



# **ENCONTRO SECOVI-SP DE GESTÃO CONDOMINIAL EM BAURU**

## **Temas recentes de interesse dos síndicos**

**João Paulo Rossi Paschoal**

Advogado, Assessor Jurídico e Professor Universitário

Mestre em Direito pela PUC-SP

## **Lei nº 13.465/17 (Lei da Reurb)**

- **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 CPC).

## Lei nº 13.777/18

- Rege o **condomínio em multipropriedade**;
- Deu nova redação ao art. 1.358 do Código Civil (acréscimo dos arts. 1.358-B a 1.358-U) e aos artigos 176 e 178 da Lei 6.015/73 (Lei de Registros Públicos)
- Em vigor desde 04/02/19;
- **Objetivo:** divisão do imóvel em frações de tempo oferecidas aos multiproprietários.
- **Observação especial:** os arts. 1.358-O a 1.358-U tratam das disposições específicas relativas à multipropriedade nas unidades autônomas de condomínios edilícios.

## Lei 14.132/21: o crime de *stalking*

- **Lei 14.132/21:** incluiu no Código Penal o **art.147-A**, tipificando o crime de perseguição obsessiva (*stalking*), por qualquer meio:

### **Código Penal**

**Art. 147-A.** *Perseguir alguém, reiteradamente e por qualquer meio, ameaçando-lhe a integridade física ou psicológica, restringindo-lhe a capacidade de locomoção ou, de qualquer forma, invadindo ou perturbando sua esfera de liberdade ou privacidade.*

*Pena: reclusão, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, e multa.*

## A violência doméstica e os condomínios

- As pavorosas cifras da violência doméstica no Brasil;
- A piora percebida durante e após a pandemia (Covid-19);
- A tendência de que surjam iniciativas regulando o assunto na esfera condominial, nos diferentes níveis governamentais.

## **Iniciativas já aprovadas ou em curso**

- **Estado de São Paulo - Lei nº 17.406/21;**
- **Estado de São Paulo - Lei nº 17.477/21 (denúncia da ocorrência de casos de maus-tratos a animais);**
- Estado da Bahia - Lei nº 14.278/20;
- Estado do Rio de Janeiro – Lei nº 9.014/20;
- Distrito Federal – Lei Distrital nº 6.539/20;
- Município de Teresina – Lei nº 5.540/20;
- Município de São Paulo - Lei nº 17.803/22;
- Senado Federal – Projeto de Lei nº 2.510/20.

## **Exemplo de tratamento dado ao assunto: Lei Paulista nº 17.406/21**

*“os condomínios residenciais e comerciais localizados no Estado, por meio de seus síndicos e/ou administradores devidamente constituídos, deverão encaminhar comunicação à Delegacia Especializada de Atendimento à Mulher da Polícia Civil ou ao órgão de segurança pública, especializado, quando houver, em suas unidades condominiais ou nas áreas comuns, a ocorrência ou indícios de episódios de violência doméstica e familiar contra mulheres, crianças, adolescentes ou idosos” (artigo 1º, caput).*



## Forma de realizar a comunicação

*“A comunicação a que se refere o "caput" deste artigo deverá ser realizada de imediato, por ligação telefônica ou aplicativo móvel, nos casos de ocorrência em andamento, e por escrito, por via física ou digital, nas demais hipóteses, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após a ciência do fato, contendo informações que possam contribuir para a identificação da possível vítima e do possível agressor.” (artigo 1º, parágrafo único).*

## A importância da realização de campanhas contra a violência

*“Os condomínios deverão afixar, nas áreas de uso comum, cartazes, placas ou comunicados divulgando o disposto na presente lei e incentivando os condôminos a notificarem o síndico e/ou administrador quando tomarem conhecimento da ocorrência ou de indícios de episódios de violência doméstica ou familiar no interior do condomínio” (artigo 2º).*

## O STJ e os aplicativos de hospedagem de curta duração

- Colocação do tema no contexto dos condomínios edilícios;
- **A visão do Superior Tribunal de Justiça – STJ:** por meio do julgamento de dois casos concretos diferentes, que tiveram a aplicação da mesma linha de entendimento, nas 3ª e 4ª Turmas (**Recursos Especiais nº 1.884.483, Julgado em 20/04/2021 e 1.819.075, Julgado em 23/11/2021**), em prol dos interesses do condomínio, permitindo restrições.

## **Exemplo:**

Ementa: RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. CONVENÇÃO. ALTERAÇÃO. LOCAÇÃO. PRAZO INFERIOR A 90 (NOVENTA) DIAS. PROIBIÇÃO. POSSIBILIDADE. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. ART. 1.336, IV, DO CÓDIGO CIVIL. USO DE PLATAFORMAS DIGITAIS. ASPECTO IRRELEVANTE...

7. A afetação do sossego, da salubridade e da segurança, causada pela alta rotatividade de pessoas estranhas e sem compromisso duradouro com a comunidade na qual estão temporariamente inseridas, é o que confere razoabilidade à restrição imposta na espécie, em que, mediante alteração da convenção condominial, com observância do quórum de 2/3 (dois terços) dos condôminos, foi proibida a locação de unidades autônomas por prazo inferior a 90 (noventa) dias.

8. O direito de propriedade, assegurado constitucionalmente, não é só de quem explora economicamente o seu imóvel, mas sobretudo daquele que faz dele a sua moradia e que nele almeja encontrar, além de um lugar seguro para a sua família, a paz e o sossego necessários para recompor as energias gastas ao longo do dia... (STJ - TERCEIRA TURMA - EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 1884483 - PR (2020/0174039-6) – Rel. Min. RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA – Julgado em 26/04/2022).

## Continuação

- **Repercussão dos julgados:** foram pioneiros e, certamente, inspirarão novos julgados, mas sem força de precedente obrigatório. Seus efeitos ficaram circunscritos apenas aos envolvidos no feito, sem o caráter vinculante a terceiros, que não compuseram a relação processual;
- **Recomendação:** tratar do assunto de forma expressa na Convenção do Condomínio, adaptando-a à vontade democrática dos condôminos, de forma a permitir ou vedar o uso dos aplicativos.

## A Lei nº 14.309/22

- Publicada em 09/03/22. Está em vigor desde então;
- Alterou o Código Civil para permitir a realização de **assembleias eletrônicas** de condomínios edilícios, bem como para possibilitar a **assembleia em sessão permanente de condôminos**;
- Mudou a redação do **art. 1.353** (inserção dos parágrafos 1º a 3º) e acrescentou o **art. 1.354-A**.

## A assembleia em sessão permanente (art. 1.353 do Código Civil)

- Quando a deliberação exigir **quórum especial** previsto em lei ou em convenção e ele não for atingido, a assembleia poderá, por **decisão da maioria dos presentes**, autorizar o presidente a converter a reunião em sessão permanente, desde que cumulativamente:
  - ✓ Indicação da data e a hora da sessão em seguimento, que não poderá ultrapassar 60 (sessenta) dias, e identificação das deliberações pretendidas, em razão do quórum especial não atingido;
  - ✓ Expressa convocação dos presentes, bem como convocadas as unidades ausentes, na forma prevista em convenção;

## Continuação

- ✓ Seja lavrada ata parcial, relativa ao segmento presencial da reunião da assembleia, da qual deverão constar as transcrições circunstanciadas de todos os argumentos até então apresentados relativos à ordem do dia, que deverá ser remetida aos condôminos ausentes;
- ✓ Seja dada continuidade às deliberações no dia e na hora designados, e seja a ata correspondente lavrada em seguimento à que estava parcialmente redigida, com a consolidação de todas as deliberações.



## Continuação

- ✓ Os votos consignados na primeira sessão ficarão registrados, sem que haja necessidade de comparecimento dos condôminos para sua confirmação, os quais poderão, se estiverem presentes no encontro seguinte, requerer a alteração do seu voto até o desfecho da deliberação pretendida;
- ✓ A sessão permanente poderá ser prorrogada tantas vezes quantas necessárias, desde que a assembleia seja concluída no prazo total de 90 (noventa) dias, contado da data de sua abertura inicial.

## Assembleia eletrônica (art. 1.354-A do Código Civil)

- Antecedentes do momento atual:
  - ✓ Era possível a realização de assembleia eletrônica antes da pandemia?
  - ✓ O que dizia a **Lei nº 14.010/20** (Regime Jurídico Emergencial e Transitório das relações jurídicas de Direito Privado)?

## O que agora diz o Código Civil sobre a assembleia eletrônica?

**Código Civil. Art. 1.354-A.** *A convocação, a realização e a deliberação de quaisquer modalidades de assembleia poderão dar-se de forma eletrônica, desde que:*

*I - tal possibilidade não seja vedada na convenção de condomínio;*

*II - sejam preservados aos condôminos os direitos de voz, de debate e de voto.*

*§ 1º Do instrumento de convocação deverá constar que a assembleia será realizada por meio eletrônico, bem como as instruções sobre acesso, manifestação e forma de coleta de votos dos condôminos.*

## Continuação

*§ 2º A administração do condomínio não poderá ser responsabilizada por problemas decorrentes dos equipamentos de informática ou da conexão à internet dos condôminos ou de seus representantes nem por quaisquer outras situações que não estejam sob o seu controle.*

*§ 3º Somente após a somatória de todos os votos e a sua divulgação será lavrada a respectiva ata, também eletrônica, e encerrada a assembleia geral.*

*§ 4º A assembleia eletrônica deverá obedecer aos preceitos de instalação, de funcionamento e de encerramento previstos no edital de convocação e poderá ser realizada de forma híbrida, com a presença física e virtual de condôminos concomitantemente no mesmo ato.*

## Continuação

*§ 5º Normas complementares relativas às assembleias eletrônicas poderão ser previstas no regimento interno do condomínio e definidas mediante aprovação da maioria simples dos presentes em assembleia convocada para essa finalidade.*

*§ 6º Os documentos pertinentes à ordem do dia poderão ser disponibilizados de forma física ou eletrônica aos participantes*

## Lei nº 14.405/22

- **A Lei nº 14.405/22 deu nova redação ao art. 1.351 do Código Civil:**

**Código Civil. Art. 1.351.** *Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção, bem como a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária.*

**OBRIGADO !**



***SECOVISP***  
***A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO***

