

Informe Condominial

2ª EDIÇÃO | JUN 2022



Comissão Especial
de Direito Condominial



REGISTRO DO PRIMEIRO EVENTO PROMOVIDO PELA **Comissão Estadual de Direito Condominial**

A Comissão de Direito Condominial, presidida pela ilustre Dra. Leidiane Malini, promoveu o primeiro evento em prol da sociedade capixaba condominial, trazendo informação de extrema complexidade, que ainda paira dúvidas entre os síndicos e administradoras, ou seja, as temidas Assembleias Virtuais, e seus reflexos para os condomínios.

O evento realizado no dia 26 de maio de 2022, contou com a presença do palestrante Dr. Rodrigo Karpert, renomado Advogado no Âmbito do Direito Condominial, que discursou acerca das inovações da Lei

14.309/2022, na prática da convenção ao registro.

O evento foi um sucesso, contando com o patrocínio de renomadas administradoras do Estado do Espírito Santo e empresários da área de Engenharia e afins.

Agora estamos na expectativa do próximo evento que será conduzido pela Comissão Estadual de Direito Condominial da OAB/ES.

Alguém se arrisca qual será o tema e quem será o nosso próximo convidado?





Assembleia virtual e em caráter permanente, segundo a Lei 14.309, 08/03/2022

*Claudionor Brandão**

O mercado condominial esperava ansiosamente por uma legislação que pacificasse esse grande conflito social acerca da legalidade da assembleia virtual e, principalmente, assembleia em caráter permanente, de forma a suprimir a deficiência de quórum especiais.

A lei 14.309/22, alterou o Código Civil para permitir a realização de assembleias e reuniões virtuais de condomínios edifícios, bem como para possibilitar a **sessão permanente de condôminos**, trazendo as mudanças.

Sobre assembleia permanente a lei, através dos seus artigo 2º, § 1º e seguintes inseriu no artigo 1.353 do CC requisitos e procedimentos para sua realização, a saber:

Destacamos que, segundo a norma, aquele legitimado que convocar a assembleia, (síndico ou condôminos representando $\frac{1}{4}$ das frações ideais) mesmo sendo previsível não alcançar o quórum necessário, não poderá antecipadamente, de ofício, determinar que a assembleia sejam permanente, pois dependerá da autorização as-

* Diretor da CECAD Adm. de Condomínio e Síndico Profissional, desde 1991. Diretor da ANACON – Associação Nacional da Advocacia Condominial. Secretário Geral da Comissão de Direito Condominial OAB/ES. Contador, Administrador, Corretor de Imóveis e Advogado. Cel. (27) 9 92 36 89 80.

semblear. Entretanto, poderá prever o edital, como item de pauta, que, não havendo o quórum necessário, a assembleia delibere sua conversão em caráter permanente. Isso é possível, pois cumpre a norma, assim todos os interessados saberão da eventual possibilidade do seu prosseguimento em atos contínuos. Para tal exigindo:

a) Que a matéria a ser deliberada tenha quórum especial previsto em lei ou em convenção, condicionando ainda que aquele quórum não seja atingido na primeira sessão;

b) Deliberação da primeira sessão, por maioria dos presentes (maioria simples), autorizando o presidente a converter a reunião em sessão permanente, desde que obedecido, cumulativamente, todos os demais requisitos.

c) Obrigatoriedade do agendamento das sessões seguintes, indicando no edital, data e a hora das realizações, observando o prazo máximo de 60 (sessenta) dias entre uma sessão e outra e um prazo máximo de 90 (noventa) dias para conclusão final da assembleia.

d) Como regra geral se faz necessário convocar todos os condôminos, de forma verbal, notificando aqueles que se fizeram presentes à sessão inicial e na forma prevista na convenção, as demais unidades ausentes.

e) Justificar os motivos da permanência da sessão, identificando nos editais seguintes as deliberações pretendidas, em razão do quórum especial não atingido;

f) Dar publicidade, lavrando ata parcial de cada sessão, registrando de forma resumida os atos e fatos ocorridos relativos à ordem do dia, remetendo a todos os condôminos em anexo aos editais seguintes;

g) Cada sessão deve ser finalizada com suas respectivas atas, conforme dia e hora em que foram designadas, consolidando às respectivas deliberações;

h) Aquele condômino que participar de uma sessão não precisa participar de outras, ficando garantido seu voto já proferido, resguardado ainda o direito, caso queira, participar de outras sessões e nelas alterar seu voto.



A princípio a lei 14.309/22 seria a solução dessa demanda condominial, pois até quem não convive em condomínio sabe do estigma negativo das assembleias condominiais e dos motivos que levam ao seu esvaziamento, trazendo, dentro do limite da lei, barreiras intransponíveis para aprovar determinadas matérias, quando a norma legal ou convenção exige quórum especial, ou seja, determinado número de participantes relativo as frações ideais do condomínio, entretanto, em meu modesto entendimento, sujeito a revisão, a forma como está sua redação, leva a dúvida interpretação, ou seja, não está de forma clara e objetiva se a assembleia é única, efetivamente permanente ou se obriga a convocar várias sessões con-

secutivas, o que certamente levantará motivos para ações judiciais, e mais uma vez cairemos na dependência jurisprudencial e do ativismo judicial.

Vejamos que o seu artigo 2º determina, quando em deliberação de matéria com exigência de quórum especial, previsto em lei ou convenção, e, não alcançando a assembleia aquele quórum, ela própria, por decisão da sua maioria, (maioria simples) autorize que a sessão permaneça em **caráter permanente**, trazendo em seguida os requisitos para que isso ocorra, entretanto no § 1º, desse mesmo artigo, item I, contradiz a **natureza permanente** quando faz referência a sessões seguintes.

“(...) I - sejam indicadas a data e a hora da sessão em seguimento (...)”,

Segundo dicionário da língua portuguesa, permanente é um adjetivo que significa aquilo que permanece no tempo, duradouro, estável, constante, continuado.



Logo, quando a norma determina convocação de novas sessões, em prazo máximo de 60 dias entre elas, limitado a um espaço temporal não superior a 90 (noventa) dias, não cria nenhuma novidade, pois já era permitido a convocação de tantas quantas sessões extraordinárias fossem necessárias, apenas cria uma expectativa de que, em um passo de mágica, aqueles “desinteressados, que não compareceram na primeira sessão fossem revestidos de ânimo para participar das sessões seguintes, criando uma falsa ilusão de alcançar aquele quórum não atingido nas primeiras sessões.

A lei traz ainda, nos itens seguintes, outros requisitos, como convocação dos ausentes, lavratura da ata parcial da sessão realizada, o que é salutar dentro do princípio da publicidade dos atos condominiais, porém, já no item IV, quando fala em “encontros seguintes” e “data e hora” para continuidade das deliberações, exalta ainda mais a dúvida se a assembleia é a mesma, ou seja, se permanece sua continuidade ao longo do tempo máximo de 90 (noventa) dias ou se temos que convocar novas sessões, seguindo todos os requisitos legais e convencionais, com abertura e encerramento em um curto espaço de tempo, com data e hora de início e término no mesmo dia.

Nesses termos entendemos que, sendo necessário abrir várias sessões, com início e fim dentro de um determinado dia e hora, a lei tornar-se-á

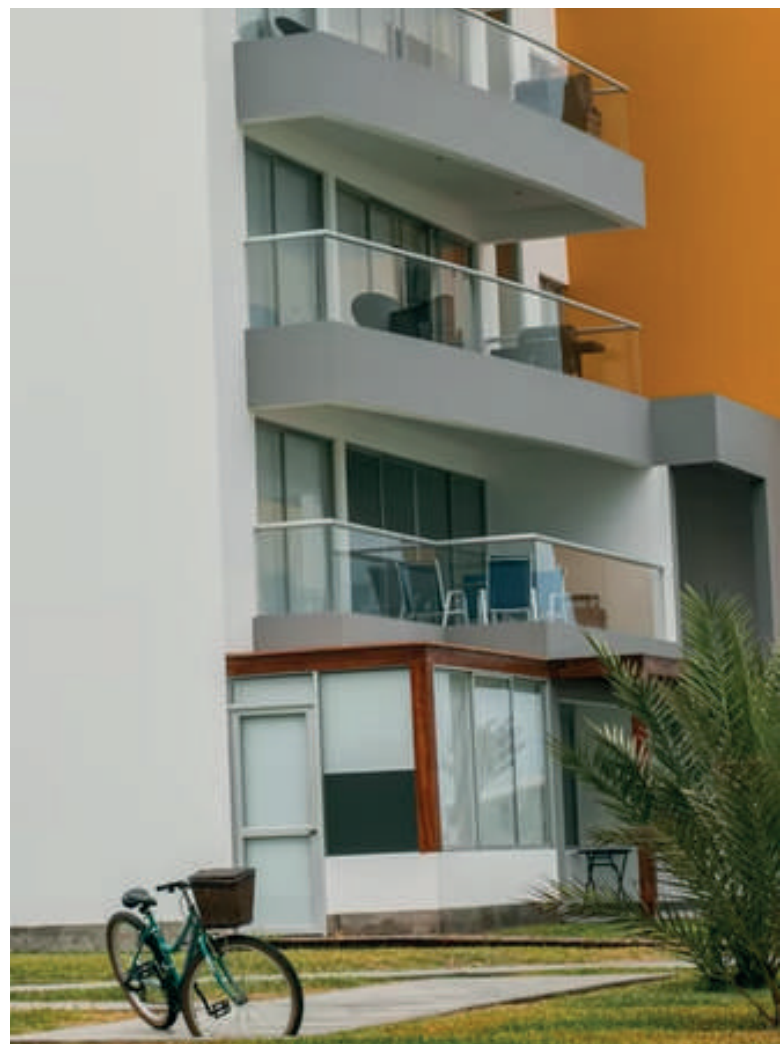
ineficaz, pois aquele condômino que não quis se fazer presente na primeira sessão, também não terá motivação para ir às demais, ficando o direito coletivo prejudicado pelo não comprometimento individualizado.

Porém, sendo a interpretação de que poderá “permanecer” com a sessão aberta por vários dias, dando ao condômino o direito de exercer o seu livre arbítrio e sagrada opção de escolher entre “se envolver” nos debates ou simplesmente “participar” da assembleia através do manifesto solitário do seu voto, atingirá a lei seu propósito.

Nesse sentido é que direciono minha crítica, pois não pode o Estado declarar ilícito um ato que não fere uma norma legal, simplesmente votar ou se envolver nas discussões é um direito de livre escolha cada condômino, e, não trazendo essa possibilidade de forma clara e inequívoca, dará margem para dúvida interpretação, podendo aquele que, em desagrado com determinadas decisões, encontrar amparo para promover ações judiciais, submetendo as decisões que poderiam ser extraídas do manifesto legítimo de cada condômino em assembleia, que é o mais legítimo fórum dessas deliberações, à interpretações do julgador, sob o risco de distanciá-las da vontade da maioria dos condôminos, além de abarrotar nossos tribunais com ações que poderiam ser evitadas, exacerbando o ativismo judicial e dependência de jurisprudências genéricas que não contemplan a customização de cada caso, como seria o resultado assemblear.

No que se refere as assembleias virtuais e híbridas, embora tenha o legislador esquecido de tratar uma questão vital, que é a lista de presença, comprovando a participação em assembleia, a lei foi assertiva, direta e objetiva tal como tem que ser, alterando o CC, nele inserindo o artigo 1.354 A, para autorizar a convocação, a realização e a deliberação de quaisquer modalidades de assembleia de forma eletrônica, mediante o cumprimento dos requisitos seguintes:

- a) Que não haja proibição expressa na convenção do condomínio;
- b) Sejam preservados aos condôminos os direitos de voz, de debate e de voto;
- c) Constar no edital de convocação a modalidade de assembleia virtual ou híbrida, bem como as instruções sobre acesso, manifestação e forma de coleta de votos;
- d) Opção de apresentar aos participantes os documentos pertinentes à ordem do dia de forma física ou eletrônica;
- e) Lavratura da ata após o cômputo dos votos e encerramento da sessão, que poderá ser elaborada e divulgada de forma virtual;
- f) Permissão para que o condomínio estipule, em Regimento Interno, normas complementares relativo à realização de assembleia virtual e ou híbridas, aprovadas, por maioria simples, em assembleia especialmente para tal convocadas;



g) Total isenção da administração do condomínio por atos e fatos que não estejam sob seu controle na realização da assembleia, cabendo a cada condômino ou seu representante cuidar para que seus equipamentos (celular e ou computador), bem como sua rede de acesso à internet estejam em perfeito funcionamento

Comento sobre a ressalva da ausência de normatização da lista de presença, destacando que, embora a lei não obrigue que as atas das assembleias sejam registradas em cartório, o que é uma enorme sabedoria, algumas instituições, como Bancos e Receita Federal, fazem tal exigência para movimentação bancária e atualização do CNPJ, respectivamente, porém, diante da ausência de normativa legal, registradores cartoriais, cometem enormes absurdos, exigindo que em uma assembleia virtual, seus participantes assinem, presencialmente, lista de presença, o que parece até engraçado, se não fosse constrangedor, obrigando que os administradores, após uma assembleia realizada remotamente, deixem lista de condôminos na portaria para que eles assinem, sem qualquer segurança e sujeito a fraudes, contrariando a realidade

fática que permite a tecnologia, realizar uma assembleia em que o condômino dela participe mesmo estando em endereço diverso do condomínio, em outros estados da Federação ou até mesmo fora do Brasil, assim, qual o sentido de exigir do participante a assinatura presencial de uma lista, quando existe nos meios eletrônicos essa possibilidade com maior eficiência, eficácia e segurança jurídica.

Para perfeição dessa norma, desejamos que nossos legisladores, ouçam os operadores da gestão condominial, corrigindo essa lacuna, permitindo que a administração condominial, de forma eletrônica comprove a legitimidade do representante da unidade privativa que da assembleia participou, como também prever severa punição aquele que, não observando a boa-fé objetiva, participar da assembleia de forma fraudulenta, bem como direcionar as exigências básicas que os registradores possam requerer no ato de registro de ata de assembleias condominiais, tanto física quanto presenciais ou híbridas, de forma a inibir uso abusivo de exigências infundadas.



O município de Vila Velha e as novidades para os condomínios

No dia 02 de maio de 2022, o Município de Vila Velha trouxe mais uma novidade para os condomínios da região.

Nessa vereda, foi divulgado no Diário Oficial do Município de Vila Velha, Edição nº 1424 a Lei nº 6.626, de 27 de abril de 2022, de autoria do Vereador João Batista Tita.

A presente Lei dispõe sobre o descarte e separação do lixo reciclável, orgânico e similares no município de Vila Velha por parte dos condomínios residenciais.

Nesse sentido, os condomínios residenciais do município de Vila Velha que possuam mais de 10 (dez) unidades habitacionais deverão proceder à separação e o descarte do lixo produzido em sacos plásticos nas cores azul, preferencialmente, para lixo seco, e preto, para materiais orgânicos e lixo de banheiro.

A Lei discorre que, poderá a separação e o descarte do lixo ocorrer ainda no padrão nacional das normas de descarte do lixo reciclável, utilizando sacos plásticos nas cores azul, verme-

lho, amarelo e verde, conforme dispõe a Resolução CONAMA nº 275, de 25 de abril 2001.

Para efeito da presente Lei é considerado:

I - lixo seco: qualquer espécie de papel, plástico, lata, metal, vidro e qualquer material reciclável;

II - lixo orgânico: os resíduos de fácil decomposição, tais como: restos de comida, cascas de frutas e legumes, folhas de verduras e árvores.

Deste modo, caberá aos condomínios

acondicionarem o lixo nos respectivos sacos de cores apropriadas para o seu recolhimento pela empresa responsável.

Cumprе ressaltar que, o Poder Executivo Municipal regulamentará a presente Lei no que couber, especialmente quanto às penalidades no caso do seu descumprimento.

Agora cabe o alerta aos síndicos e administradoras a se adequarem a legislação, evitando as penalidades impostas pelo município.



Nova lei de Manutenção Preventiva Predial na Cidade de Vitória, ES

Projeto de Lei 74/2022 aprovado pela Câmara de Vereadores, foi sancionado pelo Prefeito, dando origem a Lei 9.481, publicado no diário oficial do município, em 06 de junho de 2022, alterando a Lei 9.418, que dentre outros provimentos, tratava do Laudo de Inspeção Predial.

Recentemente publicamos um artigo falando da importância desse Projeto para a gestão da manutenção preventiva predial, agora vamos entender as mudanças práticas que ele trouxe, bem como dos fundamentos jurídicos dessa norma, entretanto, antes de detalharmos sua interpretação, gostaríamos de destacar seu propósito, ou seja, qual bem jurídico o legislador buscou proteger, me parecendo claro que seu objeto é, através da **conservação preventiva**, garantir a proteção patrimonial e pessoal, dando um direcionamento ao gestor da manutenção das edificações, portanto, não se deve confundir seu objetivo com proteção de direitos de garantia de obras e vícios construtivos, pois esses já estão tutelados em outras normas, como o Código Civil, Código de Defesa do Consumidor e normas auxiliares da ABNT.



A principal mudança introduzida pela lei 9.481/22 foi substituir a obrigação dos condomínios elaborarem, a cada 10 (dez) anos, laudo de inspeção predial, para promoverem a manutenção corretiva pela obrigação de cumprir o manual de gestão da manutenção, passando a fazê-la de forma preventiva.

Por diversas vezes me foi questionado, por qual motivo necessitamos de uma lei para dar direcionamento à manu-

tenção preventiva predial, uma vez que o artigo 1.348, V do Código Civil, já impõe ao síndico tal obrigação, portanto, venho, de maneira simples, esclarecer, que tal dispositivo, apenas determina o que fazer, contudo, sem estipular como fazer, deixando o modo de execução, a cargo de cada administrador, dessa forma, não temos um modelo padrão que possa direcionar a gestão da manutenção em termos de prazos e procedimentos.

*Art. 1.348. Compete ao síndico:
(...)*

V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores

Outra dúvida recorrente é quanto a exigência da norma da ABNT 5674, já que ela existe há mais de vinte anos. Como já explicamos, a



ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnica é uma instituição de utilidade pública, Lei 4.150/62, sem competência legislativa, portanto, em observância ao princípio constitucional da legalidade, artigo 5º, Inciso II da Constituição Federal, suas normas não têm, diretamente, força legal, necessitando que uma Lei, devidamente constituída em conformidade com o nosso ordenamento jurídico, lhe faça referência, como assim fez a Lei 9.481/22, quando em seu artigo 3º vinculou a norma da ABNT 14.037, que trata do Manual de operação, uso e manutenção das edificações e no artigo 4º, à norma 5.674, que trata da gestão da manutenção predial, a qual estabelece no subitem 5.2 a manutenção das áreas privativas e no subitem 6.4 as manutenções das áreas comuns, lhes dando legitimidade para serem exigidas com obrigação de fazer por força de lei.

Na prática, a nova lei, apenas dá direcionamento a uma obrigação já existente, muitas vezes renegada em razão do valor da taxa condominial, como sabemos, em condomínio, as decisões são tomadas pelo voto dos condôminos em assembleia, entretanto, costumeiramente, suas decisões se dão pelo menor preço e imediatismo, fazendo com que síndico e/ou administrador encontrem dificuldades para inserir na previsão orçamentária as verbas para manutenção preventiva. A simples ideia de fazer uma poupança para manutenções a longo e médio prazo soam quase como ameaça ao cargo do gestor, preferindo o condômino ter

uma taxa condominial, no primeiro momento, mais econômica, do que investir na prevenção, ainda que na prática seja mais oneroso a recuperação posterior. Essa nova regra facilitará aprovar nas previsões orçamentárias, verbas destinadas a manutenção preventiva, dando aos síndicos e administradores maior segurança jurídica no desempenho de suas funções.

Quanto as providências práticas que síndicos e administradores devem adotar, destacamos as seguintes: a) Independentemente do tempo em que seu condomínio foi instalado, o síndico / administrador deve buscar junto a construtora e ou em seus arquivos o Manual de Manutenção, também, chamado de Manual do Síndico; b) Elaborar seu plano de manutenção preventiva, segundo consta no respectivo manual e prosseguir na sua execução; c) Rever sua previsão orçamentária, certificando da existência de verba para as respectivas manutenções; d) Guardar as notas e demais documentos que possam comprovar a execução da manutenção para serem apresentados a fiscalização, quando exigido; e) Contratar para execução dos serviços, profissionais credenciados e especializados em suas respectivas áreas de atuação.

Destacamos também que a presente Lei não alterou as obrigações de fazer as manutenções preventivas do sistema contra incêndio para renovação do Alvará do Corpo de Bombeiros e nem o RIA - Relatório de Inspeção Anual para renovação do alvará de Elevador, que são tratados em leis específicas.

Vale ainda ressaltar que a obrigação de elaborar o primeiro manual permanece da construtora, que deve ser entregue na instalação do condomínio, como assim prevê o CDC, Código de Defesa do Consumidor. Já para os edifícios com mais de 10 (dez) anos de existência, os manuais deverão ser renovados pelo próprio condomínio, conforme artigo 2º, §3º da Lei 9.481/22, devendo o síndico contratar um profissional credenciado no CREA ou CAU para verificar se o manual está em conformidade com as normas 14.037 e 5.674 da ABNT, não sendo necessário elaborar um novo, apenas atualizar aquilo que for necessário em razão de mudança das normas e ou da própria edificação.

Quanto a situação daqueles condomínios que já elaboraram o Laudo de Inspeção, em razão da lei revogada, a nova norma não trouxe nenhum direcionamento, respostas que buscaremos nos próximos dias.

A administração condominial é uma atividade multidisciplinar, e há poucos anos deixou de ser o “patinho feio” do mercado imobiliário, quando o Brasil descobriu seu potencial econômico, que movimenta anualmente milhões de reais, trazendo vários especialistas para esse seguimento, como por exemplo a engenharia condominial, perícia, contabilidade condominial, advocacia condominial, dentre outras, o que de certa forma trás segurança para síndico e administrador condominial, que deixaram de ser os únicos responsáveis pelos destinos das edificações, inclusive o próprio Estado passou a prestar mais atenção nesse novo nicho, passando o Legislativo se



dedicar mais ao seu regramento, como no caso dessa nova lei.

Entendo que qualquer atividade profissional deve ser exercida por quem esteja legal e tecnicamente habilitado, sob pena de favorecer o exercício ilegal da profissão, nesse sentido orientamos que síndico e administradores jamais assumam a responsabilidade de executar obra de relevante amplitude sem antes contratar um especialista para montar uma planilha que lhe oriente, com fundamentação técnica e científica, o que dever ser

feito, como deve ser feito, qual material a ser empregado e quanto custo fazer, além desse profissional acompanhar sua execução, declarando no final que a mesma seguiu o plano elaborado, atestando a qualidade dos serviços.

Lamento que precisemos de lei para cumprimento de uma ação tão elementar, fazer a **conservação preventiva dos edifícios**. Sou favorável à menor intervenção do Estado na vida privada, porém, nesse caso vejo como positivo, pois mudar a cultura de um povo não é tarefa fácil, exemplifico com o uso do cinto de segurança em veículos, que antes da exigência da lei de trânsito era um objeto decorativo, após sua vigência e diversas campanhas educativas, passamos a usá-lo de forma automática, não mais pelo medo da multa, mas pela consciência da segurança que ele proporciona, assim espero que aconteça, em breve tempo, com a **manutenção preventiva predial**, razão pela qual entendo que a mudança da lei significa um grande avanço para gestão de condomínios, pois define um modelo **padrão obrigatório para manutenção preventiva**, fundamentada em normas da ABNT, elaboradas por especialistas com conhecimento técnico científico, o que certamente outras cidades também passarão a adotar.



Cuidados que os síndicos e os administradores devem adotar ao aplicar as penalidades de multa ao condômino infrator

Recentemente a mídia foi tomada pela notícia que a Dra. Deolane Bezerra foi multada em R\$37 mil reais pelo condomínio de luxo onde mora, em Alphaville, região metropolitana de São Paulo, devido uma gravação de um clipe em sua residência que mostrou o teto das casas dos outros condôminos.

Apesar de ter recorrido da aplicação da penalidade imposta pelo condomínio, em decorrência do não pagamento da multa, seu filho teve o direito cerceado de frequentar as áreas comuns do condomínio.

Não se aprofundando no mérito da questão veiculada na mídia, pois não temos em mãos o que gerou de fato a penalidade imposta a Dra. Deolane.

Após a notícia veiculada pela mídia fica o questionamento: Quais os cuidados que os síndicos e administra-

doras devem adotar ao aplicar as penalidades de multa ao condômino infrator?

Pois bem!

O primeiro ponto antes de aplicar a penalidade ao infrator é verificar se o condômino/morador da unidade possui registros de infrações anteriores ao fato que turbou o sossego dos demais condôminos.

O próximo passo é analisar as penalidades previstas na Convenção e Regimento Interno do condomínio, verificando os limites que o condomínio possui para notificar ou multar um condômino infrator.

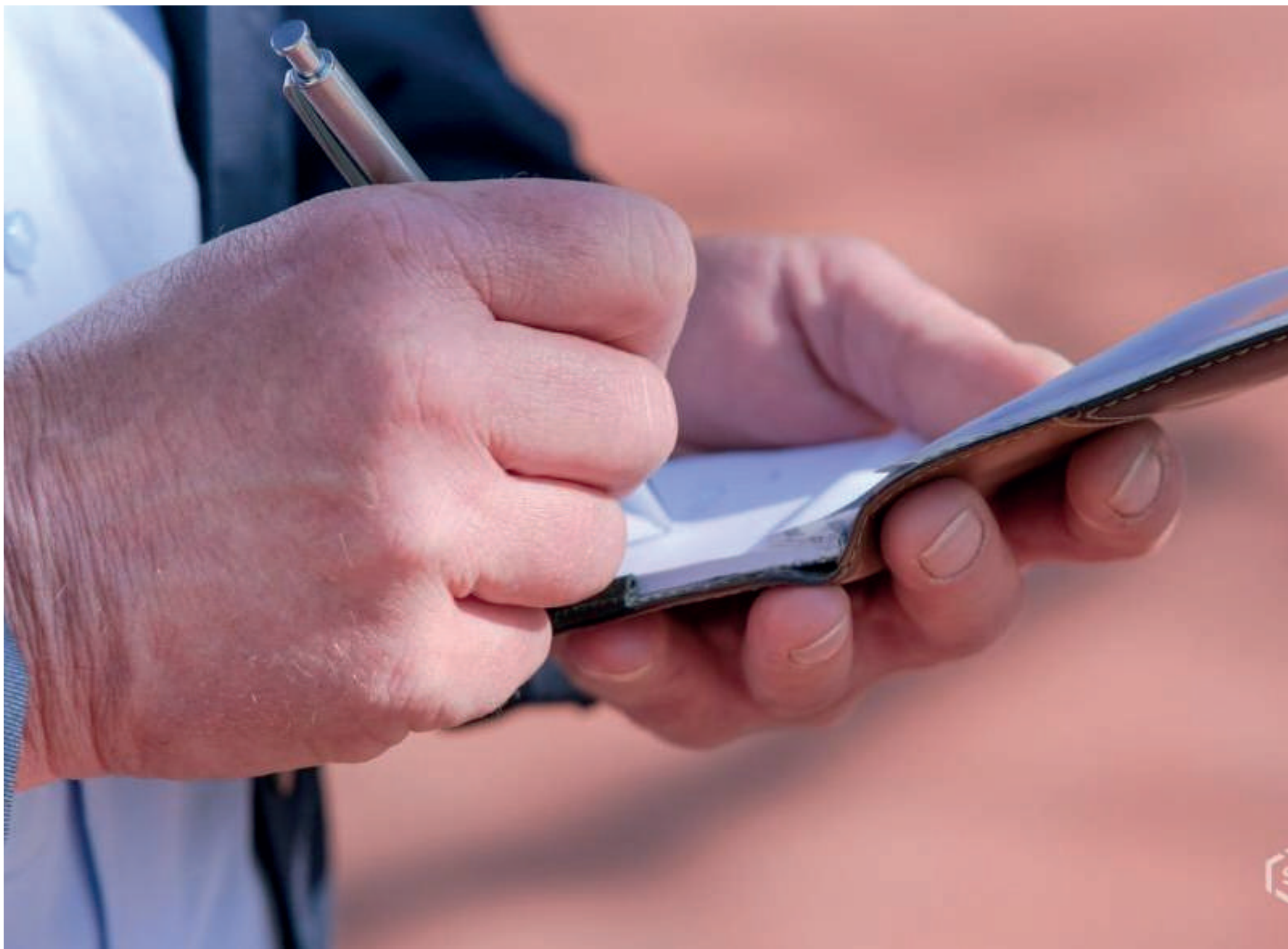
Ademais, não podemos esquecer que temos o Código Civil que dispõe acerca da aplicação de multa, vejamos:

Art. 1.336. São deveres do condômino:

(...) IV - 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.

(...) § 2º. O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, **não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais**, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, **caberá à assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.** (*griffo nosso*)

Ora! Como podemos observar a multa não pode ser su-



perior a 05 contribuições mensais, conforme expressa o Código Civil, salvo se for aprovada em assembleia com quórum qualificado, vide art. 1336 e 1337 do Código Civil.

Sabemos e entendemos os percalços que alguns atos dos moradores causam ao condomínio e o transtorno que traz para gestão administrar os conflitos, porém, temos que avaliar todo o contexto para aplicar uma penalidade.

O Infrator nunca deve ficar impune, porém, a penalidade não pode ser aplicada de forma arbitrária, pois, o objetivo da aplicação das penalidades é pedagógico, ou seja, visam corrigir o infrator para que este não retorne a cometer novas infrações similares.

Em recente decisão do TJSP, um condomínio aplicou a penalidade ao condômino em decorrência de um evento festivo, porém, o tribunal entendeu que a multa teria sido aplicada sem observância a norma condominial.

O Desembargador Campos Petroni, relator do recurso no TJ-SP, discorreu que a multa somente poderia ser exigida depois de tomadas as devidas cautelas e ter sido dada ao proprietário oportunidade de contraditório e ampla defesa, o que não ocorreu,

razão pela qual deve ser reconhecida a nulidade da penalidade.

O relator explicou, contudo, que o que se anula é a aplicação da multa da forma que foi feita, pela falta do devido processo legal. Porém, isso não impede que o condomínio reaplique a sanção em um novo procedimento que permita a defesa prévia do condômino. [Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0003441-05.2015.8.26.0247, da Comarca de Ilhabela - 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo]

Em suma, após esclarecimentos, sugerimos que antes de aplicar a penalidade pecuniária, a famosa MULTA, ao infrator, aconselhamos que seja verificado se há registros de reincidência, quais as penalidades previstas na Convenção ou Regimento Interno, e qual limite do valor da multa, e caso o problema seja recorrente e esteja causando transtornos a paz da coletividade, que o assunto seja tratado via assembleia, a luz do art. 1.337 do Código Civil.

Acontece nos tribunais

Condomínio é condenado a indenizar morador que sofreu queda em piso escorregadio



A 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do DF manteve a sentença que condenou o Condomínio Península Lazer e Urbanismo a indenizar um morador que sofreu uma queda na área comum do prédio. O colegiado concluiu que houve **omissão do réu ao não sinalizar que o piso estava escorregadio**.

O autor conta que andava pela área comum do condomínio quando **perdeu o equilíbrio, caiu e fraturou o braço esquerdo**. De acordo com ele, a área havia sido molhada e estava sem sinalização sobre o perigo. Afirma que precisou passar por procedimento cirúrgico e sofreu danos. Pede para ser indenizado.

Decisão do 1º Juizado Especial Cível de Águas Claras condenou o réu a indenizar o autor. O condomínio recorreu sob o argumento de que a **culpa foi exclusiva do autor, que estava molhado** quando andava pelo local. Defende que não há comprovação de culpa ou responsabilidade do condomínio.

Ao analisar o recurso, a Turma destacou que **“houve ato ilícito gerado por uma omissão do condomínio”**. As fotos do processo mostram que o piso é composto por cerâmicas lisas e escorregadias e que não havia placa de sinalização. Para o colegiado, “tal fato exigia no mínimo avisos de advertência aos condôminos e visitantes, a fim de alertá-los acerca do perigo”.

“A ausência de placas de advertência indicadoras de piso molhado ou escorregadio pode gerar acidentes, que, se ocorridos com expressiva lesão corporal, como no caso em exame, afetam atributos da personalidade e autorizam a condenação do estabelecimento em indenização por danos morais”, registrou. O magistrado lembrou que, após o acidente com o autor, o condomínio instalou sinalização de piso escorregadio com perigo de queda.

Dessa forma, o **colegiado manteve a sentença que condenou o condomínio** a pagar R\$ 5 mil a título de danos morais.

A decisão foi unânime.

Acesse o PJe2 e saiba mais sobre o processo: 0709487-23.2020.8.07.0020

© Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios – TJDF

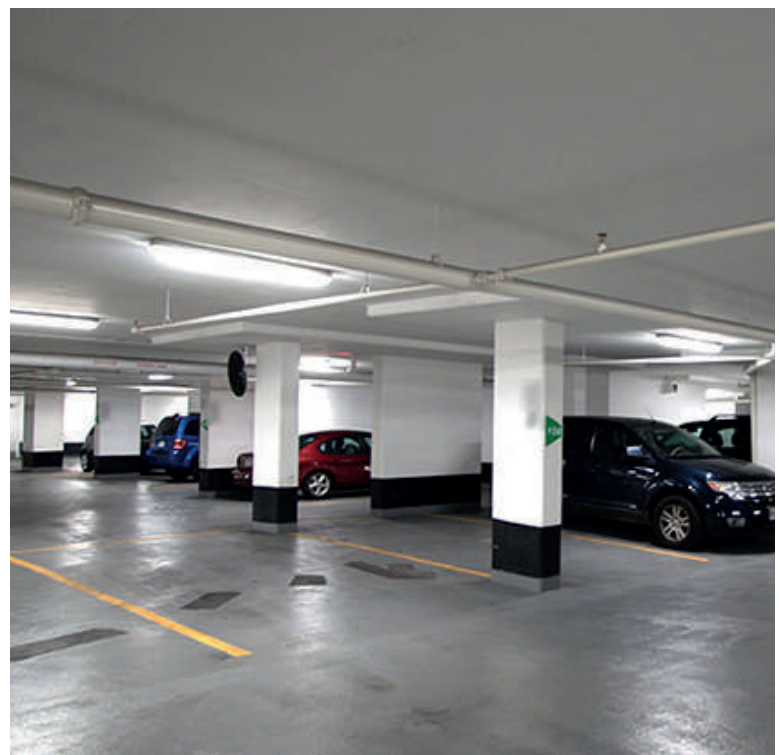
Todos os direitos reservados. *É permitida a reprodução parcial ou total desta publicação, desde que citada a fonte.*



Condomínio deve adequar vagas de garagem ou indenizar proprietário que teve uso proibido

A 6ª Turma Cível do TJDF determinou que o Edifício Residencial San Lorenzo adote as providências necessárias para readequar o projeto de garagem que garanta ao proprietário de apartamento a utilização privativa de duas vagas, conforme previsto na escritura do imóvel. **Uma das vagas foi impossibilitada de uso, após vistoria do Corpo de Bombeiros Militar do DF (CBMDF).** Na decisão, o colegiado também anulou multa aplicada ao morador.

O autor conta que é dono do imóvel, localizado em Águas Claras, e das duas respectivas vagas de garagem, localizadas no primeiro subsolo do prédio. Afirma que, desde a aquisição, vinha utilizando o espaço conforme sua destinação. Contudo, após vistoria técnica dos CBMDF, foi notificado sobre irregularidades na construção do empreendimento e que haveria necessidade de supressão de uma das vagas, por **impedir o acesso à saída de emergência do local, sob pena de multa.** Apesar de ter procurado o condomínio e a construtora para resolver a situação, explica que continuou usando as referidas vagas, motivo pelo qual foi multado pelo residencial em R\$ 3.530,70, o que considerava ilícito.



O proprietário registra que, antes mesmo da visita do CBMDF, **o réu já sabia do vício de projeto** que resultou na inutilização das vagas, tanto que propôs ação contra a construtora para correção dos defeitos. Assim, requereu a disponibilização de duas vagas de garagem similares, para uso privativo, e a suspensão da multa, ou, alternativamente, indenização no valor correspondente a uma vaga.

De sua parte, o condomínio alega que os **erros de projeto e de execução das obras são de responsabilidade da construtora**, que edificou o empreendimento e vendeu os apartamentos e as respectivas vagas sem observar as regras de segurança comunitária, fato que afasta sua responsabilidade, uma vez que apenas agiu de forma lícita e cumpriu a determinação do Corpo de Bombeiros.

Ao analisar o caso, a Desembargadora relatora verificou que, em março de 2021, o condomínio ajuizou ação no intuito de responsabilizar a construtora por diversos vícios encontrados na construção do edifício, entre eles o erro de projeto da divisão das vagas da garagem, que fundamentou a notificação do CBMDF. Na sentença, restou definido que não havia responsabilidade da empresa por sanar o vício relacionado ao projeto da garagem, de forma que **o prédio deveria arcar com o ônus das alterações necessárias**.

“A irregularidade encontrada na visto-

ria do Corpo de Bombeiros levou à necessidade de utilização, por todo o condomínio, de área que foi adquirida pelo apelante-autor como de sua propriedade. Assim, impedir autor, que adquiriu esse imóvel, de usufruí-lo, configura-se uma forma de desapropriação e que deve ser compensada, sob pena de gerar o favorecimento de toda a coletividade em detrimento de apenas um dos condôminos”, esclareceu a magistrada.

Diante disso, o colegiado definiu que o condomínio deve adotar as providências para readequar as vagas de garagem, a fim de **propiciar ao autor a utilização de suas duas unidades ou indenizá-lo pela vaga perdida**. Em consequência, a multa aplicada a ele também é nula. Foi dado prazo de 120 dias para cumprimento da determinação.

A decisão foi unânime.

Acesse o PJe2 e confira o processo: 0716608-05.2020.8.07.0020

Processo relacionado: 0711407-03.2018.8.07.0020

© Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios – TJDF

Todos os direitos reservados. É permitida a reprodução parcial ou total desta publicação, desde que citada a fonte.

Condomínio deve indenizar idosa que se feriu em hidrante instalado na calçada

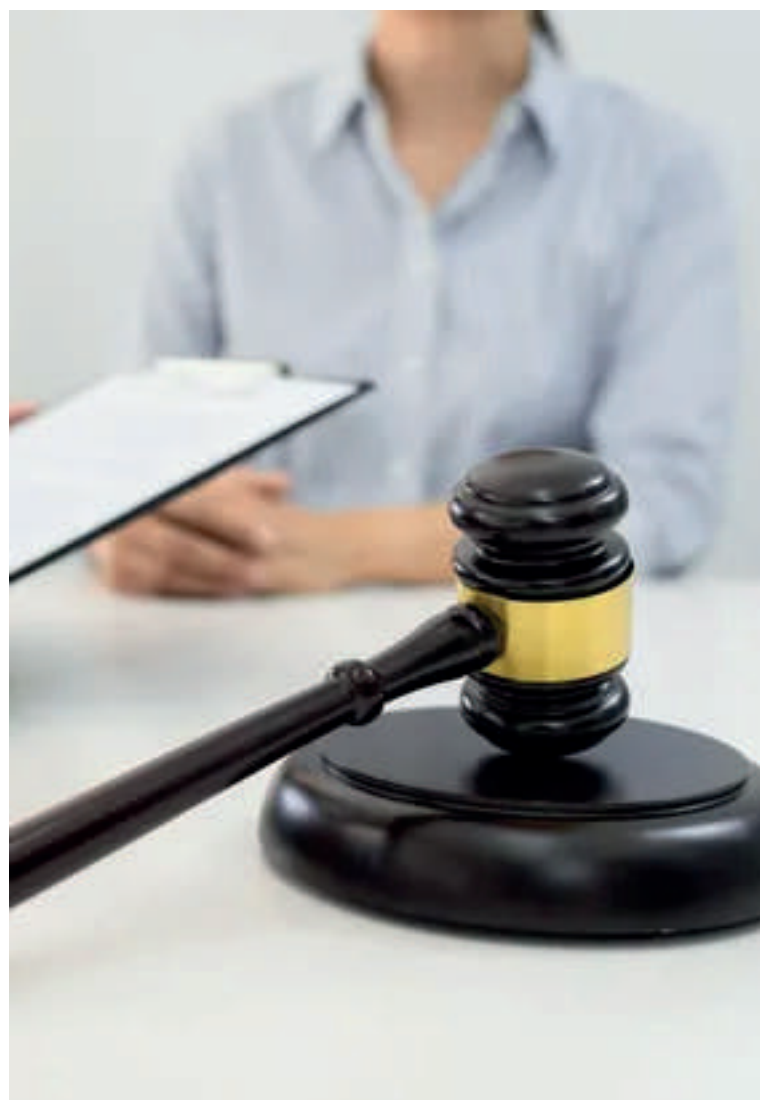
A 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal manteve, por unanimidade, sentença que condenou condomínio do Cruzeiro Novo (DF) a pagar **indenização por danos morais** à idosa que tropeçou e se feriu em hidrante construído pelo réu, na calçada em frente ao edifício.

De acordo com o processo, **a autora machucou o nariz, teve trauma facial e um edema nos lábios**. Todos atestados por laudos médicos juntados ao processo.

Em suas alegações, o residencial declarou que a autora tropeçou por estar desatenta e que não haveria provas da correlação entre a queda e o dano no rosto da vítima. Assim, solicitou a revisão da sentença para julgar improcedente o pedido da autora ou, alternativamente, a redução do valor a ser pago em danos morais.

Ao analisar o caso, a magistrada registrou que o Código Civil prevê a obrigação de reparar o dano àquele que o causou, bem como dispõe que a indenização é medida com base na extensão da lesão. “Resta incontroverso que a caixa de hidrante, construída

em alvenaria pelo condomínio recorrente, foi a causa do acidente provocado na autora/recorrida. Ademais, **o hidrante foi construído sem nivelamento com a calçada e sem destaque ou sinalização** à época do fato”, relatou a julgadora.





Segundo a juíza, a **dimensão do dano é demonstrada pelas fotos** da autora e pelos laudos médicos que comprovam “fratura do osso nasal direito, trauma de face, edema labial superior e edema peri orbitário bilateral”. Consta nos autos, ainda, depoimento de testemunha que afirma que a autora chegou em seu salão de beleza com lábios inchados e ensanguentados, após o acidente.

Diante do grau da ofensa moral sofrida, o colegiado entendeu como suficiente a quantia de R\$ 3.500 para compensar os danos vivenciados pela autora, sem, contudo, implicar em enriquecimento sem causa.

Acesse o PJe2 e confira o processo: 0706117-14.2021.8.07.0016

© Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios – TJDF

Todos os direitos reservados. É permitida a reprodução parcial ou total desta publicação, desde que citada a fonte.

Nem toda ofensa gera indenização, reforça TJSC, sobre desentendimento em condomínio

A moradora de um condomínio, localizado em Balneário Camboriú, alugou a sala de cinema do prédio onde mora para que suas filhas e amigas pudessem assistir a um filme. Sozinhas na sala, as crianças brincaram de pular nos sofás do cinema. Assim que a mãe soube da farrá, foi até o local, deu uma bronca geral na criançada, devolveu a chave na portaria, pediu desculpas e a história – ocorrida em maio de 2018 – poderia terminar aqui.

Mas acontece que as imagens da meninada pulando as cadeiras – captadas pelo sistema interno de vigilância – foram publicadas em grupos do WhatsApp do condomínio. A mãe acusou o síndico de tê-las enviado e argumentou que, desde então, passou a ouvir comentários maldosos dos demais condôminos. Por isso, sentindo-se humilhada e entrou na Justiça com pedido de indenização pelos danos morais.

Por sua vez, o síndico disse que enviou as imagens com o objetivo de mostrar o que acontece quando crianças ficam sozinhas nos espaços do condomínio. Ele lembrou que, pelo regimento interno, é proibido menores de 12 anos desacompanhadas de um adulto. Argumentou ainda que as ima-

gens estavam desfocadas e que não dava para identificar a meninada. Disse ainda que o grupo do whats era fechado e com pouca gente, e que o fato não causou nenhum abalo anímico - nem nas crianças, nem na mãe.

O juiz Rodrigo Coelho Rodrigues, na comarca, julgou improcedente os pedidos da inicial. Entendeu que o envio das imagens serviu apenas para informar e alertar os moradores do descumprimento das regras do condomínio. "Não há menção ao nome dos pais, ao apartamento que as crianças moram ou qualquer identificação das crianças, não havendo ofensa à parte autora diretamente", escreveu. Para ele, a repercussão do fato fora pequena, "porque, como se nota da conversa, tão logo o assunto foi ultrapassado por outra questão relativa ao cotidiano do condomínio". A mãe recorreu, com o argumento de que a divulgação de imagens não autorizadas de suas filhas em grupo de Whatsapp é situação que por si só extrapola as atribuições do síndico e viola os direitos constitucionais.

No entanto, de acordo com a relatora, desembargadora Denise Volpato, não há, nas mensagens, declarações ofensivas ou desabonadoras relativamente às filhas da requerente, não se constatando o cunho ofensivo ou a exposição ao ridículo. "Nesse viés", ela explicou, "é consabido que o dano moral consiste no prejuízo de natureza não patrimonial capaz de afetar o

estado anímico da vítima, seja relacionado à honra, à paz interior, à liberdade, à imagem, à intimidade, à vida ou à incolumidade física e psíquica" disse.

"De outra parte", prosseguiu Volpato, "não é qualquer ofensa aos bens jurídicos supracitados que gera dever indenizatório, sendo imprescindível que a lesão moral apresente certo grau de magnitude, de modo a não configurar simples aborrecimento". Ela citou Sérgio Cavalieri Filho: "(...) só deve ser reputado como dano moral a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar. Mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita". Com isso, a desembargadora negou o pedido da mãe das crianças e manteve intacta a sentença. Seu entendimento foi seguido de forma unânime pelos demais integrantes da 6ª Câmara Civil do Tribunal de Justiça de Santa Catarina. (Apelação Nº 0305863-73.2018.8.24.0005/SC)

Nem toda ofensa gera indenização, reforça TJSC, sobre desentendimento em condomínio - Imprensa - Poder Judiciário de Santa Catarina.

Calendário de
REUNIÕES ORDINÁRIAS 2022

**Comissão Especial de Direito
Condominial**

JAN	FEV	MAR	ABR
MAI 13	JUN 10	JUL 08	AGO 12
SET 16	OUT 14	NOV 11	DEZ 09
🕒 09h30			

**São responsáveis pela
edição as advogadas:**



KEZIA BARBOZA
OAB/ES 28.237



ANA MARIA TAMANINI
OAB/ES 34.060