

DESAFIOS DA GESTÃO CONDOMINIAL

CLEIDE CAMARERO FERREIRA | Advogada desde 2003

- ✓ **Especialista em relações condominiais e Direito Condominial**
- ✓ **Coord. da Comissão de Direito Condominial OAB/SP | 22ª Subseção**
- ✓ **Membro do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário**
- ✓ **Especializada em Processo Civil**
- ✓ **Especializada em Direito do Trabalho e Processo do Trabalho**
- ✓ **Sócia proprietária escritório CAMARERO & FERREIRA | Advocacia**

?PORQUE SE PREOCUPAR? ?O QUE TEM MUDADO?

**A FORMA DE VER AS COISAS ESTÃO CADA VEZ
MAIS DIFERENTES**



**AQUILO QUE PARECE
ABSURDO PARA UM É
NORMAL PARA OUTRO**



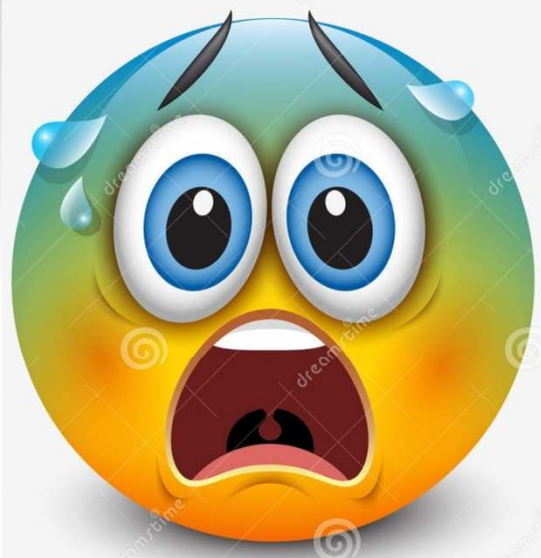
👩 - amor eu quero um cavalo!

👨 - cê doida? A gente mora num apartamento de 65 m2 no quinto andar , esquece!!

👩 - então minha mãe vai morar com a gente!!

19:00

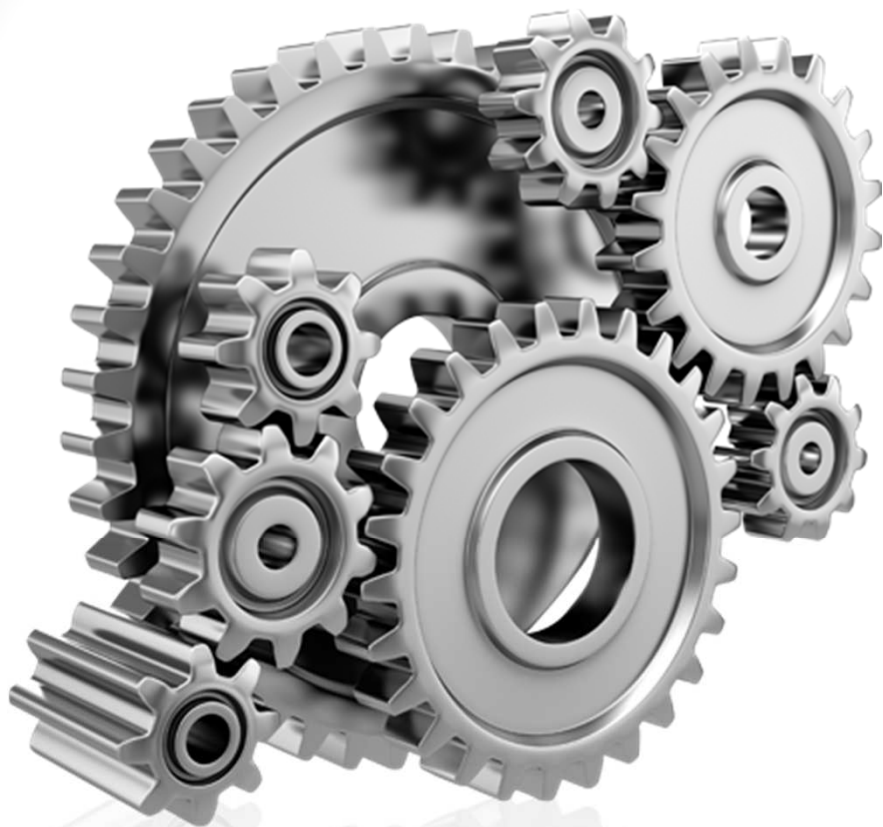




**O APARTAMENTO
É UMA ÁREA
PRIVATIVA, E
PORTANTO
TUDO PODE!!
SERÁ??**



COMO DEVE FUNCIONAR AS COISAS EM UM CONDOMÍNIO??



**SINERGIA ENTRE
OS MEMBROS DA
ADMINISTRAÇÃO
E INTERESSES DA
COLETIVIDADE**

NECESSIDADE DE PROFISSIONALIZAÇÃO DO CAPITAL HUMANO DO CONDOMÍNIO

(FIGURAS QUE NÃO SE CONFUNDEM)

- SÍNDICO(A)**
- ADMINISTRADORA**
- ADVOGADOS**
- SERVIÇOS ESPECIALIZADOS**

(Treinamento | Engenharia | Jardinagem | Segurança | Limpeza)

CUMPRIMENTO DE PROCEDIMENTOS MÍNIMOS LEGAIS

(CARACTERÍSTICAS DE UMA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA)

 **Necessidade de aplicação da lei ao caso concreto**

 **Necessidade de mediação**

 **Necessidade de conformidade documental**

 **Necessidade de fluxo de informações formalizadas**

 **Necessidade de rotinas trabalhistas e previdenciárias**

 **Necessidade de regras de governança claras**

TEMPO DE GRANDES MUDANÇAS LEGISLATIVAS

- ❖ **REFORMA TRABALHISTA**
- ❖ **REFORMA PREVIDENCIÁRIA**
- ❖ **LEI GERAL DE PROTEÇÃO DADOS**
- ❖ **MUDANÇAS CONCEITOS CONVÍVIO**

DOCUMENTAÇÃO MÍNIMA OBRIGATÓRIA

1/2

- ✓ **Convenção | Regimento Interno | Atas | Balancetes;**
- ✓ **Habite-se | Projetos e plantas do condomínio;**
- ✓ **Apólice de seguro obrigatório predial (anual);**
- ✓ **CNPJ | Dados bancários | Certificação digital;**
- ✓ **RIA (Relatório Inspeção Anual Elevadores) | AVCB;**
- ✓ **Laudo Manutenção SPDA (Sistema Proteção Descarga Atmosférica);**
- ✓ **PCMSO | PPRA | LTCAT;**

DOCUMENTAÇÃO MÍNIMA OBRIGATÓRIA

2/2

- ✓ **Termo de entrega de EPI a funcionário (Atenção ao Certificado Aprovação);**
- ✓ **Comprovante pagamento Salários | FGTS | INSS;**
- ✓ **Contratos Prestadores Serviço;**
- ✓ **Livro de ocorrências (Interno e Moradores);**
- ✓ **Notificação / Multa (comprovação entrega);**
- ✓ **Manual de proteção e tratamento dados**
(informações pessoais: documentos e imagens)

DOCUMENTAÇÃO MÍNIMA OBRIGATÓRIA

- **RENOVAÇÃO/REVALIDAÇÃO**
- **PRAZO DE VIGÊNCIA/VENCIMENTO**

??QUEM FAZ TUDO ISSO??

ADMINISTRADORAS

ADVOGADOS

SERVIÇOS ESPECIALIZADOS

JUDICIALIZAÇÃO DE CONFLITOS CONDOMINIAIS

- 5 C's DA VIDA CONDOMINIAL

1. CRIANÇA
2. CACHORRO
3. CANO (prumadas)
4. CALOTE (INADIMPLÊNCIA)
5. CÂMERAS



SOLUÇÕES

- CRIANÇAS | Acidente

Condomínio no Leme, zona sul do Rio, e a Vidraçaria Esquadria e Eletrônicas Irmãos Unidos foram condenados a pagar indenização por danos morais de R\$ 180 mil à família de uma menor que caiu do prédio. A menina participava de uma comemoração no play do edifício quando, ao se apoiar na grade de proteção, esta se soltou e a criança despencou do 10º andar. (TJ/RJ 2011)

- CRIANÇAS | Ofensa a funcionários Condomínio

Em recurso do Tribunal de Justiça de São Paulo, foi interpretada e afastada a alegação de que o menor não possuiria discernimento suficiente para compreender a ilicitude do ato; foi decidido que era irrelevante a inimputabilidade do menor e foi, por fim, decretada a responsabilidade dos pais a arcarem com a indenização pelos danos morais sofridos pelo empregado. (TJ/SP 2014)

SOLUÇÕES

- CRIANÇAS | Barulho

Existe uma limitação ao síndico.

- ✓ Código Civil, o condômino deve usar a sua unidade de maneira a não prejudicar a coletividade.
- ✓ Problema de vizinhança não atinge a coletividade (ou seja, quando há um só morador incomodado, o síndico fica limitado)
- ✓ Na queixa individual o Condomínio pode intervir na mediação ou recomendar, medidas de solução pelo direito de vizinhança.

A lei federal nº3.688/41 prevê que não se pode perturbar o sossego alheio.

Queixa coletiva formalizada, 02 ou mais unidades, atuação do condomínio com penalidade administrativa.

RECOMENDA-SE QUE O SÍNDICO ATUE NA PERTUBAÇÃO COLETIVA

SOLUÇÕES

- CACHORRO

“Norma condominial que proíbe indistintamente qualquer tipo de animal dentro do apartamento consiste em excesso normativo que fere o direito de propriedade | Que limita o transporte do animal somente no colo”.
(SJT 2018/2019)

- O barulho incessante de animais em unidade condominial poderá ensejar em notificação e posterior multa
- Os animais, mesmo dentro das unidades condominiais, não devem exalar odor que incomode os demais moradores
- A administração poderá exigir a carteira de vacinação para comprovar que o animal goza de boa saúde
- "Lei de Crimes Ambientais" dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas e equiparadas a maus tratos aos animais domésticos, também considerando crime ambiental.

O síndico deve estar sempre a serviço dos interesses da coletividade e não de um morador especificamente

SOLUÇÕES

- CANO

Vazamentos ou infiltrações na parede nem sempre é responsabilidade do condomínio.

“Como visto, o vazamento em questão se deu em razão do rompimento da caixa de gordura, que é considerada coisa de propriedade comum de todos os moradores do condomínio, nos termos, inclusive, da convenção condominial”, afirma a desembargadora-relatora da decisão monocrática, Teresa de Andrade Castro Neves. “Portanto, a sua manutenção é de responsabilidade do condomínio, bem como a legitimidade e o dever para responder pelos danos eventualmente ocorridos.”(TJRJ 2013)

**TUBULAÇÕES PRINCIPAIS – (PRUMADAS)
RESPONSABILIDADE CONDOMÍNIO**

**TUBULAÇÕES SECUNDÁRIAS (RAMAIS)
RESPONSABILIDADE CONDÔMINIOS**

SOLUÇÕES

- CALOTE | INADIMPLÊNCIA



- **ATENÇÃO A PRESCRIÇÃO**
- **NECESSIDADE DE ATUAÇÃO PROFISSIONAL** (Análise processo adequado)
- **IMPOSSIBILIDADE DE CONCESSÃO DE DESCONTOS**
- **ANALISE E EVENTUAL ADEQUAÇÃO DA TAXA DE JUROS**



**CONTENÇÃO DA INADIMPLÊNCIA GERA REDUÇÃO DE TAXAS
EXTRAORDINÁRIAS**

SOLUÇÕES

- CÂMERAS



LOCAL DE INSTALAÇÃO
(sempre áreas comuns)



ACESSO AS IMAGENS
(LGPD – Intimidade/Vida Privada)
(segurança das informações e dados)



QUER MAIS CONFLITOS CONDOMINIAIS??

- DIREITOS DO INADIMPLENTE

Utilização de áreas privativas de lazer

STJ 2019 | É GARANTIDO O USO DAS ÁREAS COMUNS AO INADIMPLENTE

“Além do direito a usufruir e gozar de sua unidade autônoma, têm os condôminos o direito de usar e gozar das partes comuns, desde que não venham a embaraçar nem excluir a utilização dos demais”.

O CONDOMÍNIO NÃO PODE IMPOR SANÇÃO QUE NÃO ESTEJA PREVISTA EM LEI O Código Civil estabeleceu meios legais “específicos e rígidos” para a cobrança de dívidas, “sem qualquer forma de constrangimento à dignidade do condômino e demais moradores”.

DESDE 2015/2016 É PERMITIDA A EXECUÇÃO DOS CRÉDITOS CONDOMINIAIS DECORRENTES DE TAXAS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS

TRABALHAR DE FORMA ATIVA NA INADIMPLÊNCIA REDUZ

SUBSTANCIALMENTE SITUAÇÕES DE CONTUMÁCIA



??MAIS CONFLITOS??

- PROBLEMAS DE VIZINHANÇA

➤ **Conflitos individuais de convívio**

O condomínio resguarda o interesse da coletividade, situações individuais devem ser tratadas como vizinhança (art. 1.227 e ss. CC)

- GARAGENS

➤ **Delimitações e destinação**

(manutenção pintura | regras convenção/regimentos)

VAMOS FALAR DE RESPONSABILIDADE????

SÍNDICO????
EU????



FIGURA DO SÍNDICO

- **Previsão legal** (LEI CONDOMINIOS (4.591/64) e CÓDIGO CIVIL (10.406/02))
- **Responsabilidade Civil e Criminal** (ação ou omissão)
- **Poder dever de cumprir as normas**
- **Prestar contas sempre**
- **Formalmente em assembleia anual**

**?? É POSSÍVEL REVISAR CONTAS
APROVADAS EM ASSEMBLEIA??**

REVISÃO DE CONTAS APROVADAS EM **ASSEMBLEIA**

PODE OCORRER SIM, MAS SOMENTE PELA VIA JUDICIAL

**PRESUNÇÃO RELATIVA DA APROVAÇÃO PELA ASSEMBLEIA
ANTERIOR**

QUANDO PODE SER PLEITEADA?

- ❖ **indícios de erro, dolo ou coação, art. 138 Código Civil;**
- ❖ **prazo de anulação das contas aprovadas (por coação, dolo e erro) 04 (quatro) anos conforme art. 178 do CC;**
- ❖ **demais casos, prazo de anulação será 02 (dois) anos, art. 179 do CC;**

RESPONSABILIDADE DECORRENTE DE OBRAS

6 Incumbências ou encargos

6.1 Responsável(is) legal(is) da edificação

6.1.1 Antes do início da obra de reforma

Cabe ao responsável legal da edificação o seguinte:

- a) disponibilizar os requisitos e ações necessárias para realização de reformas além das previstas na convenção de condomínio e regimento, quando condomínio. (por exemplo, documentos exigíveis, horário de trabalho, trânsito de insumos e prestadores de serviço, entre outros);
- b) requerer a necessária atualização do manual de operação, uso e manutenção da edificação, observadas as normas pertinentes vigentes;
- c) receber as documentações ou propostas da reforma;
- d) encaminhar a proposta de reforma para análise técnica e legal;
- e) formalizar, com base na análise, resposta à solicitação nos seguintes termos e justificativas (aprovado, aprovado com ressalvas ou rejeitado);
- f) autorizar a entrada na edificação de insumos e pessoas contratadas para realização dos serviços de reforma somente após atendimento a todos os requisitos do plano de reforma;

(ABNT 16280)

6.2 Proprietário de unidade autônoma, quando edificação em condomínio

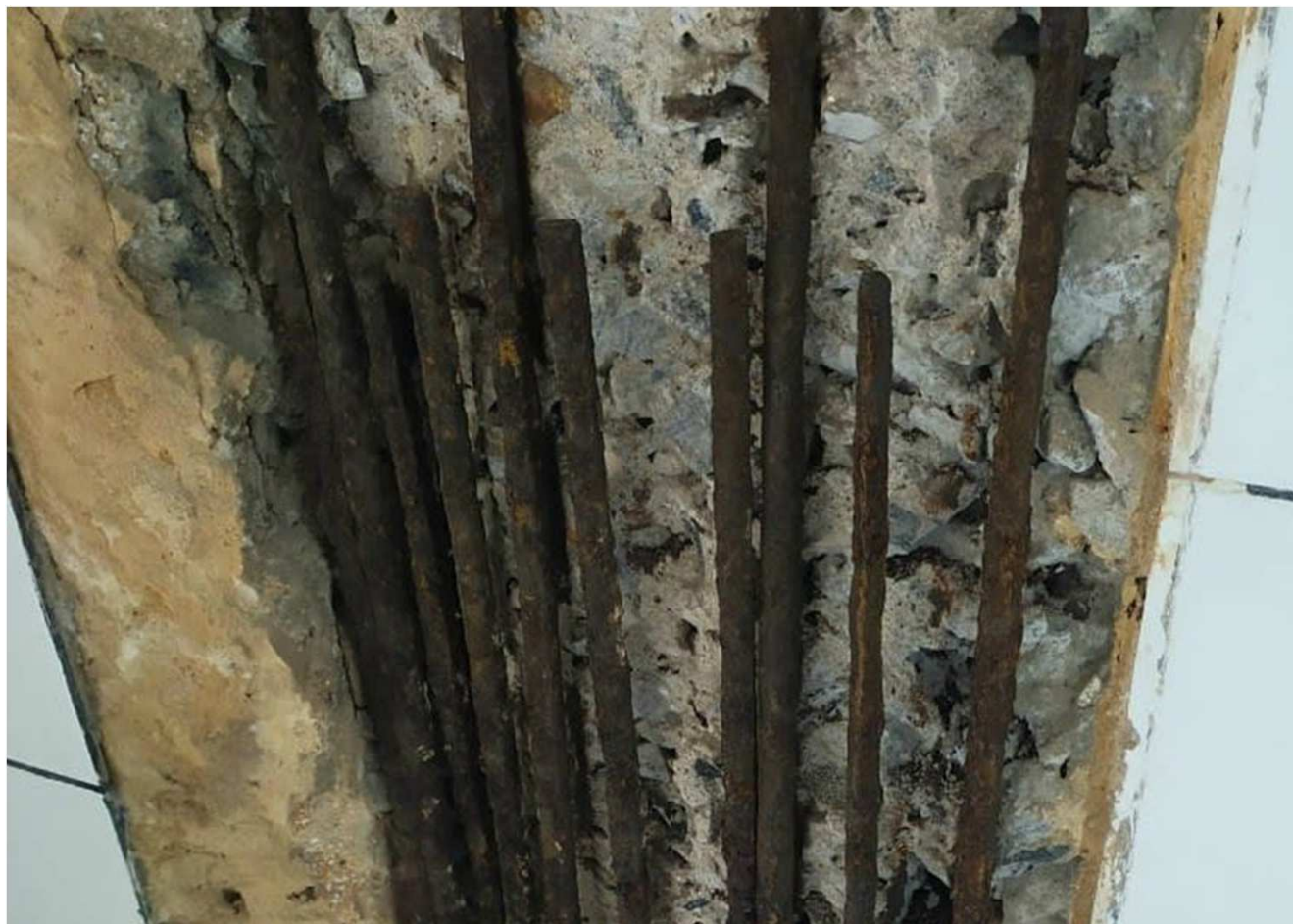
6.2.1 Antes do início da obra de reforma

Encaminhar ao responsável legal da edificação o plano de reforma e as documentações necessárias que comprovem o atendimento à legislação vigente, normalização e regulamentos para a realização de reformas.

RESPONSABILIDADE DECORRENTE DE OBRAS



RESPONSABILIDADE DECORRENTE DE OBRAS



RESPONSABILIDADE DECORRENTE DE OBRAS



RESPONSABILIDADE DECORRENTE DE OBRAS

-DEVER DE FISCALIZAR-

- ❑ **O Artigo 1.348 do Código Civil elenca obrigações aos síndicos, entre elas, a de "diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns", conforme trecho do Inciso V.**
- ❑ **A exigência de prévia comunicação de obra e apresentação de documentos deve ter previsão na Convenção e no Regimento Interno.**
- ❑ **Código de Obras do Município (em fase de elaboração)**
- ❑ **Profissional técnico (Lei 5194/66 – Eng. Arquiteto)**

Art. 13. Os estudos, plantas, projetos, laudos e qualquer outro trabalho de engenharia, de arquitetura e de agronomia, quer público, quer particular, somente poderão ser submetidos ao julgamento das autoridades competentes e só terão valor jurídico quando seus autores forem profissionais habilitados de acordo com esta lei.

LOCAÇÃO PLATAFORMAS DE HOSPEDAGEM



- **DISTINÇÃO DE LOCAÇÃO X HOSPEDAGEM**
- **ANÁLISE JURÍDICA DA SITUAÇÃO DOCUMENTAL**

Previsão de Convenção e/ou Regimento interno



Normas de convenção não podem sobrepor o direito de propriedade

OBRIGADA PELA PARTICIPAÇÃO DE TODOS