

REVISTA

# Direito & Condomínio

Ano 7 • nº 26 • Maio a Julho • 2021

Bonijuris<sup>Editora</sup>

DISTRIBUIÇÃO GRATUITA



## Moradores **IDOSOS** em **CONDOMÍNIO**: *cuidados especiais e boas práticas*

BARULHO EXCESSIVO  
em condomínio  
não é bem-vindo!

Saúde coletiva e a  
EXIGÊNCIA DE VACINAÇÃO  
para uso das áreas comuns

É possível aumentar o  
MURO LATERAL em  
condomínio horizontal?

# Acredite, uma editora pode ajudar a construir um grande condomínio.

EDITORA BONIJURIS. ESPECIALISTA EM DIREITO CONDOMINIAL.



## LEGISLAÇÃO DO CONDOMÍNIO:

Coletânea prática

As normas aplicáveis aos condomínios com índice temático, palavras-chave e indicações precisas das informações encontradas em cada lei.



## LEIS ESSENCIAIS DO CONDOMÍNIO:

Com notas, grifos e negritos

Um livreto indispensável. O essencial das regras sobre condomínio com a transcrição de artigos de 23 leis ordinárias.



## FACILITADOR DO CONDOMÍNIO:

Versão simplificada da legislação condominial

36 leis divididas em 270 tópicos mostrando as regras vigentes em frases diretas e de fácil compreensão.



## CONDOMÍNIO EM FOCO:

Questões do dia a dia

Reúne 105 textos onde são explicados direitos, deveres e relações entre síndicos, condôminos, administradores e prestadores de serviço.



## QUÓRUM NO CONDOMÍNIO:

O poder do voto nas assembleias.

Aliada de gestores e moradores, esta obra única reúne informações úteis com diversos conceitos e explicações didáticas sobre quórum.



## QUESTÕES RECORRENTES DA VIDA EM CONDOMÍNIO

Respostas para as dúvidas que não são encontradas facilmente na doutrina e que têm poucos casos julgados nos tribunais.

**Construir a convivência saudável entre moradores.  
Construir práticas que facilitem a vida dos síndicos.  
Construir uma saúde financeira sólida.**

Sem o direito condominial nada disso seria possível. Para garantir que administradores, síndicos e condôminos tenham acesso a informação de qualidade é que a Editora Bonijuris publica os melhores livros da área condominial.

Verdadeiros manuais de boas práticas escritos por especialistas da área.



ACESSE O QR CODE E CONHEÇA A LIVRARIA BONIJURIS

■ ■ ■ **Bonijuris** Editora



## Índice

### artigos & comentários

Barulho em condomínio edilício e as providências do síndico | *Por Josélia Küchler*

4

Assessoria jurídica preventiva no direito imobiliário e condominial

*Por Mariana Salum*

6

### capa

Moradores idosos em condomínio: cuidados especiais e boas práticas

*Por Olga Krieger e Karla P. Moreira*

8



### dia a dia

Motor extra deixa portão seguro

*Por Luiz Fernando de Queiroz*

12

### fique atento

Condomínio pode instituir a obrigatoriedade da vacina contra a covid-19?

*Por Tatiane Cristina Dionízio*

14

### condomínio nos tribunais

Decisões de direito condominial

*Por Pollyana Elizabete Pissaia*

16

Hospedagem por aplicativo pode ser regulada pelo condomínio

17

### perguntas e respostas

Muro em condomínio horizontal

*Por Ricardo Magno Quadros*

18

Muitas vezes a sociedade moderna é insensível aos seus cidadãos mais velhos, aos guardiões de sabedoria. Mas são eles que pavimentaram os caminhos para que a força jovem, hoje, pudesse trabalhar e produzir, não é verdade?! A poeta Cecília Meireles finaliza um de seus poemas dizendo “já não se morre de velhice, nem de acidente, nem de doença, mas, Senhor, só de indiferença”. E num mundo marcado por tantos desafios relacionados à pandemia por covid-19, quisemos trazer como artigo de capa um convite às boas práticas que os condomínios podem assumir em relação aos moradores idosos, os que mais sofreram com o isolamento social. São dicas de acessibilidade, convivência comunitária e cuidados especiais que valorizam a presença dos idosos na vida em condomínio.

Também receberam destaque nesta edição os temas: barulho excessivo e as providências do síndico; reforço no motor do portão eletrônico como aliado à segurança do edifício; importância da assessoria jurídica para a prevenção de problemas condominiais; e a questão muito atual de saber se a exigência de vacinação contra a covid-19 para uso das áreas comuns é permitida.

Por fim, agradeço, em nome de toda a equipe, a gentil colaboração de todos os advogados e especialistas que dividiram seus conhecimentos aqui na Revista Direito & Condomínio para os nossos mais de vinte mil leitores.

**Boa leitura!**

*Olga Krieger*

**Bonijuris**

Revista Direito & Condomínio

ISSN 2317-689X | Publicação periódica de caráter informativo com circulação dirigida e gratuita.

**Periodicidade:** Trimestral  
**Tiragem:** 23.000 exemplares

**Editor-chefe:**  
Luiz Fernando de Queiroz

**Editora responsável:**  
Olga Maria Krieger

**Coordenação de marketing:**  
Jéssica Regina Petersen

**Revisão:** Andressa Harpis

**Projeto gráfico e diagramação:**  
Estúdio Sem Dublê

**Imagens:** Shutterstock

**Publicação:** Editora Bonijuris

**PARA ANUNCIAR:**

(41) 3323-4020  
comercial@bonijuris.com.br

**Atendimento ao leitor:**  
revistadc@bonijuris.com.br  
Receba a revista em sua casa.

**Sugestão de pauta:**  
revistadc@bonijuris.com.br  
0800-645-4020

**fb.com/direitocondominio**

**Versão digital:**  
www.issuu.com/editorabonijuris

Para acessar a  
**REVISTA DIREITO  
E CONDOMÍNIO  
DIGITAL** direcione  
a câmera do seu  
celular para  
esta imagem



*O conteúdo dos anúncios é de responsabilidade dos respectivos anunciantes.*

*Os artigos assinados são de responsabilidade dos autores e não refletem necessariamente a opinião desta revista.*



# BARULHO em condomínio edilício e as providências do síndico

Josélia Küchler – Advogada em Curitiba/PR  
[joseliakuchler@grupojuridico.com.br](mailto:joseliakuchler@grupojuridico.com.br)

No âmbito do condomínio edilício, no que tange aos ruídos provenientes de cada uma das unidades autônomas situadas no edifício, é o Código Civil que trata da questão, o qual não diz que o barulho deve ficar reduzido só no período da noite, nem que durante o dia os condôminos estão livres para elevar os ruídos. O código visa coibir quaisquer barulhos contínuos, que, embora baixos em decibéis, agridem as pessoas, prejudicam o seu desempenho no trabalho, causem incômodo, irritação, problemas de saúde psíquica etc.

**O Código Civil, dispõe, em seu art. 1.335, inciso I, que “é direito do condômino usar, fruir e livremente dispor da sua unidade”, e em seu art. 1.336, inciso IV, que cabe “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”.**

A partir do momento em que o direito ao sossego de um morador for violado, encontra-se maculado o seu direito a livremente usar e fruir do seu bem, em decorrência das restrições que lhe foram indevidamente impostas pelo condômino vizinho.

É importante se atentar que as normas locais (municipais, por exemplo) que fixam limites de decibéis a serem suportados durante o dia e durante noite não se sobrepõem ao Código Civil.

### BARULHOS EM APARTAMENTOS

A medida de tolerância para os ruídos nos edifícios de apartamentos – já que tais unidades autônomas são contínuas, dividindo paredes – deve ser mais restrita do que a decorrente das obrigações de normas de vizinhança, pois, do contrário, restaria inviável a vida em edifícios verticais.

Em se tratando de locação de imóvel, deve ser observado o disposto na Lei do Inquilinato segundo a qual “o locatário é obrigado a servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza desta e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu” (Lei 8.245/91, art. 23, II). Ou seja, o locatário também deve usar a unidade respeitando o sossego, a salubridade e a segurança dos demais condôminos. Caracterizado o descumprimento da convenção e da lei que rege o condomínio (Código Civil), haverá responsabilidade solidária entre possuidor direto e indireto. Estabelecer medidas preventivas como a vedação acústica nas unidades privativas é responsabilidade de cada proprietário.

Vale ressaltar que comportamento desrespeitoso e perturbações diárias por longos períodos com descaso às tentativas de resolução pacífica, extrajudicial e educada ofendem um dos atributos da personalidade da pessoa – a dignidade –, sujeitando o ofensor à reparação dos danos morais (Constituição Federal, art. 5º, incisos V e X, e art. 927 do Código Civil). Portanto, a violação da paz psíquica decorrente do mau uso da propriedade vizinha poderá ensejar indenização por dano moral.

O campo de incidência da responsabilidade civil é elástico e abrange os danos morais, o que recomenda especial cuidado do síndico e das administradoras quanto a reclamações sobre ruídos excessivos e que afrontam o bem-estar dos condôminos.

Cabe ao síndico, nesse contexto, tomar providências enérgicas para conter os abusos que são cometidos contra o repouso dos moradores, de modo a evitar que se repitam, sob pena de, por negligência administrativa, fazer com que o condomínio responda pelas indenizações que visem compensar as perturbações e os incômodos daqueles que, injustamente, sofrem pela ilicitude cometida pelos vizinhos. ■



R\$ 50,00

## FACILITADOR DO CONDOMÍNIO

VERSÃO SIMPLIFICADA DA LEGISLAÇÃO CONDOMINIAL

de L. F. Queiroz

Uma nova maneira de explicar a legislação. A obra divide o cenário condominial em 270 assuntos e em cada um deles mostra as regras vigentes na forma de frases diretas de fácil compreensão, com carga reduzida de detalhes, e ao final de cada enunciado faz referência a uma das 36 leis reunidas na publicação.



Compre pelo QR Code

# Assessoria jurídica *preventiva* no direito imobiliário e condominial

Por Mariana Salum – Advogada em Florianópolis/SC – [mariana@jusbecker.com](mailto:mariana@jusbecker.com)

**O**lhe ao seu redor e veja quantos condomínios há no seu campo de visão. Nos últimos anos, o país vem crescendo exponencialmente na esfera imobiliária, especialmente com a verticalização das moradias através dos condomínios edilícios. Viver em condomínio se tornou uma opção mais prática e segura.

Apesar disso, as pessoas, via de regra, não compreendem o real conceito de condomínio, que é a divisão da propriedade. Muitos adquirem um imóvel com a falsa visão de que quando se compra um apartamento ou uma sala comercial o exercício da propriedade se dá apenas da “porta para dentro”.

Há inúmeras considerações que não são levadas em conta pelo promitente comprador de uma unidade em condomínio e que podem trazer consequências negativas. A falta de análise de livros-caixa, o saldo de conta do condomínio

e a inadimplência são exemplos simples de questões que podem pesar futuramente no bolso do comprador, caso a situação financeira do condomínio não seja satisfatória. Isso porque a aquisição do imóvel não diz respeito apenas à parte privativa, mas também a frações de partes comuns. O comprador, ao se tornar condômino, também é responsável pelas dívidas condominiais dentro da sua cota parte.

A assessoria jurídica imobiliária quando feita de maneira preventiva por especialista da área apresenta um conjunto de ações a serem tomadas de forma a trazer segurança e evitar prejuízos para quem adquire imóveis, especialmente em condomínios edilícios. Da mesma forma, a prestação de serviço jurídico de forma preventiva para o condomínio também traz inúmeros benefícios, como a orientação jurídica ao síndico a fim de evitar conflitos desnecessários.

Há condomínios que são verdadeiros complexos integrativos com quadras poliesportivas, centros comerciais, além daqueles que pelo seu tempo de construção demandam manutenções específicas para o perfeito funcionamento da edificação. Nesse passo, ocorrem diversas situações fáticas que escapam do conhecimento do síndico, razão pela qual se tem observado o aumento na contratação de empresas de assessoria e gestão de condomínios para acompanhá-los na execução das rotinas administrativas e financeiras.

A assessoria jurídica quando atua de maneira preventiva se torna mais eficaz, reduzindo substancialmente eventuais danos e prejuízos. No entanto, não é raro observar que a assistência jurídica é deixada em segundo plano, sendo requisitada apenas após a instauração da lide. Até mesmo a execução de tarefas cotidianas, incluindo aquelas relacionadas à manutenção

do condomínio ou realização de assembleias, pode ser previamente assessorada por meio de suporte jurídico, garantindo que todas as ações estejam de acordo com a legalidade, o que minimiza conflitos ou litigância. Além disso, a assessoria jurídica especializada visa trazer estratégias específicas para o condomínio evitar prejuízos financeiros, como: a análise de contratos firmados pelo condomínio assegurando o seu equilíbrio junto ao contratado, atos de prevenção de demandas judiciais e responsabilidade civil do síndico.

Por fim, a prestação desse serviço auxilia o síndico na resolução de conflitos sem a sua intervenção pessoal, promovendo maior efetividade e imparcialidade aliadas à aplicação correta das normas jurídicas que regem o condomínio, trazendo maior respeito dos condôminos quanto ao cumprimento das decisões da administração. ■



R\$ 50,00

## QUESTÕES RECORRENTES DA VIDA EM CONDOMÍNIO

de **Rodrigo Karpát**

Um livro com respostas para as dúvidas que não são encontradas facilmente na doutrina, que têm poucos casos julgados nos tribunais, ou que estão escondidas entre o direito e a gestão. Cada assunto é analisado de forma jurídico administrativa com foco nas questões práticas, no repertório jurisprudencial e no direcionamento da doutrina moderna.



Compre pelo QR Code



# Moradores **IDOSOS** em **CONDOMÍNIO**: *cuidados especiais e boas práticas*

Por Olga Krieger – Advogada em Curitiba/PR – [olga@bonijuris.com.br](mailto:olga@bonijuris.com.br)  
e Karla P. Moreira – Empresária e consultora condominial em Curitiba/PR – [adprospera@gmail.com](mailto:adprospera@gmail.com)

Muitos condomínios são um verdadeiro retrato do Brasil: neles vivem pessoas de diferentes culturas, crenças, opinião política, todos sob o mesmo guarda-chuva de direitos e deveres, ajustando-se para viver na melhor harmonia possível.

E se a composição de faixa etária de um condomínio também seguisse a proporção registrada no país? Então, teríamos mais moradores idosos do que crianças de 0 a 9 anos de idade. A população brasileira está envelhecendo, ou seja, a cada ano o número total de jovens irá diminuir e o de idosos aumentar. Dados do IBGE revelam que em 2019 os brasileiros acima de 60 anos

representavam 15,7% da população – quase 33 milhões de pessoas: uma turma de respeito!

O início da “terceira idade” (para não mencionarmos a controversa expressão “melhor idade”) em 60 anos é fixado pelo art. 2º do Estatuto do Idoso – Lei 10.741/03, que pretende assegurar à pessoa idosa “todas as oportunidades e facilidades, para preservação de sua saúde física e mental e seu aperfeiçoamento moral, intelectual, espiritual e social, em condições de liberdade e dignidade”.

Essas são garantias necessárias para todos nós, mas que se tornam ainda mais essenciais para as pessoas idosas, o que envolve cuidados





da família, da comunidade e da sociedade para que se efetive aos idosos o direito “à vida, à saúde, à alimentação, à educação, à cultura, ao esporte, ao lazer, ao trabalho, à cidadania, à liberdade, à dignidade, ao respeito e à convivência familiar e comunitária” (art. 3º).

A comunidade é chamada a participar do bem-estar da vida do idoso, o que nos leva a refletir sobre o papel do condomínio na convivência com seus moradores. Vamos falar de alguns temas que podem contribuir para que boas atitudes sejam reforçadas ou para que mudanças sejam feitas, até mesmo porque são direitos e deveres regulados em lei.

### ACESSIBILIDADE

Muitos idosos acabam ficando com a mobilidade reduzida, principalmente se considerarmos as pessoas com mais de 75 anos. Por isso, é importante o condomínio seguir as regras de acessibilidade, que estão previstas sobretudo na Lei 10.098/00, na Norma Brasileira NBR 9050, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), e no Decreto 5.296/04.

Acessibilidade, na questão condominial, significa oferecer condições para utilização “com segurança e autonomia, total ou assistida, dos espaços, mobiliários e equipamentos urbanos, das edificações” (art. 8º, Decreto 5.296/04). Na prática, é facilitar a circulação, a passagem, ou seja, eliminar obstáculos que possam causar algum tipo de impedimento no percurso das pessoas portadoras de deficiência, com mobilidade reduzida e até mesmo para os demais moradores. Condomínios construídos a partir de 2004 devem estar de acordo com a NBR 9050, uma norma que regula os parâmetros de adequação de edificações públicas e privadas.

Os prédios edificadas antes de 2004 não têm obrigatoriedade de adaptação, exceto em casos de reforma, que, se realizada, deve ser projetada de modo a facilitar o acesso, conforme art. 11 da Lei 10.098/00: “A construção, ampliação ou reforma de edifícios públicos ou privados destinados ao uso coletivo deverão ser executadas de modo que sejam ou se tornem acessíveis às pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.”



R\$ 20,00

48 páginas

## LEIS ESSENCIAIS DO CONDOMÍNIO

COM NOTAS, GRIFOS E NEGRITOS

de Luiz Fernando de Queiroz e Olga Maria Krieger

Indispensável para quem procura respostas rápidas na legislação. Neste livreto você encontra o essencial das regras sobre condomínio com a transcrição de artigos de 23 leis ordinárias brasileiras, onde os autores chamam a atenção para o conteúdo mais relevante de cada norma citada.



Compre pelo QR Code



[www.livrariabonijuris.com.br](http://www.livrariabonijuris.com.br)



0800 645 4020 | 41 3323 4020

**Bonijuris** Editora



Quando houver reforma, a adaptação e o orçamento deverão ser aprovados em assembleia. Os quóruns são os seguintes:

- a) Se o prédio passar por ampliação ou reforma, quórum de maioria simples dos presentes na assembleia (Código Civil, art. 1.353).**
- b) Se as obras forem de pequena monta, quórum de maioria simples dos presentes na assembleia (Código Civil, art. 1.353).**
- c) Se as obras forem de grande monta, voto da maioria dos condôminos (Código Civil, art. 1.341, inc. II).**

Além do problema da falta de acessibilidade mínima, o condomínio que não mantém a boa conservação de suas áreas comuns e calçadas pode gerar um campo minado para idosos. Um buraco no piso do prédio, por exemplo, deu causa à queda de uma moradora de 88 anos, que fraturou o fêmur, precisou de cirurgia e não pôde andar por dois meses, além de necessitar de fisioterapia continuada. Uma tristeza enorme na vida daquela senhora e, para o condomínio, a responsabilidade pelos danos gerados pelo acidente, como pagamento dos tratamentos, remédios e parcela mensal de R\$ 1.500,00 em virtude da gravidade da lesão, “bem como os cuidados necessários para a reabilitação da agravada, como cuidadora, fraldas, remédios, transportes e farmácia” (TJSP. Agravo de Instrumento 2212156-12.2017.8.26.0000. Desembargadora Ana Catarina Strauch).

Ao evitar desníveis entre ambientes, utilizar placas sinalizadoras e manter caminhos seguros e acessíveis, o condomínio atende aos interesses da coletividade como um todo, não apenas dos idosos.

### CONVIVÊNCIA COMUNITÁRIA

A convivência em comunidade faz parte da dinâmica condominial e pode ser mais leve quando há respeito, empatia e bom senso. Os moradores idosos com certeza ficam agradecidos com a gentileza de vizinhos que se oferecem para buscar compras e entregas, ou com a atenção do síndico em interfonar para se certificar de que esteja tudo bem, ainda mais por estamos em plena pandemia de covid-19. Todas as gentilezas são bem-vindas e contribuem para a harmonia da vida em condomínio. Há situações, no entanto, em que a falta de sensatez levou o condômino idoso a ter que ingressar com ação na Justiça. Trazemos um caso para ilustrar:

- *Condomínio impedia uma idosa de usar o elevador social para o transporte das suas compras de supermercado, mesmo sabendo que o elevador de serviço não alcançava o andar onde se situava a vaga de garagem da senhora de idade avançada. Na decisão, a desembargadora considerou a proibição ilegal, pois “não se pode permitir que uma pessoa idosa seja submetida a tratamento incompatível com a sua situação pessoal” (TJPR - Agravo de Instrumento 287145-0*



*Desembargadora Maria Aparecida Blanco de Lima - J. 04.11.2005).*

O tratamento diferenciado para pessoas idosas não é, contudo, uma carta branca para que se cometam excessos. É sempre bom lembrar que os funcionários, como porteiro, zelador, faxineira, têm suas funções estabelecidas e direitos garantidos, e não podem ser maltratados por nenhum morador.

No mesmo sentido, o comportamento antisocial de um condômino não deve ser ignorado, ainda que seja cometido por idoso, sendo cabível advertência e multa, conforme previsto na convenção condominial. Recentemente foi considerada legítima, no tribunal paulista, a aplicação de multa pelo síndico em virtude do barulho excessivo causado pelo latido de dois cães de pequeno porte pertencentes a uma moradora idosa, pois não perturbar o sossego é um dever de todos os moradores, não importa a idade (TJSP. Apelação Cível 1011561-06.2019.8.26.0562. 33ª Câmara de Direito Privado – J. 09.02.2021).

### BOAS PRÁTICAS

Algumas dicas são bastante válidas para que os síndicos possam garantir a adequada proteção aos moradores idosos:

- Providenciar rampas de acesso onde há desnível, com material antiderrapante, corrimão bem fixado de ambos os lados e inclinação máxima de 6%.
- As mudanças de nível devem ser sinalizadas

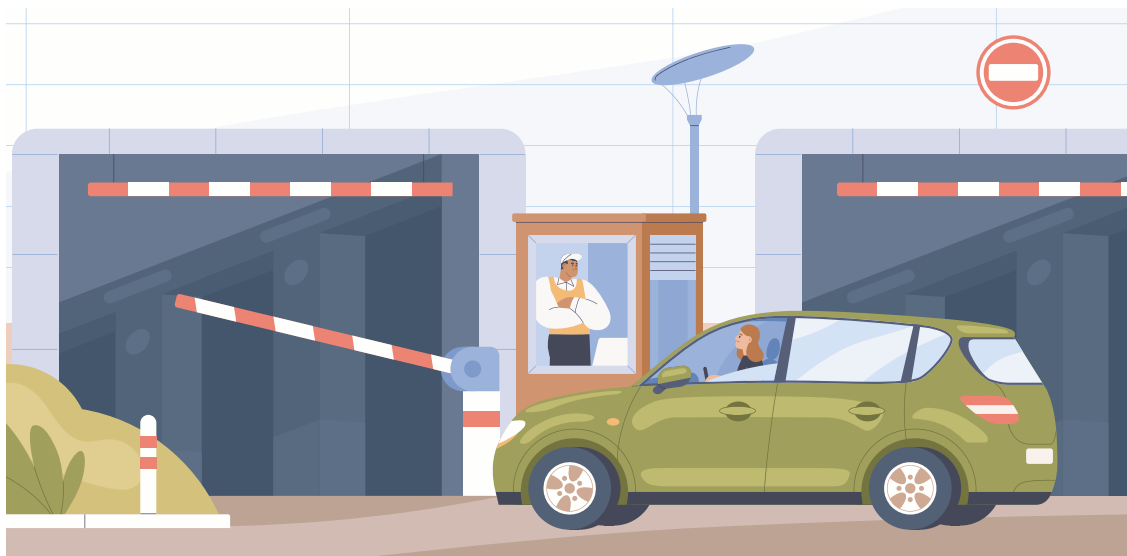
com piso tátil, que serve para avisar às pessoas cegas ou com pouca visão sobre a existência de desníveis, escadas e rampas.

- Pisos muito polidos ou encerados devem ser evitados. Já as placas de granito áspero evitam quedas.
- Havendo reforma nos elevadores, aproveitar para instalar sinalização sonora, que anuncia os andares.
- Reservar vagas de estacionamento para pessoas idosas com dificuldade de locomoção (as mais próximas da entrada ou dos elevadores do edifício).
- Maçanetas do tipo alavanca são mais fáceis de manusear.
- No caso de restrição da entrada de entregadores, analisar a viabilidade de abrir exceção para moradores idosos com pouca mobilidade ou em isolamento social.
- Oferecer treinamento aos funcionários para o melhor atendimento aos idosos, mas também orientando-os quanto aos limites de sua função.
- Manter o cadastro de moradores atualizado. Assim, será possível identificar os dados de contato de familiares de confiança para o caso de urgência.

Por fim, para você que tem um vizinho idoso, queremos incentivar aquele “bom-dia” olhando nos olhos, uma conversa rápida sobre o clima – tudo isso com máscara e o distanciamento físico que o momento requer. Não custa dinheiro nem muito tempo, e vale muito! ■

# Motor extra deixa PORTÃO SEGURO

Por Luiz Fernando de Queiroz – Advogado em Curitiba/PR – [lfqueiroz@grupojuridico.com.br](mailto:lfqueiroz@grupojuridico.com.br)



**Com dois motores, um de cada lado do portão, este pode ser elevado rapidamente, permitindo que não haja tempo de espera parado em frente ao prédio e, com isso, aumentando significativamente a segurança de todos os moradores.**

A busca por segurança talvez seja o principal motivo por que, no Brasil, as pessoas procuram morar em condomínio. A preocupação com a segurança também está no centro das discussões em assembleia, e os gastos em segurança figuram, certamente, na lista de prioridade de edifícios residenciais e comerciais do país. E para que toda esta divagação introdutória? Porque, depois de pensar durante quase trinta anos, ao chegar ao prédio onde resido, em Curitiba, em função da espera pela abertura do portão “eletrônico”, finalmente, e com investimento mínimo, os moradores deixaram de ficar vulneráveis e sujeitos a abordagens indesejadas.

Explico melhor. O portão de entrada do condomínio, até havia poucas semanas, era dito “eletrônico”, porque aberto por meio de sinal digital, mas do tipo basculante, que funciona mecanicamente. Para abri-lo, era preciso chegar perto, acionar o aparelho e aguardar o desempenho do motor que elevava a parte móvel. Tal procedimento demorava de 15 a 20 segundos, eternos segundos, tempo suficiente para que algum passageiro pudesse agir enquanto se esperava o portão abrir, com o carro parado. Episódio de gravidade, felizmente, nunca aconteceu, mas, em certos dias e especialmente à noite, eram momentos de incerteza e apreensão.



Mal sabíamos que havia uma solução engenhosa. Antes de mencioná-la, gostaria que o leitor fizesse um cálculo do tempo desperdiçado com a espera pela abertura de um portão de condomínio. Para quem sai três vezes de casa por dia, de carro, e retorna ao prédio, são nada menos que um a dois minutos por dia. Ao final de um ano, são cerca de 400 a 600 minutos ou quase dez horas de pequenas injeções diárias de estresse. Os números variam, pois devem ser calculados conforme os hábitos de cada um.

Dito isto, passemos à providência tomada pelo condomínio. Por iniciativa do síndico, certamente bem assessorado por empresa competente, foi modernizado o portão de entrada, deixando-o em modo de funcionamento eficiente. Quando antes demorava de 15 a 20 segundos para abrir a grade móvel, agora o tempo de movimentação ascendente da estrutura é de somente três segundos; repito, três segundos. Como a conexão eletrônica também foi melhorada, aumentando o raio de ação do aparelho emissor,

hoje o acesso ao prédio, por carro, acontece sem que seja necessário ficar parado aguardando a abertura do portão, que pode ser acionado a uma distância de 20 a 30 metros.

Como isso foi possível? A resposta é tão simples que até parece genial. Sem trocar nenhuma engrenagem, sem substituir o pesado portão de ferro por outro de alumínio, sem qualquer malabarismo, o que se fez foi adicionar um segundo motor elétrico ao portão, dividindo a carga de acionamento com o motor original. Com dois motores, um de cada lado do portão, este pode ser elevado rapidamente, permitindo que não haja tempo de espera parado em frente ao prédio e, com isso, aumentando significativamente a segurança de todos os moradores e especialmente de quem está chegando em casa.

Não somos técnicos no assunto, mas fazemos estas observações no sentido de alertar outros condomínios para que também procurem formulação semelhante. Um simples motor a mais pode fazer toda a diferença. ■

## Receba a Revista Direito e Condomínio gratuitamente!

Acesse nossa página pelo QR Code, cadastre-se e pronto!



conteudo.  
editorabonijuris.  
com.br/revista-  
direito-e-  
condominio

A cada nova edição você recebe um exemplar. Ah! E se preferir receber a DC digital por email e só informar no cadastro.



direitocondominio





## Condomínio pode instituir a obrigatoriedade da vacina **CONTRA A COVID-19?**

Por Tatiane Cristina Dionízio – Advogada em Curitiba/PR  
[tatiane.advogadosassociados@gmail.com](mailto:tatiane.advogadosassociados@gmail.com)

Vivemos há mais de um ano em meio à pandemia causada pela covid-19 e, agora, depois de perdas, sofrimento, angústia e isolamento, a vacinação para conter a contaminação enfim começou. Entretanto, nem todos estão de acordo com a vacinação ou, ainda, o momento de vacinação pode demorar ainda muitos meses para grande faixa da população. Muito se discutiu se tal medida poderia ser obrigatória ou teria que ser voluntária, e após meses de debates entende-se que cada um terá o livre arbítrio de tomar ou não. Ocorre que, também, já surge a hipótese de alguns estabelecimentos poderem exigir o cartão de vacinação como requisito para frequentar tal local.

### E COMO FICARIAM OS CONDOMÍNIOS?

Entende-se que o essencial seria ouvir a maioria dos proprietários (até mesmo por um encontro virtual informal) e entender a prevalência da vontade naquele condomínio, e a partir dali traçar um plano de análise e validade jurídica da decisão tomada em assembleia. Existe a tendência de clubes de recreação que querem determinar que a utilização de espaços como academias, piscinas, salões de festas, entre outros de uso comum, sejam frequentados apenas por quem comprovar a vacinação contra a covid-19.



COMPARTILHE



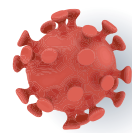
## ASSIM A VACINAÇÃO NÃO ESTARIA SENDO FORÇADA?

Estudiosos do assunto dizem que não, pois poderiam ser elaboradas regras de utilização dos espaços de uso comum a fim de garantir a saúde coletiva. Ademais, a exigência de vacinação ajudaria na conscientização e incentivo para a imunização da covid-19, já que para utilizar aquele espaço o condômino ou visitante deveria estar com a vacina “em dia”.

Em julgamento recente pelo Supremo Tribunal Federal (STF), o ministro Ricardo Lewandowski lembrou que normas antigas, como a Lei 6.259/1975 e o Decreto 78.231/1976, que instituíram o Programa Nacional de Imunizações (PNI), já fixavam a possibilidade da vacinação obrigatória, mas não a vacinação forçada. E que, em 2004, o Ministério da Saúde editou portaria segundo a qual “a obrigatoriedade da vacinação não contempla a imunização forçada, porquanto é levada a efeito por meio de sanções indiretas,

consubstanciadas, basicamente, em vedações ao exercício de determinadas atividades ou à frequência de certos locais”. (<http://www.stf.jus.br/arquivo/cms/noticiaNoticiaStf/anexo/ADI6586>) A saúde coletiva não pode ser prejudicada por pessoas que deliberadamente se recusam a ser vacinadas, mas, por outro lado, ninguém pode ser forçado a se vacinar. O que o STF entendeu foi que pode haver restrições ao exercício de atividades ou à utilização de determinados espaços de uso coletivo. No âmbito condominial, significa dizer que pode haver restrições nas áreas comuns do edifício, como salão de festas e academia.

Bom, neste ano de 2021 e no próximo ano haverá muitos desafios para os síndicos, que, em conjunto com seu corpo jurídico, deverão analisar as normas gerais amplas, públicas e condominiais, para que se tente aplicar a forma que melhor atenda ao coletivo e que não prive os direitos dos envolvidos. ■



## VIVA MELHOR VIVA O CONDOMÍNIO

Tudo sobre o universo do condomínio a um clique de distância!



Conheça nosso Facebook e Instagram:

  **vivacondominio**

 41 3324 9062  
[vivacondominio.com.br](http://vivacondominio.com.br)  
[contato@vivacondominio.com.br](mailto:contato@vivacondominio.com.br)





# Direito condominial nos tribunais

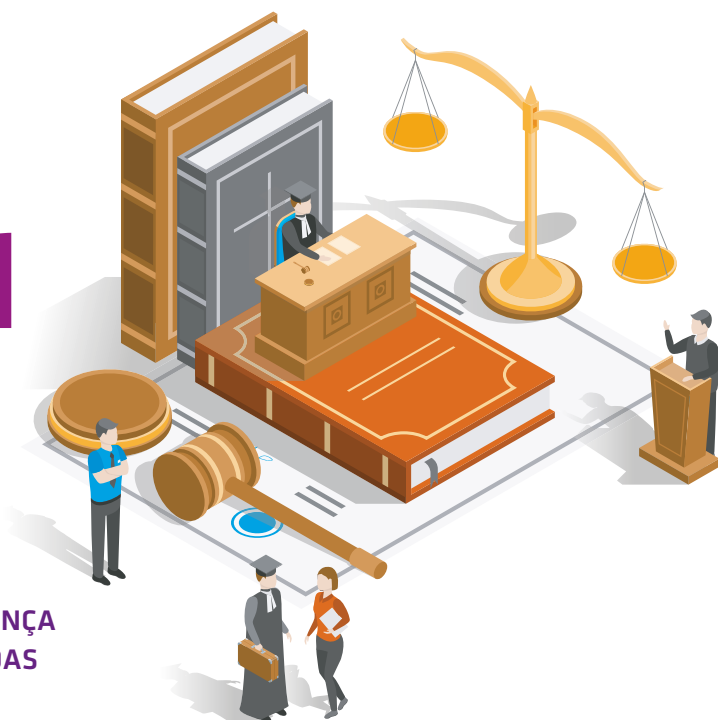
Por Pollyana Elizabethe Pissaia – Advogada em  
Curitiba-PR – pollyana@bonijuris.com.br

## JUIZADO ESPECIAL PODE JULGAR AÇÃO DE COBRANÇA AO CONDÔMINO DE QUAISQUER QUANTIAS DEVIDAS AO CONDOMÍNIO

Cobrança de taxas condominiais. **Legitimidade ativa do condomínio para executar débitos no âmbito dos juizados especiais.** Precedente do STJ. Aplicação conjunta do art. 3º, II, da Lei 9.099/95 e do art. 275, II, o CPC/73. Enunciado n. 09 do Fona-je. Sentença anulada. [...] (TJPR – Rec. Inominado n. 0015788-39.2020.8.16.0129 – Rel.: Juiz Subs. em 2º Grau Álvaro Rodrigues Junior – Fonte: DJ, 08.03.2021).

## É LEGÍTIMA A DECISÃO DO CONDOMÍNIO QUE INDEFERIU A CONCESSÃO DO DIREITO DE USO DA VAGA DE GARAGEM PARA PORTADOR DE NECESSIDADE ESPECIAL QUE NÃO É O CONDUTOR DO VEÍCULO

Agravo de Instrumento. Condomínio. Ação de obrigação de não fazer. Tutela de urgência. Interposição contra decisão que indeferiu o pedido de concessão do direito de uso da vaga de garagem para portador de necessidade especial (PNE) pela autora no Condomínio réu. Requisitos do art. 300 do CPC não preenchidos. **Autora que, embora seja idosa e portadora de necessidade especial, não é condutora do veículo, mas a sobrinha com quem reside.** Assembleias condominiais que decidiram sobre as condições para reserva de vaga destinada a PNE, dentre as quais, **ser o próprio morador o portador da necessidade especial e condutor do veículo.** Probabilidade do direito não demonstrada. Autora que pode utilizar as vagas utilitárias para embarque e desembarque, esvaziando-se a urgência da medida antecipatória. Decisão mantida. Agravo de Instrumento não provido. (TJSP – Agr. de Instrumento n. 2262338-94.2020.8.26.0000 – Rel.: Des. Alfredo Attié – Fonte: DJ, 15.03.2021).



## SÍNDICO QUE CHAMOU A POLÍCIA PARA MORADORA QUE CORTOU O CADEADO DE SUA PRÓPRIA BICICLETA NÃO AGIU COM EXCESSO

Recurso Inominado. Ação de indenização por danos morais. **Demandante que perdeu a chave do cadeado de sua bicicleta, tendo que cortar o cadeado para utilizá-la. Síndico que foi informado da situação por um morador do condomínio, acionando a polícia.** Sentença que julgou improcedente a demanda. Insurgência recursal. Recorrente que pleiteia indenização a título de danos morais. Recorrido demonstrou que não tinha ciência prévia de que o recorrente era o proprietário da bicicleta. Mã-fé não verificada. **Excesso pelo síndico não evidenciado.** Ausência de comprovação que a situação vivenciada tenha implicado excepcional repercussão na esfera subjetiva do recorrente a justificar compensação pecuniária [...]. (TJPR – Rec. Inominado n. 0001909-70.2019.8.16.0170 – Rel.: Juíza Subs. em 2º Grau Denise Hammerschmidt – Fonte: DJ, 12.03.2021). ■





# Hospedagem por aplicativo pode ser regulada pelo condomínio

Os aplicativos de hospedagem, cujo representante mais conhecido é o Airbnb, mudaram a maneira de se procurar por “um lugar para dormir” quando se quer viajar a trabalho, passeio ou descanso, trazendo ao mercado hoteleiro milhares de novas opções de lugares para se hospedar. Os hotéis e pousadas foram duramente afetados, é verdade, mas também muitos condomínios residenciais viram seu sossego e segurança serem perturbados pela entrada e saída constante de pessoas estranhas à coletividade condominial.

Era questão de tempo para que os primeiros conflitos judiciais surgissem, tanto pelo fato de os condomínios residenciais não terem sido planejados para suportar um alto fluxo de visitantes, quanto pela ausência de uma regulamentação específica que trate da hospedagem por aplicativo. Não é de se estranhar, portanto, que uma decisão proferida pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ) no último mês de abril tenha causado bastante impacto no mundo imobiliário. Vamos ao caso.

## RECURSO ESPECIAL 1.819.075

Os proprietários de duas unidades residenciais num condomínio no Rio Grande do Sul foram proibidos de oferecer seus imóveis para locação pelo Airbnb, já que a convenção daquele condomínio **não permite atividades comerciais e de hospedagem**. No dia 20 de abril deste ano, a quarta turma do STJ confirmou a proibição estabelecida pelo condomínio ao argumento de que “caso a convenção preveja a destinação residencial das unidades, os proprietários não poderão alugar seus imóveis por meio de plataformas digitais.”

A proibição, portanto, não pode ser decisão unilateral do síndico, mas deve estar apoiada na convenção do condomínio, a qual pode, inclusive, autorizar a utilização das unidades nessa modalidade de aluguel.

## RESIDÊNCIA VS. HOSPEDAGEM

No seu voto, o ministro Raul Araújo apresentou a distinção entre **residência** (morada habitual e estável), **domicílio** (residência com a intenção de permanência definitiva) e **hospedagem** (habitação temporária). Nas palavras do magistrado, “entre as características da hospedagem estão a alta rotatividade no local e a oferta de serviços – situação presente no caso em julgamento, em que o imóvel era disponibilizado para diferentes pessoas em curto espaço de tempo, com oferta de serviços como lavagem de roupas.”

A hospedagem por aplicativo também se difere do **aluguel por temporada** previsto na Lei de Locações – destinado à residência temporária do locatário, por prazo não superior a 90 dias. A legislação não trata da oferta de imóveis com alta rotatividade nem da possibilidade de divisão de uma mesma unidade entre pessoas sem vínculo. Importante destacar que o contrato atípico de hospedagem por aplicativo não configura atividade ilícita, desde que exercida nos limites da legislação.

O ministro relator, Luis Felipe Salomão, ficou vencido em seu voto. Para ele, caso fosse permitido que os condomínios vedassem a locação temporária, haveria violação do direito de propriedade. No entanto, a maioria dos membros da quarta turma seguiu o entendimento do Ministro Raul Araújo, para quem o direito do proprietário condômino de usar, gozar e dispor livremente do seu bem imóvel “deve harmonizar-se com os direitos relativos à segurança, ao sossego e à saúde das demais múltiplas propriedades abrangidas no condomínio.”

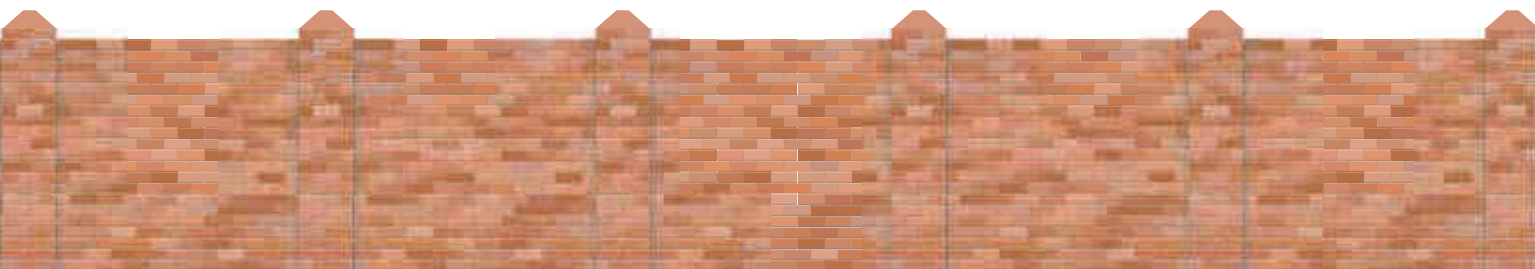
Esta decisão não é uma proibição geral da atividade de Airbnb em condomínios, mas serve como um incentivo para que os condomínios residenciais analisem prós e contras, regulem a questão e deixem a convenção condominial alinhada com a aspiração da coletividade. ■



# Perguntas e respostas por TELECONDO

Ricardo Magno Quadros e Pedro Henrique Pegoraro Bertolin  
Telecondo (41) 3223-8030 – [www.telecondo.com.br](http://www.telecondo.com.br)

**MURO EM CONDOMÍNIO HORIZONTAL. No nosso condomínio horizontal surgiu a dúvida sobre a possibilidade de aumentar o muro que faz divisa com a rua por questão de segurança. É possível mudar o muro quando não diz nada na convenção? Quando há invasões frequentes, os condôminos de alguma forma podem cobrar do proprietário que faz divisa com o muro?**



A convenção condominial e o regimento interno são as normas que o condomínio, através de seu representante legal (síndico), e seus condôminos devem fielmente observar. No caso em tela, informa o consultante que a convenção não traz qualquer especificação neste sentido.

O primeiro ponto a ser observado é o princípio da legalidade, expresso no art. 5º da Constituição Federal, pelo qual “ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei” (inc. II). Considerando que o muro faz parte da unidade privativa, e diante da ausência de previsão expressa da norma condominial, não há como se exigir ou proibir o aumento do muro ou da cerca viva. Nesse sentido destaca-se o seguinte julgado:

A construção de muro em imóvel de esquina integrante de Condomínio Horizontal em frente a uma das ruas não é irregular quando a Convenção de Condomínio não permite tal edificação apenas no lado frontal do lote de terreno e o memorial de confrontações do ente condominial considera como lateral o lado em que ele foi edificado (TJPB; APL 0017371-48.2010.815.2001; Rel. Des. Romero Marcelo da Fonseca Oliveira; DJPB 26/08/2016).

A título exemplificativo, caso a convenção estabelecesse alguma especificação em relação ao muro, essa regra deveria ser seguida. No caso abaixo, foi determinada a demolição do muro:

DIREITO CIVIL E DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE CONHECIMENTO. CONDOMÍNIO HORIZONTAL. SUBDIVISÃO DE TERRENO. MURO EDIFICADO EM DISSONÂNCIA COM AS NORMAS CONDOMINIAIS. DEMOLIÇÃO (TJDF; Rec 2012.07.1.014090-5; Rel. Des. Waldir Leôncio Júnior; DJDFTE 29/08/2014).

Pelo exposto, em virtude de ausência de norma específica na convenção condominial, verifica-se a possibilidade de aumentar o muro em unidade privativa de condomínio horizontal que faz divisa com a rua. ■

# Anuncie na 4ª capa da Revista Direito & Condomínio



## Público-alvo segmentado

Síndicos, administradores, condôminos, membros do conselho condominial, entidades representativas, empresas de cobrança e administradoras de condomínio.

Sua empresa veicula o anúncio na 4ª capa e recebe os exemplares adquiridos para distribuir para quem quiser e da forma que desejar.

Ideal para ações de prospecção, feiras, congressos, eventos ou para fidelização de clientes.

## Periodicidade Trimestral

FEVEREIRO . MAIO . AGOSTO . NOVEMBRO

\*No fechamento do pacote com as 4 edições anuais nós criamos o seu anúncio.



À PARTIR DE  
R\$ 450,00 (POR EDIÇÃO)

CONFIRA TODOS OS  
DETALHES BAIXANDO  
NOSSO MÍDIA KIT COM  
A CÂMERA DO SEU  
TELEFONE.



[www.editorabonijuris.com.br/anuncie](http://www.editorabonijuris.com.br/anuncie)

NÃO É À TOA QUE

# Condomínio Começa com C.

**C DE CARINHO.  
DE COMPROMETIMENTO.  
DE CUIDADO.**

Nós sabemos que por conta de tudo que está acontecendo, talvez seu condomínio esteja enfrentando um momento complicado com a covid-19. Mas também sabemos que é mais fácil superar desafios quando temos alguém ao nosso lado, certo?

Por isso, garantimos a você que vamos estar sempre ao lado do seu condomínio para ajudar da melhor forma. Com carinho, comprometimento e cuidado.

Você não está sozinho.  
Você tem com quem contar!

#TudoVai  
FicarBem