

CICLO DE PALESTRAS SECOVI DE GESTÃO
CONDOMINIAL
EM SÃO JOSÉ DOS CAMPOS

“TEMAS POLÊMICOS EM CONDOMÍNIO”

Dra. Pérola Melissa Vianna Braga



QUESTÕES POLÊMICAS EM CONDOMÍNIOS

DRA. PÉROLA MELISSA VIANNA BRAGA

CONDÔMINO ANTISOCIAL
USO DE DROGAS/FUMO
VIOLÊNCIA DOMÉSTICA
GUARDA RESPONSÁVEL DE CRIANÇAS
GUARDA RESPONSÁVEL DE ANIMAIS
COMÉRCIO IRREGULAR

2

DRA. PÉROLA MELISSA VIANNA BRAGA

1) CONDÔMINO ANTISOCIAL

- Não se trata de um condômino mal educado que não cumprimenta seus vizinhos ou que fala alto.
- O CONDÔMINO ANTISOCIAL é aquele vizinho que ultrapassa todos os limites do aceitável, tornando quase impossível a convivência pois causa constante perturbação à vida condominial.

Exemplos:

- Promove festas, sem se incomodar com o barulho que gera – ou com as multas que paga.
- Destrata funcionários, e, por causa disso, o condomínio tem dificuldades de contratar uma pessoa para determinada função, além de ficar mais vulnerável à ações judiciais, como por dano moral.
- Ignora tudo o que está na convenção e no regulamento interno.
- Mantém constantes brigas familiares.

- **Código Civil:**
- **Art. 1.335. São direitos do condômino:**
- I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;
- II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;
- III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

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; (Redação dada pela [lei 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.**
- § 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.
- § 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a **IV**, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Código Civil:

- **Art. 1.337.** O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a **pagar multa correspondente até ao quíntuplo do valor** atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.
- **Parágrafo único.** O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, 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 assembleia **(???)**.

E se a multa não resolver?

- Os condôminos, o condomínio ou o possuidor prejudicado, em que pese a aplicação da multa, poderão propor ação indenizatória ou de obrigação de fazer ou não fazer, com pedidos de tutela específica, conforme prevê o [Código de Processo Civil](#) em seus artigos 139, IV, 497 a 500, 536, §1º, e 537.
- Entre essas possibilidades, consta que o juiz poderá determinar, entre outras medidas, a imposição de multa, a busca e apreensão, a **remoção de pessoas** e coisas, o desfazimento de obras e o impedimento de atividade nociva, podendo, caso necessário, requisitar o auxílio de força policial" (art. 536, §1º).

EM CASOS EXTREMOS = REMOÇÃO

- Caso haja tal medida, o condômino perderá a **posse direta** do bem, e manterá a propriedade e a posse indireta (locação, comodato, hipoteca, venda);
- [Enunciado de 508](#) do Centro de Estudos Judiciários (CEJ) do STJ:

Verificando-se que a sanção pecuniária mostrou-se ineficaz, a garantia fundamental da função social da propriedade (Arts. 5º, XXIII, da CF/88 e 1.228, §1º do CC/02) e a vedação ao abuso do direito (Arts. 187, e 1.228, §2º, ambos do CC/02) justificam a exclusão do condômino antissocial, desde que a ulterior assembleia prevista na parte final do parágrafo único do artigo 1.337 do CC delibere a propositura de ação judicial com esse fim, asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal.

2) USO DE DROGAS/FUMO

- A [Lei nº 11.343/2006](#), que institui o Sistema Nacional de Políticas Públicas sobre Drogas, prevê como **crime** a aquisição, guarda, depósito ou transporte de drogas para uso pessoal.

DOS **CRIMES** E DAS PENAS

- Art. 28. Quem adquirir, guardar, tiver em depósito, transportar ou trazer consigo, para consumo pessoal, drogas sem autorização ou em desacordo com determinação legal ou regulamentar será submetido às seguintes penas (...).
- § 1º Às mesmas medidas submete-se quem, para seu consumo pessoal, semeia, cultiva ou colhe plantas destinadas à preparação de pequena quantidade de substância ou produto capaz de causar dependência física ou psíquica.

CONTINUA SENDO CRIME!

- O uso de drogas no condomínio é sempre ilícito pelo fato de ser considerado crime.

Providências quando a ocorrência for em **área comum**:

- B.O.
- Chamar a polícia
- Aplicar multa
- Verificar se o condômino é antissocial

Advertência genérica:

LEI ESTADUAL 13.541/2009 (também Lei Federal 12.546/2011)

Artigo 2º - Fica proibido no território do Estado de São Paulo, em ambientes de uso coletivo, públicos ou privados, o consumo de cigarros, cigarrilhas, charutos ou de qualquer outro produto fumígeno, derivado ou não do tabaco.

§ 2º - Para os fins desta lei, a expressão “recintos de uso coletivo” compreende, dentre outros, os ambientes de trabalho, de estudo, de cultura, de culto religioso, de lazer, de esporte ou de entretenimento, **áreas comuns de condomínios**, (...)

Artigo 6º - Esta lei não se aplica:

(...)

IV - às residências;

CONTINUA SENDO CRIME!

- O uso de drogas no condomínio é sempre ilícito pelo fato de ser considerado crime.

Providências quando a ocorrência for em área privativa:

- O consumo de drogas dentro da unidade privativa **só é passível de intervenção do síndico se o uso perturbar a segurança, a saúde e o sossego dos demais condôminos.**
- O condômino prejudicado deve relatar o caso no livro de ocorrência ou por e-mail. O síndico deverá advertir o usuário de forma genérica pelo comportamento antissocial.
- Verificar se o condômino é antissocial.

3) VIOLÊNCIA DOMÉSTICA/FAMILIAR

- Crimes de violência doméstica são aqueles cometidos com a prevalência das relações domésticas/familiares, podendo o agressor ser homem ou mulher.
- É muito comum escutar que a violência doméstica ocorre somente quando a vítima é uma mulher, no entanto este é uma interpretação equivocada! A Lei 11.340/06 (Lei Maria da Penha) pode ser aplicada por analogia aos homens.

EXEMPLOS:

De pai para filho;

De filha para mãe;

De neto/a para avó(ô);

AÇÕES GENÉRICAS E DEPOIS PONTUAIS:

- Mandar por email aos condôminos as cartilhas de violência doméstica;
- Informar o Conselho Tutelar em casos de violência contra crianças;
- Disque 100
- Disque 180 (vítima mulher)
- Flagrante: Chamar a polícia 190
- Multa por turbação do sossego
- Condômino antissocial (?)

4) GUARDA RESPONSÁVEL DE CRIANÇAS

- ECA - Art. 22. Aos pais incumbe o dever de sustento, **guarda** e educação dos filhos menores, cabendo-lhes ainda, no interesse destes, a obrigação de cumprir e fazer cumprir as determinações judiciais.
- CC - Art. 1.634. Compete a ambos os pais, qualquer que seja a sua situação conjugal, o pleno exercício do poder familiar, que consiste em, quanto aos filhos:
 - II - exercer a guarda unilateral ou compartilhada nos termos do art. 1.584;
 - VII - representá-los judicial e extrajudicialmente até os 16 (dezesseis) anos, nos atos da vida civil, e assisti-los, após essa idade, nos atos em que forem partes, suprindo-lhes o consentimento;

Procedimentos:

- Os pais são responsáveis pelos atos dos filhos menores de 18 anos;
- O síndico deve se dirigir preferencialmente aos pais;
- Criação de projeto “síndico mirim”;
- Notificação aos responsáveis com base no artigo 22 do ECA;
- Espaço definido para lazer (hall é área de circulação);
- Segurança dos locais de lazer infanto/juvenil (câmeras/monitoramento);
- Áreas restritas trancadas;

5) GUARDA RESPONSÁVEL DE ANIMAIS

- Cães = latidos ou uivos
- Gatos = mau cheiro
- Galos, porcos, gansos...

CC - Do Uso Anormal da Propriedade

- Art. 1.277. O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

STJ decide que condomínio não pode proibir animais domésticos

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu hoje (14/05/2019) que condomínios não podem restringir, de forma genérica, que moradores tenham animais domésticos de estimação, como cães e gatos, em apartamentos. Pelo entendimento da Terceira Turma do tribunal, que julgou um caso sobre o tema, **as convenções só podem fazer restrição quando os bichos apresentarem risco à segurança, higiene ou à saúde dos demais moradores.**

Procedimentos:

- As regras da CONVENÇÃO devem ser aplicadas;
- Proprietários que deixam cães sozinhos por muito tempo fazendo que os animais latam, chorem e uivem devem ser advertidos sobre a guarda responsável de animais e sobre os incômodos;
- Multas por turbação do sossego ou perigo à saúde;
- Remoção de animais perturbadores através de ação judicial;

6) COMÉRCIO IRREGULAR

- Com expansão do mercado autônomo e de projetos de trabalho remoto, tornou-se comum que profissionais de diversas áreas atendam clientes em suas próprias residências.
- Apesar dos benefícios para os profissionais, esta prática pode ser traduzida em riscos de segurança para os outros moradores.
- Se o condomínio é residencial, manter uma atividade comercial no imóvel é irregular! Muitas vezes, no entanto, é difícil comprovar estes casos.

CC - Art. 1.335. São direitos do condômino:

- I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;
- II - usar das partes comuns, **conforme a sua destinação**, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;

(...)

• Art. 1.336. São deveres do condômino:

(...)

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

Procedimento:

- Notificar;
- Multar;
- Nos condomínios residenciais o limite para o recebimento *eventual* de clientes deve ser a perturbação ao sossego, a segurança e a interferência nociva na vida da comunidade.
- Caso seja verificada situação prejudicial ao convívio coletivo, o síndico deve imediatamente coibi-la, com notificação, multa e inclusive medida judicial caso seja necessário.

Dra. Pérola Melissa Vianna Braga

perola.braga@uol.com.br

www.vbfu.com.br

(12) 9 81416973

OBRIGADA

Dra. Pérola Melissa Vianna Braga

Vianna Braga, Farias e Ulhôa
ADVOCACIA

