

Condomínio Edifício

Questões Atuais e Polêmicas

Palestrante:

Alexandre Augusto Ferreira Macedo Marques

Advogado militante na área Condominial; Pós-Graduando em Processo Civil pela PUC-SP; Especializado em Direito Imobiliário pelo UniFMU; Especializado em Processo Civil pela ESA/OAB/SP; Conferencista do curso de Pós-Graduação em Direito Imobiliário na Faculdade 2 de Julho (Salvador), palestrante do Departamento de Cultura da OAB/SP, integrante da Comissão de Direito Urbanístico da OAB/SP, Diretor de Ensino da Assosíndicos (Associação de Síndicos de Condomínios Residenciais e Comerciais do Estado de São Paulo), Coautor do Audiolivro: **“Tudo o que você precisa ouvir sobre Locação”** (Editora Saraiva), Colunista do sites especializados “Sindiconet” e “Licitamais”, articulistas de vários meios de mídia como a o programa “Metrópole Imobiliário” da Rádio Metrópole FM (Salvador/Bahia); “Edifício Legal” da rádio CBN-RO e “A hora do povo” da rádio Capital-SP, Sócio da Alexandre Marques Sociedade de Advogados.

O Código Civil revogou a Lei nº 4.591/64?

O entendimento mais moderno e majoritário de julgadores e juristas é que houve a **derrogação** (§2º do Art. 2º da Lei Introdução as Normas do Direito Brasileiro: *A lei nova, que estabeleça disposições gerais ou especiais a par das já existentes, não revoga nem modifica a lei anterior.*) dos artigos 2º a 27º da Lei Especial 4.591/64 que tratam do Condomínio, podendo ainda serem **aplicados de modo supletivo nas eventuais lacunas do C.C.**, desde que com ele não conflitem.

O Art. 1.332 do C.C. que trata da questão da instituição do condomínio é prova disso, pois menciona em seu texto as regras do C.C. e da Lei Especial:

“Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato (regra geral do C.C.), além do disposto em lei especial (Lei 4.591/64):”

A personalidade jurídica do Condomínio Edilício e o TJSP

O entendimento mais moderno e majoritário de julgadores e juristas é que houve a **derrogação** (§2º do Art. 2º da Lei Introdução as Normas do Direito Brasileiro: *A lei nova, que estabeleça disposições gerais ou especiais a par das já existentes, não revoga nem modifica a lei anterior.*) dos artigos 2º a 27º da Lei Especial 4.591/64 que tratam do Condomínio, podendo ainda ser **aplicados de modo supletivo nas eventuais lacunas do C.C.**, desde que com ele não conflitem.

O Art. 1.332 do C.C. que trata da questão da instituição do condomínio é prova disso, pois menciona em seu texto as regras do C.C. e da Lei Especial:

“Art. 1.332. Institui-se o condomínio edifício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato (regra geral do C.C.), além do disposto em lei especial (Lei 4.591/64):”

- A personalidade jurídica do Condomínio Edifício e o TJSP;

Problema não resolvido pelo C.C. É **ponto incontroverso que o condomínio possui personalidade processual ou judiciária** (estar em juízo, representado pelo Síndico, Inciso IX do Art. 12 do C.P.C.).

Existência de personalidade judiciária, **mas não de personalidade de direito material.**

Enunciado nº 246 da Jornada de Direito Civil do CEJ (Conselho da Justiça Federal): “Deve ser reconhecida a personalidade jurídica ao condomínio edifício”.

Conselho Superior da Magistratura de São Paulo recentemente mudou o entendimento da **possibilidade de adjudicação pelo Condomínio** (*direito do credor de adquirir o bem levado à hasta pública quando não houvesse licitantes (redação do art. 714 do antigo CPC)* de unidade autônoma, por débito condominial, desde que, **aprovado em assembleia pelo voto unânime dos condôminos, excluindo apenas o condômino em mora** (Ap. cível n. 273-6/7, rel. Des. José Cardinale).

*"Registro de imóveis. Dúvida julgada improcedente. **Registro de carta de adjudicação.** Condomínio edifício como adquirente. Ausência de personalidade jurídica. Viabilidade da aquisição, em tese, mediante aplicação analógica do artigo 63, § 3º, da Lei nº 4591-64. **Necessidade de aprovação da aquisição em assembléia geral dos condôminos.** Impossibilidade de complementação do título no curso da dívida. Recurso provido. (Apelação Cível nº 257-6/4 - São Paulo - Conselho Superior da Magistratura - Relator Des. José Mário Antônio Cardinale - j. 03.03.2005 - v.u.)"*

No mesmo sentido: Apelação Cível 50.013-0 -Relator Des. Nigro Conceição - j . 05.11.98 - v.u.; Apelação Cível 000.002.6/1-00 - Relator Des. Luiz Tâmbara - j . 04.09.03 - v.u.; Apelação Cível 256-6/0 - Relator Des. José Mário Antônio Cardinale - j 10.02.05 - v.u.; Apelação Cível 273-6/7 - Relator Des. José Mário Antônio Cardinale - j . 13.01.05 - v.u."

Garagens – Regime Jurídico (falha do C.C.)

Falha grave do C.C. é a omissão quanto ao regime jurídico das garagens. A moderna doutrina define o regime de garagens como: a. coisa comum, pertencente a fração do terreno, sem demarcação (maioria nos dias de hoje); b. como acessória de unidade autônoma, demarcada para uso privativo do titular da unidade a que se vincula, distingue-se da outra por possuir maior fração ideal do terreno a ela atrelada e c. como unidade autônoma, com fração ideal de terreno, com designação específica e extremada das demais vagas na garagem.

“Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. ÁREA COMUM. UTILIZAÇÃO PRIVATIVA MEDIANTE PAGAMENTO. MANTIDA A MULTA DO ARTIGO 161, DO CPC. GRATUIDADE DA JUSTIÇA CONCEDIDA. 1. É devido o pagamento, a título de contraprestação, pelo uso privativo, como estacionamento, de área condominial comum. 2. Inexiste prescrição aquisitiva em face da utilização exclusiva e costumeira de área comum. Inteligência do artigo 1.331, § 2º, do CC, e do artigo 3º, da Lei nº 4.591/64. ...). NEGARAM PROVIMENTO AOS APELOS E DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO ADESIVO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70013042130, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: José Francisco Pellegrini, Julgado em 29/11/2005).”

Convenção de Condomínio: ato-regra, contrato ou lei entre os condôminos?

A Convenção do Condomínio é ato-regra e, não, contrato ou lei como alguns defendem.

Na definição de Caio Mário da Silva Pereira: *“cria a normação para um agrupamento social reduzido, ditando regras de comportamento, assegurando direitos e impondo deveres”*.

Distingue-se da lei, pois essa é comando geral e o ato-regra sujeira apenas um agrupamento diminuto de pessoas em caso específico, tão pouco é contrato, pois, a consensualidade contratual aqui, nesse caso, não atinge os condôminos futuros que da redação original não participaram, não anuíram.

“Como Ato-regra os condôminos que não se manifestaram ou dissentiram estão a ela vinculados, assim como a geração de seus efeitos em relação a todos que interagirem com o condomínio, desbordando seus efeitos aos signatários.” (Francisco Eduardo Loureiro, Des. TJSP, Código Civil Comentado, Ed. Manole, 4ª Edição.)

**Utilização de área
comum em favor de um
único condômino,
comunhão com o Art.
1.340 do C.C.**

A utilização é possível desde que a unanimidade dos demais comunheiros, em assembleia, anuem a utilização privativa e há uma relação direta com o estatuído no artigo 1.340 do C.C., ou seja, as despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino ou alguns deles, incumbem a quem delas se serve.

Assim, o condômino que utilizar-se de uma área com exclusividade com ratificação do ato em assembleia, pagará taxa maior de despesas condominiais, ainda que não haja alteração formal da fração ideal da unidade.

Lembrando ainda que se trata a utilização de mera cessão de uso de área comum pelo condomínio, não se consubstanciando a propriedade exclusiva.

Há casos ainda em que o decurso prolongado de tempo de utilização de dada área com exclusividade pelo condômino, será mantida em que pese a falta de formalismo precedente ao ato, assim decidiu o STJ:

"Diante das circunstâncias concretas dos autos, nos quais os proprietários de duas unidades condominiais fazem uso exclusivo de área de propriedade comum, que há mais de 30 anos só era utilizada pelos moradores das referidas unidades, pois eram os únicos com acesso ao local, e estavam autorizadas por assembléia condominial, tal situação deve ser mantida, por aplicação do princípio da boa fé objetiva, com base no princípio da boa-fé, no tempo de uso e na necessidade de retomada da área" (REsp.356 821, STJ Min Rei Nancy Andngghi - RSTJ 159/366).

Direito a voto do condômino em mora (Inciso III do Art. 1335 do C.C.)

O inadimplente tem que ser convocado para assembleia (Art. 1.354 do C.C.), e delas pode participar, votar e ser votado, entretanto, apenas estando em dia com suas obrigações condominiais, isso como regra geral.

Porém quando se tratar de questão que envolva direito real, mesmo de aquisição de unidade por adjudicação ou extinção do condomínio, mesmo o condômino em mora, vota em pé de igualdade com os demais comunheiros.

Questão que gera dúvidas é se o condômino que está cumprindo acordo para pagamento das cotas condominiais em atraso pode votar, entendemos que não, pois, não poderia ser igualmente votado, já que em mora e a obrigação não foi totalmente satisfeita. Já a consignação em pagamento habilita ao voto.

O sorteio de vagas de garagem, quando existente, coloca o devedor em igualdade com os demais comunheiros por se tratar de parte acessória de sua unidade condominial. Não existe condômino de segunda classe em condomínios.

0022054-08.2010.8.26.0002 *Apelação*

Relator(a): Salles Rossi

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 8ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 17/10/2012

Data de registro: 23/10/2012

Outros números: 00220540820108260002

*Ementa: OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS - Parcial procedência - A administradora do condomínio é parte legítima para responder a ação, na medida em que foi ela quem informou ao condomínio a existência da suposta dívida em nome da unidade ocupada pelo autor - Prática de ato próprio, inerente ao seu mister e para o qual foi contratada, diferente de quando apenas atua como mandatária do condomínio - Prova documental confirmatória do pagamento da dívida pelo autor - Condição de inadimplente equivocada que lhe impediu o direito de voto em assembléia para sorteio de vagas de garagem - **Correta a determinação da realização de nova assembléia - Danos morais - Ocorrência - Situação de evidente constrangimento, além de tolher direito do autor de concorrer em igualdade de condições com os demais condôminos adimplentes** - Aplicação, na hipótese, do artigo 252 do Regimento Interno deste E. Tribunal de Justiça - Ausência de fato novo - Desnecessária repetição dos adequados fundamentos expendidos pela r. sentença recorrida - Precedentes - Sentença mantida - Recurso desprovido.*

Os juros pela mora, qual o limite? (Artigo 1.336 do C.C.)

O parágrafo primeiro do Art. 1.336 do C.C. menciona que os juros de mora pelo atraso no pagamento da cota condominial são os convencionados ou de 1%.

Os juros de 1% como regra vinha sendo adotado pelo nosso **TJSP** com base **nos juros aplicados pela Fazenda** em analogia ao previsto no **parágrafo primeiro do artigo 161 do Código Tributário Nacional (Artigo 406 do C.C.)**.

Ocorre que **alguns condomínios começaram a modificar suas convenções para constar juros de até 7%!!!!** O que foi considerado **abusivo pelo STJ** em julgado da Ministra Nancy Andrigui, **RESP 1002525**:

"EMENTA: Condomínio. Despesas. Cobrança. Ação julgada procedente. Pretensão a que os juros de mora incidam desde o vencimento de cada parcela e à razão de 7,5% ao mês. Obrigação de natureza 'ex re'. Frutos civis devidos a partir do vencimento de cada parcela. **Percentual, porém, que deve ser fixado em consonância com os limites legais. Ofensa, no caso, à Lei de Usura.** Recurso provido em parte". (Ap. sem Rev. nº 1.133.612-0/3, Rei. Des.) KIOITSI CHICUTA, 32a Câ.m.J. 18/10/07)."

Lembramos que os juros são devidos desde o vencimento de cada parcela da cota condominial e, não, como alguns imaginam a partir da citação.

0102672-97.2011.8.26.0100 Apelação

Relator(a): Clóvis Castelo

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 35ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 04/02/2013

Data de registro: 05/02/2013

Outros números: 1026729720118260100

Ementa: DESPESAS CONDOMINIAIS COBRANÇA JUROS MORATÓRIOS E CORREÇÃO MONETÁRIA TERMO INICIAL INCIDÊNCIA A CONTAR DO VENCIMENTO DAS PRESTAÇÕES SENTENÇA MANTIDA RECURSO IMPROVIDO.

Na inadimplência das despesas condominiais são devidos os juros moratórios, de um por cento ao mês, corrigidos monetariamente, a partir do inadimplemento, nos termos dos arts. 1.336 e 397, do citado 'codex'. As despesas condominiais líquidas e certas e a termo são devidas e atualizadas a partir dos respectivos vencimentos.

A prescrição do débito condominial 10 ou 5 anos?

Determina o Art. 205 do C.C. que a prescrição quando não assinalada de forma diversa no próprio Código e em lei especial é de 10 anos. Trata-se de prazo geral de prescrição.

Lembro que o Código anterior tratava como prazos distintos os das ações pessoais e reais (Art. 177), o atual unificou-os. Esse prazo aplica-se igualmente para os condomínios.

“Art. 205. A prescrição ocorre em dez anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor.”

Porém, a Ministra Nancy Andrigui no julgado do RECURSO ESPECIAL Nº 1.139.030 - RJ (2009/0086844-6), assim decidiu:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO DE COBRANÇA DE QUOTAS CONDOMINIAIS. INCIDÊNCIA DO 206, § 5º, I DO CC/02.

1. *omissis.*

2. *Na vigência do CC/16, o crédito condominial prescrevia em vinte anos, nos termos do seu art. 177.*

3. *Com a entrada em vigor do novo Código Civil, o prazo prescricional aplicável à pretensão de cobrança das quotas condominiais passou a ser de cinco anos, nos termos do art. 206, § 5º, I, do CC/02, observada a regra de transição do art. 2.028 do CC/02.*

4. *omissis.*

O fez, com base na tese de que a dívida condominial é líquida, certa e exigível, logo, equipare-se ao título executivo e, como tal, traz com sigilo as advertências do prazo de cobrança.

O TJSP, de imediato, albergou a tese proposta e passou a declarar a prescrição, quando suscitado, nos seguintes termos:

0017414-94.2007.8.26.0477 *Apelação*

Relator(a): Clóvis Castelo

Comarca: Praia Grande

Órgão julgador: 35ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 17/12/2012

Data de registro: 18/12/2012

Outros números: 174149420078260477

*Ementa: DIREITO CIVIL - CONDOMÍNIO EDILÍCIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA OBRIGAÇÃO "PROPTER REM". É obrigação do condômino-proprietário concorrer nas despesas do condomínio, recolhendo-as nos prazos previstos na convenção, segundo a cota parte que lhe couber, inclusive multas e juros moratórios, de conformidade com os artigos 1.336, I e 1.345 do Código Civil, por se tratar de obrigação "propter rem". **DESPESAS CONDOMINIAIS PRESCRIÇÃO CC ARTIGO 206 §5º - Representando as cotas de condomínio obrigações líquidas lastreadas em relação obrigacional definidas em instrumento público ou particular, o prazo de prescrição é de cinco anos a contar do vencimento de cada obrigação, "ex vi" do artigo 206, §5º do Código Civil.** Ação procedente e recurso parcialmente provido apenas para incluir os comprovantes*

de pagamento na liquidação de sentença.

Ainda assim, somos da opinião que as ações devem ser propostas como determinado pelo C.C., pois, a decisão da Ministra não é Súmula, tão pouco, vincula o entendimento. Para os condomínios o prejuízo de tal entendimento é muito grande...

O Condômino devedor que se sentir prejudicado com a decisão que leve a questão ao STJ e obtenha naquela corte o mesmo entendimento.

Algumas câmaras ainda julgam com base no C.C. vale a pena tentar o prazo decenal!

0123688-49.2007.8.26.0100 *Apelação*

Relator(a): Paulo Ayrosa

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 31ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 05/02/2013

Data de registro: 05/02/2013

Outros números: 1236884920078260100

Ementa: PROCESSUAL CIVIL CONDOMÍNIO COBRANÇA INÉPCIA DA INICIAL INOCORRÊNCIA PRESCRIÇÃO PRAZO DECENAL INCIDÊNCIA DO ART. 205, DO CC JURISPRUDÊNCIA DA CÂMARA PRELIMINARES AFASTADAS. I - Presentes todos os documentos essenciais ao conhecimento da causa, não há que se cogitar inépcia da inicial. II - Respeitado, contudo, entendimento diverso, é entendimento desta Câmara que tem aplicação à espécie o art. 205, do CC/2002, de modo que o prazo foi reduzido para 10 anos. Portanto, as prestações não quitadas pelo recorrente e postas em cobrança nesta ação pelo autor, que estariam sujeitas a norma de direito civil acima indicada, não foram alcançadas pela prescrição. APELAÇÃO VALORES CORRESPONDENTES AOS ENCARGOS DEFINIDOS EM REGULAR ASSEMBLÉIA E CONVENÇÃO LEGALIDADE AÇÃO PROCEDENTE RECURSO NÃO PROVIDO. Aprovados os valores cobrados em convenção regular e dentro dos limites impostos pela Lei nº 4.591/64, é lícita a cobrança dos valores condominiais e demais encargos. JUSTIÇA GRATUITA INDEFERIMENTO DECISÃO MANTIDA RECURSO NÃO PROVIDO. Sendo contestada pelo autor a concessão dos benefícios da Justiça Gratuita o requerente, sob o argumento de que possui condições de arcar com as custas do processo, aliado ao fato de que não trouxe prova da falta de condições financeiras, não pode ser considerado pobre na acepção jurídica do termo, pelo que impertinente o pedido.

A diferença do conceito do condômino não cumpridor dos deveres (§2º Art. 1336) e o condômino antissocial (§único do Art. 1.337 do C.C.), julgados.

O Condômino que não cumpre com as obrigações previstas no Artigo 1.336 do C.C., fica sujeito, a penalização de multa de até 5 cotas condominiais se previsto na Convenção ou com reverendo por 2/3 dos condôminos em assembleia.

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

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.

A multa em questão é de **natureza cogente** e **não pode ser aumentada por disposição convencional**. A penalidade é devida, independentemente de apuração de eventuais **perdas e danos que se apurarem**.

Em relação ao Art. 1.337 do C.C., cabe mencionar.

A multa lá prevista é aplicável para os demais casos não elencados no rol do art. 1.336 e, deverá ser determinada em assembleia específica por 3/4 dos condôminos remanescentes (na assembleia), excetuando-se, obviamente, o voto do faltoso.

O parágrafo único trata da penalização ao condômino por comportamento antissocial, sendo que dúvida surge quanto ao procedimento a ser adotado pelo condomínio para a aplicação da sanção contida no comando legal.

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

O legislador não conceituou o que é comportamento tido como “antissocial”, porém, a doutrina assim define:

“ele está presente naquelas situações em que a estabilidade das relações entre condôminos é gravemente ameaçada, inviabilizando a convivência social” (Edson Luiz Fachin, Comentários ao Código Civil, Saraiva, 2003, p.261)

Ampla Defesa e Contraditório cabe ou não cabe e, se positivo, de que forma?

Nesse ponto a doutrina e jurisprudência se dividem. Particularmente, até **pela dicção do texto da lei, somos da opinião de que cabe a ampla defesa e contraditório em assembleia, limitado obviamente**, pois, não caberia ali a produção de provas os demais atos dilatórios.

Extrai-se do texto:

“...poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.”

Nosso posicionamento é que o condomínio aplique a sanção prevista e, em assembleia específica o condômino penalizado poderá, querendo, manifestar-se e a assembleia irá decidir pela manutenção ou não da multa pelo voto dos $\frac{3}{4}$ dos condôminos remanescentes, obviamente, os aptos a votarem, tomados pela regra geral da fração ideal das unidades.

Nossa legislação ainda não contempla a exclusão do condômino antissocial do Condomínio, a exemplo da legislação alienígena, porém, a jurisprudência do País, avança rapidamente nesse sentido.

No Paraná um idoso, acusado de abusos sexuais contra empregadas domésticas, foi condenado pela Justiça do Paraná a deixar o apartamento onde mora, em um condomínio em Curitiba. O homem, de 83 anos, é suspeito de abusar sexualmente das empregadas que contratava para trabalhar no prédio e, por esse motivo, o condomínio entrou na Justiça para requerer a expulsão do morador indesejado.

A decisão foi confirmada pela 22ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, que determinou que o homem “abstenha-se de usar/habitar o apartamento do qual é proprietário”. Ainda segundo a decisão, o despejo se justifica pela “contumaz conduta antissocial (em tese, criminosa) do referido morador (que) foi considerada nociva para aquela comunidade condominial”. A decisão do TJ-PR manteve a sentença que foi decidida em primeira instância. Ainda cabe recurso ao processo. (fonte de consulta: <http://www.sindiconet.com.br/9990/Informese/Juridico/Condomino-antissocial>)

O mesmo já aconteceu no Rio de Janeiro em caso que o condômino ameaçava de morte boa parte dos moradores.

Locação e venda de vagas de garagens os estranhos ao condomínio

A recente mudança do Código Civil, agora determina:

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 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. (Redação dada pela**

Lei nº 12.607, de 2012)

O texto anterior era:

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas, sobrelojas **ou abrigos para veículos**, 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**.

A intenção do legislador é proteger a comunidade condominial da inserção de pessoas estranhas a comunidade condominial à essa microssociedade. A vida social no condomínio já é, por vezes, bem difícil entre os comunheiros que lá dividem a propriedade, que dirá, com a interferência de pessoas estranhas que talvez tenha interesses até antagônicos com a vontade da massa condominial.

Obras no Condomínio quórum, interpretação e soluções práticas (Art. 1.341 e 1.342 do C.C.)

Determinam os artigos 1.341 e 1.342 os quórum especiais para aprovação dos diversos tipos de obras no condomínio, sejam **voluptuárias, necessárias ou úteis** (Art. 96 e parágrafos do C.C.), porém, a interpretação de **tal exigência deve ser flexibilizada ao entendimento mais moderno adotado por nossos tribunais**, mormente o TJSP que passou a **privilegiar a finalidade pretendida pela massa condominial em detrimento do formalismo**.

Exemplo:

- Luzes do teto da sacada (decisão judicial);
- Envidraçamento de Sacada;
- Mudança da cor das pastilhas do revestimento externo da fachada;
- Construção de novo pavimento;
- Mudança de destinação do condomínio e da unidade (lojas uso banco).
- Forma de rateio das despesas;
- Alteração convenção e regimento interno.

O quórum assemblear pode ser unanimidade, relativo, absoluto ou qualificado.

A Regra geral é prevalece o quórum das convenções condominiais e, no silêncio previsto no código civil.

No C.C. a regra é aplicação do disposto no Art. 1.353.

*Art. 1.353. Em segunda convocação, a assembléia poderá deliberar por **maioria dos votos dos presentes**, salvo quando exigido quorum especial.*

Os devedores ou de qualquer forma não habilitados a deliberação ficam de foro do cômputo dos votos.

Os casados ou conviventes, devem, em se tratando de voto que envolva o direito real da propriedade, fazer-se representar por procuração, quando o caso.

A definição de **maioria relativa** é o **MAIOR NÚMERO DE VOTOS, SEM ATINGIR METADE+1**, não se computando as abstenções, exemplo, aprovação das despesas é aprovada pelo maior número de votos dos presentes.

Maioria absoluta é quando um número de votantes MESMO SEM REUNIR METADE+1 dos votos, supera numericamente o outro grupo que votou contra ou absteve-se. Exemplo: 10 condôminos, 2 estão inadimplentes; 2 abstêm-se e 6 votam, sendo que destes, 4 votam a favor, aí, tem-se a maioria absoluta!

Maioria Qualificada é aquela que se computa em relação a totalidade dos condôminos para aprovação de item que demandam uma votação de uma fração específica dos comunheiros, por exemplo: 2/3, 3/4, 1/4, etc.

Lembramos que a lei quando quer referir o voto dos presentes em assembleia é específica nesse tocante, do contrário, os votos são relativos a totalidade das frações ideais ou dos condôminos.

Proprietário da cobertura, questões polêmicas (Art. 1.344 do C.C.)

Os proprietários de coberturas são responsáveis pela manutenção e conservação daquela área.

Art. 1.344. Ao proprietário do terraço de cobertura incumbem as despesas da sua conservação, de modo que não haja danos às unidades imobiliárias inferiores.

Mas e se a área é comum do condomínio, cedida ao uso do comunheiro por somente ele dela se servir?

Para isso a aprovação em assembleia deverá ser da unanimidade dos condôminos. A conservação passa a ser de responsabilidade deste condômino, inclusive podendo ser compelido ao pagamento de taxa condominial por seu uso.

Art. 1.340. As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.

Assim, em se tratando de uso da cobertura, estas questões devem ser analisadas de forma mais ampla e criteriosa para não se praticar nenhum tipo de injustiça!

Lembrando que a cessão de uso do espaço não faz “*direito adquirido*” ou “*usucapião*”, nem “*acréscimo de área*” formal, como alguns imaginam.

O que ocorre, é o posicionamento do judiciário no sentido de permitir que o condômino continue utilizando-se da área, desde que isso não prejudique a segurança do condomínio e dada a inércia dos condôminos em agir anteriormente.

**Síndico, Administrador
e Advogado,
recomendável?**

Somos contra. Isso, até mesmo objetivando a proteção desta figura que cumulativamente exerce todas estas funções. Há, sob nossa ótica, *clara suspeição ou impedimento ético desta pessoa para ser responsável pelo condomínio (Art. 1.348 C.C.) e, ao mesmo tempo aprovar as contas e, se necessário ingressar em juízo patrocinando os interesses do condomínio.*

A OAB/SP por sua Comissão de Direito Urbanístico recomenda fortemente que haja uma separação da atuação do Advogado do Condomínio em relação ao profissional que presta serviço a Administradora de Condomínios.

Recomenda mais, que o condomínio contrate um Advogado independente em relação a Administradora ou vinculação com o Síndico.

Inclusive a esposa do Síndico atuar como “Advogada” do Condomínio, também não é recomendável, nesse sentido do Tribunal de Ética:

*ADVOGADO E SÍNDICO – ESPOSA CONTRATADA COMO ADVOGADA DO MESMO CONDOMÍNIO – ATITUDE ANTIÉTICA PELA PROXIMIDADE DO CASAL – IRRELEVANTE TRABALHAREM EM LOCAIS DIVERSOS E TEREM HONORÁRIOS DIFERENCIADOS. Advogado eleito síndico de uma moradia horizontal **não pode contratar sua mulher para representar o condomínio em medidas judiciais ou extrajudiciais em face de extrema afinidade de relacionamento entre eles existentes, sendo irrelevante o fato de trabalharem em locais diversos e não terem comunhão em honorários recebidos. A proibição se estende ainda ao próprio consulente, síndico de um imóvel em condomínio, em face de cumulação proibitiva destas duas funções, síndico e advogado do mesmo imóvel, seja residencial ou não.** Precedente: Processo E-3.527/2007 - v.u., em 18/10/2007, do parecer e ementa do Rel. Dr. FABIO KALIL VILELA LEITE – Rev. Dr. LUIZ FRANCISCO TORQUATO AVÓLIO – Presidente – Dr. CARLOS ROBERTO F. MATEUCCI. Proc. E-3.592/2008 - v.u., em 27/03/2008, do parecer e ementa do Rel. Dr. CLÁUDIO FELIPPE ZALAF, Rev^a. Dra. MARY GRÜN - Presidente Dr. CARLOS ROBERTO F. MATEUCCI.*

O Síndico deve ter plena autonomia para atuar livremente na defesa dos interesses do condomínio, sem vinculação, submissão com a Administradora.

**Síndico, Subsíndico e
conselho,
responsabilidades e
destituição, cautelas na
convocação da
assembleia (Art. 1.348 e
1.356 C.C.)**

O Síndico atual possui responsabilidade, civil, criminal, trabalhista, previdenciária, tributária, ambiental e securitária a frente do condomínio.

O rol exemplificado no art. 1.348 do C.C. não deixa dúvida do enorme ônus que recai sobre seus ombros a partir do momento que é eleito e/ou contratado.

Art. 1.348. Compete ao síndico:

I - convocar a assembléia dos condôminos;

II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

III - dar imediato conhecimento à assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembléia;

V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;

VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;

VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;

VIII - prestar contas à assembléia, anualmente e quando exigidas;

IX - realizar o seguro da edificação.

O subsíndico apoia o Síndico em sua ausência ou impedimento e, até mesmo, sendo caso, exercendo um mandato complementar. Lembrando que a Lei Especial 4.591/64, traz a previsão expressa do subsíndico (Art. 22, §6º) e, a lei atual não o faz.

Faz menção o parágrafo primeiro do Art. 1.348 a:

§ 1º Poderá a assembléia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

Essa pessoa é o Subsíndico.

Já o conselho teve sua função e composição especificada pelo Artigo 1.356:

Art. 1.356. Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembléia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico.

Não foi por acaso que o legislador foi superficial na definição das atribuições do conselho, pois “dar parecer sobre as contas”, é sua função mais primária e objetiva, **além desta pode a Convenção do Condomínio** (a assembleia não), estipular outras funções a equipe de assessoramento ao síndico.

Lembrando que **o Conselho não concorre com o síndico** em termos de autoridade e atribuições, mas antes, age complementarmente as funções daquele. **Não é possível que o Conselho “determine” ao Síndico o que fazer** podendo aconselhá-lo e auxiliá-lo na tomada das decisões, **havendo conflito de interesses e de gestão a questão deve ser levada a deliberação do órgão máximo deliberativo, a assembleia.**

A pior coisa que pode existir em um condomínio é um “racha” entre a direção condominial, síndico e conselho!

O Conselho pode deliberar sobre as contas, mas, quem aprova é a assembleia.

A destituição do Síndico, bem como de todos os outros membros se dá em Assembleia ou por decisão judicial, quando o caso.

A destituição se dará pelo voto da maioria **ABSOLUTA** dos condôminos presentes (representando por sua fração ideal), e de **forma motivada**! Novidade trazida pelo Código Civil em relação a Lei Especial.

Antes: Art. 22, § 5º da Lei 4.591/64:

§ 5º O síndico poderá ser destituído, pela forma e sob as condições previstas na Convenção, ou, no silêncio desta pelo voto de dois terços dos condôminos, presentes, em assembléia-geral especialmente convocada.

Como se vê, não havia exigência de motivação para destituição, bastando o cessar da *affectio* entre os condôminos (mandantes) e o Síndico (mandatário).

Atualmente: Art. 1.349 do C.C.

*A assembléia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da **maioria absoluta de seus membros**, destituir o síndico que **praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio**.*

Deve justificar a destituição a MOTIVAÇÃO, ou seja, que ele tenha praticado qualquer dos atos constantes do comando legal acima, do contrário, poderá ser reconduzido facilmente de volta ao cargo, mesmo através de liminar ou antecipação de tutela.

Daí nossa sugestão para que a convocação da assembleia que for tratar do tema conste da seguinte ordem do dia:

“Solicitação de esclarecimentos do Síndico sobre sua atual gestão, possibilidade de renúncia ou destituição e eleição de novo Síndico, nos termos da lei”.

Com isso, nosso entendimento é que estarão presentes os princípios constitucionais que garantem a ele a ampla defesa e contraditório na mesma proporção do gravame que possa estar sofrendo em assembleia.

Cautelas na elaboração da convocação da Assembleia e o papel do Advogado Condominialista. Forma X Formalismo

O papel do Advogado Condominialista é fundamental em todos os procedimentos da vida do condomínio, desde sua incorporação, eventual adjudicação de imóveis passando pela extinção do condomínio, se o caso.

O Advogado deve ter as seguintes características:

- a. *Conhecer detalhadamente a legislação correlata infra e constitucional;*
- b. *Ser conciliador e eleger o diálogo para a solução de conflitos e pré-litígios, sempre!*
- c. *Aprender a interpretar as normas condominiais daquele condomínio e em geral de forma flexível e que atenda as necessidades do condomínio, atentar mais a forma do que o formalismo!*
- d. *Estar disponível para participar de assembleias e reuniões com a equipe diretiva, ainda que aos finais de semana e, principalmente a noite!*
- e. *Saber distinguir quando a questão que está sendo combatida pela equipe diretiva é de fundo real ou emocional, orientando-os a respeito da gravidade desse tipo de avaliação;*
- f. *Participar ativamente das assembleias, dirigindo os trabalhos, esclarecendo dúvidas, prevenindo os litígios e evitando os excessos;*
- g. *E, principalmente, prestar contas dos haveres que receber de condôminos que paguem débitos condominiais, ainda que extrajudicialmente e de guia de custas processuais e outras despesas eventualmente adiantadas pelo condomínio.*
- h. *Lembrar que atua para a massa condominial como um todo e, não, apenas para o Síndico e conselho.*
- i. *Ter independência, altivez e ética, sempre!*

Dicas de contrato: Analisar contratos, cobrança extra e judicial, pareceres, participação em assembleias e reuniões, análise de eventual atualização da convenção e regimento interno, sessões de conciliação para conflitos já existentes.

Protesto da cota condominial

Com a entrada em vigor da Lei Estadual nº 13.160/2008, éramos defensores do protesto da Cota Condominial até que o **TJSP julgou inconstitucional a lei Estadual** que trata do tema.

O SECOVI-SP (<http://www.secovi.com.br/condominios/perguntas-e-respostas-direito-civil/>) **entende que o protesto é possível:**

O boleto de condomínio pode ser protestado?

Sim. Em 22/07/2008 foi publicada a Lei Estadual nº 13.160, que deu nova redação aos itens nºs. 7 e 8 das Notas Explicativas da "Tabela IV - Dos Tabelionatos de Protesto de Títulos - da Lei nº 11.331, de 26 de dezembro de 2002" e tornou obrigatória a recepção por parte dos Tabelionatos, para protesto, dos créditos do condomínio e dos créditos decorrentes do contrato de locação. A propósito do assunto o SECOVI-SP editou o "Manual de Protesto de Encargos Condominiais"

Sugerimos o protesto do Termo de Confissão de Dívida, ao invés do boleto.

O Termo é a instrumentalização do direito do credor. Trata-se de título Executivo Extrajudicial plenamente passível de protesto, como se vê da Lei Processual (Art. 585, II do CPC) e da Lei nº 9.492/97 (Lei do Protesto) .

Art. 585. São títulos executivos extrajudiciais: (Redação dada pela Lei nº 5.925, de 1º.10.1973)

II - a escritura pública ou outro documento público assinado pelo devedor; o documento particular assinado pelo devedor e por duas testemunhas; o instrumento de transação referendado pelo Ministério Público, pela Defensoria Pública ou pelos advogados dos transatores;(Redação dada pela Lei nº 8.953, de 13.12.1994)

**Furto e Roubo em
garagens. Dano
causado por
condômino a terceiros,
responsabilidade do
condomínio.**

O Condomínio não é responsável por furtos e roubos dentro do condomínio. Pelo menos esse entendimento majoritário de nosso Tribunal Paulista.

A regra geral é que **se não há a figura do manobrista na garagem, personagem que deteria a posse das chaves dos veículos, logo, a obrigação direta de guarda, não há porque indenizar.** Porém a jurisprudência muda um pouco de estado para estado.

0172809-50.2010.8.26.0000 *Apelação*

Relator(a): Neves Amorim

Comarca: Ribeirão Preto

Órgão julgador: 2ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 29/11/2012

Data de registro: 01/12/2012

Outros números: 1728095020108260000

*Ementa: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESPONSABILIDADE CIVIL FURTO DE MOTOCICLETA NAS DEPENDÊNCIAS DO PRÉDIO PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL **CONVENÇÃO CONDOMINIAL QUE NÃO PREVÊ TAL RESPONSABILIDADE INEXISTÊNCIA DE APARATOS DE SEGURANÇA E/OU VIGILÂNCIA AUSÊNCIA DO DEVER DE INDENIZAR.** SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA. RECURSO DESPROVIDO.*

Em sentido oposto:

0000479-26.2009.8.26.0568 Apelação
Relator(a): Caetano Lagrasta
Comarca: São João da Boa Vista
Órgão julgador: 8ª Câmara de Direito Privado
Data do julgamento: 14/11/2012
Data de registro: 23/11/2012
Outros números: 4792620098260568

*Ementa: Responsabilidade civil. Furto de motocicleta. Garagem de condomínio. **Indenização devida. Sentença reformada.** Recurso provido.*

Mudanças no C.P.C. maior agilidade nas ações de cobrança de condomínio?

Hoje a propositura da ação:

1. Rito Sumário, Art. 275, II, b do CPC, processo de conhecimento;
2. Documentos: Ata de eleição de Síndico, Procuração, Planilha de débito em nome do devedor e atualizada, matrícula imobiliária (ou equivalente em termos de comprovação da legitimidade passiva), atas que comprovem a aprovação da previsão orçamentária e da prestação de contas do período (se houver), convenção do condomínio (se houver), contrafé, guias de custas.
3. Citação do devedor carta (SEED) ou via Oficial de Justiça (mesma Comarca);
4. Audiência de conciliação do Art. 331 do CPC;
5. **Ou saneamento, contestação e julgamento da lide no estado em se encontra (Art. 330, I do CPC).**
6. **Sentença: a. Cumprimento voluntário ou; b. Penalização do art. 475-J do CPC e expropriação de bens do devedor para cumprimento (Art. 647 do CPC penhora do imóvel – outra ordem – e hasta pública).**

Não caracteriza cerceamento de defesa a ausência da audiência de conciliação, e, posterior julgamento da lide, nesse sentido:

Número do processo: 1.0024.06.057414-2/001 (1)

Relator: MÁRCIA DE PAOLI BALBINO

Relator do Acórdão: MÁRCIA DE PAOLI BALBINO

Data do Julgamento: 09/08/2007

Data da Publicação: 28/08/2007

Inteiro Teor:

*EMENTA: CIVIL - APELAÇÃO - AÇÃO DE COBRANÇA - AUSÊNCIA DE AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO - NULIDADE INEXISTENTE - CERCEAMENTO DE DEFESA - NÃO VERIFICAÇÃO - PRELIMINAR REJEITADA - TAXAS CONDOMINIAIS EM ATRASO - JUROS MORATÓRIOS - PERCENTUAL POSSÍVEL - LEI 4.591/64 - RECURSO PROVIDO. **A ausência de audiência de conciliação não nulifica o processo.***

Os juros moratórios decorrentes de taxas condominiais em atraso devem ser cobrados de acordo com o art. 12 da Lei 4.591/64, sendo limitados a 1% ao mês.

Do STJ:

PROCESSO CIVIL - AGRAVO REGIMENTAL - RESPONSABILIDADE CIVIL - DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL - FALTA DE COTEJO ANALÍTICO - **AUDIÊNCIA PRELIMINAR - NÃO REALIZAÇÃO - AUSÊNCIA DE NULIDADE – JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE - CERCEAMENTO DE DEFESA - INOCORRÊNCIA.**

(...)

2 - Não importa nulidade do processo a não realização da audiência de conciliação, uma vez que a norma contida no artigo 331 do CPC visa a dar maior agilidade ao processo e as partes podem transigir a qualquer momento. Precedentes.

(...)

(STJ - AgRg no Ag 693982/SC , Rel. Min. Jorge Scartezini, J. 17/10/2006)

Sabe-se ainda que os juízes têm convertido as ações sumárias de cobrança e ordinárias sob o manto de uma celeridade maior, sem prejuízo as partes:

Fóruns Regionais e Distritais VI - Penha Cível 1ª Vara Cível

*Processo 000157X-4X.2012.8.26.0006 - Procedimento Sumário - Despesas Condominiais - Condomínio XXXXX XXXX - XXXXX e outro - Vistos. **Conquanto cabível o rito sumário, a causa tramitará sob o rito ORDINÁRIO, como forma de assegurar maior celeridade processual e melhor exercício do contraditório.** Anote-se. Observa-se na prática, que em muitas ocasiões a audiência do artigo 277, do CPC, acaba prejudicada por falta de citação, o que acarreta prejuízo à pauta de audiências. Por outro lado, quando a citação se realiza sem dificuldades, as partes permanecem em compasso de espera, no aguardo da data da audiência, ficando o processo praticamente sem andamento. **A supressão da audiência do art. 277 do Código de Processo Civil não inviabiliza a conciliação, na medida em que as partes podem a qualquer momento noticiar sobre a celebração de um acordo ou sobre seu interesse nesse sentido.** O Juízo, por seu turno, tem a prerrogativa de convocar as partes na forma do art. 125, inciso IV do mesmo Diploma Legal. Por fim, a adoção do rito ordinário não causa prejuízo para as partes. O autor poderá promover a formação da relação processual com maior celeridade e o réu, por sua vez, disporá de prazo maior para promover sua defesa. Ante tais ponderações, citem-se os réus, por hora certa, se presentes os requisitos legais, assinalando-se no mandado as advertências dos artigos 225, inciso II, 285, 2ª parte, e 319, todos do Código de Processo Civil, e **que a resposta poderá ser oferecida no prazo de 15 (quinze) dias. Não sendo oferecida resposta, serão tidos como verdadeiros os fatos afirmados na inicial.** Defiro, para o cumprimento do mandado, os benefícios do artigo 172, parágrafo 2º, do Código de Processo Civil. Servirá o presente, por cópia digitada, como mandado. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei. Int. - ADV: ALEXANDRE AUGUSTO FERREIRA MACEDO MARQUES (OAB 220724/SP)*

A audiência do Art. 277 do CPC é a audiência de conciliação do Rito Sumário, plenamente dispensável.

O que **NÃO DEVE** é o juiz querer “obrigar” o comparecimento das partes e seus advogados, sob o pretexto da obrigatoriedade do Estado Juiz pela Conciliação e do dever ético (Advogado) na composição amigável nas audiências do setor de conciliação:

Fóruns Regionais e Distritais VI - Penha Cível 4ª Vara Cível

*Processo 0019XXX-23.2012.8.26.0006 - Procedimento Sumário - Despesas Condominiais - Condomínio XXXXXXXXXXXX - XXXXXXXX e outro - EM CUMPRIMENTO AO DESPACHO RETRO FICA DESIGNADA AUDIÊNCIA NO SETOR DE CONCILIAÇÃO, ANDAR TÉRREO, SALA Nº 04, PARA O DIA 19 DE FEVEREIRO DE 2013, ÀS 16:20 HORAS. ATENÇÃO: **Registra-se que considerando que a conciliação atende interesse público e, sendo dever ético do advogado estimular a conciliação entre as partes** (art. 2º, § único, incisos II e VI do Código de Ética da OAB) o comparecimento do advogado e das partes, é obrigatório. - ADV: ALEXANDRE AUGUSTO FERREIRA MACEDO MARQUES (OAB 220724/SP)*

A própria lei faculta a dispensa da audiência, quando qualquer das partes declararem, previamente, **não haver interesse na conciliação**, nesse sentido do **STJ o REsp 591.965/RS**, 1ª T. j. 28/03/2006, rel. Min. Teori Albino Zavascki.

NCPC = Código Processual – Com valores e princípios norteados pela CF/88, vide Art. 1º:

“Art. 1º O Processo civil será ordenado, disciplinado e interpretado conforme valores e os princípios fundamentais estabelecidos na Constituição Federal da República Federativa do Brasil, observando-se as disposições deste Código.”

Com as mudanças do CPC em relação as ações de cobrança de débitos condominiais tramitaram da seguinte forma (resumidamente):

A dívida condominial passará a ser revestida da liquidez, exigibilidade e certeza, devendo ser cobrada pela via EXECUTIVA (Art. 742 NCPC), assim **O PROCESSO DE EXECUÇÃO É QUE PASSARÁ A SER O ADEQUADO PARA A COBRANÇA, o novo CPC não fará distinção entre procedimento sumário e ordinário, terá o procedimento comum**, as ações de débitos condominiais serão propostas de acordo com as regras procedimentais do Livro III do Novo CPC:

1. **Rito Execução, Art. 743, IX do CPC;**
2. **Da inicial deverá constar:** Pedido de citação do executado e se houver credor pignoratício, hipotecário ou usufrutuário, requerer a intimação dos mesmos e, por fim, indicar os bens a penhora ou o próprio imóvel sendo o caso (Art. 755, I e “a” do NCPC);
3. **Documentos:** Ata de eleição de Síndico, Procuração, Planilha de débito em nome do devedor e atualizada, matrícula imobiliária (ou equivalente em termos de comprovação da legitimidade passiva), atas que comprovem a aprovação da previsão orçamentária e da prestação de contas do período (se houver), convenção do condomínio (se houver), contrafé, guias de custas e **2^{as} Vias dos Boletos das cotas condominiais**.(Art. 755 do NCPC);
4. **Foro** da situação dos bens; (Art. 740, VI do NCPC);
5. **Citação** do executado por oficial de Justiça (Art. 215, II NCPC), *via eletrônica – e-mail – se pessoa jurídica (Art. 215, V e parágrafo único), as intimações poderão ser feitas pelo próprio Advogado via e-mail, se pessoa jurídica, ou pelo correio (Art. 241 e 242 do NCPC);*
6. **Audiência** a critério do Juiz, se requerido pelas partes, mesma regra do CPC atual;
7. **Sentença:** **a.** Cumprimento voluntário ou; **b.** Expropriação de bens do devedor para cumprimento (Arts. 831 e 834 do C.P.C. penhora do imóvel – outra ordem – e “leilão” e pode haver ainda a penhora de rendimentos da coisa imóvel, Art. 822 do NCPC).

Lembrando que, **uma vez distribuída a ação, pode o credor averbar em registro público, para conhecimento de terceiros**, no ato do ajuizamento da execução e dos atos de constrição realizados.

No caso, trata-se a **execução por quantia certa** (Artigo 781 e seguintes do novo CPC), sendo certo que, nesses casos o devedor poderá sofrer a **expropriação de seus bens por adjudicação ou alienação do imóvel**.

Na ordem de bens preferenciais para a penhora o imóvel está em quarto lugar (Inciso IV do artigo 792 do novo CPC), mas, nada impede que o condomínio assim requerida, “ab initio”, constatada a provável insolvência do devedor.

O devedor, uma vez citado terá três dias para remir a dívida (Artigo 786 do novo CPC), contados da juntada nos autos do mandado de citação válida, **sob pena de, não o fazendo, prosseguir a execução com todo seu gravame, leia-se penhora de bens, expropriação do próprio imóvel**, pois de acordo com o parágrafo primeiro do mesmo artigo citado do próprio mandado de citação constará a ordem de penhora, isso quer dizer que, **o oficial de justiça, irá reter uma via do mandado com ele e verificar em três dias se houve o cumprimento da obrigação, caso contrário irá cumprir o mandamus da lei, penhorando e, se apto, avaliando a penhora.**

O Executado, a exemplo do que ocorre hoje, poderá obviamente defender-se em juízo ofertando **Embargos à execução (Artigo 870 do NCPC)**, na defesa o executado **poderá alegar as razões elencadas no Art. 873 NCPC** que, não vamos enumera-las por não ser este o foco dessa matéria, mas, em regra, são as mesmas praticamente do código de processo civil atual.

Sobre o palestrante:

O anteprojeto do Código de Processo Civil e as ações de cobrança das cotas condominiais



ALEXANDRE AUGUSTO F. M. MARQUES*

Comissão, encabeçada pelo ministro do STJ, Luiz Fux, com a valiosa colaboração de grandes e renomados juristas, estuda uma série de modificações a serem implementadas ao Código de Processo Civil que terão influência nas ações. Tramitando através do rito sumário (artigo 275, II, "b"), convertidas sistematicamente, pelo menos em São Paulo, ao rito ordinário ante a demora dos trâmites sumários, tendo, com cuidado, a ser mais célere, defendendo alguns juristas a extinção do rito abreviado, que seria substituído por um ordinário mais simplificado.

O atual "ganha mais não leva", encoraja o homem médio a enfrentar o Judiciário com razoável possibilidade de se ver livre do cumprimento da obrigação a qual foi condenado, pela prescrição ou decadência do direito. A chamada vitória de Pirro (318 a.C.-272 a.C.) batalha que de tão sacrificada em termos de vidas humanas não compensou ao império Romano.

Como cedejo, existem ações de cobrança de despesas condominiais tramitando por mais de dez anos, quando da decisão final o condômino atingido por ela não é mais o devedor original. Pior, a massa condominial vê-se obrigada a "sustentar" o condômino em mora, pelo tempo que perdurar a ação até ulterior pagamento da dívida. O anteprojeto atual pretende, ainda que de forma tímida, segundo alguns, tornar mais célere a tramitação das ações, finalmente, adequando os processos ao moderno e necessário binômio, segurança-celeridade jurídica.

Dentre as modificações que afetaram diretamente as ações condominiais está a necessária fase conciliatória (artigo 331 do CPC), agora obrigatória e não mais facultativa, precedente a ação própria e principal, aliás, a exemplo do que já era prática na Constituição Federal de 1824! Acabará ainda com alguns recursos processuais, hoje, vistos como meramente protelatórios, reduzindo o inconformismo ao final do processo, cabendo pesada multa pela propositura de recursos desnecessários. A citação e algumas intimações poderão ser feitas pelo advogado através de formulários de "ADR", agora obrigatórios, anteriormente aos autos sob a fé do grau público da Advocacia.

A penhora on-line será praticada de forma menos tímida pelos juizes, privi-

legiando-se, mais uma vez, a celeridade, com a devida segurança processual. Mudança na contagem dos prazos processuais e uniformizando-se o prazo quinquenal, tornando menos confuso, logo, mais célere a adoção das práticas processuais, serão contados apenas em dias de semana, suprimindo-se feriados e finais de semana do cômputo final.

Por fim, destaque a relativização da coisa julgada, que causa muita incerteza e insegurança, quando na verdade é possível simplesmente mudar o prazo de propositura da ação resolvidora em caso de novos fatos supervenientes a decisão. Veja as mudanças já aprovadas no anteprojeto que agiram diretamente sobre as ações condominiais: a) adequação do Código de Processo Civil, compatibilizando a comunicação dos atos processuais com as tecnologias de comunicação e informação; b) ampliação dos poderes dos magistrados, dando a eles a possibilidade de adequar o procedimento às peculiaridades do caso. Haverá a proporcional proteção ao princípio do contraditório. As partes sempre deverão se manifestar, inclusive em relação às matérias sobre as quais o juiz puder se posicionar sem que haja prévia provocação; c) obrigatoriedade da audiência de conciliação, privilegiando-se o acordo logo no início da demanda; d) possibilidade de comparecimento espontâneo de testemunhas. A exceção será sua intimação por carta com aviso de recebimento; e) inversão do ônus da prova, em benefício da parte com direito à Justiça gratuita, devendo o Estado arcar com as despesas; f) execução mais simples e rápida dos processos civis. Para isso será aperfeiçoada e simplificada a penhora on-line, para que o credor receba com maior facilidade e efetividade o que lhe couber; g) diminuição da quantidade de recursos, com a abolição dos embargos infringentes e do agravo, com o registro adotando-se no primeiro grau de jurisdição uma única oportunidade de impugnação, quando da sentença.

Toda mudança é lenta e gradual, porém, tratando-se da premente fragilidade do condomínio em termos de recente arrecadação, qualquer mudança, por mínima que seja, é bem vinda. Lembrando, por fim, que a melhor fórmula ainda é a conciliação pré-processual, levada a cabo pela equipe diretiva do condomínio, buscando soluções não beligerantes e contenciosas para as questões do condomínio, sejam elas relacionadas a débitos condominiais, ligadas a infrações regimentais, garantias, vícios construtivos, etc.

No mais é torcer pelo melhor e que o legislador que, no mais das vezes, também reside em condomínios, sensibilize-se ante a condição precária que muitos prédios vivem atualmente, como já viviam quando da instituição em 1973 do projeto original do código.

*Advogado.

Da imoralidade do não-pagamento de despesas condominiais

ALEXANDRE AUGUSTO FERREIRA MACEDO MARQUES*

Antonio Houaiss conceitua "ato imoral" como sendo aquele que "contraria à moral, às regras de conduta vigentes em dada época ou sociedade ou ainda àquelas que um indivíduo estabelece para si próprio; falta de moralidade; indecoroso, vergonhoso". A definição do que seja moral e imoral passa por conceitos jurídicos dos mais variados, desde Kelsen, Kant, Miguel Reale, até, mais recente, Maria Helena Diniz, todos unânimes em afirmar que "a moral é incoercível e o Direito é coercível".

O não-pagamento das despesas condominiais dos que estão na posse e/ou possuem a propriedade das unidades edilícias, no conceito lato destes institutos, caracteriza verdadeira imoralidade, em perfeita adequação da definição mais ordinária do vocábulo com bem sintetizou o renomado lexicógrafo brasileiro.

Como cedejo, condomínios edilícios não são empresas, antes disso, são entes fictos, despersonalizados e, como tal, não objetivam lucro, arrecadando, através de suas previsões orçamentárias, devidamente aprovadas em

para o pagamento de tributos, salários, despesas gerais e manutenção. O não-pagamento acarreta um desequilíbrio financeiro que atinge a massa condominial como um todo. O mau pagador, geralmente inadimplente contumaz, deixa de pagar a conta condominial em detrimento de outras que "julga" mais importantes ou prioritárias, como, por exemplo, o cartão de crédito, o cheque especial, o plano de saúde e a escola dos filhos; depois, em uma ordem um pouco menor de importância, vêm a prestação do carro e crediário para aquisição de bens móveis.

Prioriza outras contas em detrimento do cumprimento daquela obrigação, por estarem estas arreliadas, no caso de não-pagamento a coercibilidade de juros exorbitantes, multa acima de dois por cento e correção monetária, sendo certo que, no caso de inadimplente sucessivo, o pagamento da dívida torna-se praticamente intangível.

Influência também a opção de pagamento das "outras" contas em detrimento do boleto condominial, ofato daquelas serem títulos executivos extrajudiciais prontos e acabados, revestidos da literalidade, formalidade e exigibilidade previstos em lei para a execução imediata da dívida, mormente as recu-



to (Lei 11.382, de 6/12/2006), bem como a possibilidade de inscrição imediata do nome do devedor no cadastro de maus pagadores de empresas de banco de dados e proteção ao crédito.

Somente ele, devedor da obrigação condominial, não percebe ou mensalmente faz que não percebe, que quando deixa de honrar com sua cota-parte da arrecadação mensal acarreta aos demais condôminos, adimplentes em sua maioria, por via reflexa de sua conduta imoral, danos, por vezes irreversíveis, já que a arrecadação de quantia inferior a prevista pelo condomínio como um todo, trará a necessidade de rateios complementares ou aumento da taxa condominial, causando, por vezes, mais inadimplência.

E aquele morador que vinda com muita dificuldade honra-

mental em dia torna-se, de uma hora para outra, inadimplente, sujeito às mesmas sanções administrativas e processuais do bon vivant que encara tais despesas como uma obrigação "ca-seira" de "menor relevância". Pior, vê-se obrigado a deixar de pagar outras contas igualmente importantes, como a prestação do imóvel e do IPTU, por exemplo, que podem, entre outras coisas, gerar a perda indireta da propriedade.

Este tipo de condômino pensa que a comunidade predial está lá para servi-lo, não tendo pudor de ingressar na área do condomínio com um veículo novo, uma geladeira ou televisão de plasma em valor, não raras vezes, infinitamente maior do que sua dívida condominial. Não se incomoda com os olhares de reprovação de seus pares para consigo ou seus familiares, falta-lhe o conceito de moral presente no homem médio!

Aquele que deixa de cumprir uma norma, seja de comando moral, jurídico ou social comete uma infração e como tal deve sofrer as penalidades previstas em cada um dos comandos citados.

Concluindo, o mau pagador das despesas condominiais comete verdadeiro ato imoral quando deixa de cumprir sua obrigação e vive com uma con-

regras de conduta vigentes em dada época ou sociedade ou ainda àquelas que um indivíduo estabelece para si próprio...", caracterizando-se este ato como algo "...falta de moralidade; indecoroso, vergonhoso."

A legislação pátria em muito evoluiu para proteger a massa condominial do mau pagador, trazendo inovações benéficas e significativas esculpidas no atual diploma civil, entretanto, perdendo o legislador excelente oportunidade em emprestar ao condômino o tão almejada personalidade jurídica, tornando-o passível de adjudicar lônúes, figurar no póliativo das ações de cobrança de despesas condominiais, quando movidas junto aos Juizados Especiais Estaduais e de elevar a multa por inadimplimento da taxa condominial ao patamar de até 20%, a exemplo do que fez com sucesso por 38 anos a Lei 4.591/64.

São Paulo possui perto de 40 mil edifícios, abrigando alguns milhões de moradores, fácil imaginar os nefastos efeitos sociais da inadimplência na vida de todos estes.

Por fim, que estas poucas linhas sirvam de advertência e provoquem reflexão naquele que se regozija de "levar o condomínio no bico".

Sobre o palestrante:

**ALEXANDRE
MARQUES**

alexandre.marques@assosindicos.org.br



DIVULGAÇÃO

Síndico e qualificação

Ser síndico, profissional ou condômino, é um grande desafio. A função hoje está muito próxima das atribuições do diretor de uma empresa, com uma gama de responsabilidades e deveres que se aproxima do gestor empresarial. Só para citar algumas delas, são as responsabilidades civil, criminal, tributária, trabalhista, ambiental e securitária.

O artigo 1.348 do Código Civil traz um rol exemplificativo de algumas atribuições do síndico. “Compete ao síndico: I) convocar a assembleia dos condôminos; II) representar ativa e passivamente o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns; III) dar imediato conhecimento à assembleia da existência de

procedimento judicial ou administrativo de interesse do condomínio; IV) cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia; V) diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores; VI) elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano; VII) cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas; VIII) prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas; IX) realizar o seguro da edificação.”

As qualidades desejáveis do síndico: ser conciliador, disponível, comunicador e transparente, planejar sua gestão, inclusive em termos de continuísmo, saber ouvir seus constituintes e a princi-

pal, ter bom senso.

Assim, diante de tantos desafios, a capacitação é uma exigência. O síndico condômino deve buscar o máximo de informações possíveis em órgãos de classe como o Sindicato da Habitação (Secovi), Associação de Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (AABIC), além da Associação de Síndicos de Condomínios Comerciais e Residenciais do Estado de São Paulo (Assosíndicos), lembrando que esta última possui curso de formação de profissionais para o posto.

Especialistas na área dizem que este é o futuro. Cada vez mais, os grandes e complexos condomínios, como os intitulados “clubes” ou com várias torres (não raro mais de dez), terão à frente dos trabalhos síndicos profissionais.

Essa tendência tem como premissa, também, o fato de cada vez menos pessoas estarem disponíveis e interessadas em atuar, em seu tempo livre, pelo condomínio – muitas vezes sem nenhuma remuneração ou mesmo isenção da cota condominial – e verem-se às voltas com os problemas do dia a dia de um conjunto.

Experiência. A vantagem desse profissional, principalmente nos grandes condomínios e nos que estão sendo implantados, é possuir vasta experiência, conhecer bem o universo das relações entre condôminos e a direção, a administração, os prestadores de serviços e a construtora, além de poder ser dispensado se não estiver atendendo às necessidades do conjunto. Para isso, basta uma assembleia formalizar o ato, o que estará, por óbvio, previsto em seu contrato de assessoria.

A desvantagem desse profissional é desconhecer o histórico do condomínio e possuir um olhar mais distante e frio das questões mais particulares que podem surgir. E que demandariam um conhecimento específico de uma situação passada etc.

Já o síndico condômino, por ser proprietário de uma unidade, olhará para o empreendimento com um grau de zelo e olhar crítico a mais.

Seja qual for o síndico, ele deve planejar a gestão, o exercício fiscal do condomínio, levando em conta obras a serem realizadas, conservação e manutenção, eventuais rescisões trabalhistas ou de prestadores de serviços, revisão de contratos e a inadimplência para formar sua previsão orçamentária.

Os atos praticados perpetuam-se em gestões futuras. Assim, uma reforma de fachada, por exemplo, iniciada em um mandato poderá alongar-se ao período do síndico subsequente. Este deverá dar continuidade à obra, adstrito às características do contrato de prestação de serviços celebrado com a empresa que foi aprovada em assembleia.

São estas, de forma bem sucinta, as dicas que deixamos aos leitores que pretendem lançar candidatura ou que já exerçam a função de síndico de seu condomínio, não esquecendo a principal qualidade do síndico moderno: bom senso!

Então, boa gestão!

*
ADVOGADO ‘CONDOMINIALISTA’, É DIRETOR DE ENSINO DA ASSOSINDICOS, COAUTOR DO AUDIOLIVRO “TUDO O QUE VOCÊ PRECISA OUVIR SOBRE LOCAÇÃO” E SÓCIO DA RACHKORSKY ADVOGADOS

Sobre o palestrante:



AUDIO LIVRO



A Editora Saraiva tem o prazer de convidar para o coquetel de lançamento do audiolivro

TUDO O QUE VOCÊ PRECISA OUVIR SOBRE
LOCAÇÃO DE IMÓVEIS
Residencial e Comercial
Márcio Rachkorsky e Alexandre Marques

Dia 24 de fevereiro de 2011,
quinta-feira, às 19h30

Local:
Saraiva
Shopping Pátio Higienópolis
Av. Higienópolis, 618
São Paulo - SP

Editora Saraiva
www.saraivajur.com.br

Ninguém é de ferro...



Para Críticas, Sugestões e Dúvidas:

alexandre.marques@aasp.org.br

Telefone: (011) 9 578002-75



www.twitter.com/aafmm



<https://pt-br.facebook.com/AlexandreMarquesAdvogados>



Obrigado!