



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

Questões jurídicas polêmicas no condomínio

- O uso de drogas;
- A convivência com os locatários.

João Paulo Rossi Paschoal

Assessor Jurídico do SECOVI-SP

Instrutor da Universidade SECOVI-SP

Especialista em Direito Civil pela ESA-OAB-SP

Mestre em Direito pela PUC-SP



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

I- Temas que serão abordados na nossa conversa:

- O uso de drogas no condomínio edilício;
- Os problemas de convivência com os locatários;
- Assunto surpresa.

II- O uso de drogas no condomínio edilício

- Há diferentes abordagens sobre o assunto. Qual é o nosso foco?
- Drogas ilícitas: causa de drama e angústia, sendo um dos maiores desafios que um síndico pode se deparar nos dias atuais;
- Base legal: Lei 11.343/06. Para menores de 18 anos, será aplicável o Estatuto da Criança e do Adolescente (Lei 8.069/90);
- Pergunta: o consumo de drogas foi descriminalizado no Brasil?



- Usualmente os consumidores e traficantes são moradores que se valem da estrutura do condomínio como escudo, já que a polícia reluta em interceder em tais casos;
- Consequências: incômodos diversos, furtos e roubos. O condomínio passa a ter má fama no bairro e os apartamentos são desvalorizados;
- Meios de controle preventivos:
 - a- conscientização por meio de palestras, campanhas educativas, criação de um conselho juvenil;
 - b- monitoramento das áreas comuns com câmeras;
 - c- investimento na qualificação profissional dos empregados do condomínio.



- Meios de controle repressivos:

a - pressão para que, de modo amigável, a própria família do usuário solucione o problema;

b - aplicação da(s) penalidade(s) previstas nas normas internas e/ou ação judicial, ou ainda, envolvimento policial;

- Alerta final: a prova é de difícil obtenção e qualquer imputação de cometimento de crime, sem o devido embasamento, pode ocasionar um contra-ataque (denúnciação caluniosa - art. 339 do Código Penal) ou mesmo ação de indenização por danos morais.

III - O locatário e o condomínio

III.1. A natureza da relação locatário-condomínio:

O inquilino tem o dever de contribuir com o pagamento das despesas ordinárias e de respeitar os ditames da Convenção de Condomínio e do Regimento Interno por força das disposições contratuais, bem como das legais (Lei n° 8.245/91 e do Código Civil), sendo sua relação, portanto, de natureza obrigacional (contratual).

III.2. A participação e voto do inquilino nas assembleias

- Art. 1.335, III, do CC: o direito de participar e votar é do condômino que estiver quite com o condomínio;
- Conceito de condômino - art. 1.334, § 2º, do CC: são condôminos os proprietários ou todos aqueles que, apesar de tecnicamente não serem proprietários, forem titulares de direito de aquisição sobre a propriedade imobiliária (promitentes compradores, cessionários, prometentes cessionários);



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

- Vale o alerta de que o art. 24, § 4º, da Lei nº 4.591/64 foi derogado.
- Conclusão: o CC não prevê a possibilidade do inquilino participar e votar nas deliberações da assembleia em nome próprio, tal como permitia a legislação anterior em relação a despesas ordinárias. Deste modo, somente poderá participar e votar como mandatário (representante) do locador (condômino).

III.3. A responsabilidade do condômino por rateios e multas disciplinares pendentes, nascidas no curso da locação:

- natureza *propter rem* dos débitos condominiais;
- cobrança extrajudicial e cientificação do condômino-locador;
- cobrança judicial: *“Como aplicar a multa ao possuidor? O condômino proprietário é responsável perante o condomínio pelas infrações cometidas pelo possuidor direto?”*

*Resposta: Já tivemos a oportunidade de discorrer sobre a natureza jurídica dos débitos condominiais quando perfilhamos o entendimento desposado na doutrina dominante e seguido pelo Código de se tratar de dívida propter rem. O Condomínio deve dar ciência ao Condômino da aplicação das multas ao eventual possuidor direto e, não sendo possível cobrar do infrator, responderá o condômino, por culpa in eligendo”. AVVAD, Pedro Elias. **Condomínio em edificações no novo Código Civil comentado**. Rio de Janeiro: Renovar, 2004, p. 218.*

III.4. Questões pontuais sobre o assunto

- O uso das áreas comuns pelo locatário;
- A possibilidade do locatário exercer cargos diretivos no condomínio;
- O perigo de se cobrar despesas extraordinárias dos locatários;
- O dever de colaboração do locatário e imobiliárias na formação do cadastro de moradores;
- A impossibilidade de proibição de aluguel das unidades autônomas que tenham pendências com o condomínio.

IV- Assunto surpresa: a ABNT NBR 16280:14

- O título na norma: Reforma em edificações. Sistema de gestão de reformas. Requisitos;
- O contexto: movimento de modernização das normas técnicas do setor construtivo, a saber, as normas de desempenho (ABNT NBR 15575), a norma de manutenção de edificações (ABNT NBR 5674), a norma do manual de uso (ABNT NBR 14037) e uma futura norma sobre inspeção predial.;
- A obrigatoriedade;
- As repercussões.



- Principais aspectos da ABNT NBR 16.280:

a-) Alterações, dentro das unidades autônomas ou em áreas comuns que afetem a estrutura, a vedação ou quaisquer outros sistemas da área privativa ou da edificação, deverão possuir um responsável técnico (engenheiro ou arquiteto) e a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT);



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

b-) O síndico, antes do início da obra em área comum ou privativa, deverá estar de posse do plano de reforma e da documentação pertinente. Nas áreas privativas, o síndico deverá fazer a análise ou encaminhá-la a um responsável técnico e somente depois poderá autorizar a obra no condomínio ou rejeitá-la justificadamente;

c-) Durante o andamento da obra, o proprietário deverá diligenciar para que a reforma seja realizada dentro dos preceitos da segurança, atendendo a todos os regulamentos. O projeto deve ser devidamente assinado por profissional qualificado e aprovado pelo condomínio;



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

d-) O síndico é o responsável por autorizar ou não a entrada de materiais e pessoas contratadas para a execução da obra;

e-) O síndico deverá arquivar a documentação oriunda de qualquer tipo de reforma, incluindo o termo de encerramento da obra, emitido pelo executante, transferindo a seu sucessor.



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

Agradeço a atenção de
todos e
até a próxima!

E-mail para contato:
juridico@secovi.com.br