

5 cês + ...
Principais
Conflitos
Condominiais e
Entendimento
dos Tribunais

Jaques Bushatsky

14.08.2018



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946

Como serão resolvidos os problemas mais recorrentes?

5 cês + (...):

Cachorro;

Calote;

Cano;

Carro;

Criança;



Cachorro

AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. Autora que, na condição de condômina, visava a autorização para transitar com seu cachorro da raça “dachshund” com coleira e guias na área comum do Condomínio. SENTENÇA de procedência para autorizar a autora a transitar com seu animal de estimação no chão com coleira e guia nas áreas comuns do Condomínio, afastando a incidência de multa ou sanção, sob pena de arcar o Condomínio demandado com multa pelo descumprimento do preceito em cada evento, arcando o demandado com as custas e despesas processuais além dos honorários advocatícios. APELAÇÃO do Condomínio requerido, que noticia o falecimento do animal, pedindo a extinção. PERDA DO OBJETO. Falecimento do cachorro que implicou no desaparecimento do interesse processual superveniente. RECURSO PREJUDICADO*.

(TJSP. Apelação nº: 1040195-25.2015.8.26.0506, Voto nº: 11.735.

Rel. Daise Fajardo Nogueira Jacot. 18/07/2017)



Cachorro

Condomínio. Notificação de infração com fundamento em ata na qual síndico recomendou que animais de estimação fossem carregados no colo, sem deliberação nem inclusão da norma no regulamento interno. Ausente proibição à conduta no regulamento interno do condomínio, bem como razoabilidade da estipulação, é devida a autorização pretendida. Alega o agravante que é proprietário de cachorro da raça *Golden Retriever*, e que foi notificado pelo condomínio de que o trânsito do animal diretamente no solo, ainda que de coleira e guia, caracterizava infração às normas condominiais. Afirma que possui hérnia de disco, o que impede que carregue no colo o animal de 25 quilos. Aduz que a jurisprudência entende que a proibição do trânsito do animal é desarrazoada e ofende direitos constitucionais. Por isso, requer a concessão de efeito ativo, e a reforma da r. decisão agravada. Ante o exposto, dou provimento ao recurso, para reformar a decisão agravada, ... determinando que o condomínio abstenha-se de caracterizar como infração a condução do animal, com guia e coleira, no solo das áreas comuns.

4

(TJSP. Agravo de Instrumento nº 2071574-59.2017.8.26.0000, Voto nº 29.290, rel. Gomes Varjão, 17/05/2017). (grifo nosso).



Cachorro

CONDOMÍNIO. OBRIGAÇÃO DE FAZER E INEXIGIBILIDADE DE MULTA. (...) Sanção por descumprimento da regra prevista no regimento interno, que restringe a permanência de animais domésticos nas áreas comuns para entrada e saída do edifício e desde que estejam **no colo do dono**. Autoras que possuem **três cachorros e não têm condições de carregá-los simultaneamente no colo**. Regra que se revela desproporcional e desarrazoada. Recurso desprovido. A proibição indistinta de animais serem transportados tocando o solo mostra-se ilegal por desconsiderar os diversos fatores da vida em sociedade. Pessoas idosas, como a autora, atualmente com 58 anos de idade, em razão do avançar da idade e das limitações que são próprias, ou que não possuísem condições físicas para o transporte de animais no colo, restariam impossibilitadas de criá-los, apontando uma igualdade meramente formal perante o Regimento. Além do mais, condôminos que tivessem 2 ou mais animais necessariamente restariam prejudicados.

(TJSP. Apelação nº 1005995-30.2017.8.26.0309, Voto nº 19.941, rel. Milton Paulo de Carvalho Filho, 16/11/2017)





6

BUSHATSKY 2018

Cachorro

Lícito é ao condomínio estipular a proibição da manutenção de animais de grande porte, destinados à guarda, que possam causar perigo e desassossego aos moradores, em afronta aos direitos de vizinhança, razão pela qual é mantida a sentença que ordenou a retirada do animal, sob pena de multa cominatória.

(TJPR Apelação Cível n°: 1569575, Rel. Des. Pericles Bellusci de Batista Pereira, julgamento: 10/09/2002)

**RDPr 25/331: “A permanência de cão da raça pit bull no edifício representa um risco à segurança dos condôminos e funcionários”*

Cachorro

O presente caso chega a causar indignação, pois o condomínio agravante contratou uma médica veterinária, que constatou que o cachorro em questão é de pequeno porte, contratou um advogado para realizar a defesa do agravante e recolheu a quantia de R\$ 93,20 referente às custas judiciais e, com isso, movimentou toda a pesada estrutura judiciária, visando cassar uma liminar que permitiu a um casal de idosos, com mais de oitenta anos, desfrutar da companhia de seu animal de estimação. As partes, pessoas influentes de nossa sociedade, por mero capricho, insistem em recorrer de todas as decisões que muito bem poderiam ser resolvidas de maneira informal e sem a intervenção da Justiça.

(TJSP Agravo de Instrumento nº: 2008.007104-1, Rel. Des. Sérgio Fernandes Martins)

Calote e “explicação”

Insurgência contra a cobrança de rateio devidamente aprovado em assembleia - Decisões da assembleia que vinculam a todos os condôminos - Manutenção da sentença - Majoração dos honorários (art. 85, §11, do CPC) - Negado provimento.

Em sua defesa, a ré sustentou que as despesas cobradas se referem a valores destinados à regularização do CONDOMÍNIO. Isso porque, dentre todas as suas unidades, quarenta e nove delas apresentam irregularidade na metragem registrada em relação à metragem efetiva, o que vem impedindo a obtenção de “habite-se”.

(TJSP. Apelação Cível nº 1000776-12.2016.8.26.0587, Voto nº 18.829, rel. Hugo Crepaldi, 21/09/2017) (grifo nosso)

Calote e Separação do Condômino

ALEGAÇÃO DE SEPARAÇÃO DOS CORRÉUS NÃO DEMONSTRADA. ÔNUS DA PROVA... Não restou demonstrada a separação dos corréus, tampouco o fato de ser o requerido João Carlos o único responsável pelo imóvel cujo inadimplemento de cotas condominiais deu azo à cobrança dos autos, o que fulmina a pretensão recursal da ré.

Ademais, ainda que tivesse restado comprovada, no grampo dos autos, a partilha de bens do casal homologada por ocasião de separação, conferindo a propriedade exclusiva do imóvel para um só dos consortes, ambos os cônjuges permanecem como devedores solidários das cotas condominiais enquanto os formais não são levados a registro, o que, outrossim, não se verifica na hipótese em exame, já que a certidão de matrícula do imóvel objeto da ação está averbada em nome de ambos os requeridos.

(...) Honorários Recursais. Diante da disposição contida no art. 85, § 11, do NCPC, majoro os honorários advocatícios devidos aos procuradores do demandante.

Calote – Com razão?

I. É dever do condômino contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção – artigo 1.336 do Código Civil. No caso dos autos, verificado o inadimplemento do condômino quanto ao pagamento das cotas de sua obrigação, deve ser mantida a sentença que julgou procedente a ação condenatória.

II. O fato de o ente Condominial deixar de agir conforme determina o Regulamento Interno - permitindo a venda de produtos falsificados/piratas, deixando de fiscalizar o horário de abertura da praça de alimentação, fatos que teriam afastado os consumidores do local – não justifica o inadimplemento de taxa condominial, tratando-se de questão que deve ser objeto de discussão em assembleia condominial.

(TJRS. Apelação Cível, nº 70077465508 (nº CNJ: 0111762-84.2018.8.21.7000), 17ª Câmara Cível da Comarca de Capão da Canoa, rel. Desª Liége Puricelli Pires, 14/06/2018)

Calote – E os juros?

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. INADIMPLEMENTO. JUROS MORATÓRIOS ACIMA DE 1% AO MÊS. PREVISÃO NA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO. POSSIBILIDADE. PROVIMENTO NEGADO.

1. Segundo entendimento desta Corte, "Após o advento do Código Civil de 2002, é possível fixar na convenção do condomínio juros moratórios acima de 1% (um por cento) ao mês em caso de inadimplemento das taxas condominiais" (REsp 1.002.525/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/09/2010, DJe de 22/09/2010).
2. Agravo interno ao qual se nega provimento.

(STJ, AgRg no Recurso Especial nº 1.445.949-SP (2014/0071927-0), rel. Raul Araújo, 07/02/2017)

Calote – E os juros?

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE COBRANÇA - TAXAS CONDOMINIAIS - INADIMPLÊNCIA - DECLARAÇÃO DE NULIDADE DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - VIA INADEQUADA - JUROS DE MORA - REDUÇÃO DO PERCENTUAL. Prevista em convenção de condomínio a forma de rateio das despesas condominiais e configurada a inadimplência da condômina, é procedente a pretensão de cobrança dos valores respectivos. Não cabe no bojo da ação de cobrança a declaração de nulidade de convenção de condomínio com o fim de alterar o modo de rateio das despesas entre os condôminos. Nas cobranças de taxas de condomínio, é vedada a estipulação de juros de mora em taxa superior ao dobro da taxa legal. (TJMG)

Desse modo, na espécie, os juros moratórios devem ser os convencionados, ou seja, 0,33% ao dia, a partir de julho de 2011. Em face do exposto dou provimento no Recurso Especial.

(STJ. Recurso Especial nº 1.734.133-MG (2018/0079886-8), rel. Min. Maria Isabel Gallotti, 25/06/2018)

Fazendo as Contas:

- ART. 406 DO CC, ART. 161, § 1º DO CTN = 1% ao mês.
- ART. 1 DO DECRETO - LEI Nº 22.626/1933 - Veda estipular taxas de juros superiores ao dobro da taxa legal.
- O dobro de 1% ao mês = 2% ao mês.
- Acórdão STJ: Recurso Especial nº 1.734.133-MG (2018/0079886-8), **rel. Min. Maria Isabel Gallotti**, 25/06/2018):
= 0,33% ao dia X 30 dias = 9,9% ao mês

Quem não usa não paga?

Ação de exoneração de obrigação de pagar despesas por loja no térreo:

O condômino não deve arcar, no rateio de despesas condominiais, com aquelas que digam respeito a serviços ou utilidades que não têm nenhuma utilidade para ele, a exemplo de despesas de gás e manobrista de lojas, quando o contrato de locação tem como objetivo vagas de garagem.

(TJDF. 5ª T. Cível; ACi nº 2002.01.1.026308-9-DF; Rel. Des. Esdras Neves; j. 14/11/2007; v.u. *apud* Boletim AASP 2.573)

Custeio do condomínio – Quem não usa não paga, mesmo?

Apelação Cível. Ação declaratória de inexigibilidade parcial de despesas condominiais cumulada com pedido de repetição de indébito e consignação em pagamento. Convenção do Condomínio que estabeleceu o rateio das despesas de acordo com a quota da fração ideal de terreno de cada unidade, de forma igualitária. Loja térrea no condomínio, com entrada independente. Alegação do apelante de que não usufrui e nem poderia usufruir das despesas comuns. Irrelevância. Rateio de que deve obedecer a forma estipulada na convenção condominial. Apelo desprovido.

(TJSP. Apelação nº: 0207603-59.2008.8.26.0100, São Paulo, 8ª Câmara de D. Privado. “Negaram Provimento ao recurso. V.U.”. Rel. Silvério da Silva. 30/07/2014)

Custeio do condomínio – Quem não usa não paga?

DIREITO CIVIL. DESPESAS CONDOMINIAIS. CRITÉRIO DE RATEIO NA FORMA IGUALITÁRIA ESTABELECIDO EM CONVENÇÃO CONDOMINIAL. ADMISSIBILIDADE. A assembleia dos condomínios é livre para estipular a forma adequada de fixação da quota dos condôminos, desde que obedecidos os requisitos formais, preservada a isonomia e descaracterizado o enriquecimento ilícito de alguns condôminos. O rateio igualitário das despesas condominiais não implica, por si só, enriquecimento sem causa dos proprietários de maior fração ideal. Recurso parcialmente conhecido e, nessa parte, provido.

(STJ. Resp. nº 541.317 (RS 2003/0064425-4). Rel. Min. Cesar Asfor Rocha. 4ª Turma. 09/09/2003)

Custeio do condomínio – quem não usa paga?

Condomínio. Imóvel (loja comercial) localizado no térreo que conta com acesso exclusivo à via pública, além de medidor de energia elétrica e de água de forma individualizada. Consumo a este título que não pode ser exigido dos Autores. Serviços de manutenção interna do condomínio que não podem ser exigidos dos Autores, pois não trazem nenhuma utilidade para eles. Precedente jurisprudencial. Valores pagos a maior que devem ser devolvidos acrescidos de correção monetária do desembolso, pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, e com juros de mora de 1% ao mês, a partir da citação, observado o prazo prescricional do artigo 206, §3º, inciso IV, do Código Civil.

(TJSP. Apelação nº: 4000254-762012.8.26.0100, São Paulo, 3ª Câmara de D. Privado. Rel. João Pazine Neto. 24/06/2014)

Custeio do condomínio – Quem não usa paga?

*Despesas Condominiais. Cobrança. Loja térrea que não se utiliza de áreas comuns. Situação diferenciada. Reconhecido pelo condomínio a situação diferenciada da loja térrea existente no edifício, com entrada independente e serviço de água, esgoto e luz, **decidiu em assembleia alterar a convenção** em razão do percentual de rateio, não mais sobre a área útil de ocupação, portanto a partir desta há se valer de cobrança diferenciada. Débitos anteriores são devidos integralmente, a partir da deliberação há se apurar em liquidação de sentença. Recurso parcialmente provido.*

(TJSP. Apelação nº: 0185979-17.2009.8.26.0100, São Paulo 28ª Câmara de D. Privado. “Deram Provimento parcial ao recurso. V.U.” Rel. Júlio Vidal. 05/03/2013)

O "affaire" da chave da cobertura em Belo Horizonte:

CONDOMÍNIO EDILÍCIO. CRITÉRIOS PARA O RATEIO DAS DESPESAS. A soberania da assembleia geral não autoriza que se locupletem os demais apartamentos tipos pelo simples e singelo fato de o apartamento do autor possuir uma área maior, já que tal fato, por si só não aumenta a despesa do condomínio, não confere ao proprietário maior benefício do que os demais e finalmente, a área maior não prejudica os demais condôminos. A ressalva legal, salvo disposição em contrário, deixou à assembleia geral na elaboração da Convenção de Condomínio ou em deliberação extraordinária a fixação da contribuição fora do critério da fração ideal para que fosse adotado com justiça o princípio do uso e gozo efetivo dos benefícios ofertados com a despesa - inteligência dos artigos 12, § 1º da Lei 4.591/64 e artigo 1336, inciso I do Código Civil, com a redação dada ao inciso pela Lei nº 10.931, de 02/08/2004.

O “affaire” da chave da cobertura em Belo Horizonte:

A cobrança de rateio de despesas de condomínio de unidade com fração ideal maior, sem se observar o princípio do proveito efetivo revela enriquecimento sem causa abominado pelo artigo 884 do Código Civil. (STJ – RESP 1.104.352 MG (2008/0256572-9), rel. Min. Marco Buzzi – 08/05/2013).

1 cobertura + 19 unidades tipo = 20 unidades

1 unidade = 3 chaves; 1 chave = R\$ 5,00

(20 x 3 x R\$ 5,00) = R\$ 300,00

“igualitária”: **R\$ 15,00** por unidade tipo OU cobertura

“por fração ideal”: unidade tipo: **R\$ 14.39** cobertura: **R\$ 26,60**

“Taxa de inveja nos condomínios, a deficiência em matemática e na interpretação dos textos”

(Kênio de Souza Pereira (Comissão de D Imobiliário da OAB-MG), BDI – Boletim do Direito Imobiliário n. 13 agosto de 2013).

Calote não existente – Dano moral

AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. DANOS MORAIS. CONDOMÍNIO. COBRANÇA INDEVIDA. AJUIZAMENTO DE AÇÃO POR DÍVIDA. “(...) A ação judicial de cobrança pode trazer danos à esfera íntima da pessoa, ainda mais se adversário na contenda é o condomínio em que a parte reside. (...) Por cobrar dívida indevida, o condomínio colocou-se na condição de sujeito passivo da obrigação de indenizar os danos morais experimentados”.

(TJDF. Apelação Cível nº: 2007.01.1.143955-4, Rel. Des. Asiel Henrique, julgamento: 13/10/2009)

Calote existente – Dano moral?

CONDOMÍNIO Dano moral Divulgação da unidade autônoma inadimplente na prestação mensal de contas Exercício regular de direito – Atraso na exclusão do débito do relatório Dano moral não configurado - Manutenção da sentença Recurso não provido.

(TJSP Apelação Cível nº: 9244642-48.2005.8.26.0000, Rel. Des. Silvério Ribeiro, 5ª Câmara de Direito Privado, julgamento: 15/06/2011).

Calote existente - Dano moral

Quem sofreu?

Condomínio. Indenização. Alegação de constrangimento pela divulgação de relação de condôminos inadimplentes nos balancetes mensais. Ausência de conduta irregular ou intuito malicioso. Indenização indevida. Recurso improvido. Não constitui abuso ou exposição ao ridículo a simples inclusão do nome do condômino no rol dos devedores, nos balancetes mensais, não justificando cobrança de indenização por danos morais. A revelação de devedores é obrigação e não existe prova de que o réu tenha obrado com intuito de submeter o condômino à situação vexatória. Aliás, de igual intensidade é o sentimento daquele que paga suas obrigações em dia, mas se vê obrigado a suportar no rateio da parte dos inadimplentes.

(TJSP Apelação Cível nº: 1.165.120-0/8, **Rel. Des. Kioitsi Chicuta**, 32ª Câmara de Direito Privado, julgamento: 15/05/2008)

Cano – prova?

CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA. Rompimento de cano de escoamento de água pluvial que provocou alagamento e infiltrações de unidades autônomas situadas abaixo da do autor que acabou arcando com a reparação de todos os danos experimentados por seus vizinhos. Alegação de que o rompimento do cano se deu por falha na manutenção da tubulação por parte do condomínio não comprovada. Autor que não se desincumbiu do ônus probatório que lhe era imposto pelo art. 373, I, do CPC. Danos morais não configurados. Recurso desprovido.

(TJSP. Apelação nº 1052863-48.2016.8.26.0100. Voto nº 19357. Rel. Milton Paulo de Carvalho Filho. 06/09/2017)

Cano - prova

CONDOMÍNIO - DIREITO DE VIZINHANÇA Ação de indenização - Vazamento supostamente causado em razão de reforma de apartamento localizado em piso superior - Dúvida a respeito da origem do vazamento - Ajuizamento de medida cautelar de antecipação de provas, em que se produziu laudo pericial - Ausência de prova conclusiva no sentido de que o vazamento que originou a ocorrência de umidades foi desencadeado a partir da reforma do apartamento de propriedade dos réus Ação julgada improcedente em relação aos Condôminos Responsabilidade civil indenizatória que toca ao Condomínio, pois o furo encontrava-se em tubulação da rede geral de distribuição de água no edifício. Apuração do valor em liquidação por arbitramento.

(TJSP. Apelação nº 0141156-50.2012.8.26.0100. Voto nº 23.384. Rel. Edgard Rosa. 22/02/2018).

Cano – prova

Ação de declaratória de inexigibilidade de débito com pleito cumulado de indenização por dano moral. Inundação causada pela ruptura de registro de água interno da unidade condominial, que se pretendia reparar sem prévio fechamento da respectiva prumada. Ausência de controvérsia sobre o quadro fático. Antecipado julgamento autorizado, tendo o julgador levado em conta justamente o contexto alegado na petição inicial. Improcedência da ação que se impunha, eis que cabia à condômina ressarcir os danos causados à coisa comum. Apelação não provida.

(TJSP Apelação nº 1003736-16.2017.8.26.0001. Voto nº 33.111, **rel. Arantes Theodoro**. 12/07/2018)

Carro

CONDOMÍNIO AÇÃO DE ANULAÇÃO DE DELIBERAÇÃO ASSEMBLEAR, CUMULADA COM OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER CONSTRUÇÃO DE DUAS VAGAS DE GARAGEM PARA USO PRIVATIVO DE DETERMINADOS CONDÔMINOS, EM ÁREA COMUM DO CONDOMÍNIO. ALEGAÇÃO DE QUE A OBRA FOI ILEGAMENTE APROVADA EM ASSEMBLEIA E QUE IMPLICOU USO PRIVATIVO DE ÁREA COMUM PEDIDO DE OFÍCIO À PREFEITURA LOCAL, SOBRE EVENTUAL APROVAÇÃO DO PROJETO DA OBRA E EVENTUAL ACRÉSCIMO TRIBUTÁRIO EXTINÇÃO DO PROCESSO, SEM APRECIÇÃO DO PEDIDO DE OFÍCIO, POR FALTA DE INTERESSE DE AGIR INADMISSIBILIDADE SENTENÇA ANULADA – Há manifesto interesse de agir do condômino em anular deliberação assemblear contrária à convenção condominial e à lei, votada sem observar os ditames convencionais e em prejuízo da área comum, que aprova criação de duas vagas de garagem para uso privativo de determinados condôminos. Nulidade que decorre também de cerceamento de defesa, quanto ao pedido de ofício para a Prefeitura local informar sobre a aprovação do projeto da obra e eventual acréscimo tributário- DERAM PROVIMENTO AO RECURSO.

(TJSP. Apelação nº 0066059-70.2010.8.26.0114. Voto nº 4017. **Rel. Alexandre Coelho**. 05/10/2017)

Carro

Multa condominial. Ação declaratória de inexigibilidade de débito cumulada com obrigação de fazer. Hipótese em que o Regimento Interno do condomínio permite apenas que uma motocicleta e um carro de passeio sejam acomodados na mesma vaga de garagem, bem como prevê que, para o alojamento de bicicletas, o condomínio disponibilizará um local determinado. Considerando que o bicicletário ainda está sendo construído e que uma bicicleta possui medida menor do que a de uma motocicleta, razoável, nesta oportunidade, autorizar a agravante a guardar a sua bicicleta junto com o seu veículo de passeio na vaga de garagem, desde que não seja ultrapassada a demarcação. A discussão judicial da multa, fundada em argumentos consistentes, é hábil a suspender a sua exigibilidade, desde que o valor do débito atualizado seja depositado em juízo. Recurso parcialmente provido.

(TJSP. Agravo de Instrumento nº 2045077-71.2018.8.26.0000. Voto 31.126. 1ª Vara Cível da Comarca de Campinas. Rel. **Gomes Varjão**. 22/05/2018)

Criança & Carro

AGRAVO DE INSTRUMENTO - CONDOMÍNIO - AÇÃO ANULATÓRIA DE ASSEMBLEIA - Liminar - Utilização de vagas de garagem - Assembleia que regulamentou o tema, de modo a não permitir cessão de uso a terceiros ou entrada para carga e descarga - Presença dos requisitos necessários para acolher parte do pedido dos agravantes. Regulamento que prevê possibilidade excepcional de ingresso de motorista para atender condôminos com necessidades especiais - Situação análoga do filho dos agravantes, que conta com apenas três anos de idade - Permissão para o ingresso do motorista para levar e buscar a criança para a escola - Recurso parcialmente provido.

(TJSP. Agravo de Instrumento nº 2257491-25.2015.8.26.0000. Voto nº 13.774. Rel. Hugo Crepaldi. 17/12/2015)

Carro

Ação conexa com demanda de obrigação de fazer ajuizada pelo condomínio Recursos interpostos por ambos os litigantes. Condôminos que almejam a permissão para estacionar seu veículo em frente à residência Condomínio de casas Impossibilidade de estacionamento de dois veículos na garagem Autores que possuem deficiências físicas decorrentes de AVC e paralisia infantil Necessidade de vagas de fácil acesso Obrigação do condomínio em possuir vaga para deficientes, nos termos da ABNT Atual vaga existente que não atende à legislação pertinente Permissão para que os autores estacionem em frente à residência até a construção de vaga apropriada Admissibilidade Concessão que não prejudica os demais condôminos Condição diferenciada dos autores Proteção aos portadores de necessidades especiais Danos morais Ocorrência Aplicação de multas em valores exorbitantes e suspensão dos serviços de portaria aos autores Valor de R\$ 3.000,00 que se mostra consentâneo aos fatos narrados Nulidade das multas aplicadas Necessidade Devolução da multa paga Recurso dos autores parcialmente acolhido e desprovido o do condomínio.

Criança

DANO MORAL- **Ofensa** lançada por menor e sua genitora contra funcionário de condomínio – Alegação de que o menor não possui discernimento suficiente para compreender a ilicitude do ato – irrelevância da falta de imputabilidade do menor para responsabilização dos pais – Critérios para fixação dos danos morais – Recurso improvido.

(TJSP. Apelação Cível nº 464.012.4/4-00, 4ª Câmara de Direito Privado da Comarca de ITU/SP. Rel. Francisco Loureiro. 26/10/2006)

Criança

EXPLOSÃO DE GARRAFA DE ÁLCOOL JOGADA POR CRIANÇA, MENOR, DENTRO DE CHURRASQUEIRA COM BRASA. ACUSAÇÃO DE AGIR NEGLIGENTE DO RÉU NA GUARDA DE MATERIAL SUPOSTAMENTE UTILIZADO PARA ACENDER O FOGO. ÔNUS DA PROVA DO AUTOR (ART. 373, i, cpc). NEXO DE CAUSALIDADE NÃO DEMONSTRADO. DEVER DE INDENIZAR NÃO CONFIGURADO.

Hipótese na qual a parte autora pleiteia a reparação por danos materiais, morais e estéticos, em razão das queimaduras de 1º e 2º grau sofridas pelo menor Marlon, argumentando que o réu praticou conduta ilícita, consubstanciada em ter deixado garrafa de álcool em local de fácil acesso, após ter feito churrasco em churrasqueira coletiva do condomínio onde as partes residiam.

Para a configuração do dever de indenizar é necessária a demonstração da conduta ilícita, do dano e do nexo de causalidade. Prova nos autos que não permite um juízo de certeza quanto a utilização de álcool pelo réu para fazer o churrasco ou que tenha deixado a garrafa em local de fácil alcance. Ausência de comprovação do nexo de causalidade entre o alegado dano e a conduta do réu. Ônus da prova que incumbia ao autor, a teor do art. 373, I, do CPC.

Conduta Desrespeitosa

RESPONSABILIDADE CIVIL – Ação cominatória, cumulada com indenização por danos morais - Autores, que se dizem vítimas de infundada reclamação de barulho em unidade condominial pelo réu - Sentença de improcedência - Manutenção - Cerceamento de defesa - Inocorrência - Reclamada prova oral que não seria capaz de alterar o julgado - Controvérsia, ademais, que não cabe ao Poder Judiciário interferir, pois é direito do morador do condomínio efetuar registro de reclamação em livro para tal finalidade - De qualquer forma, não se extrai do seu conteúdo quaisquer anotações ofensivas à honra ou dignidade dos demandantes - Dissensão entre os moradores condôminos que reflete no máximo mero aborrecimento, sem acarretar qualquer prejuízo aos direitos da personalidade ou mesmo de repercussão negativa no âmbito social - Recurso desprovido.

(TJSP. Apelação Cível nº 1012719-65.2016.8.26.0477. Voto nº 22.470. 9ª Câmara de Direito Privado da Comarca de Praia Grande. Rel. Galdino Toledo Júnior. 10/10/2017)

Conduta Desrespeitosa

CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO EMBARGOS À EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. Imposição de penalidade por infração condominial – Desrespeito a funcionários e prestadores de serviço por locatários – Comprovação – Inexistência – Título extrajudicial que não observou a Convenção Condominial – Nulidade que se impõe – Embargos procedentes – Recurso desprovido, com observação.

(TJSP. Apelação nº 1004689-47.2017.8.26.0011. Comarca de São Paulo 1ª V. Cível do F. R. de Pinheiros, Voto nº 42433. Rel. **Melo Bueno**. 24/07/2018)

Conduta indevida de comércio

AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. Condomínio Edifício. Pretensão de expulsão de locatários de apartamento, pela utilização empresarial da unidade e por conduta antissocial. Sentença de improcedência. Apela o autor sustentando descumprimento da convenção de condomínio que autoriza o uso apenas como moradia; e conduta antissocial na utilização das vagas de garagem e no convívio com funcionários e condôminos. Descabimento. Restrição inserida na convenção. Aplicação com temperamento, levando em conta seu escopo de evitar o desassossego e insegurança dos demais condôminos, como também sobrecarga dos serviços disponíveis no prédio. Inteligência do art. 1.335, I, e 1.336, IV, do CC. Perícia aponta que o escritório de consultoria instalado no apartamento possui atividade intelectual. Ausente prova de que interfira no regular funcionamento do condomínio. Inexistentes elementos de convicção que identifiquem conduta antissocial dos réus locatários. Apelante não inovou o que já havia sido exposto nos autos e rebatido na sentença. Motivação da sentença adotada como fundamentação do julgamento em segundo grau. Recurso improvido.

Comércio Indevido

CONDOMÍNIO - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER COM PRECEITO COMINATÓRIO - UTILIZAÇÃO DE UNIDADE CONDOMINIAL PARA FINS COMERCIAIS - CONDÔMINO QUE EXERCE ATIVIDADE VOLTADA À ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS E RECEBE EM SEU APARTAMENTO CLIENTELA - INFRAÇÃO À CONVENÇÃO CONDOMINIAL - CARACTERIZAÇÃO - CABIMENTO. *Restando perfeitamente demonstrado que, além da atividade que denominam como "intelectual", exerciam os réus, ora apelantes, atividade comercial e presente na convenção condominial proibição quanto à destinação diversa da ali assinalada, é certo que ocorreu a infração. Neste caso, correto exigir-se multa por ato infracional, bem como a abstenção de continuar a desenvolvê-la, nos termos da convenção.*

(2º TAC - Ap. s/ Rev. 842.781-00/6 - 8ª Câ. - Rel. Juiz Rocha de Souza - J. 15.4.2004)

Conduta Antissocial

IMÓVEL LOCADO. MULTA IMPOSTA A CONDÔMINO PROPRIETÁRIO, EM RAZÃO DE DANOS CAUSADOS E COMPORTAMENTO NOCIVO DE INQUILINO. PROVA SUFICIENTE DO COMPORTAMENTO ANTISOCIAL DO REFERIDO INQUILINO. PERTURBAÇÃO DO AMBIENTE CONDOMINIAL. É cabível a imposição de multa prevista no regimento condominial, bem como na legislação civil, em razão de comportamento nocivo e antissocial de morador de unidade condominial, seja ele condômino, inquilino ou usuário a outro título. Ainda que a drogadição possa ser considerada uma doença e ainda que se possa ter empatia em relação a famílias que tenham, em seu seio, filhos drogados, o fato é que há limites de tolerância que se pode exigir dos demais condôminos, diante da reiteração dos atos antissociais e altamente perturbadores do referido morador. A resposta jurídica para tal situação é a possibilidade de imposição de multas, dentro dos limites previstos no art. 1.337 do C.C. Descabido, porém, o pedido contraposto para que o condômino aja em relação ao inquilino, fazendo-o cessar o comportamento antissocial, sob pena de vir a ser notificado para resolver o contrato de locação no prazo de 60 dias.

Criador de Problemas

CONDOMÍNIO - DESPESAS CONDOMINIAIS - COBRANÇA - MULTA - CONVENÇÃO CONDOMINIAL - INFRAÇÃO – ADMISSIBILIDADE. Multa condominial por barulho excessivo. Prova robusta de perturbação sonora causada pelo filho do apelante, pelo aparelho de som em altura indevida, mantida, pois a penalidade pelo uso nocivo da propriedade. Condomínio que exige limitações na liberdade de conduta individual, a fim de se preservar a tranquilidade e harmonia gerais. Direito à propriedade que não pode dar lugar ao abuso (artigo 1228, § 2º, Código Civil).

(2º TAC - Ap. s/ Rev. 867.224-00/9 - 10ª Câmara - Rel. Soares Levada - J. 10.11.2004)

Calçada – Não bastasse tudo que há dentro...

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO MONOCRÁTICA. RESPONSABILIDADE CIVIL. QUEDA DE PEDESTRE EM VIA PÚBLICA. LEGITIMIDADE PASSIVA DO CONDOMÍNIO. (...) É cediço que, em se tratando se ação fundada em acidente de pedestre em via pública, alegando a Parte autora a má-conservação da calçada, há responsabilidade civil solidária entre o ente público e o condomínio proprietário do terreno confrontante com a via pública, sendo este legítimo para figurar no polo passivo desta demanda.

(TJRS Agravo de Instrumento n°: 70050749472, Rel. Des. Paulo Roberto Lessa Franz, julgamento: 31/08/2012)

Conduta indevida?

Jurisprudência: contrária ao locador por temporada

Ademais, a anulação da decisão assemblear perquirida pelos autores confessadamente busca resguardar unicamente a exploração econômica do bem. O que, em assim sendo, além da segurança, deixa de observar o direito dos outros condôminos em não se verem às voltas com toda sorte de aborrecimentos causados pelo excesso de ocupantes nas unidades locadas ou emprestadas, mormente nos festejos de fim de ano e férias (v.g., falta d'água ocasionada pela excessiva demanda decorrente da desmesurada lotação de unidades)”.

(TJ-SP. Ap. nº 0020327-73.2012.8.26.0477, Praia Grande, Apdo. Cond. Edif. Rei David. 8ª Câm. de Direito Privado, Rel. Des. Luiz Ambra. J. 19/01/2015). Grifamos.

Conduta indevida?

Jurisprudência: favorável ao locador por temporada

“DECLARATÓRIA. Realização de assembleia para constituição do condomínio onde **o apelante detém a propriedade de sete unidades. Convenção de Condomínio** editada, na forma do art. 1.332, inc. III, do CC, **que não contém qualquer referência impeditiva de locação por temporada. Elaboração do Regimento Interno**, cuja previsão foi estabelecida nos termos do art. 1.334, inc. V, do CC, **o qual veda a locação por temporada dos imóveis** localizados no Condomínio recorrido. Impossibilidade. **Regimento Interno que é sede inadequada para instituir limitação não prevista na Convenção Condominial.** Registro da Convenção de Condomínio para que tenha eficácia perante os condôminos. Irrelevância. Imposição do ato registrário tão somente no que tange a terceiros. Inteligência do art. 1.333, parágrafo único, do CC. **Locação por temporada que não é incompatível com os fins residenciais das unidades condominiais de propriedade** do recorrente. Recurso provido para julgar-se procedente o pedido. SUCUMBÊNCIA Inversão Ocorrência”.

Moradia coletiva para hipsters, não hippies

Com a forte valorização do mercados imobiliários residenciais, os edifícios comunitários estão em alta

Segunda-feira é dia de *Game of Thrones* no edifício Old Oak. Jovens da geração do milênio se reúnem em salas de TV espalhadas pelo prédio de 11 andares e 550 moradores. Alguns preferem assistir o programa no cinema do edifício, recostando-se em almofadões decorados com capas antigas da revista *Life*. E os episódios da popular série de TV são apenas um dos momentos de intensa vida em comum no Old Oak. O que não quer dizer que o lugar seja um dormitório de estudantes. É um edifício residencial.

A Collective, empresa responsável pela construção e operação do Old Oak, oferece um novo tipo de moradia, conhecido como "co-living". As pessoas não moram em apartamentos propriamente ditos, mas em quartos de 12 m². Na maioria deles, há apenas uma cama e um banheiro. Nas noites que passou no lugar, o autor deste texto teve dificuldade em encontrar espaço para o banheiro.

É fora dos quartos que o edifício concentra seus atrativos: academia de ginástica, spa, bibliotecas, restaurante e cinema. Para ter acesso a toda essa infraestrutura, assim como a um quarto, os moradores pagam alugueis mensais que variam de US\$ 1.003 a US\$ 1.292. Estão incluídos no valor do aluguel as contas de luz e água, além de imposto predial, acesso a internet, faxineira e troca de lençóis a cada 15 dias, entre outros serviços. Refeições no restaurante são pagas à parte. O Old Oak tem uma "biblioteca de coisas", um repositório de utensílios, como martelos, trenas e até barracas.

A forte alta dos alugueis residenciais nas grandes cidades dos países desenvolvidos abriu um vazio no mercado. Em Londres, a relação entre o valor médio dos alugueis e a renda média dos habitantes, que era de 25% em 2004, já superava os 33% em 2014. Em Nova York, a média dos alugueis passou de 29% da renda média em 2002 para 34% em 2014.

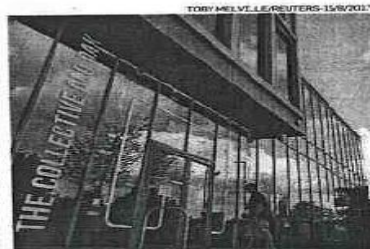
O Old Oak, primeiro empreendimento da empresa, na zona noroeste de Londres, passou a maior parte deste ano com taxa de ocupação de 97%. A Collective está construindo mais dois edifícios de co-living em Londres. A combinação de quartos muito pequenos e serviços de luxo compartilhados é recente e ainda não foi muito testada, mas o setor imobiliário está acompanhando a coisa com atenção. Jack Sibbley, da gestora de investimentos imobiliários TH Real Estate, diz que "foi a ideia mais promissora a ter surgido nos últimos tempos, apontando um futuro para os imóveis residenciais".

Para Reza Merchant, fundador e CEO da Collective, o próximo passo é a expansão no exterior. A empresa está perto de iniciar empreendimentos em Boston e Nova York e negocia com incorporadoras de Berlim, onde os alugueis vêm subindo em ritmo acelerado. A Collective não tem concorrentes

As operadoras de co-living talvez consigam encontrar o equilíbrio perfeito entre o espaço coletivo e o privado

no Reino Unido, mas nos EU a enfrentará a Ollie, operadora de co-living com sede em Nova York.

Os dois edifícios de co-living atualmente administrados pela Ollie são menores que o Old Oak (que é o maior do tipo no mundo inteiro). Mas a empresa americana em breve terá em sua carteira um espaço de co-living que ocupará mais de 15 andares de um prédio em Long Island City, no distrito de Queens. O empreendimento é coordenado pela Quadrum Global, empresa de investimentos imobiliários, cujos



Co-living. No Old Oak, em Londres, quartos têm 12 m²

modelos financeiros indicam que o co-living oferecerá rentabilidade muito superior à dos apartamentos convencionais, pois o retorno por metro quadrado é extremamente alto.

A WeWork, maior operadora de escritórios compartilhados do mundo, com valor estimado em US\$ 20 bilhões, tem um braço residencial, a WeLive, que administra unidades de co-living em Manhattan. No mês passado, a empresa anunciou parceria com a construtora de Seattle, a Martin Selig, para erguer um edifício de 36 andares, 23 dos quais serão reservados para unidades de co-living.

A medida que as operadoras forem percebendo o que dá e o que não dá certo, o modelo certamente sofrerá ajustes. Merchant vem coletando dados no Old Oak para aprimorar os novos edifícios da Collective. A empresa já decidiu, por exemplo, que os quartos dos próximos empreendimentos serão um pouco maiores.

Maria Carvalho, professora de Ciên-

cias Sociais da London School of Economics, mudou-se para o Old Oak porque desejava morar com outras pessoas, mas não queria ter o trabalho de procurar alguém para dividir um apartamento. "Eu diria que isto aqui é uma comunidade hipster, não uma comunidade hippie", afirma ela. Uma das coisas de que a jovem acadêmica mais gosta é encontrar amigos ao voltar para casa, no caminho entre a estação de trem e o edifício. Por outro lado, ela se queixa de que é comum chegar às cozinhas do prédio e não encontrar os utensílios de que precisa.

Operadoras como a Collective têm uma escolha a fazer, diz Roger Southam, da imobiliária Savills. Podem muito bem continuar a se concentrar em jovens profissionais que se mudam para a cidade grande, oferecendo um mínimo de espaço residencial privativo e áreas comuns atraentes. Mas Southam acha que o potencial dos edifícios de co-living se ampliaria bastante se as áreas privativas fossem um pouquinho maiores, o que poderia atrair pessoas que já moram nas grandes cidades. Ampliando progressivamente as dimensões de seus quartos ilipitianos, as operadoras de co-living talvez consigam encontrar o equilíbrio perfeito entre o espaço coletivo e o privado. Afinal, quem não gostaria de morar num prédio que tem um cinema no subsolo?

* © 2017 THE ECONOMIST NEWSPAPER LIMITED. DIREITOS RESERVADOS. TRADUZIDO POR ALEXANDRE HUBNER, PUBLICADO SOB LICENÇA. O TEXTO ORIGINAL EM INGLÊS ESTÁ EM WWW.ECONOMIST.COM

Conduta Punível

DANO MORAL. RESPONSABILIDADE CIVIL DO CONDOMÍNIO EQUIPARADO A EMPREGADOR. AGRESSÃO PRATICADA POR CONDÔMINO.

(...) O condomínio equipara-se a empregador, conforme artigo 2º da CLT, de maneira que responda pela higidez física e moral de seus empregados, enquanto estiverem no ambiente de trabalho. Assim, se o empregado do condomínio sofrer dano físico e moral durante a jornada de trabalho, quando estava, pois, sob a tutela de seu empregador, deve o condomínio responder pelo dano causado (...) Desta forma, ao agredir física e/ou verbalmente o empregado, o condômino abusa verdadeiramente da subordinação jurídica decorrente da relação de emprego, o que enseja a responsabilidade de indenização por dano moral, inclusive em face do disposto no art. 7º, XXVIII, da CF.

Minduim Charles M. Schulz



Caminhos

1. Estimular o **Convívio** em assembleia – **Conversando** a gente se entende.
2. Rever a **Convenção**: está **Clara**? Convém atualizá-la e adequá-la à realidade?
3. **Acompanhar** a jurisprudência.
4. **Acompanhar** a evolução social.
5. **Contemporizar** e **Conciliar**.
6. Não deu **certo**? Ajuizar.
7. Provas?



OBRIGADO!

Jaques Bushatsky

jaques@advocaciabushatsky.com.br



SECOVI SP
O SINDICATO DA HABITAÇÃO
Desde 1946