



Seminário Jurídico SECOVI – Santos/SP

BOM CONVÍVIO EM CONDOMÍNIOS

MARCELO VALLEJO MARSAIOLI

- Sócio da Marsaioli & Marsaioli Advogados Associados
- Presidente da Comissão de Direito Condominial da OAB/SP- Subseção Santos

**Marsaioli
& Marsaioli**
ADVOGADOS ASSOCIADOS

condomínio

nome masculino

1. domínio exercido simultaneamente por mais de uma pessoa ou nação
2. situação em que uma coisa indivisa (um prédio, por exemplo) pertence a vários titulares, tendo cada um deles direitos exclusivos sob...



FIGURAS CENTRAIS e vitais para uma boa e producente vida em um CONDOMÍNIO

- ❖ *SÍNDICO – Orgânico ou profissional;*
- ❖ *Administração Interna: Subsíndico (facultativo) + Conselho Consultivo e/ou fiscal;*
- ❖ *Administradora;*
- ❖ *Jurídico;*
- ❖ *Outros profissionais e prestadores de serviços*

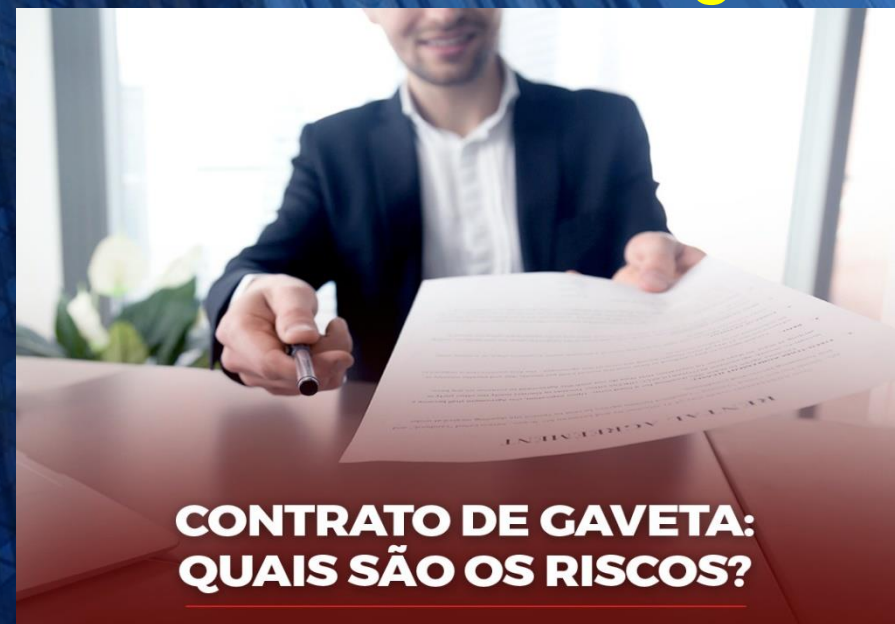
Quem é CONDÔMINO?

Matrícula do imóvel



X

Compromisso de Compra e Venda/Contrato de gaveta;



**CONTRATO DE GAVETA:
QUAIS SÃO OS RISCOS?**

- ✓ **Importância do Cadastro condominial atualizado;**
- ✓ **Alterações;**
- ✓ **Disputas familiares**

CONDOMÍNIO é um universo autônomo, com legislação interna:

❖ **Convenção Condominial;**

❖ **Regimento Interno);**

• **Submete-se a todas as Leis aplicáveis à matéria: basicamente a Constituição Federal de 1.988 e Código Civil no Capítulo da matéria condominial (artigos 1.331 a 1.358)**



Convenção Condominial

Art. 1.332. (...) : Descrição + frações ideais + destinação.

Art. 1.334: outros direitos relevantes.

- **a quota proporcional e o modo de pagamento**
 - **das contribuições dos condôminos;**
 - **sua forma de administração;**
 - **Funcionamento das assembleias;**
- **as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;**
 - **o regimento interno.**

ALGUMAS QUESTOES DE EXTREMA RELEVÂNCIA PARA CONVENÇÃO/REGIMENTO

- Instituição de fundos e respectivos quóruns;
- Assembleias condominiais ordinárias e extraordinárias (regulamentação em geral);
- Responsabilidade por danos nas partes comuns;
- Infrações ao regulamento e aplicação de multas;
- Das demandas judiciais;
- Protesto de quotas condominiais em atraso;
- Limitação de áreas comuns aos inadimplentes.
- Regramento de utilização da garagem;
- Alçada de despesas extraordinárias pelo síndico, sem prévia autorização de assembleia;
- Remuneração ou isenção do síndico e responsabilidades do mesmo;



assembleia

Grupo de pessoas que, possuindo um interesse em comum, se reúne para analisar, discutir e decidir sobre determinados assuntos.

Grupo de pessoas que, geralmente convocadas por uma imposição legal, resolve assuntos que estão sob os seus julgamentos.

Dica inicial: **COMPOSIÇÃO DE MESA**

Sem mesa a assembleia ainda não começou!

Marsaioli
& Marsaioli
ADVOGADOS ASSOCIADOS



EVITANDO NULIDADES

CONVOCAÇÃO

PRAZO

FORMA

Marsaioli
& Marsaioli
ADVOGADOS ASSOCIADOS



- **Falta de comprovação de envio de carta no prazo correto:** AC 1010439-84.2021.8.26.0562; Santos - 18/05/23
- **Assembleia declarada nula. Novo ato ratificador. Validade:** AC 1081311-21.2022.8.26.0100; São Paulo 11/05/23
- **A.G.E. passível de anulação – RATIFICAÇÃO POSSÍVEL:** AC 1002965-31.2021.8.26.0152; Cotia - 16/03/23

EDITAL

- ✓ Claro
- ✓ Objetivo
- ✓ Conciso
- ✓ Assertivo
- ✓ Fácil compreensão



- ATENÇÃO AOS TERMOS: Discussão, Deliberação, votação, esclarecimentos, apresentação, exposição e afins.

PROCURAÇÕES

- *Firma reconhecida ou não?*
- *Específica para o ato*
- *Limitação - Condômino esfinge*
- *Conferência e validação*
- *Exceção: por instrumento público*



Convocação por 1/4 de assinaturas-O que fazer?

Artigo 1.350 do C.C.B. (...) § 1º Se o síndico não convocar a assembleia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.



- 1) Condomínio não pode ser mero expectador!
- 2) Deve tomar a frente e designar o ato para discussão e deliberação
- 3) Manter o controle da formalidade do ato

O inadimplente nas assembleias

1) PODE CONVOCAR ASSEMBLEIAS
no grupo de $\frac{1}{4}$?

2) Vota e participa ?
(Artigo 1.335 - III - votar nas deliberações da
assembleia e delas participar, estando quite)

3) Pode presidir Mesa?

4) Pode concorrer a cargo?

5) Em acordo, é ou não é
inadimplente?

**Cade meu
dinheiro ?**



CASO CONCRETO – CONDÔMINO OPORTUNISTA

Marsaioli
& Marsaioli
ADVOGADOS ASSOCIADOS

“E, muito embora a Convenção preveja a necessidade de envio de carta registrada ou protocolo de recebimento (art. 9º), o envio da convocação por e-mail e Whatsapp constitui costume adotado pelo Condomínio durante anos, sem oposição dos condôminos, inclusive do autor, o qual atua em flagrante violação à boa-fé objetiva”.

“Ademais, não há óbice na convocação de assembleia por condôminos inadimplentes, mas apenas à proibição ao direito de voto nas deliberações”.

(TJSP - AC 1018084-04.2021.8.26.0032; Araçatuba - 21/03/23)

Decisões das Assembleias X Decisões do Síndico

- ACORDOS e descontos
- SERVIÇOS e ORÇAMENTOS
- PRIORIDADES e LEGALIDADES (autuação e exigências do Poder Público)

Responsabilização civil e/ou criminal iminente em caso de desobediência



ASSEMBLEIAS VIRTUAIS E PERMANENTES LEI 14.309/2.022

Marsaioli
& Marsaioli
ADVOGADOS ASSOCIADOS



Assembleias PERMANENTES (abertas)

Objetivo maior: busca de quóruns qualificados
(Novidade inserida no *Artigo 1.353 par. 1º*)

Formato correto para evitar nulidades:

- a) Ocorrer o não atingimento do quórum qualificado;
- b) Autorização para o Presidente da Assembleia convertê-la em caráter permanente;
- c) indicação de data e hora da próxima assembleia, que deverá ser em até 60 dias;

d) Validados todos os demais itens da A.G.C. com lavratura da ata parcial;

e) Todos os condôminos (presentes e ausentes) deverão ser regularmente convocados para a próxima;

f) Os votos da 1ª A.G.C. seguem válidos e, podem ser feitas quantas subsequentes forem necessárias no prazo máximo de 90 dias contados da inicial;

g) Nova ata lavrada somente Com o item da nova A.G.C.



Assembleias virtuais

(Novidade inserida no *Artigo 1.354 A*)

Precisa de previsão na convenção?

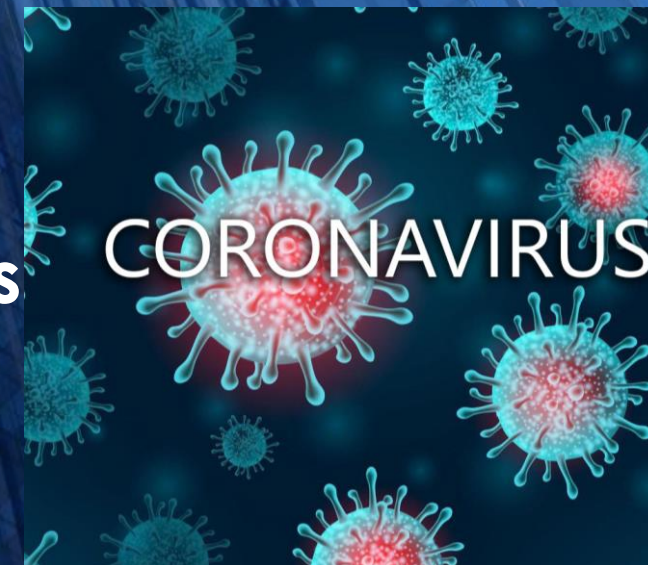
IMPORTANTE:

1. Acesso de voz e participação todos
2. Edital deve descrever os meios de acesso e votação;



3. Edital claro sobre formato (híbrido ou somente virtual), modalidade da e até representação por procuração;

Problemas individuais de conexão e logística não invalidam o ato!!!



Assembleias e o exame das LOCAÇÕES TEMPORÁRIAS – AIRBNB, Booking e similares



Airbnb



Tripadvisor



Booking.com



Trivago



Foursquare



Yelp



Hotel.com



Skyscanner



Expedia



Trip.com

Posicionamentos do SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA claros em 2.021:

RESP Nº 1.884.483-PR - REL. MIN. RICARDO VILLAS BOAS CUEVA (AIRBNB é parte)

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. CONVENÇÃO. DESTINAÇÃO EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL. PREVISÃO. 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.

- **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** unidades autônomas com finalidade residencial estão protegidas!
- **IMPORTANTE** regrar mecanismos de “travas”;

Posicionamentos do SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA claros em 2.021:

RESP Nº 1.819.075-RS - REL. MIN. LUIS FELIPE SALOMÃO (AIRBNB é parte)

LOCAÇÃO FRACIONADA DE IMÓVEL PARA PESSOAS SEM VÍNCULO ENTRE SI, POR CURTOS PERÍODOS. CONTRATAÇÕES CONCOMITANTES, INDEPENDENTES E INFORMAIS, POR PRAZOS VARIADOS. OFERTA POR MEIO DE PLATAFORMAS DIGITAIS ESPECIALIZADAS DIVERSAS. HOSPEDAGEM ATÍPICA. USO NÃO RESIDENCIAL DA UNIDADE CONDOMINIAL. ALTA ROTATIVIDADE, COM POTENCIAL AMEAÇA À SEGURANÇA, AO SOSSEGO E À SAÚDE DOS CONDÔMINOS. CONTRARIEDADE À CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO QUE PREVÊ DESTINAÇÃO RESIDENCIAL. RECURSO IMPROVIDO.

Papel da ASSEMBLEIA = RATIFICAÇÃO DA FINALIDADE

Democracia não é
o paraíso, mas ela
consegue garantir
que a gente não
chegue no inferno.

Leandro Karnal

GG PENSADOR





**Marsaioli
& Marsaioli**
ADVOGADOS ASSOCIADOS

MUITO OBRIGADO!

MARSAIOLI & MARSAIOLI Advogados Associados

Praça Belmiro Ribeiro, 5 – 1º andar – Santos

Tel.: 13 3228.8668

Acompanhe nossas redes sociais:



@MarsaioliAdvogados