

# AS PRINCIPAIS NOVIDADES SOBRE CONDOMÍNIOS

21ª Subseção de Bauru - OAB/SP - novembro de 2017

**João Paulo Rossi Paschoal**

Advogado

Docente da Universidade SECOVI-SP

Docente da Universidade Nove de Julho - UNINOVE

Especialista em Direito Civil pela ESA OAB-SP

Mestre em Direito pela PUC-SP

Contato: joapaulorp@gmail.com

## I- Os reflexos da economia compartilhada no nosso cotidiano

---

- A crise e a escassez ocasionam mudanças;
- Vivemos uma época de profundas, diversificadas e aceleradas transformações sociais, econômicas e tecnológicas. As obras de **Jeremy Rifkin** apontam tais tendências:
  - ✓ O Século da Biotecnologia (The Biotech Century), 1999;
  - ✓ A Era do Acesso (The Age of Access), 2001;
  - ✓ A Economia do Hidrogênio (The Hydrogen Economy), 2003;
  - ✓ O Fim dos Empregos (The End of Work), 2004;
  - ✓ A Terceira Revolução Industrial (The Third Industrial Revolution), 2012;
  - ✓ Sociedade com Custo Marginal Zero (The Zero Marginal Cost Society), 2015.

## Continuação

---

- Surge um novo conceito de propriedade: o que se busca é o acesso ou a utilidade e não a posse ou o domínio do produto. O fim do “status” de ser dono;
- Surge uma nova economia e um novo tipo de consumidor. A tendência é o compartilhamento de serviços e produtos. Exemplo: os nano apartamentos;
- As pessoas procuram produtos e serviços mais baratos e eficientes, com o auxílio da tecnologia e do sistema de teias ou redes. Ocorre o fim da fidelidade às marcas e aos modelos;
- A busca da satisfação própria é moderada pela pressão de interesses colaborativos e coletivos. O tradicional sonho de enriquecimento financeiro é suplantado pelo sonho de uma qualidade de vida sustentável.

## I.1.- A locação da unidade autônoma por curta permanência

---

- Estamos diante de um caso de “locação por temporada”, portanto, regido pela Lei de Locação (arts. 48 a 50 da Lei nº 8.245/91)? Ou a atividade é outra, de hospedagem?
- Podem os condôminos estabelecer limites para tal tipo de ocupação nas normas condominiais? Qual o caminho?
- Lembrança que o tema sempre foi espinhoso se tomadas ocorrências parecidas (instalação de repúblicas - exercício de atividade profissional em unidade residencial);
- Principais problemas alegados: desvio de destinação, superuso da unidade autônoma e das áreas comuns, tendência de que ocorram infrações disciplinares, maior exposição da comunidade.

## Continuação

---

### **Válida proibição de aluguel por temporada aprovada em assembleia de condomínio**

07/12/2016 - Fonte: TJRS.

Decisão judicial validou a proibição de locação de apartamentos por temporada em um condomínio... Condôminos narram situações constrangedoras que presenciaram, como o uso de drogas nas dependências do prédio, banhos de piscina com roupas íntimas e excesso de locatários em um mesmo imóvel.

(3ª Vara Cível do Foro Central de Porto Alegre - Processo nº 001/1.16.0153816-3).

## Continuação

---

**Ementa:** Locação e apartamento por temporada em curto períodos de poucos dias. Assembleia ordinária e extraordinária que criou regras restringindo a locação por temporada no condomínio ao prazo mínimo de 30 (trinta) dias, bem como, limitou a habitação de 6 (seis) pessoas por unidade... direito de propriedade que não pode ser exercido de forma absoluta, em prejuízo ao sossego e segurança dos demais condôminos. (TJRJ – 19ª Câm. Cível – Apelação nº 0486825-49.2015.8.19.0001 – Rel. Des. Juarez Fernandes Folhes - Julgado em 16/05/2017).

## Continuação

---

**Ementa:** Agravo de instrumento. Ação anulatória. Tutela de urgência. Regulamento interno que proibiu locação de curta duração. Restrição ao direito de propriedade. Matéria que deve ser versada na convenção do condomínio. Requisitos autorizadores da medida concedida vislumbrados em sede de cognição sumária. Recurso desprovido. (TJSP - 36ª Câmara de Direito Privado - Agravo de Instrumento nº 2049382-35.2017.8.26.0000 - Capital – Rel. Des. Milton Carvalho - Data de publicação: 20/04/2017).

**Ementa:** Agravo de instrumento. Ação visando a anulação de deliberação condominial. Utilização do apartamento como hospedagem, por meio da plataforma eletrônica "AirBNB". Impossibilidade. Edifício de caráter residencial. Liminar revogada. Recurso provido. (TJSP - 36ª Câmara de Direito Privado - Agravo de Instrumento nº 2133212-93.2017.8.26.0000 - Capital – Rel. Des. Pedro Baccarat - Data de publicação: 27/09/2017).

## II- O uso dos *drones* nos condomínios

---

- VANT - Veículo aéreo não tripulado/aeronaves não tripuladas;
- O uso benéfico: auxilia a realização de obras, reformas e manutenções, dado seu fácil acesso aos locais mais recônditos, como também serve de ferramenta para a confecção de laudos, relatórios de vistorias e inspeções prediais;
- Usos inapropriados: devassa da privacidade ou intimidade, exposição do condomínio aos grupos de meliantes, incômodos por excesso de ruídos, risco de acidentes durante o voo ou queda do aparelho;
- Regulamentação: **Regulamento Brasileiro da Aviação Civil Especial RBAC-E nº 94 de 03/05/2017 da ANAC.**

## Continuação

---

- **Aeromodelo** significa toda aeronave não tripulada com finalidade de recreação. Difere do RPA (Aeronave Remotamente Pilotada), que tem fins não recreativos;
- A operação de aeromodelos de peso máximo de decolagem acima de 250 gramas somente é permitida pela ANAC em áreas distantes de terceiros, sob total responsabilidade do seu operador, conforme permitido o uso do espaço aéreo pelo DECEA;
- Todos os pilotos remotos devem ser maiores de 18 anos;
- Todos os operadores de aeromodelos de até 250 gramas de peso máximo de decolagem são considerados como devidamente licenciados, por força deste Regulamento Especial, sem necessidade de possuir documento emitido pela ANAC;
- O condomínio edilício também pode reger o tema por meio de suas normas internas.

# Continuação

## **DECEA alerta para as regras de uso dos drones**

A utilização das aeronaves remotamente pilotadas deve ser feita seguindo normas de segurança

Publicado: 24/02/2017

"Neste Carnaval deixe seu drone longe da folia". Com esse mote de campanha, o Departamento de Controle do Espaço Aéreo (DECEA), unidade da Força Aérea Brasileira (FAB), sediada no Rio de Janeiro, alerta para as regras de uso de aeronave remotamente pilotada (RPA).

Se operadas de maneira imprudente, as aeronaves remotamente pilotadas, os drones, podem oferecer perigo às pessoas e risco às edificações e redes elétricas. Por isso, é obrigatório que, durante a operação, a projeção vertical do drone no solo esteja a, pelo menos, 30 metros de distância horizontal de pessoas não envolvidas com o voo. Assim, os voos devem acontecer a, pelo menos 30 metros de distância (horizontalmente) de aglomerações. Para sobrevoar pessoas, é preciso ter a autorização expressa das mesmas”.

Link:

<http://www.fab.mil.br/noticias/mostra/29281/TR%C3%81FEGO%20A%C3%89REO%20-%20DECEA%20alerta%20para%20as%20regras%20de%20uso%20dos%20drones>

### III- A Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 e as novas modalidades condominiais

---

- Lembrete: no Código Civil de 2002 já constavam:
  - ✓ O **condomínio tradicional** (arts. 1.314 a 1.330), que por sua vez é dividido em voluntário e necessário;
  - ✓ O **condomínio edilício** (arts. 1.331 a 1.358).
- Lei da “Regularização Fundiária Urbana – REURB”. Origem: Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016;

## Continuação

---

- **Condomínio de lotes** (art. 1.358-A do Código Civil e art. 2º, § 7º, e art. 4º, § 4º, ambos da Lei nº 6.766/79);
- **Condomínio urbano simples** (arts. 61 a 63 da Lei nº 13.465/17);
- **Direito real de laje** (arts. 1.225, XIII e 1.510-A a 1.510-E do Código Civil).
- **Loteamento de acesso controlado** (art. 2º, § 8º, da Lei nº 6.766/79 – art. 248, § 4º, e 252, parágrafo único, ambos do novo CPC).

## Continuação

---

- **Enunciado 89 da Jornada de Direito Civil** (Conselho da Justiça Federal): *“O disposto nos arts. 1.331 a 1.358 do novo Código Civil aplica-se, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como loteamentos fechados, multipropriedade imobiliária e clubes de campo”*.

## Continuação

---

Lei nº 6.766/79 (grifos nossos):

Art. 2º...

§ 7º O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.

§ 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

## Continuação

Lei nº 6.766/79 (grifos nossos):

Art. 4º

§ 4º No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros.

...

Art. 36-A. As atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, desde que não tenham fins lucrativos, bem como pelas entidades civis organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse público com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, tendo em vista a sua natureza jurídica, vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis.

Parágrafo único. A administração de imóveis na forma do caput deste artigo sujeita seus titulares à normatização e à disciplina constantes de seus atos constitutivos, cotizando-se na forma desses atos para suportar a consecução dos seus objetivos.

## V- O novo Código de Processo Civil e a recuperação dos créditos condominiais

- Código Civil

*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.*

- Contribuir com as despesas do condomínio é o principal dever do condômino (grifos nossos):

*“O pagamento pontual das despesas, na data e na forma usual (via banco, resgate no escritório do síndico ou do administrador etc.) **constitui dever moral de solidariedade, lealdade e honradez de cada um dos condôminos para com os demais**, visto como tem por fim o custeio da manutenção do edifício, que é moradia de todos eles... **O atraso importa em autêntico parasitismo**, por ser injusto que os condôminos pontuais sejam forçados a suprir a caixa condominial, tornando-se, deste modo, financiadores compulsórios dos faltosos”. FRANCO, J. Nascimento. **Condomínio**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1997, p. 225.*

## Continuação

---

- Como era a cobrança condominial no CPC/73: art. 275, II, “b”;
- **A execução por quantia certa no novo CPC:** desde 18/03/16 os créditos decorrentes da falta de pagamento das despesas ordinárias e extraordinárias de condomínio, segundo o previsto na Convenção e orçamento aprovado em assembleia, gozam da condição de título executivo extrajudicial, ou seja, são créditos líquidos, certos e exigíveis;
- Na falta dos requisitos legais (ex.: falta de orçamento aprovado em assembleia), o caminho será propor ação de conhecimento (cobrança). O art. 785 do novo CPC esclarece que a via executiva é uma opção do credor.

## Continuação

---

- E como ficam as despesas condominiais vencidas antes da entrada em vigor no novo CPC (18/03/16)?
- E na prática, como se inicia a execução? O devedor será citado para pagar a dívida em 3 (três) dias, podendo ser indicados bens à penhora (art. 829 do novo CPC);
- Caso não seja feito o pagamento, o devedor está sujeito a penhora *on line* de suas contas e bloqueio de saldo bancário. Não havendo dinheiro disponível, bens poderão ser penhorados, inclusive a própria unidade autônoma.

## Continuação

---

- **Cautelas recomendáveis aos condomínios:**
  - ✓ Manter cadastro de condôminos e ocupantes atualizado;
  - ✓ Evitar a cobrança de dívida já paga;
  - ✓ Organizar os documentos do condomínio de modo a facilitar a comprovação dos requisitos de formação do título executivo extrajudicial;
  - ✓ Não direcionar a execução contra a parte ilegítima.

## Continuação

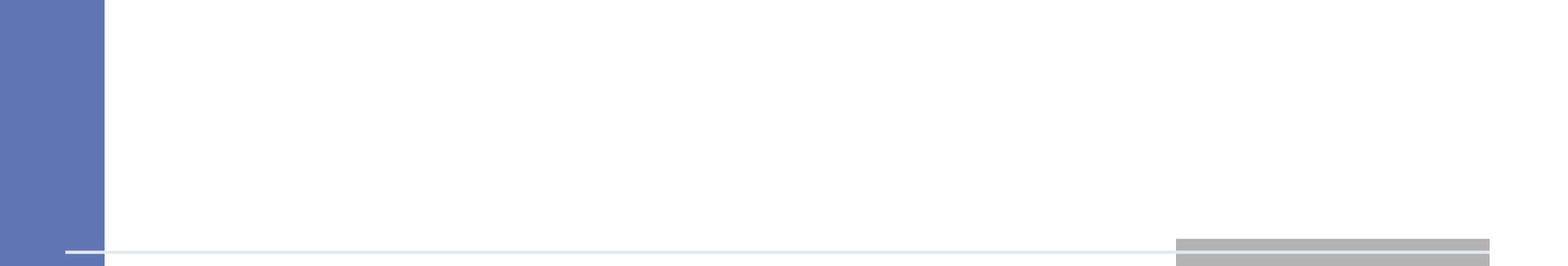
---

- **Como ficam os expedientes extrajudiciais de controle da inadimplência**
  - ✓ Negativação e protesto: novo CPC, art. 782... § 3º *A requerimento da parte, o juiz pode determinar a inclusão do nome do executado em cadastros de inadimplentes;*
  - ✓ Desconto Pontualidade;
  - ✓ Restrição de uso de coisa ou área comum por conta da inadimplência;
  - ✓ Proibição da participação e voto do inadimplente na assembleia;
  - ✓ Divulgação das unidades inadimplentes;
  - ✓ Aplicação da multa do art. 1.337, *caput*, do Código Civil aos inadimplentes contumazes.

## Continuação

---

- **Conclusão:** com a novidade trazida pelo novo CPC e dada a implantação do processo judicial eletrônico, a expectativa é de que haja:
  - ✓ Maior rapidez na recuperação dos créditos condominiais;
  - ✓ Redução da inadimplência;
  - ✓ Maior pacificação na vida condominial.



Agradeço a atenção de  
todos e  
até a próxima.