

Informe Condominial

4º EDIÇÃO | SET 2022



Comissão Especial
de Direito Condominial

Informe Condominial

4ª Edição | SET 2022

Calendário de Reuniões Ordinárias 2022



São responsáveis por esta edição as advogadas:



Kézia Barboza
OAB/ES 28.237



Ana Maria Tamanini
OAB/ES 34.060



Posso **advertir o empregado** que usa demasiadamente o celular durante sua jornada de trabalho?

O avanço da tecnologia é, evidentemente, benéfico, tanto sob o ponto de vista das novidades do mercado, como também da maior democratização do acesso aos meios tecnológicos.

Isso porque, no mundo atual, a internet e suas infinitas funções são acessíveis de diversos aparelhos, das mais variadas naturezas e preços, o

que seria, no mínimo, inimaginável há décadas atrás.

Todavia, ao passo que a tecnologia abre um horizonte de benefícios à sociedade, essa mesma porta dá acesso a problemas, alguns até muito graves.

Um desses maiores e mais evidentes prejuízos é o fato de que o uso do ce-



lular se tornou um hábito e um vício para a maioria esmagadora das pessoas, prejudicando, inclusive o ambiente de trabalho.

Diante dessa problemática muitos empregadores se veem diante de dúvidas a respeito da possibilidade ou não de estabelecer regras e até mesmo punir os empregados que exagerem no uso dos aparelhos durante a jornada.

Essa é a dúvida de vários síndicos e moradores que questionam o porteiro que dedica sua jornada de trabalho toda ao seu smartphone se esquecendo de suas atribuições básicas de garantir a entrada e saída de pessoas com segurança do condomínio, ou da zeladora que deixa uma tarefa da limpeza do prédio a desejar em virtude do seu tempo gasto na frente do celular.

A primeira ação do empregador nesses casos é definir limites aos empregados, sobretudo por meio de informação clara e precisa a respeito de proibições, padrões de conduta e demais nuances a respeito do uso do celular em horário de trabalho.

Com isso, caso os empregados continuem a utilizar o celular mesmo após as orientações o síndico deverá aplicar as sanções disciplinares cabíveis, desde advertência até uma possível dispensa por justa causa.

Cumprir mencionar que tais medidas disciplinares devem ser tomadas de forma proporcional e imediatamente, conforme legislação trabalhista.

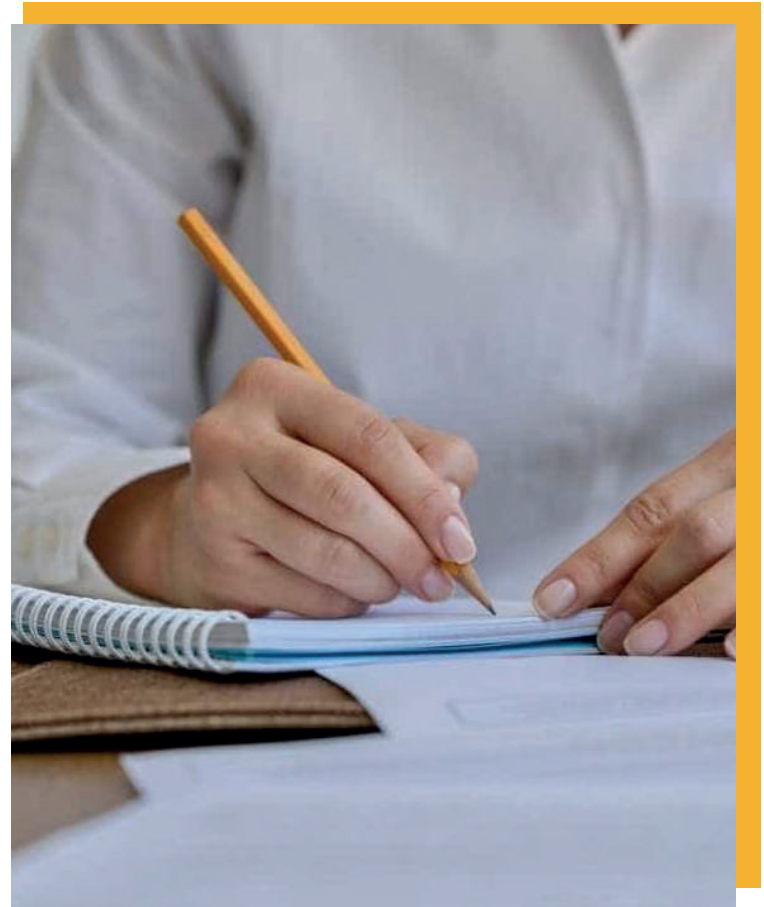
Ata de Assembleia Geral: Rerratificando um tema específico administrativamente de **forma segura**

O que fazer quando uma assembleia possui um vício, mas tal situação já foi levada a lavratura de ata?

É certo que a assembleia de condomínio é um ato solene, e possui normas específicas prevista na Convenção e na Lei a serem seguidas, razão pela qual todos atos e atitudes a seu respeito devem observar as normativas pertinentes.

Identificado algum vício ou inconsistência, o condomínio pode tomar as seguintes medidas:

- a) não alterar o conteúdo da ata de plano. A ata deve refletir fielmente tudo o que foi deliberado no dia da assembleia geral;
- b) a deliberação ocorrida em uma assembleia geral pode ser corrigida, anulada e ratificada por outra assembleia geral, específica para o tema;
- c) e se o Síndico se negar a convocar a Assembleia Geral para corrigir o presente tema? Resposta: $\frac{1}{4}$ dos condôminos (proprietários) requisitam ao Síndico o agendamento da presente



Assembleia Geral, apresentando os motivos de forma fundamentada, e caso o Síndico continue inerte esses condôminos podem convocar a assembleia geral, a luz do Art. 1.350, § 1º, do Código Civil.

d) em último caso, não sendo possível realizar as medidas apresentadas acima, os condôminos podem demandar judicialmente a anulação dos efeitos da referida assembleia geral.

Cumpra mencionar que a melhor forma de evitar tais imbróglis é a realização de uma assembleia pautada na legislação e nas normas internas atrelada a uma assessoria especializada e competente.

Lembre-se: um bom Síndico sempre conhece o seu condomínio!



Artigo

Novo quorum para mudança de destinação de unidades imobiliárias e áreas comuns em condomínio edilício sob o aspecto prático e Constitucional.

Claudionor Brandão | OAB/ES 29.222

Ao analisar a Lei 14.405/22 que reduziu o quorum para alteração da destinação das edificação em condomínio edilício e da unidade imobiliária, ou seja, das áreas comuns e das unidades privativas, devemos, antes de adentrarmos ao mérito dessa questão destacar que ao projetar um edifício em condomínio edilício os edificadores podem conceber sua destinação para que seja exclusivamente residencial, exclusivamente comercial ou misto, caso em que congrega a atividade comercial com residências, traçando para cada tipo suas características necessárias ao atendimento das respectivas finalidades.

Posteriormente, querendo, o condomínio alterar a destinação originária, dependia do voto dos condôminos representando a totalidade das frações ideais, conforme determinava o artigo 1.351 do código civil, então modificado pela nova lei, reduzindo aquele quorum para 2/3 (dois terços) das frações ideais que compõe o condomínio.

A nova ordem econômica mundial, consequentemente também no Brasil, mesmo antes da pandemia do covid 19, já trazia uma nova formação na relação de trabalho, fazendo com que muitos profissionais, sejam como liberais ou através de MEI e até mesmo Micros e Pequena Empresas, destinassem parte de sua habitação para o exercício de atividades la-

borais, fato que foi potencializado durante a pandemia, com forte tendência para sua manutenção no pós pandemia, tendo como consequência uma necessidade de adequação da estrutura física e respectivas normas internas daqueles edifícios exclusivamente residenciais, para suportarem essas novas exigências.

Outra questão que ganhou relevância na justificativa do projeto foi a função social da propriedade, no sentido de restabelecer a empregabilidade dos edifícios mais antigos, exclusivamente comerciais, que perderam interesse funcional e econômico em razão desse novo cenário.

A nova lei é benéfica para quem tem o interesse nas adequações, entretanto, já divide opiniões entre os maiores especialistas condominiais do Brasil, colocando de um lado aqueles que consideram sua inconstitucionalidade, visto que viola o direi-



to de propriedade de quem, por exemplo, adquiriu uma unidade habitacional e, pela mudança imposta, corre o risco de perder seu sossego e segurança em razão de uma atividade econômica próximo da sua residência. Em sentido contrário, argumentando o mesmo direito de propriedade, defendendo sua faculdade de usar e gozar do seu bem, aqueles que necessitam dessas adequações destacam que a própria Constituição Federal que consagra o direito de propriedade, não o torna absoluto, o condicionando a sua função social.

Considerando que a função do direito é trazer a pacificação da sociedade, atendendo seus anseios através de regras exequíveis, entendo que a redução do quorum para readequar a finalidade da edificação trará benefícios para aqueles quem tem a justa necessidade de adequar o imóvel a uma nova realidade, entretanto, os condomínios, através dos seus gestores e condôminos, ao promoverem tais mudanças precisam estar atentos aos reflexos sobre as obrigações condominiais, tais como segurança, em razão fluxo de pessoas, aumento do consumo de água, energia, gás, adequação à legislação tributária, novas exigências para adequação do sistema de segurança contra incêndio, assim como do sossego dos habitante, dentre outros. Tais regras obrigatoriamente precisam estar muito bem definidas em convenção, garantindo que a nova destinação não venha trazer benefícios a uns condôminos em detrimentos de outros, ressaltando que, da mesma forma que o artigo 1228 do CC garante ao proprietário exercer seus direitos, o artigo 1277

desse mesmo código lhe impõe limitações, o impedindo de fazê-lo de forma prejudicial à segurança, ao sossego e à saúde dos demais condôminos. Impõe ainda seu artigo 1335, em direitos dos condôminos, a limitação para usar, fruir e livremente dispor das suas unidades privativas, conforme a sua destinação, de forma a não excluir a utilização dos demais compossuidores.

Outra questão importante que o gestor condominial deve ficar atendo é quanto ao impacto que a nova destinação possa trazer nas despesas operacionais do condomínio, fator de discordância no convívio condominial, destacando que a nova lei não faz qualquer referência a essas questões, pois elas já estão bem claras no próprio código civil, no qual estabelece que as despesas em condomínio se incumbem a quem delas se servem, conforme seu artigo 1.340, ou seja, aqueles que forem beneficiados pelas alterações dando causa a aumento de despesas, devem por elas responder na proporção das suas respectivas frações ideais ou em outra forma prevista em convenção, como assim prevê o artigo 1.336, I, do mesmo diploma.

Como administrador condominial vejo que a lei trouxe um facilitador para solução de uma justa necessidade social, através de um quorum mais exequível para deliberação assemblear, e, resguardando as limitações previstas nas normas infraconstitucionais, não há que se falar em inconstitucionalidade, satisfazendo o pleito de um grupo de condôminos sem que prejudique a outros.



Acontece nos tribunais

Tribunal de Justiça de São Paulo mantém decisão que condenou condôminos a reestabelecerem o padrão das paredes de alvenaria de sua unidade autônoma

Tratou-se de ação ajuizada pelos próprios condôminos contra o condomínio requerendo o aceite das obras realizadas na unidade autônoma, bem como a indenização por danos morais.

Alegaram os condôminos que a obra

foi realizada mediante projeto e com a aprovação da síndica e que, após a constatação que a retirada da parede implicaria em riscos para a coletividade, foram realizados reforços estruturais.

O condomínio, por sua vez, alegou que não houve aprovação quanto à retirada da parede da unidade, havendo inclusive vedação expressa na convenção quanto à remoção das paredes das unidades autônomas.

Na oportunidade da apresentação da defesa ainda, o condomínio apresentou reconvenção pleiteando a condenação dos condôminos ao desfazimento da obra.

Em primeiro grau o juízo da 2ª Vara Cível do Foro Regional do Butantã/SP,



entendeu pela improcedência da ação dos condôminos e pela procedência da reconvenção proposta pelo condomínio.

Entendeu a i. Magistrada que os condôminos colocaram em risco toda a coletividade, tendo sido usada como fundamento da decisão a perícia técnica que assim atestou.

Ademais, entendeu a i. Magistrada que a aprovação da síndica poderia ser revista a qualquer momento tendo em vista a previsão da convenção que proíbe tal obra, bem como pela demonstração de que havia implicações estruturais.

Irresignados os condôminos interpuseram recurso de apelação ao qual foi negado provimento.

Destacou o colegiado da Colenda 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo que havia proibições expressas quanto a retirada de paredes de alvenaria do prédio, inclusive com avisos divulgados nos elevadores.

Diante disso, manteve-se a decisão de Primeiro Grau que determinou o desfazimento da obra de modo a retornar ao padrão anterior da construção.

Atualmente a ação está pendente de julgamento no Superior Tribunal de Justiça, tendo em vista a interposição de novo recurso.

Processo nº: 1004733-87.2018.8.26.0704.

Acontece nos **Tribunais**

Condomínio deverá indenizar trabalhador após **síndica praticar gordofobia** contra a esposa do obreiro

Após informar a necessidade de acompanhamento de sua esposa em uma consulta médica, o trabalhador de um condomínio foi surpreendido por preconceitos e até ameaças por parte da síndica, chegando inclusive a deixar de acompanhar seu cônjuge no compromisso. 24h após o ocorrido o trabalhador foi demitido, mesmo após 24 (vinte e quatro) anos de serviço.

Isso porque a referida consulta seria parte de um pré-operatório para a realização de uma cirurgia bariátrica, tendo em vista o estado de sobrepeso da esposa.

A síndica, em ato de manifesta gordofobia afirmou de forma rude que a esposa do trabalhador só poderia fazer essa consulta graças ao plano de saúde atrelado ao vínculo de emprego e que a mulher precisaria dessa cirurgia porque “come demais”.

Mesmo não tendo comparecido a consulta, o trabalhador foi demitido.

O trabalhador ajuizou ação na Justiça do Trabalho de São Paulo, requerendo a condenação do condomínio em danos morais, dada a atitude discriminatória. O pedido foi negado em Pri-



meiro Grau.

Em recurso, o Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região entendeu pelo provimento da pretensão do trabalhador, por entender que a síndica agiu com preconceito, proferindo até mesmo “ameaças veladas” contra o trabalhador.

A condenação foi fixada em R\$5.000,00 (cinco mil reais).

Processo n.: 100114-53.2021.5.02.0053

Acontece nos **Tribunais**

Zelador de condomínio será **indenizado** em 20 mil reais após agressão sofrida

Após o descontentamento com um procedimento de identificação da portaria, um morador agrediu o zelador de condomínio.

Na oportunidade, o morador, que não teria o dispositivo de acesso ofertado aos condôminos, teria se incomodado com o procedimento padrão de autorização de entrada de pessoas no condomínio e então agrediu o zelador.

A ação violenta foi filmada por câmeras de segurança que claramente provam que o morador chutou o zelador enquanto esse estava de costas falando ao telefone.

O réu afirmou em sua defesa que a ação teria sido motivada pela hostilidade a qual foi abordado pelo zelador, alegando inclusive que esse teria cuspidido nele.

O argumento não foi acolhido, visto que as imagens e as testemunhas atestaram que a ação do morador foi completamente destemperada e sem qualquer ação motivadora por parte do zelador.

Nesse sentido, o Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso fixou a condenação em danos morais no valor de R\$20.000,00 (vinte mil reais) em razão da lesão à integridade física e moral do trabalhador.

Processo n.: 102579-52.2020.8.11.0002



