

Revista

# Direito & Condomínio

editora  
**Bonijuris**



## ORIENTAÇÕES SOBRE **ASSEMBLEIA** EM CONDOMÍNIO

**CAPA**  
ORÇAMENTO EVITA  
SURPRESAS

**ARTIGOS & COMENTÁRIOS**  
POSSO COLOCAR  
UM MINIMERCADO  
DENTRO DO MEU  
CONDOMÍNIO?

**DIA A DIA**  
COMO REALIZAR UMA  
BOA CONTRATAÇÃO  
DE SERVIÇOS EM  
CONDOMÍNIO



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

EDITORA BONIJURIS. ESPECIALISTA EM DIREITO CONDOMINIAL.



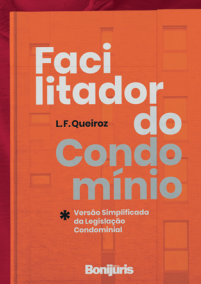
### LEGISLAÇÃO DO CONDOMÍNIO:

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



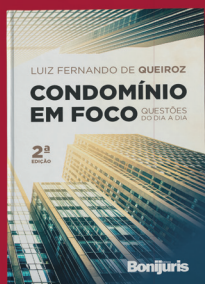
### LEIS ESSENCIAIS DO CONDOMÍNIO:

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.



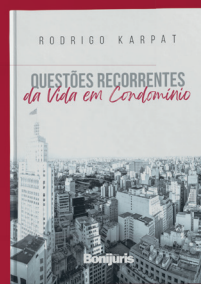
### CONDOMÍNIO EM FOCO:

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.



### XÔ INADIMPLÊNCIA:

Orientações práticas de como diminuir a inadimplência no seu condomínio. "Xô, Inadimplência!" é o que síndicos precisam para acabar de vez com as dívidas condominiais.



### VIDA EM CONDOMÍNIO:

120 questões do dia a dia. Não apenas uma leitura indispensável para síndicos e moradores, como uma ferramenta capaz de tornar a vida em condomínio ainda mais harmoniosa.



### COISAS BÁSICAS DO CONDOMÍNIO.

Um instrumento de apoio a quem mora, trabalha, administra ou garante o condomínio no Brasil. O livreto conta com 25 tópicos de fácil leitura com informações elementares sobre os condomínios edifícios.

**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

0800 645 4020 | 41 3323 4020

editorabonijuris

<b>ARTIGOS &amp; COMENTÁRIOS</b>	
<i>Orçamento evita surpresas</i>	<b>4</b>
<i>Por Luiz Fernando de Queiroz</i>	
<i>Posso colocar um minimercado dentro do meu condomínio?</i>	<b>6</b>
<i>Por Suse Paula Duarte Cruz Kleiber</i>	
<hr/>	
<b>CAPA</b>	
<i>Orientações sobre assembleia em condomínio</i>	<b>8</b>
<i>Por Karla P. Moreira</i>	
<hr/>	
<b>DIA A DIA</b>	
<i>Urbanidade: para pacificar e prevenir conflitos</i>	<b>12</b>
<i>Por Natália Farinon Paim</i>	
<hr/>	
<b>FIQUE ATENTO</b>	
<i>Como realizar uma boa contratação de serviços em condomínio</i>	<b>14</b>
<i>Por Taíso Quadros</i>	
<hr/>	
<b>CONDOMÍNIO NOS TRIBUNAIS</b>	
<i>Decisões de direito condominial</i>	<b>17</b>
<i>Por Pollyana Elizabete Pissaia</i>	
<hr/>	
<b>PERGUNTAS E RESPOSTAS</b>	
<i>Justiça gratuita para condomínio</i>	<b>18</b>
<i>Por Fellipe Rodrigues</i>	

Ao raiar do novo ano, as promessas da virada foram traçadas, não é mesmo?! Listamos todas as metas pessoais, profissionais, de saúde e afins que queremos colocar como prioridade, ou até mesmo os hábitos que desejamos eliminar. E essa energia de renovação pode ser bem canalizada na vida em condomínio também, principalmente na primeira assembleia geral ordinária do ano, momento em que normalmente o síndico presta contas do exercício anterior e planeja os gastos anuais. A prosperidade do condomínio depende em muito deste momento de planejamento, e a participação de todos os condôminos faz diferença.

Pensando nisso, escolhemos para esta edição temas que tratam de orientações sobre as assembleias condominiais, elaboração de orçamento a fim de evitar surpresas indesejadas, contratação de serviços terceirizados sem dor de cabeça, colocação de minimercados no condomínio e justiça gratuita.

Novo ano se inicia e com ele apresentamos um novo design para a Revista Direito & Condomínio, renovando nosso objetivo de sempre trazer o melhor conteúdo sobre direito condominial para moradores, síndicos e gestores, em artigos que bordam temas atuais.

Seja bem-vindo, 2022!

**Olga Krieger**

<p><b>Revista Direito &amp; Condomínio</b></p> <p>ISSN 2317-689X Publicação periódica de caráter informativo.</p> <p><b>Circulação dirigida e gratuita</b></p> <p><b>Periodicidade:</b> Trimestral</p> <p><b>Tiragem:</b> 25.000 exemplares</p>	<p><b>Editor-chefe:</b> Luiz Fernando de Queiroz</p> <p><b>Editora responsável:</b> Olga Maria Krieger</p> <p><b>Coordenação de marketing:</b> Jéssica Regina Petersen</p> <p><b>Revisão:</b> Dulce Q. Piacentini</p> <p><b>Projeto gráfico e diagramação:</b> Suiane Cardoso</p> <p><b>Imagens:</b> Shutterstock</p> <p><b>Publicação:</b> Editora Bonijuris</p>	<p><b>PARA ANUNCIAR:</b> (41) 3323-4020 comercial@bonijuris.com.br</p> <p><b>Atendimento ao leitor:</b> revistadc@bonijuris.com.br Receba a revista em sua casa.</p> <p><b>Sugestão de pauta:</b> revistadc@bonijuris.com.br 0800-645-4020</p> <p><b>Facebook e Instagram:</b> <b>@direitocondominio</b></p> <p><b>Versão digital:</b> www.issuu.com/editorabonijuris</p>
---	---	---



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.

# ORÇAMENTO EVITA SURPRESAS



*Pode-se estipular um orçamento anual, com aprovação de verbas para as despesas comuns, ficando ressalvado que a fixação da cota de rateio será feita mensalmente, de acordo com a previsão de gastos efetivos do condomínio em cada mês.*

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

Consigna a Lei do Condomínio que “haverá, anualmente, uma assembleia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas” (art. 24, caput). O Código Civil de 2002 também trouxe preceito sobre o assunto, dispondo que compete ao síndico “elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano” (art. 1.348, VI).

Em outras palavras, a lei exige que o condomínio tenha um orçamento anual, uma previsão de despesas

comuns, para que todos os condôminos tenham uma ideia mais ou menos segura de quanto será o valor do rateio de despesas mensalmente.

Nos tempos de alta inflação, pré-Real, era praticamente impossível fazer qualquer tipo de previsão, pois os preços variavam não apenas para cima, mas davam saltos setoriais (em época de dissídio coletivo dos funcionários, por exemplo), de modo que a exigência do orçamento anual passou a ser relegada a segundo plano, substituindo-se a planilha anual por uma planilha mensal de gastos.

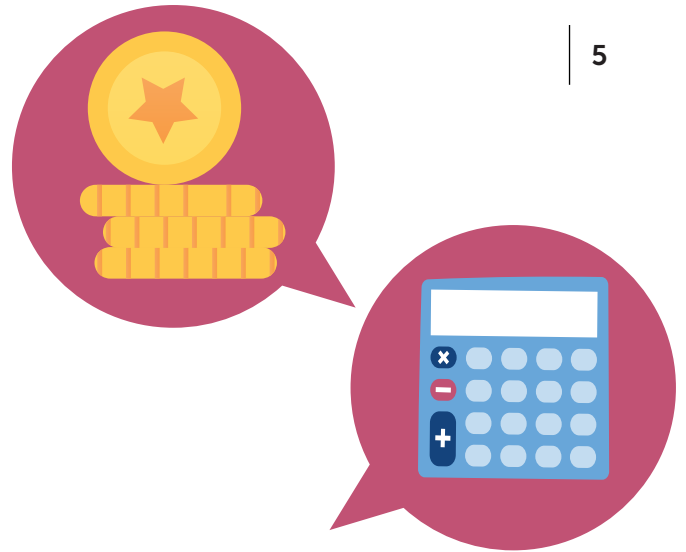
Hoje, mesmo com previsão de aumento da inflação para 2022, não mais se justifica a fixação da cota

por simples rateio de despesas. É possível fazer uma previsão de gastos válida para seis ou doze meses do ano, desde que se deixe alguma margem de segurança, como provisão para despesas imprevísíveis. A lei não exige que o orçamento anual estipule cotas invariáveis de rateio. É perfeitamente legal, por exemplo, prever aumentos a cada dois ou três meses para acompanhar as variações de preço nos produtos e serviços consumidos pelo edifício.

Contudo, é preciso interpretar a norma jurídica de maneira sistemática, sem perder de vista a sua finalidade. Ao determinar que a assembleia ordinária aprove as “verbas para as despesas de condomínio” (cláusula que também se encontra no art. 1.350, caput, do Código Civil), a Lei 4.591/64 sem dúvida visou assegurar aos condôminos o conhecimento prévio de sua contribuição no rateio dos gastos comuns e ao mesmo tempo criar um mecanismo de segurança que impeça que o síndico efetue despesas extras sem o conhecimento e a aprovação dos coproprietários. O orçamento é, além de espinha dorsal da administração do prédio, um freio contra eventual desmando do síndico.

### O QUE VAI PAGAR

Mais importante do que elaborar uma planilha cheia de previsões que nem sempre se realizarão (como saber quantos m<sup>3</sup> de água os moradores efetivamente utilizarão em cada mês ou, ainda, quantas lâmpadas queimarão) é aprovar os itens de gastos que a administração está autorizada a fazer, de modo que o síndico não possa criar ou ge-



rar novas despesas no condomínio, salvo mediante convocação de assembleia geral extraordinária.

Em suma, defendemos ser possível estipular um orçamento anual, com aprovação de verbas para as despesas comuns e menção específica de cada item, ficando ressalvado que a fixação da cota de rateio será feita mensalmente, de acordo com a previsão de gastos efetivos do condomínio em cada mês. Com isso, ajusta-se o desembolso dos condôminos com o descaixe do edifício, evitando o surgimento de déficits ou superávits, ambos indesejados e onerosos.

O essencial, frise-se, é que o condômino saiba o que vai pagar durante o ano, não exatamente quanto vai pagar. Ele precisa estar tranquilo de que o síndico não vai realizar obras, melhorias, nem contratar novos funcionários sem a sua aprovação, tampouco onerará a taxa com investimentos ou custos não previstos. É esse o espírito da lei. ■



R\$ 50,00

176 páginas

## QUESTÕES RECORRENTES DA VIDA EM CONDOMÍNIO

de Rodrigo Karpat

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

Bonijuris<sup>Editora</sup>



# POSSO COLOCAR UM **MINIMERCADO** DENTRO DO MEU CONDOMÍNIO?

Por Suse Paula Duarte Cruz Kleiber – Advogada em São Paulo/SP - [susecruzadv@gmail.com](mailto:susecruzadv@gmail.com)

Os tempos atuais nos obrigaram a criar alternativas visando à proteção da sociedade contra um vírus invisível, o que levou muitos brasileiros a trabalharem à distância, aumentarem o uso de serviços de tele-entrega e, conseqüentemente, a permanecerem mais tempo em casa. Nos condomínios chama a atenção a tendência de se instalar minimercados autônomos nas áreas comuns, uma evolução das feiras livres que já eram realizadas

em grandes condomínios, mostrando-se benéficas aos seus moradores pela praticidade.

Apesar da comodidade, precisamos questionar a viabilidade da colocação de tais mercadinhos perante as regras condominiais. Pois bem, considerando que a loja ocupará um espaço da área comum do condomínio, pode-se adotar dois caminhos. Se se entender que o espaço a ser

utilizado efetivamente modifica a destinação da área comum, é necessária a aprovação em assembleia condominial com quórum unânime de votação. A alteração do destino de área comum exige 100% de aprovação, por constar da especificação do condomínio.

Por outro lado, se avaliarmos que a instalação do mercadinho é uma simples facilitação que não acarreta a mudança na finalidade da área comum, então o quórum para aprovação passa a ser de 2/3 dos votos dos condôminos, que é o quórum para alteração da convenção condominial (art. 1.351 do Código Civil). No entanto, sabemos que muitos condomínios acabam aprovando a colocação dos mercadinhos em assembleia por maioria simples, o que está, portanto, equivocado.

Mais grave ainda: há síndicos que sequer realizam a assembleia e permitem, por si só, a instalação dos minimercados, o que me soa um tanto quanto arriscado.

De qualquer modo, o síndico deve analisar a viabilidade do projeto, a idoneidade do vendedor, os custos com energia elétrica, limpeza e o percentual a ser repassado para o condomínio pela venda dos produtos. Todos esses detalhes precisam ser compartilhados com os condôminos, evitando problemas futuros. Também é importante que se diga que esse percentual é considerado pela Receita Federal como um acréscimo financeiro, como

ocorre com locações de lojas pelo condomínio, devendo tal valor ser declarado ao fisco.

### CUIDADOS ADICIONAIS

O contrato com a empresa responsável pelo comércio deve ser muito bem elaborado, prevendo de quem é a responsabilidade no caso de eventuais contratemplos. Deve-se avaliar previamente se há aumento de riscos à segurança do condomínio, o que pode implicar alteração no valor do seguro obrigatório.

Há condomínios que realizam feiras de artesanato, vestuários, food trucks e festas infantis destinadas aos seus condôminos com preços mais acessíveis. Mas tais acontecimentos, embora facilitem o dia a dia dos condôminos, clamam por atenção ao cumprimento de regras, pelo zelo com a saúde, segurança e sossego da comunidade condominial, e pela preservação do empreendimento como um todo. Um exemplo: nos minimercados não é recomendável que sejam disponibilizadas bebidas alcoólicas, mas, caso sejam vendidas, é preciso colocar travas impedindo o livre acesso por menores de 18 anos.

Certamente novas ideias para a vida em condomínio não faltarão e essa é uma das finalidades deste artigo: instigar o debate sobre o assunto em busca do diálogo e do maior atendimento dos anseios dos moradores, inclusive para terem mais prazer e facilidades nos condomínios em que residem. ■



R\$ 60,00

200 páginas

## VIDA EM CONDOMÍNIO

120 QUESTÕES DO DIA A DIA

de Luiz Fernando de Queiroz

A 3ª edição chega para esclarecer as mais diferentes questões de forma rápida, didática e descomplicada. São 120 tópicos, que, juntos, fazem da obra não só uma leitura indispensável para síndicos e moradores, como uma ferramenta capaz de tornar a vida em condomínio ainda mais harmoniosa.



Compre pelo QR Code

**Bonijuris** Editora



ORIENTAÇÕES SOBRE

# ASSEMBLEIA EM CONDOMÍNIO

Por Karla P. Moreira – Head de estratégias do portal Viva o Condomínio e empresas coligadas à rede  
Condomínios Garantidos – [adprospera@gmail.com](mailto:adprospera@gmail.com)

A cada início de ano tradicionalmente ocorrem nos condomínios as assembleias para aprovação orçamentária, de contas, eleição de síndico e também os famigerados assuntos gerais. Apesar de ser uma obrigação conhecida, essa reunião é frequentemente associada a discórdias, talvez por falta de consciência coletiva do seu objetivo e da relevância para uma boa gestão do empreendimento (condomínio).

## QUAL A FINALIDADE E IMPORTÂNCIA DA ASSEMBLEIA CONDOMINIAL?

Na assembleia são discutidas e tomadas as decisões de interesse comum. Acima da assembleia

estão o Código Civil, a Lei 4.591/64 e a convenção condominial, mas todas essas normas devem estar em harmonia. Havendo conflito de determinações, prevalece a lei e depois a convenção.

Além de obrigar a todos os condôminos (independente do comparecimento), a assembleia pode modificar qualquer outra norma aprovada em assembleia anterior, desde que as formalidades legais tenham sido cumpridas: convocação regular, inserção dos temas na pauta, discussão, deliberação, inclusão na ata, registro etc. Daí a importância da participação de todos os condôminos para que possam opinar, votar e decidir.





## DIFERENÇA ENTRE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA

**Assembleia geral ordinária (AGO):** ocorre obrigatoriamente pelo menos uma vez ao ano, com data certa, prevista em convenção e em lei (4.591/64, art. 24), ocasião na qual o síndico presta contas do exercício findo; apresenta a previsão de despesas para o exercício seguinte; se for o caso, realiza-se nova eleição dos cargos de gestão do condomínio. Podem, eventualmente, ser tratados outros temas, mas as duas principais características dessa assembleia são: obrigatoriedade e previsibilidade.

**Assembleia geral extraordinária (AGE):** não tem periodicidade pré-determinada e nela podem ser tratados quaisquer assuntos de interesse do condomínio. Sua convocação é feita, sempre que necessário, pelo síndico ou por  $\frac{1}{4}$ , no mínimo, dos condôminos (Código Civil, art. 1.350, § 1º, e art. 1.355 | Lei 4.591/64, art. 25, caput). Ao contrário da AGO, não há obrigatoriedade nem previsibilidade.

## QUEM PODE PARTICIPAR?

**Inquilino:** O inquilino pode participar. Contudo, quando se trata de assuntos relativos a obras de benfeitorias ou despesas extraordinárias, por exemplo, o inquilino não pode votar sem a outorga de procuração do proprietário com poderes específicos para tal finalidade.

**Nota:** O síndico deve observar a data em que a procuração foi outorgada, pois é recomendável que não exceda noventa dias que antecedem à data da assembleia, desde que essa norma conste em convenção.

**Condômino inadimplente:** pode participar da assembleia, mas fica impedido de votar em relação aos assuntos em pauta, conforme dispõe o art. 1.335, inc. III, do Código Civil. Independente disso, a convocação obrigatoriamente deve ser enviada a esses condôminos também.



R\$ 50,00

104 páginas

## QUÓRUM NO CONDOMÍNIO

O PODER DO VOTO NAS ASSEMBLEIAS

de Luiz Fernando de Queiroz e Karla Pluchiennik Moreira

Esta obra reúne de maneira didática a mais completa lista exemplificativa de quóruns relacionados à vida em condomínio. Desde aqueles necessários à aprovação de obras, alteração da convenção e regimento interno até os relativos ao condomínio tradicional e ao condomínio na multipropriedade.



Compre pelo QR Code

## QUEM PODE CONVOCAR?

- ▶ O síndico ou subsíndico;
- ▶ No mínimo ¼ dos condôminos;
- ▶ O conselho consultivo/fiscal: caso haja impedimento, suspeição, recusa injustificada do síndico ou até mesmo se o síndico não o fizer na época oportuna, visando prolongar sua permanência no cargo;
- ▶ Qualquer condômino – caso o síndico seja omisso ou esteja impedido – para deliberar sobre obras ou reparos necessários.

## QUAIS OS PROCEDIMENTOS PARA REALIZAR UMA ASSEMBLEIA?

### Antes da assembleia

1. Elaborar o edital de convocação, observando a antecedência mínima prevista em convenção. Por analogia a assembleias de sociedades anônimas, estipula-se pelo menos:
2. Oito dias de antecedência para assembleias ordinárias;
3. Cinco dias, quando possível, em caso de urgência.
4. O edital de convocação deve conter o dia, a hora, o local, os temas específicos para deliberação e os assuntos gerais – a chamada “ordem do dia” – que são tratados durante a reunião. Eleição de síndico, prestação de contas, decisões financeiras não devem ser listadas como “assuntos gerais”, pois são questões fundamentais para o condomínio e precisam ser colocadas explicitamente na pauta, chamando a atenção de todos os que receberam a convocação.
5. TODOS os condôminos e moradores precisam receber o edital de convocação, independentemente de estarem ou não em dia com as obrigações condominiais. Caso isso não seja obe-

decido, corre-se o risco de ser alegada nulidade da assembleia.

### Durante a assembleia

6. Escolher o presidente da mesa (responsável por conduzir a reunião), que por sua vez nomeará um secretário para redigir a ata e iniciar a reunião. Cabe ao presidente da mesa atentar-se para não desviar dos assuntos da pauta e para que as votações ocorram dentro do quórum especificado para cada finalidade.
7. Recolher as procurações e anexá-las à lista de presentes (nome completo e unidade de cada participante), lista que deve ser preenchida no início da reunião e posteriormente anexada à ata da assembleia a que se refere.
8. Aguardar o horário da segunda convocação para dar início à reunião.
9. O presidente solicita ao secretário que leia a convocação da assembleia e coloque o primeiro item da ordem do dia para discussão. O mesmo será feito com cada item inserido no edital.
10. Após a deliberação de todos os itens, o presidente coloca a palavra à disposição, para quem dela quiser fazer uso. Caso ninguém se manifeste, declara por encerrada a reunião.

**Observação:** *as matérias que exigem quórum especial não podem ser deliberadas apenas por maioria dos votos presentes, mesmo em segunda chamada.*

### Após a assembleia

Verificar a redação da ata, que deve ser escrita de forma clara e objetiva, obedecendo fielmente os acontecimentos da assembleia. O presidente da mesa e o secretário devem assiná-la. O síndico tem oito dias ou o tempo estipulado em convenção para divulgar as decisões da assembleia, enviando a todos os condôminos uma cópia da ata.



## QUÓRUM PARA DELIBERAÇÕES

O quórum diz respeito ao número de presenças necessárias ou votos mínimos necessários para validar determinadas deliberações (decisões). Os mais comuns são os seguintes:

<b>2/3 DO TOTAL DAS FRAÇÕES IDEAIS</b>	Exige a aprovação de condôminos (proprietários) que representem mais de 66,66% das frações ideais do condomínio (terreno).
<b>MAIORIA DE VOTOS DOS CONDÔMINOS PRESENTES</b>	Só são contados os votos dos condôminos/proprietários ou condôminos/promitentes compradores, como, por exemplo, nas decisões que envolvam despesas extraordinárias.
<b>MAIORIA DOS CONDÔMINOS</b>	Refere-se a mais da metade da coletividade condominial, ou seja, mais de 50% dos condôminos (ou frações ideais).
<b>2/3 DOS VOTOS DOS CONDÔMINOS</b>	A deliberação depende da aprovação de 2/3 de todos os condôminos, ou seja, titulares de unidades autônomas que representem mais de 66,66% do total, independente da fração ideal de cada um.
<b>MAIORIA SIMPLES DOS PRESENTES NA ASSEMBLEIA</b>	Inclui o voto de todos os presentes com direito a voto em dia com suas obrigações.
<b>METADE MAIS UMA DAS FRAÇÕES IDEAIS</b>	Aprovação por titulares de unidades autônomas que representem mais de 50% das frações previstas na convenção.
<b>UNANIMIDADE DOS CONDÔMINOS</b>	Quórum que exige a aprovação (por voto em assembleia ou subscrição) de todos os condôminos, sem exceção.

A partir de março de 2020 houve uma alteração significativa na prática desses encontros, com maior adesão às assembleias virtuais e a necessidade de diversas adaptações, mas seja presencialmente ou por meio eletrônico, a essência deve ser preservada. ■





# URBANIDADE:

## PARA PACIFICAR E PREVENIR CONFLITOS DE RELACIONAMENTO NO AMBIENTE CONDOMINIAL

Por Natália Farinon Paim – Advogada e  
mediadora de conflitos na Serra Gaúcha/RS –  
nafarinon@gmail.com

Grande parte das pessoas que vive em condomínios não sabe o que significa urbanidade, e isso é facilmente percebido pela recorrência de ofensas, agressões, perturbações, acusações e ameaças que acontecem dentro de tais ambientes envolvendo condôminos, síndicos, moradores ou profissionais.

Infelizmente, essa realidade se agravou de forma considerável devido às mudanças sociais que aconteceram nos últimos tempos, especialmente com relação às restrições e mudanças de conduta decorrentes do surgimento da pandemia de covid-19: uso de máscaras, álcool gel, distanciamento social, fechamento de

determinadas áreas comuns etc. Os ânimos ficaram alterados por causa da insegurança e do medo frente ao desconhecido vírus que dividiu opiniões, gerou desentendimentos e rompimento nas relações.

Ao considerar a dinâmica do dia a dia, é importante ter em mente que desentendimentos passam, mas o condomínio permanece.

Viver em condomínio é exercer a paciência e colocar em prática a tolerância na rotina; é posicionar-se de forma adequada quando houver discordância ou reclamação; é respeitar o espaço do outro e aceitar as diferenças daqueles que moram a poucos metros da porta do apartamento ou da casa; é colocar-se no lugar do próximo e, principalmente, reconhecer que cada pessoa tem suas particularidades. Quando se tem consciência sobre o espaço e a individualidade do outro fica mais fácil silenciar, refletir, posicionar-se respeitosamente e, então, agir com cortesia e urbanidade.

Ocorre que as pessoas ficam encantadas pelas facilidades e benefícios de um condomínio e adquirem o imóvel sem que tenham feito a reflexão necessária so-

bre os estilos de vida que têm; as rotinas das quais não abrem mão (e que possam ser conflitantes com a vida num condomínio edilício); o perfil do condomínio do qual passarão a fazer parte; e, principalmente, sobre a habilidade necessária de contornar e resolver problemas de relacionamento (capacidade autocompositiva). Quando tais reflexões não são feitas, em um curto espaço de tempo surgem os problemas. O que era para ser um lugar perfeito com segurança e comodidades se torna um pesadelo.

O regimento interno tem um importante papel na organização do condomínio e contribui para a prevenção de conflitos. O mesmo traz regras de comportamento e de conduta que devem ser atendidos pelos condôminos para que seja possível garantir a ordem e o mínimo de harmonia no ambiente em que vivem. Ali constam normas sobre horário, barulho, acesso e trânsito de pessoas estranhas no condomínio, recebimento e administração de correspondência, portaria, animais de estimação, uso das áreas comuns (salão de festas, piscina, elevadores, garagens e etc). Uma regra recorrente em condomínios é a proibição de depositar objetos nas áreas de uso comum, especialmente nas vagas de garagem que servem para os veículos (exceto se, por vontade da maioria dos condôminos, estiver expresso no regimento a possibilidade de depósito junto à vaga).

Essas normas condominiais, porém, têm um limite de garantia dos direitos e dos deveres. O regimento interno não alcança a forma de lidar de cada sujeito que, ao se deparar com um fato ou uma regra com a qual não

concorda, pode dar início a uma confusão apenas pela maneira como se comporta, se expressa e trata seus vizinhos. Um simples fato, uma interpretação equivocada ou uma opinião podem gerar confusões com grande repercussão.

A urbanidade vem para mostrar que nada disso é preciso: tem a ver com bom comportamento social. A expressão “urbanidade” é entendida como sendo um conjunto de costumes, formalidades e comportamentos baseados no respeito, boas maneiras, civilidade, discricção, bom tom e afabilidade ao próximo.

O agir com urbanidade é uma forma de prevenção a ações judiciais capazes de gerar condenação criminal e direito a indenização por danos morais, além de eternos ressentimentos.

O ambiente condominial onde não há urbanidade por parte dos sujeitos se torna campo fértil para a ocorrência de conflitos de relacionamento e de atos ilícitos que atrapalham a gestão, causam desequilíbrio e deixam o clima pesado com fofocas, bafafás e zum-zum-zuns.

No meu entendimento é possível mudar posturas conflitantes através de pequenas e constantes ações de conscientização dentro do condomínio. Para tanto, é necessário diálogo, estudo e planejamento por parte dos gestores e dos condôminos, a fim de contribuir com a construção de uma pacificação social e o bem estar de todos. A comunidade condominial só tem a ganhar ao agir com urbanidade. ■

**Cuidar do bem-estar das pessoas e garantir o sorriso delas no condomínio pode ser bem mais tranquilo.**

**O segredo?  
Boa informação.**

**Com conteúdo de qualidade, que otimiza a gestão do condomínio, não há desafio que não possa ser superado.**



[vivacondominio.com.br](http://vivacondominio.com.br)

41 3324 9062  
f @ vivacondominio



## COMO REALIZAR UMA **BOA CONTRATAÇÃO** DE SERVIÇOS EM CONDOMÍNIO

Por Taiso Quadros – Advogado em Florianópolis/SC – [taiso.quadros@gmail.com](mailto:taiso.quadros@gmail.com)

Comprar ou contratar um produto ou serviço pra si mesmo às vezes é demasiadamente difícil, pois aspectos como preço, prazo, garantia e qualidade tornam o “exercício” mais cansativo do que deveria, excluindo dessa lista o fator “cônjuge” - para não deixar ainda mais difícil a tarefa.

Entretanto, comprar para e em nome de terceiros pode vir a ser um fardo ainda maior, pois preferências não se discutem, cada tem as suas. Mas quando essa situação é uma responsabilidade indelegável? Aí não tem pra onde correr, é encarar o “bicho” de frente, e de preferência, bem preparado.

Como dito anteriormente, uma aquisição doméstica ou particular em nada pode se assemelhar à realização de uma contratação para um condomínio. Logo, para melhor fazer uma compra/contratação de pequeno ou grande vulto, é necessário observar requisitos que garantam um resultado positivo.

Levando-se em consideração esses fatos, o melhor modelo de aquisição de produtos/serviços para um condomínio é aquele que traz consigo regras claras, objetivas e com fundamentos. Nesse sentido busquei na forma de contratação da administração pública a melhor maneira de



firmar contratos e compras para um condomínio, tudo o que um órgão público precisa comprar está disciplinado por leis que levam em conta critérios e objetivos legais.

Sobretudo, essas leis visam garantir que o dinheiro do contribuinte não seja mal empregado, coibir desvios de conduta e garantir a entrega do que foi contratado, pelo menos na teoria.

Pelo fato de não possuir autonomia para celebrar contratos, já que os órgãos públicos não trabalham com recursos próprios ou disponíveis, mas sim com recursos de terceiros, ou seja, da sociedade que paga impostos, a administração pública ainda deve prestar contas e observar uma série de princípios e procedimentos previstos em lei.

Esses critérios também servem para que não haja distinções e preferências por quem está responsável pelas compras, bem como “tratamento diferenciado” entre os fornecedores, buscando transparência, segurança e garantias na hora de contratar.

Mas por que adotar um modelo tão burocrático? Não necessariamente você deve aderir a todos os critérios de uma licitação para efetuar uma compra/contratação. Até porque, se forem observados todos os requisitos previstos na Lei 8.666/93, talvez você não encontre muitos fornecedores interessados em ter seu condomínio como cliente. Todavia, existem alguns critérios que podem ser tidos como base ou até mesmo fundamentais para se evitar dores de cabeça, pois como diz um ditado popular: “o combinado não sai caro”.

Uma licitação é, na verdade, um processo administrativo que visa assegurar igualdade de condições a todos que queiram realizar um contrato com o Poder Público. A mesma é disciplinada pela



R\$ 40,00

48 páginas

## XÔ, INADIMPLÊNCIA

Robéria Moraes e Carolina Pio

Orientações práticas de como diminuir a inadimplência no seu condomínio. Escrito de forma didática e falando diretamente com o leitor, “Xô, Inadimplência!” é o que síndicos precisam para acabar de vez com as dívidas condominiais.



Compre pelo QR Code

**Bonijuris** Editora

Lei 8.666 de 1993 e estabelece critérios objetivos para seleção da proposta mais vantajosa para o interesse público.

Usando esse modelo como base para aquisições em seu condomínio, uma frase que deve soar como música para os seus ouvidos é **“contratação mais vantajosa para o interesse ‘público’”, no seu caso, o interesse comum ou coletivo!**

Caso ainda não tenha ficado totalmente claro, analise alguns dos princípios que devem ser observados no procedimento licitatório e depois repense os seus conceitos, são eles:

**Moralidade** – comportamento honesto da administração;

**Impessoalidade** – proibição de qualquer critério subjetivo, tratamento diferenciado ou preferência, durante o processo licitatório;

**Legalidade** – disciplina a licitação como uma atividade vinculada, ou seja, prevista pela lei;

**Probidade** – estrita obediência à pauta de moralidade, incluindo as exigências de lealdade e boa-fé no trato com os licitantes;

**Publicidade** – transparência dos atos da administração pública;

**Sigilo das propostas** – é um pressuposto de igualdade entre os licitantes. O conteúdo das propostas não é público nem acessível até o momento previsto para sua abertura, para que nenhum concorrente se encontre em situação vantajosa em relação aos demais.

**Competitividade** – o procedimento de licitação deve buscar o melhor serviço pelo menor preço.

E aí, faz sentido pra você estabelecer princípios e critérios na hora de realizar uma compra/contratação, agora? ■





# DIREITO CONDONOMIAL NOS TRIBUNAIS

Por Pollyana Elizabete Pissaia – Advogada em Curitiba/PR – pollyana@bonijuris.com.br

## Ainda que não tenha participado da fase de conhecimento, o proprietário pode ter seu bem penhorado em ação de cobrança por dívida condominial

Agravo de Instrumento. Ação de cobrança de despesas condominiais. Propriedade do imóvel consolidada pela Caixa Econômica Federal. Obrigação propter rem. Adquirente responsável pelos débitos do imóvel. Artigo 1.345 do Código Civil. [...] 1. As cotas condominiais constituem obrigação 'propter rem' e podem ser cobradas de qualquer pessoa que venha a adquirir a propriedade do imóvel que lhes deu origem. 2. "A jurisprudência do STJ é no sentido de que, em se tratando a dívida de condomínio de obrigação propter rem, em razão do que o próprio imóvel gerador das despesas constitui garantia ao pagamento da dívida, o proprietário do imóvel pode ter seu bem penhorado no bojo de ação de cobrança, já em fase de cumprimento de sentença, ainda que não tenha participado da fase de conhecimento". (STJ – AgInt no REsp 1.851.742/PR). (TJPR – Agr. de Instrumento n. 0033434-27.2021.8.16.0000 – 8ª Câmara Cív. – Fonte: DJ, 12.09.2021).

## Após a penhora do imóvel a dívida trabalhista deve ser paga antes da dívida condominial

[...] Credor trabalhista. Direito de preferência. Preferência do crédito trabalhista em relação ao crédito do condomínio. – Recurso conhecido e provido. – Em atenção à ordem legal de preferência, os créditos trabalhistas, tributários e fiscais preferem ao crédito



do condomínio. (TJPR – Agr. de Instrumento n. 0015379-28.2021.8.16.0000 – 9ª Câmara Cív. – Fonte: DJ, 30.08.2021).

## Deve ser mantida a decisão que suspendeu os efeitos de assembleia condominial que não respeitou formalidades legais

Condomínio – Anulação assembleia – Não observância da convenção do condomínio e do artigo 1.342 do Código Civil para modificação de portaria – Ausência de especificação em edital de convocação para contratação de administradora – Probabilidade do direito evidenciada decisão de suspensão dos efeitos da assembleia mantida – Recurso conhecido e não provido. (TJPR – Agr. de Instrumento n. 0076922-66.2020.8.16.0000 – 8ª Câmara Cív. – Fonte: DJ, 27.08.2021). ■

# PERGUNTAS E RESPOSTAS

Fellipe Rodrigues – Advogado no Rio de Janeiro  
rjfellipe@ferreirarodriguesadv.adv.br



## JUSTIÇA GRATUITA PARA CONDOMÍNIO

**O condomínio no qual sou síndica teve sérios problemas na contratação de terceirizados e pretendemos entrar com ação na Justiça, mas estamos numa situação financeira bem precária. Podemos requerer justiça gratuita na hora de ingressar com demanda judicial?**

Alguns condomínios em situação financeira complicada, muitas vezes por inadimplência, nem sequer possuem recursos para pagamento das custas processuais necessárias ao início do processo de cobrança de cotas condominiais em atraso, imprescindíveis para a regularização da saúde financeira do condomínio.

Deste modo, a resposta é: sim!

Para a concessão de justiça gratuita ao condomínio, faz-se necessária a apresentação de docu-

mentação contábil que comprove a condição de hipossuficiência e escassez de recursos, assim, deve-se unir a seguinte documentação:

- ▶ Balancetes preparados pela administradora com as contas do condomínio, demonstrando a situação administrativa e financeira da entidade;
- ▶ Orçamento fiscal realizado no período confrontando a arrecadação esperada, a arrecadação real e as despesas, evidenciando déficit fiscal;
- ▶ Relatório de inadimplência condominial, demonstrando o montante em atraso;
- ▶ Comprovação de que os condôminos não poderão suportar contrair novas despesas, como cotas extraordinárias, sem agravamento da situação financeira do condomínio com o aumento da inadimplência;
- ▶ Eventuais penhoras em conta do condomínio a requerimento de credores;
- ▶ Saldo negativo em conta corrente;
- ▶ Existência de empréstimos bancários etc.;
- ▶ Compromissos de competências anteriores, vencidos e não pagos, como INSS sobre a folha de pagamento, faturas, contas, dentre outros.

Destaca-se ainda que, caso o condomínio não obtenha em juízo o direito à gratuidade de justiça, é possível que se peça o pagamento das custas ao final do processo.

Procure sempre um advogado especialista em direito condominial de sua confiança caso tenha dúvidas acerca do tema. ■

# Anuncie na 4<sup>a</sup> 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 4<sup>a</sup> 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\$ 600,00 (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)

#REVITALIZE

Seu condomínio  
merece ser tão bonito  
quanto a sua cidade!

Revitalize!

Cuidando da imagem do seu condomínio você cuida da imagem da cidade como um todo. Afinal, as cidades não são feitas apenas de atrações turísticas.

Os edifícios também fazem parte da paisagem.

- Os imóveis se valorizam.
- A qualidade de vida dos moradores aumenta.
- A cidade fica mais bonita.
- A economia se movimenta.

E com isso, todos ganham!



Revista

Direito & Condomínio

Bonijuris