

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

*QUAIS SÃO OS ASSUNTOS QUE GERAM OS MAIORES PROBLEMAS EM CONDOMÍNIOS?*

LOCAÇÕES DE TEMPORADA (Airbnb)

BARULHOS

INFILTRAÇÕES ENTRE VIZINHOS

FUMO

USO INDEVIDO DE ÁREAS COMUNS

CONDOMINO ANTISSOCIAL (CICLO 3)

VIOLÊNCIA DOMÉSTICA (CICLO 3)

ANIMAIS (CICLO 3)

MUITOS OUTROS!

2

DRA. PÉROLA MELISSA VIANNA BRAGA

# 1- LOCAÇÕES POR TEMPORADA

- **DIREITO DE PROPRIEDADE** (USO, GOZO, DISPOSIÇÃO E DEFESA) X **PLURALIDADE DE DIREITOS**

## O que é locação por temporada?

### LINQ - Lei nº 8.245 de 18 de Outubro de 1991

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

**Art. 48.** Considera - se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.

# 1- LOCAÇÕES POR TEMPORADA

- O CONDOMÍNIO PODE PROIBIR AS LOCAÇÕES POR TEMPORADA?
- SIM! DESDE QUE TAL PROIBIÇÃO ESTEJA REGISTRADA NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL!
- A Convenção do Condomínio deve prever a proibição e a aplicação de multa para o condômino que destinar o apartamento para finalidade diversa do prédio, que é residencial (permanente).
- O Regulamento Interno deve estabelecer o procedimento a ser observado na hipótese de aplicação de multa, o termo inicial de sua incidência e a possibilidade de recurso administrativo.
- **Omissão da proibição específica? O SÍNDICO DEVE CONVOCAR AGE PARA DELIBERAÇÃO SOBRE O DESRESPEITO À FUNÇÃO RESIDENCIAL.** São válidas e eficazes as disposições da Convenção e do Regimento Interno que vedam a destinação comercial ou a locação por temporada de unidades condominiais residenciais.

# 1- LOCAÇÕES POR TEMPORADA

- **A questão é: A LOCAÇÃO POR TEMPORADA É COMERCIAL? OU RESIDENCIAL?**
- **Analisa-se a destinação do imóvel pelo fim que lhe é dado (EX. MORADIA DE ESTRANGEIROS) ou seja, o simples fato de o condômino aferir renda por tais locações não desnatura, por si só, a tal finalidade residencial do imóvel, sendo vital observar que, para que seja entendida a natureza comercial da locação, necessário se faz a utilização do imóvel para atividades comerciais, industriais ou serviços, ou ainda, que as locações sejam realizadas mediante o exercício de empresa.**
- **O ideal portanto é que a CV seja clara quanto à proibição de locação comercial e locação por temporada (ainda que residencial) e estabeleça período mínimo de locação.**

# 1- LOCAÇÕES POR TEMPORADA

- **E se não há proibição na Convenção Condominial? O que fazer?**
- **Alterar CV? Quorum qualificado. Código Civil:** Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos. ([Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004](#));
- **CRIAR REGRAS DE SEGURANÇA ATRAVÉS DO REGIMENTO INTERNO?** A Lei 10.931/2004 mudou a redação do artigo 1351, suprimindo o termo “e do regimento interno”. Assim, para alteração do regimento interno, basta a maioria dos votos dos presentes à assembleia geral. Salvo se a convenção condominial obrigar o quórum de dois terços também para o R.I.
- **PERMITIR A LOCAÇÃO?** E a sensação de insegurança causada pela circulação de pessoas estranhas? E a utilização das áreas comuns e espaços de lazer? Quem fica responsável por liberar as chaves? Quem fica responsável cadastrar veículos, atender reclamações, fornecer orientações, como se funcionasse como uma recepção de hotel? Quem responde por eventual perturbação do sossego?
- **Proibir ou regulamentar? Decisão de assembleia!**
- **O condomínio precisa estar atualizado! Suas regras também!**

## 2- Barulhos

- Na maioria dos condomínios, os **horários (e dias)** em que é permitido **fazer barulho** estão na **Convenção** e no **Regulamento interno**.
- **Qual o perfil do seu condomínio?**
- **Bom senso?**
- **Tolerância?**
- **Conflito entre vizinhos? O síndico deve atuar em nome do condomínio quando a coletividade está sofrendo perturbação ou o regulamento está sendo desrespeitado. Deve haver confirmação da perturbação!**
- **Direito de vizinhança = Direito individual (ação individual)**
- **Direito condominial = Direito Coletivo (medidas administrativas)**

Campanhas educativas e bem humoradas podem ajudar!

**NÃO PARECE, MAS INCOMODA!** Campanha que visa impactar moradores de condomínios sobre horário de silêncio!

+ REGRAS CLARAS/ - CONFLITOS

AS REGRAS VALEM PARA TODOS OS CONDÔMINOS!

7

## 2- Barulhos

- **BARULHOS SEXUAIS**
- **BARULHOS DE OBRAS**
- **BARULHOS DE VIOLÊNCIA**
- O isolamento acústico inferior aos limites propostos pela NBR (Norma Brasileira Registrada) 10.152 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) pode ser enquadrado como **defeito de construção**. Os limites estipulados pela NBR são 35dB a 45 dB para dormitórios e 40dB a 50dB para salas de estar.

**Quem incomoda vizinhos com qualquer tipo de som alto está sujeito ao que dispõe o Artigo 42 da Lei das Contravenções Penais - CAPÍTULO IV – DAS CONTRAVENÇÕES REFERENTES À PAZ PÚBLICA**

Decreto-lei Nº 3.688, de outubro de 1941

Perturbação do trabalho ou do sossego alheios

**Art. 42 – Perturbar alguém, o trabalho ou o sossego alheio:**

I – com gritaria ou algazarra;

II – exercendo profissão incômoda ou ruidosa, em desacordo com as prescrições legais;

III – abusando de instrumentos sonoros ou sinais acústicos;

IV – provocando ou não procurando impedir barulho produzido por animal de que tem guarda:

Pena – prisão simples, de 15 (quinze) dias a 3 (três) meses, ou multa.

## 2- Barulhos

ATENÇÃO! Os limites de ruído são definidos pela Lei de Zoneamento de cada Município e podem ser medidos **em qualquer horário que haja perturbação do sossego.**

Há variação dependendo do tipo de zona onde se localiza o imóvel.

Zonas Residenciais, Zonas Mistas, Zonas Industriais (...) Atenção às mudanças de zoneamento!

Além de utilizar o Artigo 42 da Lei das Contravenções Penais, dependendo da situação é possível acionar o Código Ambiental Brasileiro. O artigo 54 da Lei de Crimes Ambientais criminaliza o ato de “causar poluição de qualquer natureza em níveis tais que resultem ou possam resultar em danos à saúde humana”. Nesse caso a pena é de reclusão de seis meses a quatro anos, acrescido de multa, e é preciso provar que o incômodo atingiu mais do que uma única pessoa ou família.

## 2- Barulhos

### AÇÃO EFETIVA EM CONDOMÍNIO:

1- CAMPANHA EDUCATIVA! ALERTAS CONSTANTES! GUIA DE CONVIVÊNCIA!

2- Na ocorrência de ruído excessivo, que seja facilmente constatada a infração ao regulamento interno ou convenção, o morador incomodado deve primeiro encaminhar a sua reclamação ao porteiro e este, devidamente treinado para abordagens do gênero (sem identificar o reclamante), deve tomar as primeiras providências junto ao morador infrator.

3- Em caso de reincidência, o síndico deverá enviar advertência por correspondência formal, carta protocolada, que servirá de respaldo para sua atuação, inclusive no caso de uma ação judicial ou multa. Se o morador insistir na infração, deve ser aplicada multa de acordo com o previsto na Convenção e no Regulamento Interno do condomínio.

Atenção:

a) Se a queixa for isolada, de difícil averiguação ou comprovação da infração, o condomínio não deve se envolver diretamente, apenas recomendar conciliação amigável entre as partes.

b) Em caso de vizinhos intolerantes, que reclamam por qualquer tipo de barulho, o condomínio pode recomendar, caso sua queixa persista, que ele entre com uma ação judicial contra a unidade que o incomoda.

### 3) INFILTRAÇÕES ENTRE VIZINHOS

Para compreender o problema, é preciso entender a regra básica sobre a infiltração entre apartamentos: **a responsabilidade depende da origem do vazamento** (em caso de problema na rede de encanamento, vertical ou horizontal).

**A rede vertical**, ou coluna principal, conduz água e esgoto entre os andares e a rua. Por isso, é de uso comum, sendo de responsabilidade do condomínio, inclusive, qualquer obra realizada nas unidades, em virtude de problemas nesta rede.

**A rede horizontal** liga a coluna à unidade por meio de canos (recebe água da rede vertical e conduz esgoto para ela). Por ser de uso particular, a responsabilidade por reparos e danos nela ocorridos é do proprietário, inclusive se o dano for causado ao vizinho. Caso haja um vazamento no teto do banheiro, por exemplo, decorrente de problemas na rede horizontal, o morador de cima é o responsável pelo reparo.

### 3) INFILTRAÇÕES ENTRE VIZINHOS

- 1) O síndico deve inspecionar o local para apurar a gravidade da situação, responsabilidades do próprio condomínio (rede vertical) e também verificar eventuais riscos à edificação;
- 2) Sendo infiltração de origem horizontal (obrigação individual), o síndico deve buscar agir como um facilitador entre as partes envolvidas.
- 3) Em caso de demora na solução amigável, cabe orientar o morador prejudicado à notificar por escrito o vizinho responsável pela unidade causadora da infiltração.

# 3) INFILTRAÇÕES ENTRE VIZINHOS

Código Civil

Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.

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.

Ação de Obrigação de Fazer = Juizado Especial Cível

## 4) FUMO EM ÁREAS COMUNS OU EM ÁREAS PRIVATIVAS



## 4) FUMO EM CONDOMÍNIOS!

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;**

## 4) FUMO EM CONDOMÍNIOS!

Como o síndico deve agir quanto às áreas comuns?

- 1) Informar os moradores da necessidade do cumprimento da lei, espalhando cartazes ou enviando comunicados ou circulares.
- 2) Capacitar os funcionários do condomínio para registrarem as ocorrências e informarem os condôminos.

**ATENÇÃO:** A lei antifumo não prevê punição ao fumante, porém o CONDOMÍNIO pode ser multado em valores que variam de R\$ 2 mil a R\$ 1,5 milhão. Caso isso ocorra, a multa é dividida entre todos os moradores.

É possível responsabilizar o condômino que infringir a lei, porém é necessário que essa medida seja aprovada em assembleia e ou baseada na convenção e no regimento interno.

## **4) FUMO EM CONDOMÍNIOS!**

Como o síndico deve agir quanto às áreas particulares?

### **1) BOM SENSO E RESPEITO MÚTUO**

Código Civil - Art. 1.314. Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão (...).

Art. 1331, § 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 (...).

## 4) FUMO EM CONDOMÍNIOS!

### DENTRO DO MEU APARTAMENTO OU SALA COMERCIAL EU POSSO TUDO??

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.**

Art. 1337 - 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.

## **5) USO INDEVIDO DE ÁREAS COMUNS**

Código Civil , Art. 1331 § 2º

O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

**Verificar também na Convenção Condominial!**

## 5) USO INDEVIDO DE ÁREAS COMUNS



## **5) USO INDEVIDO DE ÁREAS COMUNES**



# 5) USO INDEVIDO DE ÁREAS COMUNS

## Jurisprudência:

**Uso irregular de área comum em condomínio.** Omissão da administração condominial não pode configurar pretexto para que a situação fática se normalize. Simples tolerância ou concordância tácita do **condomínio** não tem relevância para dar amparo à ocupação indevida de **área comum**. Indenização pleiteada não está apta a sobressair, uma vez que o **condomínio** nada fez no período respectivo para regularizar o **uso** da **área** em questão. Denunciada participou efetivamente da lide, tendo, inclusive, apresentado reconvenção. Sucumbência fixada em proporções iguais se apresenta equilibrada e compatível com as peculiaridades/\ da demanda. Recursos desprovidos. .

# 5) USO INDEVIDO DE ÁREAS COMUNS

## Responsabilidade do Síndico!

Código Civil Art. 1.348. Compete ao síndico:

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

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;

**Dra. Pérola Melissa Vianna Braga**

**[perola.braga@uol.com.br](mailto:perola.braga@uol.com.br)**

**[www.vbfu.com.br](http://www.vbfu.com.br)**

**(12) 981416973**

# OBRIGADA

Dra. Pérola Melissa Vianna Braga

Vianna Braga, Farias e Ulhôa  
ADVOCACIA

