exigida pela convenção do condomínio, forçoso o reconhecimento da nulidade da assembleia realizada. [...] (TJDFT – Ap. Cível n. 0037952-82.2016.8.07.0001 – 8a. T. – Rel.: Des. Nídia Corrêa Lima – Fonte: DJ, 08.02.2019)

NÃO EXISTE DANO MORAL QUANDO O CONDOMÍNIO ENTREGA BOLETO DE COTA CONDOMINIAL COM AVISO DE DÉBITOS ANTERIORES

[...] Cobrança de quota *condominial*, com aviso de débitos anteriores no boleto, não configura conduta ilícita, mas sim mero exercício regular de *direito*, pois ocorre quando existem sucessivos atrasos nos pagamentos de boletos, não existindo prova de veiculação externa dos boletos entregues à autora. [...] (TJR) – Ap. Cível n. 0342427-09.2015.8.19.0001 – 11a. Câ. Cív. – Rel.: Des. Luiz Henrique Oliveira Marques – Fonte: DJ, 06.02.2019)