

# Informe Condominal



Comissão Especial  
de Direito Condominial

# Nasce no Estado do Espírito Santo a primeira Comissão de Direito Condominial

*Leidiane Malini, presidente da Comissão de Direito Condominial*

O Presidente José Carlos Rizk Filho, com a visão de futuro que lhe é peculiar e o olhar sempre atento aos anseios não só da advocacia, mas também da sociedade capixaba, foi o fio condutor para a criação da Comissão Especial de Direito Condominial e, novamente, foi possível bradar uma das frases mais ouvidas desta gestão: “Pela primeira vez na história da OAB Capixaba!”.



Dra Leidiane Malini, presidente da Comissão, ressaltou a importância e a transdisciplinaridade do tema: “A vida em condomínio, por vezes, é conflituosa. Isso porque, naquela pequena sociedade, é necessário que se convivam pessoas das mais variadas culturas, costumes e opiniões que podem, em dado momento, se chocar. Entretanto, engana-se quem acredita que o advogado condominialista lida apenas com esses conflitos

de vizinhança e cobrança de inadimplentes. A assessoria condominial perpassa diversas áreas do direito, como a contratual, tributária, trabalhista e, por vezes, até mesmo a criminal.”

Além do conhecimento em diversas áreas do direito, a Presidente da Comissão, também resalta a importância do advogado, que atue nessa área, de buscar conhecimentos em gestão e mediação de conflitos, vez que, definitivamente, esta não é uma seara jurídica propícia para perfis beligerantes.

Com o objetivo de impulsionar a cultura de profissionalização dos estudos em direito condominial e, principalmente, contribuir para a disseminação de conhecimentos atualizados sobre condomínios e suas nuances jurídicas, este informativo será disponibilizado mensalmente, o qual trará notícias, jurisprudências e legislações que sejam caros ao tema em questão.

Boa leitura.

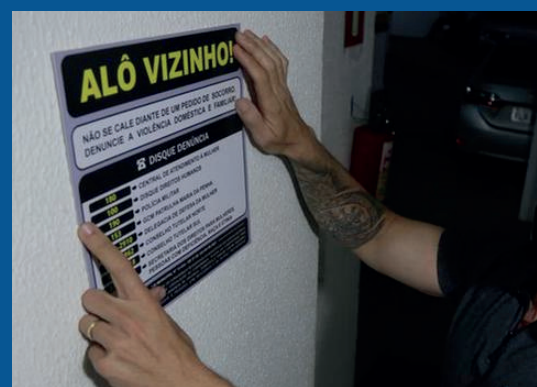
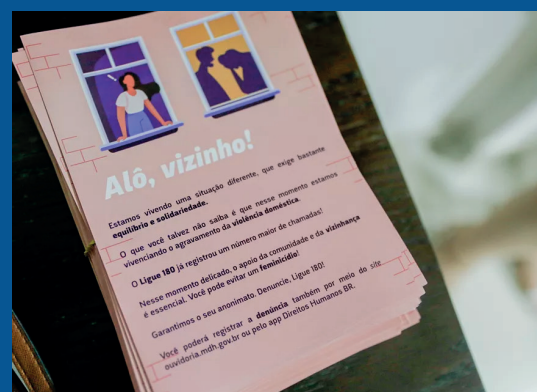
# Novidade na Legislação municipal de Vila Velha

referente ao combate à violência doméstica no âmbito dos condomínios residenciais

No dia 11 de março de 2022 foi publicado no Diário Oficial do Município de Vila Velha/ES, a Lei 6.590 que determina a obrigação dos condomínios residenciais afixarem placa e/ou cartaz contendo as seguintes informações:

- a) Número da Lei Maria da Penha (Lei nº 11.340, de 7 de agosto de 2006);
- b) Número do telefone da Delegacia Especializada no Atendimento à Mulher;
- c) Número do telefone da Brigada Militar para denúncias de violência contra a mulher.

A norma determina ainda que essa informação seja afixada em local de fácil visualização, tendo como medida mínima 297mm de largura e 420mm de altura, com texto impresso com letras proporcionais à dimensão da placa ou cartaz.



Foi determinado ainda pela Lei que os condomínios se regularizem quanto a essa nova obrigação no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da sua publicação (11 de março de 2022).

Após esse prazo, o descumprimento a essa determinação implicará em: advertência, com notificação dos responsáveis para a regularização no prazo máximo e improrrogável de trinta dias e; após isso multa no valor correspondente a 70 (setenta) VPRTM (Valor Padrão de Referência do Tesouro Municipal) a cada reincidência.

A publicação dessa nova lei não poderia ser mais oportuna, vez que no mês de sua veiculação no Diário Oficial, março, é comemorado o Dia Internacional da Mulher, tempo de muita reflexão e luta contra os desafios do gênero na sociedade brasileira, sobretudo no que se refere a violência sofrida cotidianamente.

É importante frisar que em 2020 o Município de Vitória deu um passo além no que tange ao combate à violência doméstica no âmbito dos condomínios.

Isso porque a Lei 9.653, publicada na data do dia 07 de agosto de 2020, tornou obrigatória a comunicação pelos síndicos e/ou administradoras aos órgãos de segurança pública, a ocorrência de

casos de violência contra mulher, criança, idoso, adolescente e pessoa com deficiência tanto nas unidades privativas como também nas áreas comuns, caso haja registro do ilícito no livro de ocorrências, assegurado o sigilo do denunciante.

O descumprimento dessa medida também implica em advertência e multa.



Para viabilizar e buscar efetividade, a lei também tornou obrigatória a fixação, nas áreas de uso comum dos condomínios residenciais localizados no município de Vitória, de cartazes, placas ou comunicados que informem sobre o disposto na referida norma e incentivem os condôminos a notificar o síndico ou o administrador da ocorrência, ou do indício de ocorrência, de violência doméstica e familiar contra mulher, criança, adolescente, idoso ou pessoa com deficiência nas dependências do condomínio.

As legislações aqui mencionadas são de extrema importância, uma vez que a violência doméstica é praticada, em suma maioria, dentro das dependências da residência dos envolvidos, fato este que dificulta a denúncia e a investigação.

Expôr o tema dessa forma no âmbito dos condomínios é mostrar e tornar até mesmo obrigatório o dever social de todos os cidadãos em reverter os números alarmantes e garantir um futuro menos hostil às mulheres.

## Fim das medidas qualificadas para o combate à pandemia do coronavírus e o impacto na vida em condomínio

Desde de março de 2020 a sociedade brasileira se viu diante da necessidade de se reinventar, tendo em vista o avanço da pandemia no país. Medidas restritivas e preventivas foram tomadas, inclusive no âmbito dos condomínios residenciais.

Entretanto, com a melhora da situação sanitária em razão do avanço da vacinação em todo território nacional, na data do dia 07 de abril de 2022, foi publicado no Diário Oficial o Decreto 5125-R, o qual revogou os Decretos nº 4636-R, de 19 de abril de 2020, e nº 4859-R de 03 de abril de 2021.

Com isso, as medidas qualificadas, quais sejam, aquelas que diziam respeito às normas e protocolos de segurança contra a pandemia (uso de

máscara, limite de lotação de eventos, mapa de risco etc.) foram revogadas.

Com a revogação dessas medidas, a rotina dos condomínios residenciais volta à normalidade, devendo ser observadas, portanto, as normas internas, como Regimento Interno, Convenção e demais outros instrumentos peculiares a cada condomínio.

Cumprê destacar, por fim, que muito embora as medidas qualificadas tenham sido revogadas, é salutar que sejam mantidos pontos de dispensers de álcool em gel, bem como que o uso de máscara seja recomendado, muito embora não seja mais obrigatório.

# A importância do síndico na mediação de conflitos

O síndico da atualidade deixou de ser apenas um administrador e tornou-se gestor de pessoas e, por conseguinte, de conflitos.

É inegável que o condomínio, como uma pequena comunidade, é um ambiente propício para a proliferação de embates de interesse entre vizinhos, já que diariamente direitos individuais e coletivos são colocados em choque.

Nessas situações, a fim de evitar uma maior escalada da contenda, bem como para garantir o estabelecimento da harmonia entre vizinhos, a atuação do síndico se mostra imprescindível.

Ao síndico e, evidentemente, aos demais membros da administração (como o conselho consultivo) é importante a assunção de uma responsabilidade de mediador de conflitos, expondo àqueles que conflitam uma visão imparcial e amigável.

Essa postura não é salutar apenas para mediar conflitos entre vizinhos, mas também



para agir em situações em que hajam conflitos de condôminos com as normas internas do condomínio, ou problemas com prestadores de serviço.

A harmonia e a boa convivência são os bens mais importantes de um condomínio, devendo o gestor dessa pequena sociedade, sempre pautar suas ações com esse objetivo final.

# Acontece nos tribunais

Condomínio é responsabilizado por queda de garagem sobre veículo de morador e deve ressarcir seguradora



A 7ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios manteve, por unanimidade de votos a condenação de um condomínio a pagar mais de R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais) à sua seguradora, pelos danos causados a um morador, após queda de parte do teto de garagem.

A seguradora, autora da ação, que tramita na 21ª Vara Cível de Brasília, sustentou que teve que indenizar um morador em razão de danos causados a esse por queda de parte do teto de garagem.

A empresa alegou, em suma, que o sinistro ocorreu em razão da falta de manutenção por parte do condomínio, atribuindo-lhe assim a responsabilidade pela indenização dos danos causados ao veículo do morador.

O condomínio, por seu turno, alegou que o fato ocorreu por evento da natureza, evocando assim o instituto da força maior. A fim de reforçar a tese de ausência de responsabilidade, argumentou ainda que sua convenção/estatuto não prevê a responsabilidade por esse tipo de causa.

Em decisão, o juiz de primeiro grau, para acatar os pedidos da seguradora, se valeu da redação do art. 937 do Código Civil, que atribui ao dono da construção a responsabilidade pelos danos que resultarem de sua ruína, se esta for decorrente de falta de reparos, cuja necessidade fosse manifesta.

O magistrado ainda fundamentou sua decisão na perícia técnica realizada a qual concluiu que o condomínio não realizava as manutenções periódicas necessárias.

O condomínio recorreu da decisão, porém os desembargadores da 7ª Turma Cível do TJDF, por unanimidade, mantiveram a decisão de primeiro grau, ressaltando o resultado da perícia técnica que reconheceu a ausência de manutenções preventivas, atribuindo assim a responsabilidade de indenização pelos danos causados.





# A seguir, a ementa da decisão:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REGRESSIVA DE RESARCIMENTO DE DANOS. SEGURADORA. CONDOMÍNIO. QUEDA DE TETO SOBRE VEÍCULOS. PROVA PERICIAL. CONCLUSÃO. AUSÊNCIA DE VISTORIA PERIÓDICA. RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO. ART. 937 DO CÓDIGO CIVIL. 1. De acordo com o art. 937 do Código Civil, “o dono de edifício ou construção responde pelos danos que resultarem de sua ruína, se esta provier de falta de reparos, cuja necessidade fosse manifesta”. 2. Se a prova pericial realizada aponta que o Condomínio não realizou manutenção periódica do edifício, inferindo-se que o desgaste dos tirantes e a possibilidade de desabamento do teto da garagem do edifício sobre veículo de condôminos poderiam ter sido detectados em momento anterior, deve responder pelos danos causados, ressarcindo a seguradora pelos prejuízos pagos ao segurado. 3. Apelação cível conhecida e não provida.

(TJDFT – APELAÇÃO – Proc. Nº: 0719890-79.2018.8.07.0001 – Relator: Getúlio de Moraes Oliveira – 7ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios. Data de Julgamento: 09/03/2022. Publicado no DJE: 17/03/2022).

# Repercutiu nas redes

Juízo do 2º Juizado Especial Cível da Comarca de Balneário Camboriú, Santa Catarina, determina a realização de obra em hall às expensas dos condôminos em razão da alteração da parte comum

A Juíza do 2º Juizado Especial Cível da Comarca de Balneário Camboriú/SC determinou a realização da reforma do hall social de um edifício sob as custas dos condôminos, para que se reestabeleça o projeto original do prédio.

A decisão foi tomada em processo ajuizado pelo próprio condômino e partiu do pedido contra-posto feito pelo condomínio réu.

A princípio, os moradores ajuizaram a demanda após serem notificados pelo condomínio para desfazerem a modificação realizada na porta do hall social. Os condôminos entenderam a determinação como irregular, sob o argumento de que a alteração teria sido aceita pela construtora durante as tratativas para aquisição do imóvel.



Com base nesse fundamento, os moradores pretenderam a nulidade das multas aplicadas pelo condomínio em razão da alteração da porta, bem como o reconhecimento de manter a obra realizada.

O condomínio, para além de se defender dos argumentos dos moradores, também formulou o pedido contraposto requerendo ao juízo a condenação dos condôminos a realizarem o desfazimento da obra, reestabelecendo o projeto original do edifício.

Assim decidiu a juíza:

Portanto, à míngua de prova de que a substituição do local de entrada da unidade n. 602 foi efetivamente tratada com algum terceiro, incluindo a empresa responsável pela construção, na ocasião da venda, forçoso rejeitar a pretensão declaratória de nulidade e de obrigação de não fazer formulada na peça inicial, e, em contrapartida, acolher em parte o pedido contraposto, determinando a retificação do hall social que vincula o apartamento dos autores aos elevadores, sob as custas destes, para atender rigorosamente a planta original do edifício réu.

O prazo para realização da obra foi fixado em 60 dias. O descumprimento implicará na aplicação de multa diária no valor de R\$500,00 (quinhentos reais), até o limite de R\$20.000,00 (vinte mil reais).

O processo, atualmente, se encontra pendente de julgamento de recurso.

(Proc. nº: 5017606-63.2021.8.24.0005 – 2º Juizado Especial Cível de Balneário Camboriú/SC).

# Repercutiu nas redes

## Justiça de Guarapari condena condôminos antissociais por danos morais e materiais a vizinhos

O Juízo da 1ª Vara Cível condenou um casal a indenizar a vizinha em danos morais e materiais em razão de condutas antissociais praticadas. As ações ilícitas seriam caracterizadas por atos de violência, ameaças e abusos psicológicos.

A indenização material, por seu turno, foi justificada pelo dano causado à autora quando um dos réus chutou a porta de sua unidade privativa, danificando-a.

A indenização moral foi fixada na monta de R\$8.000,00 (oito mil reais),

tendo em vista os inúmeros transtornos suportados pela autora, no decorrer de vários anos.

Quanto ao pedido de expulsão dos condôminos antissociais formulado, a magistrada entendeu pela sua improcedência, uma vez que a autora não teria legitimidade para requerer tal ação, sendo essa pretensão pertinente ao condomínio.

Atualmente, o processo está pendente de julgamento de recurso.

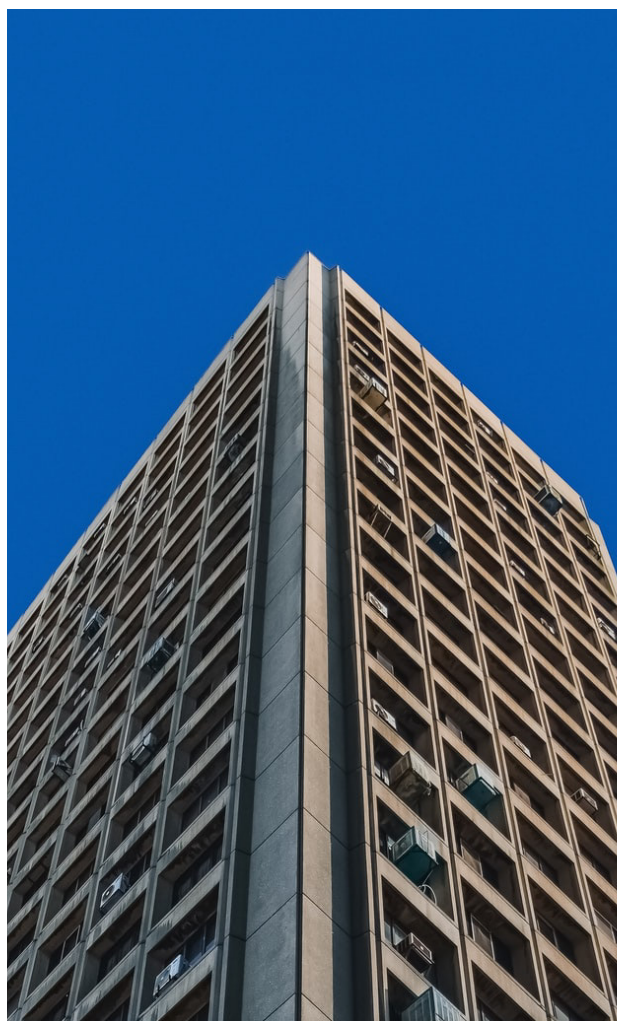
(Processo nº 0009528-35.2019.8.08.0021, 1ª Vara Cível de Guarapari/ES)



# A inspeção predial sob o foco da Gestão Condominial.

*Claudionor Brandão\**

Nos últimos dias do mês de maio de 2022 o mercado condominial capixaba assistiu interessante debate, sob a visão técnica da engenharia, colocando no centro das discussões a alteração na lei municipal de Vitória, 9.418/2018, que trata da inspeção predial, promovida pelo Projeto de Lei n. 74/2022 aprovado pela Câmara de Vereadores e atualmente aguardando a sanção ou veto do Prefeito. Para melhor entendermos sua importância sob o prisma da gestão condominial, como Síndico Profissional, Administrador e operador do direito, vamos esclarecer o impacto da nova legislação através de uma linguagem que foge ao "juridiquês", objetivando alcançar o entendimento de todos que vivem em condomínio.



Inicialmente destacamos que, conforme determinação do código civil, artigo 1.348, V, a obrigação de fazer a manutenção predial é do síndico, porém esse dispositivo determina somente o que fazer, sem vincular a forma de como fazer, deixando sua execução subordinada a interpretação

---

\* 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.

de cada gestor e das deliberações em assembleias. Ocorre que, costumeiramente, os condôminos decidem pelo menor preço e imediatismo, fazendo com que o síndico e/ou administrador encontre 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.

A Constituição Federal em seu artigo 5º, inciso II, garante ao cidadão brasileiro a liberdade de somente fazer ou deixar de fazer algo senão em virtude de lei. Assim, sendo a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) uma associação civil de utilidade pública, reconhecida pela Lei n. 4.150, de 21 de novembro de 1962, sem competência legislativa, suas normas não têm força coercitiva direta. Logo, faz-se necessária a aprovação

de uma lei, constituída em observância com as diretrizes do nosso ordenamento jurídico, que faça referência às normas da ABNT para que se tenha uma obrigação de fazer. Por isso a importância do legislativo vincular uma norma legal ao direcionamento proposto pelas normas da ABNT.

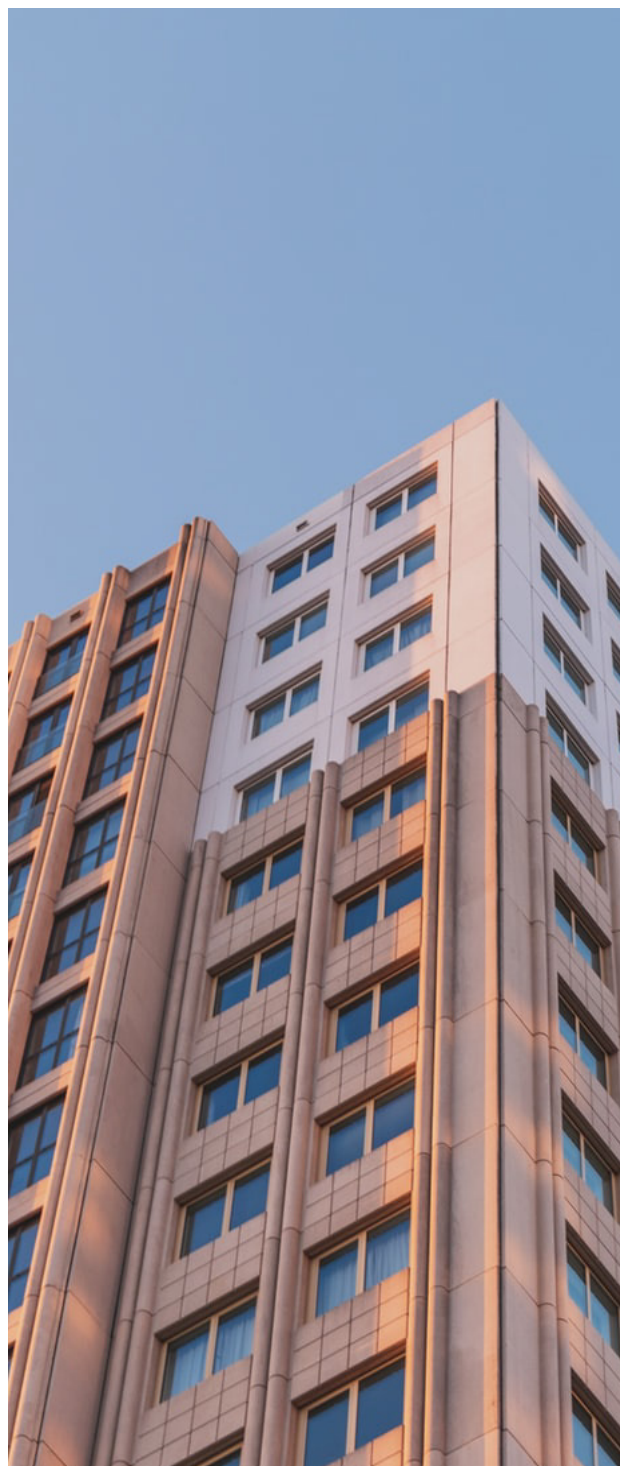
Nesse contexto, a Lei Municipal n. 9.418 de 26 de janeiro de 2018, dentre outros provimentos, determinava que as edificações públicas e privadas localizadas no Município de Vitória seriam objeto de vistorias técnicas periódicas registradas em Laudos de Inspeção Predial, estabelecendo o prazo de 10 anos para que a edificação recebesse uma perícia técnica para levantamento das avarias e desgastes sofridos ao longo do tempo, determinando uma manutenção corretiva.

O Projeto de Lei n. 74/2022, aprovado no último dia 03, substitui o Laudo Pericial pela obrigação legal de cumprir o Manual de Manutenção, ampliando a eficácia da lei alterada, quando em seu artigo 3º faz referência da 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.

Vale ainda ressaltar que, embora o Projeto de Lei determine que o manual tenha que ser feito em até dois anos após expedição do certificado de conclusão da obra, seria errado interpretar que a obrigação de elaborar o primeiro manual passa a ser do condomínio, pois tal obrigação permanece sendo da construtora, conforme determina o Código de Defesa do Consumidor.

A manutenção predial preventiva sempre trouxe melhor resultado para gestão condominial do que a manutenção corretiva, entretanto, garantir aprovação dos recursos necessários para seu cumprimento é uma tarefa difícil para síndico e/ou administrador do condomínio, por isso destacamos a importância de o legislativo fundamentar o modo de execução em uma norma jurídica, com força coercitiva, sujeito a fiscalização Estatal e sanção em caso de descumprimento. Desse modo, torna-se obrigatória a inserção e aprovação das verbas para o custeio das manutenções nas previsões orçamentárias, trazendo para síndicos e administradoras de condomínio maior segurança jurídica na prestação de seus serviços, bem como garantindo aos usuários dos edifícios maior segurança a seus patrimônios e a suas vidas, sendo este o bem mais valioso a tutelar.



São responsáveis pela edição as advogadas:

**ANA MARIA TAMANINI**

OAB/ES 34.060

**KEZIA BARBOZA**

OAB/ES 28.237