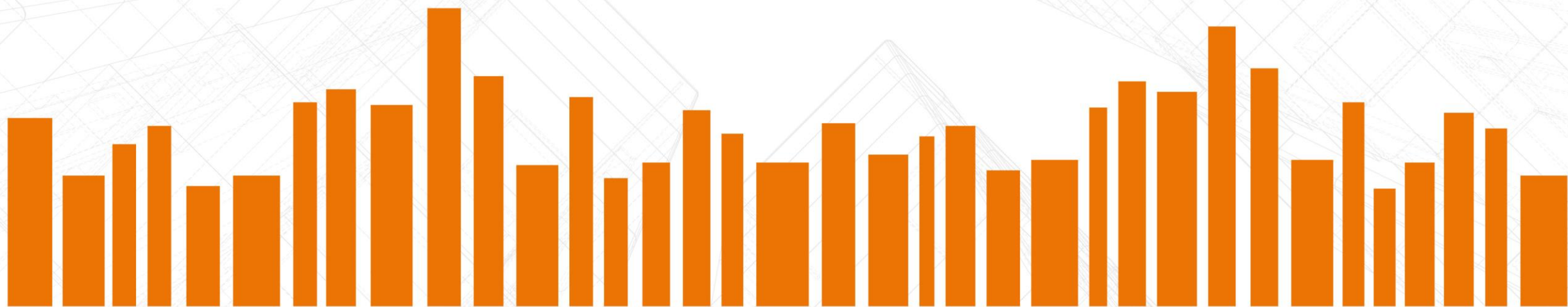




SECOVISP

A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO



ENCONTRO SECOVI-SP DE GESTÃO CONDOMINIAL EM SOROCABA

As responsabilidades do síndico com as novas legislações

João Paulo Rossi Paschoal

Advogado, Assessor Jurídico e Professor Universitário
Mestre em Direito pela PUC-SP

O SÍNDICO

- Representante legal do condomínio - art. 1.348, II, do Código Civil e art. 75, XI, do Código de Processo Civil;
- Representação: arts. 115 a 120 do Código Civil;
- Eleição e reeleição - art. 1.347 do Código Civil:

Art. 1.347. A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.

ROL ENUNCIATIVO DAS ATRIBUIÇÕES DO SÍNDICO

Código Civil. Art. 1.348. *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;

Continuação

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.

QUESTÕES PROBLEMÁTICAS QUE TODOS OS SÍNDICOS ENFRENTAM

- Muita reclamação, pouca participação!
- A postura individualista que muitos apresentam acarreta muitos transtornos condominiais;
- Como se dá o exercício do direito de propriedade do condômino face a seus pares;
- A necessidade de participação nas assembleias e em atuações mais graves, como são exemplos as judiciais;
- A importância de se separar os assuntos de interesse individual dos temas de interesse coletivo.

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.

O CONDÔMINO ANTISSOCIAL

- Parcela considerável da população urbana brasileira vive em condomínios edilícios;
- Os problemas de convivência e o desrespeito à normas condominiais são comuns e frequentes;
- Infelizmente, a recente pandemia causou uma “explosão dos transtornos mentais”;
- O controle de tais ocorrências por meio da aplicação de advertências ou multas pecuniárias, em escala progressiva, em muitos casos não é satisfatória;
- A ação de exclusão de condômino antissocial aparece então como um caminho a ser trilhado, em caráter excepcional.

A explosão de transtornos mentais preocupa e requer atenção permanente

Ligados a desequilíbrios químicos no cérebro e intensificados pela pandemia, casos de depressão e ansiedade sinalizam urgência nos cuidados psiquiátricos

Por **Abril Branded Content** Atualizado em 30 set 2022, 16h28 - Publicado em 16 set 2022, 13h17

A súbita mudança de rotina, o isolamento social, o medo e as incertezas desencadeados pela pandemia de Covid-19 agravaram a situação de quem convive com transtornos psíquicos, como ansiedade e depressão. Se antes da pandemia a Organização Mundial da Saúde (OMS) já alertava sobre o crescimento de mais de 18% dos casos entre 2005 e 2015,¹ estimando em mais de 300 milhões o número de pessoas com **depressão**, no Brasil as estatísticas cresceram ainda mais sob o impacto da Covid-19: quase 12% de brasileiros relataram ter recebido diagnóstico desse tipo no período pandêmico.²



Made for minds.

EM DESTAQUE Guerra na Ucrânia Eleições 2022

SAÚDE | GLOBAL

Saúde mental global piorou na pandemia, diz OMS

17/06/2022

Organização Mundial da Saúde registra aumento de 25% em casos de depressão e ansiedade. Covid-19 e medidas para conter avanço da doença impulsionaram doenças mentais.

A Organização Mundial da Saúde (OMS) pediu a todas as nações mais investimentos em saúde mental, após a pandemia de covid-19 gerar um aumento acentuado de problemas associados a esse tema em todo o mundo.

O Relatório Global sobre Saúde Mental divulgado pela OMS nesta sexta-feira (17/06), afirma que casos de depressão e a ansiedade aumentaram 25% no primeiro ano após o surgimento do novo coronavírus.

BASE LEGAL PERTINENTE: A PROGRESSIVIDADE DOS MEIOS DE CONTROLE

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;*
- 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.**

Continuação

§ 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.

Continuação

Código Civil. Art. 1337. *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 quántuplo 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 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 TRANSTORNO DE PERSONALIDADE DISSOCIAL

- A **Classificação Internacional de Doenças Mentais (CID 10)** indica a “personalidade dissocial” (código F60.2);
- **Descrição:**

“Transtorno de personalidade caracterizado por um desprezo das obrigações sociais, falta de empatia para com os outros. Há um desvio considerável entre o comportamento e as normas sociais estabelecidas. O comportamento não é facilmente modificado pelas experiências adversas, inclusive pelas punições. Existe uma baixa tolerância à frustração e um baixo limiar de descarga da agressividade, inclusive da violência. Existe uma tendência a culpar os outros ou a fornecer racionalizações plausíveis para explicar um comportamento que leva o sujeito a entrar em conflito com a sociedade”.

Fonte: <http://www2.datasus.gov.br/>

A IMPORTÂNCIA DE RESPEITO À AMPLA DEFESA DO CONDÔMINO SANCIONADO

- **Enunciado 92 da Jornadas de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal:** *“As sanções do art. 1.337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo”.*
- O constante na Convenção do Condomínio deve ser fielmente aplicado sobre a imposição das penalidades;
- A importância da documentação das ocorrências e do envio de notificações prévias.

ÚNICA APARIÇÃO DO ASSUNTO EM JULGADO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Ementa: RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO DE DANO MORAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. LEGITIMIDADE ATIVA DO CONDOMÍNIO. PRETENSÃO EXERCIDA PARA DEFENDER INTERESSE PRÓPRIO. NATUREZA JURÍDICA DO CONDOMÍNIO. ENTE DESPERSONALIZADO. VIOLAÇÃO DA HONRA OBJETIVA. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. JULGAMENTO: CPC/15.

...

8. Hipótese em que se afasta o dano moral do condomínio, ressaltando que, a par da possibilidade de cada interessado ajuizar ação para a reparação dos danos que eventualmente tenha suportado, **o ordenamento jurídico autoriza o condomínio a impor sanções administrativas para o condômino nocivo e/ou antissocial, defendendo a doutrina, inclusive, a possibilidade de interdição temporária ou até definitiva do uso da unidade imobiliária.**

(STJ - REsp 1736593 - Rel. Min. NANCY ANDRIGHI - TERCEIRA TURMA - DATA DO JULGAMENTO 11/02/2020).

ALGUNS JULGADOS FAVORÁVEIS DO TJSP

- **Apelação nº 0135761-28.2008.8.26.0000** – 28/11/12 – Rel. Des. Ramon Mateo Jr. (violência e agressividade);
- **Apelação nº 0003122-32.2010.8.26.0079** – 27/08/13 – Rel. Des. Flávio Abramovici (acúmulo de lixo na unidade autônoma);
- **Apelação nº 0021743-98.2012.8.26.0114** – 26/02/15 – Rel. Des. Vito Guglielmi (agressão física de funcionários, depredação de unidades vizinhas, depósito de resíduos fisiológicos em áreas comuns, utilização da unidade por terceiros para consumo de droga e acúmulo de lixo na unidade autônoma);
- **Agravo de Instrumento nº 2190542-09.2021.8.26.0000** - 12/01/2022 – Rel. Des. Luis Fernando Nishi (festas que provocam aglomerações no condomínio, colocando em risco à saúde e segurança dos demais condôminos e dos funcionários do edifício, face à grave pandemia do COVID-19);

ALGUNS JULGADOS CONTRÁRIOS DO TJSP

- **TJSP - Apelação 0009873-65.2009.8.19.0208** - 12/05/2010 - Sanção não prevista pelo legislador. Não justificada a aplicação de medida mais severa que a prevista no art. 1.337 do CC;
- **TJSP - Apelação 0042255-53.2009.8.19.0001** - 28/09/2010 - Impossibilidade - Pedido não tem amparo legal, já que a lei não prevê esse tipo de sanção, mas tão somente penalidades administrativas, como as dos artigos 1.336 e 1.337 do Código Civil;
- **TJSP - Apelação 0202117-30.2007.8.26.0100** -15/06/2018 - Condomínio. Ação de exclusão de condômino sob alegação de exploração de pensão na unidade condominial gerando prejuízos ao condomínio e aos demais condôminos. Ausência de previsão legal. Possibilidade de aplicação de multa (art. 1.337 do CC), precedida de notificação. Hipótese não verificada nos autos. Improcedência mantida. Recurso não provido.

CONCLUSÕES

- Ainda que existam julgados que concedam a exclusão, tal possibilidade ainda permanece sendo polêmica;
- É perceptível, ao menos junto ao TJSP, um viés de maior aceitação da medida em casos que se comprovem realmente excepcionais;
- A progressividade dos meios de controle deve ser fielmente respeitada e documentada, bem como o direito à ampla defesa do sancionado;
- Os atos antissociais dependem de prova robusta.

OBRIGADO !



SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

