



E-Book

CONDOMÍNIOS

Atualizado em 26 de abril de 2021



Calvielli
Monteiro
Nogueira

ADVOGADOS

www.cmna.com.br

ÍNDICE

- 03 Apresentação CMNA
- 04 Objetivo
- 05 Cota condominial
- 06 Fundo de reserva
- 07 Inadimplência
- 09 Assembleias em tempos de quarentena
- 13 Mudanças durante a pandemia
- 13 Reformas e Manutenções
- 14 Barulho em tempos de isolamento social
- 16 Fumante em Condomínios
- 17 Animais domésticos
- 18 Utilização de áreas de lazer do condomínio
- 20 Higienização das áreas comuns
- 21 Contrato de Aluguel
- 22 Locações Temporárias - Plataformas Digitais
- 24 O que pode ou não ser proibido pelo síndico?
- 25 Conclusão
- 26 Links úteis



APRESENTAÇÃO

Calvielli, Monteiro e Nogueira Advogados, também conhecida como **CMNA** é uma sociedade de advocacia moderna e inovadora, com foco em tecnologia fora dos padrões tradicionais.

Para isso, utilizamos a nossa experiência que aliada às inovações do mundo moderno, certamente contribuirão para atingir o objetivo em comum de nossos clientes, que nessa seara se traduzem em redução custos, otimização de tempo e aumento da acuracidade.



OBJETIVO

Diante da crise mundial ocasionada pelo novo coronavírus (**COVID-19**), nosso time de advogadas criou um conteúdo exclusivo que certamente ajudará a minimizar as dificuldades que estão por vir, auxiliando e orientando quanto às principais dúvidas de quem vive em condomínio, incluindo, condôminos e síndicos.

Não existe uma receita pronta para enfrentamento da crise, seja ela no âmbito pessoal, profissional ou na vida residencial, já que, estamos diante de algo totalmente novo e tudo que está sendo colocado em prática são teorias das quais ainda estavam sendo estudadas, razão pela qual acreditamos que uma informação de qualidade pode fazer a diferença.

Nossa ideia é informar e conduzir os síndicos e condôminos a tomarem decisões mais acertadas, de acordo com as mudanças legislativas que vem ocorrendo. Acreditamos que a orientação é o melhor caminho e essa é a contribuição da **CMNA** para o Brasil.

BOA LEITURA!

COTA CONDOMINIAL

A cota condominial, também conhecida como taxa de condomínio, é utilizada para cobrir as despesas mensais, sua arrecadação é realizada por meio de rateio entre os condôminos que são os reais responsáveis pelos gastos referente a estrutura do empreendimento, como: contas de água/energia, pagamentos dos funcionários, manutenção das áreas comuns e de lazer, custeio de obras, dentre outras.

Essa contribuição é parte essencial para manter o bom funcionamento do condomínio, uma vez que os seus gastos são empreendidos na organização e gestão da administração das despesas do local.

A obrigação das cotas é garantida pelo artigo 1.336, I do Código Civil, sendo dever do condômino contribuir com as despesas do condomínio no valor da proporção da fração ideal que corresponde cada propriedade, salvo, disposição contrário na convenção do condomínio, ou seja, o condômino pagará a taxa condominial correspondente a fração de sua propriedade, contudo, a depender da convenção do condomínio o rateio poderá ser realizado de maneira que mais convir a todos os condôminos.

Uma vez que a contribuição é obrigatória, é dever da administração manter a manutenção do condomínio em dia, bem como a transparência das despesas realizadas.

As cotas condominiais são divididas em duas categorias, sendo elas classificadas como ordinárias e extraordinárias:

- **Taxas ordinárias:** são os custos essenciais e frequentes (água, luz, salários dos empregados, manutenção preventiva, pequenos reparos, etc). Frisa-se que segundo a Lei 8.245/91, no artigo 23, inciso XII, estabelece que é dever do locatário arcar com as despesas condominiais ordinárias.
- **Taxas extraordinárias:** são os custos destinados às despesas que não englobam a rotina do condomínio (obras de reforma, pinturas de fachada, instalação de iluminação, indenização trabalhista, etc), já nessa categoria o responsável pelo pagamento é o locador conforme a lei do inquilinato (Lei 8.245/91, artigo 22, X).

FUNDO DE RESERVA

O fundo de reserva é a cobrança de uma porcentagem autorizada pela convenção condominial, destinada às despesas emergenciais de caráter momentâneo e indispensável, além de que, pode ainda ser utilizada como investimento de obras de reparo extraordinária, desde que haja uma reserva elevada e esteja a gestão do condomínio em ordem.

Vale observar que não é uma taxa obrigatória, contudo, caso seja autorizada na convenção do condomínio, o percentual cobrado será estabelecido em assembleia e deverá ser aprovada conforme regras de aprovação mínima pelos condôminos, assim rege a Lei 4.591, artigo 9, § 3º, alínea J.

A cobrança é realizada de maneira conjunta com a taxa do condomínio e deverá ser destinada a uma conta bancária diferente das demais, uma vez que possui natureza diversa das taxas ordinárias e extraordinárias. Realizado o pagamento da taxa, este passará a fazer parte do patrimônio do condomínio, não podendo o morador pedir a sua restituição em caso de mudança.

Assim como as demais taxas, o fundo de reserva deverá ser transparente com as finanças, devendo haver a demonstração de contas pelo síndico em assembleia anual e apresentar justificativas caso haja divergências.

Destaca-se que de acordo com a lei do inquilinato, no artigo 22, parágrafo único, alínea g, o custo do fundo de reserva fica a cargo do locador do imóvel.

Por uma questão de gestão, recomenda-se que o valor deste fundo não seja utilizado para repor inadimplência dos condôminos ou para cobrir gastos extraordinários, contudo, em tempos excepcionais como os que estamos passando em razão do COVID-19, há condomínios que vem utilizando deste valor para repor os valores em razão da urgência.

Vale ressaltar que caso o valor venha a ser utilizado para repor as inadimplências dos moradores em razão da quarentena e não seja possível a realização de assembleia, o síndico tomando essa decisão pelo bem do coletivo deverá justificar seu uso e aprovação em assembleia posterior impreterivelmente.

Inclusive, a Lei nº 14.010/2020, que versa sobre o regime jurídico emergencial e transitórios do direito privado no período de pandemia ocasionado pelo COVID-19, dispõe em seu artigo 13 que é obrigação do síndico prestar contas de seus atos de administração, sob pena de destituição do cargo.

INADIMPLÊNCIA

Neste primeiro momento ressalta-se que a pandemia não afasta o dever de pagamento do condomínio, mesmo com a impossibilidade de utilização das áreas de lazer, até porque o valor do condomínio não se limita apenas a manutenção das áreas de lazer e sim, a gestão do local como um todo.

O artigo 1.336, I do Código Civil estabelece que é dever do condômino contribuir para as despesas do condomínio. Vale ressaltar que o Condomínio possui a sua programação financeira e a sua inadimplência acarretará em prejuízos.

As penalidades legais estão inscritas no artigo 1.336, § 1º, com aplicação de juros e multa, bem como, há previsão de multa punitiva por descumprimento reiterado de suas obrigações para com o condomínio, conforme prediz o artigo 1.337, ambos artigos previstos no Código Civil.

A administração condominial pode, ainda, inserir o nome dos inadimplentes nos órgãos de proteção ao crédito, contudo, tal medida deve ser autorizada pela convenção do condomínio, sendo que, para a inscrição da dívida no Serasa o boleto condominial deverá ser protestado e incluso no Serviço de Proteção ao Crédito - SPC e, por fim, deve ser feito um acordo com o Sindicato Patronal dos Condomínios da região.

Além dessas medidas, o Código de Processo Civil, Lei nº 13.105/2015, passou a prever como título executivo extrajudicial as dívidas condominiais, ou seja, o valor poderá ser executado judicialmente, sobre cobrança de título de obrigação certa, líquida e exigível, conforme a previsão do artigo artigo 783, X, o que deixou as ações mais céleres no âmbito judicial.

Importante mencionar que a falta de pagamento das taxas não impede o condômino de utilizar as áreas comuns do condomínio, tais como: piscina, salão de jogos e festas. Vale ressaltar que para utilização do salão de festas e churrasqueira, há normalmente a cobrança de uma taxa de manutenção a qual deverá ser paga normalmente.

O julgado do Superior Tribunal de Justiça, realizado em 28/05/2019, decidiu que as regras condominiais não podem ultrapassar os limites da Lei, o Ministro Relator Luis Felipe Salomão, alega que o condomínio não pode aplicar uma sanção que não esteja prevista na lei, apenas com a finalidade de intimidação do morador ao pagamento do valor devido, sendo que, o Código Civil estabeleceu meios específicos para sua cobrança sem que haja constrangimento ao condômino, no caso, a proibição de utilização e gozo das áreas comuns da propriedade.

Um ponto de grande importância a ser observado é que um condomínio tem o planejamento e o funcionamento de uma empresa, no qual, conta com os valores contribuídos para organizar os rateios de suas despesas, de modo que a inadimplência pode acarretar inúmeros prejuízos.

Por essa razão deve haver prudência e cuidado de ambos os lados, já que vivemos um momento de grande apreensão, desse modo, caso o condômino verifique a dificuldade em arcar com as despesas do condomínio recomenda-se uma conversa com o síndico para encontrar a melhor maneira de resolver a situação, bem como, haja cautela por parte dos administradores, orienta-se prudência no tratamento dos inadimplentes, analisando assim individualmente cada caso, negociando às condições conforme a possibilidade de cada morador.

Ressalta-se que em alguns locais as áreas de lazer encontram-se interditadas por decisão tomada pelo próprio condomínio, haja vista a pandemia que nos cerca (COVID-19), sendo claro que essa restrição aplica-se a todos os condôminos e não apenas aqueles que se encontram inadimplentes.

ASSEMBLEIAS EM TEMPOS DE QUARENTENA (AUTONOMIA DO SÍNDICO)

Para convivência em condomínio é necessário que haja um administrador eleito como síndico, ele ficará responsável pela organização e tomada de decisões em prol do bem estar de todos os condôminos e, para tanto, são necessárias as realizações das assembleias entre os moradores, para definições orçamentárias, prestação de contas, regras do condomínio, entre outras providências.

Existem três tipos de assembleia, as de instalação, que são realizadas na inauguração de um condomínio, nesta é processada a inscrição do CNPJ junto à receita federal, a contratação do seguro obrigatório e a eleição do primeiro síndico, a assembleia ordinária que ocorre uma vez ao ano, e a extraordinária que visa discutir as medidas emergenciais.

A assembleia de condomínio encontra-se respaldada nos artigos 1.350 e seguintes do Código Civil, e estabelece que o síndico convocará anualmente a assembleia na forma prevista na convenção, para aprovar o orçamento, as despesas, as contribuições dos condôminos, a prestação de contas, eventualmente eleger seu substituto e alterar o regime interno, sendo que, caso o síndico não convoque a assembleia, $\frac{1}{4}$ dos condôminos poderá fazê-la e se a assembleia não se reunir o juiz decidirá a requerimento de qualquer condômino. Quanto às assembleias extraordinárias, estas poderão ser convocadas pelo síndico ou por $\frac{1}{4}$ dos condôminos.

Diante da convocação dos moradores, o ideal é comprovar que os condôminos foram devidamente avisados, portanto recomenda-se que ao receberem o convite assinem um termo de recebimento, além de divulgar um documento em locais de grande circulação, com informações básicas da assembleia.

Necessário destacar que o prazo mínimo para que os condôminos sejam notificados para assembleia é estipulado pela própria convenção, contudo, caso não tenha sido pautado, é recomendado que o convite seja enviado com pelo menos 10 dias de antecedência.

Para alteração da convenção condominial é necessária a aprovação de $\frac{2}{3}$ dos votos dos condôminos e para mudança de destinação do edifício, ou, da unidade imobiliária, depende da aprovação unânime dos moradores.

Um ponto que gera muita divergência no momento da assembleia é se o inquilino tem poderes de voto. O mais aconselhável é que caso o locatário tenha interesse em participar das decisões do condomínio que ele apresente uma procuração outorgada pelo proprietário, isso porque, o entendimento da validade do voto sem o documento próprio é diverso.

Há aqueles que defendem que a Lei 4.591/64, em seu artigo 24, § 4º, permite que os inquilinos possam votar sobre assuntos ordinários, caso o proprietário não esteja presente, contudo, com a chegada do Novo Código Civil, que não regulamentou tal ponto, há defensores de que houve a revogação desse dispositivo que tratava especificamente sobre o voto dos inquilinos, já que, o artigo 1.335, estabelece no inciso III, que são direitos do condômino votar as deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

Aqueles que defendem a revogação da Lei 4.591/64 pela recepção do Código Civil, entendem que a palavra condômino é aquele que exerce o direito de propriedade, ou seja, apenas quem possui o direito de voto é o morador, ou, o locatário mediante procuração específica.

O grande questionamento é como ficam as assembleias nos tempos da pandemia?

Uma das primeiras proibições no início da pandemia foram as aglomerações, desse modo, estariam inviáveis as assembleias extraordinárias presenciais, contudo, embora não recomendáveis, os assuntos de urgência, justamente por conta da pandemia, passaram a ter grande relevância e, por essas razões, alguns condomínios começaram a realizar assembleias por meio eletrônico, todavia, há alertas para reuniões por este meio.

A Associação das Administradoras de Bens imóveis e Condomínios de São Paulo - AABIC, manifestou sua preocupação acerca da realização de assembleia por meios virtuais, elaborando um parecer jurídico sobre o tema.

Em um primeiro ponto, afirma que o voto virtual somente poderá ser considerado se essa possibilidade estiver explícita em convenção condominial, isso porque, nenhum condômino pode ser impedido de votar por falta de acesso, seja por ausência de equipamento, ou, de internet.

Outra preocupação da AABIC é pela idoneidade dos votantes, por isso ressaltam aos condomínios o cuidado na segurança da plataforma escolhida para votação, certificando-se para que não haja fraude. Recomenda-se, para tanto, o uso de assinatura ou certificado digital, com acesso de login e senha de uso pessoal e intransferível.

Vale destacar que esse tipo de votação é nova e por isso, seus métodos de eficácia ainda são desconhecidos, assim como muitas modalidades de contratos e reuniões vêm sendo realizadas durante a pandemia, sem precedentes e testes antes realizados, sendo assim, não tem como saber exatamente qual será a reação do judiciário acerca da validade dessas assembleias.

Foi alertado pela AABIC que caso o condomínio opte pela assembleia virtual, que oriente todos os seus condôminos sobre eventuais riscos que essa modalidade de votação pode acarretar futuramente.

Por tais razões, recomenda-se que a assembleia por meio virtual somente seja realizada com todas as medidas de precauções e apenas para assuntos inadiáveis, todo excesso de zelo nessa hora é primordial para garantir a segurança da informação e proteção do condomínio.

A Lei 14.010, promulgada pelo Presidente da República no dia 10 de junho de 2020, regulamentou a questão das assembleias virtuais em seu artigo 12, permitiu que as Assembleias fossem realizadas de forma virtual até o dia 30 de outubro de 2020, oportunidade em que a vontade de cada condômino seria equiparada à sua assinatura presencial, ou seja, a assembleia virtual teria a mesma validade que a realizada de forma presencial.

O parágrafo único do artigo supramencionado, dispõe que não sendo possível a realização de assembleia condominial, mesmo que na modalidade virtual, os mandatos dos síndicos, vencidos a partir do dia 20 de março de 2020, seriam automaticamente prorrogados para o dia 30 de outubro do mesmo ano.

O que não se imaginava é que a pandemia se estenderia a longo prazo, de modo a passar do limite estabelecido pela Lei Emergencial, criada para que medidas fossem tomadas enquanto a pandemia perdurar. Neste cenário, inúmeros condomínios correram contra o tempo para regularizar as eleições e até mesmo definir o modo como as assembleias iriam prosseguir.

Ao fim da data limite (30/10/2020), muitos ainda se perguntavam como ficaria a situação atual, se seriam permitidas as assembleias virtuais. A realidade, é que nada foi definido nesse sentido, mas há posições que entendem pela continuidade das assembleias de forma virtual, desde que, sejam tomados todos os cuidados, já que, a Lei 14.010/2020 trata-se de questões diretamente ligadas ao tempo que durar o estado de pandemia. Contudo, há ainda, outra corrente que prefere se resguardar das realizações presenciais das assembleias, para que não haja invalidades jurídicas no futuro.

Vale dizer que cada caso deve ser analisado de acordo com a sua especificidade e seguir a orientação de profissional com conhecimento na área, para que assim o condomínio possa estar resguardado de todos os lados.

Há um projeto de Lei 2323/2020, que dentre outras providências, avalia a possibilidade de as assembleias continuarem de forma virtual mesmo após a pandemia, entretanto, o projeto ainda está em trâmite e dependerá de votação e aprovação do Congresso Nacional, para entrar em vigor.

Assim, enquanto não há um posicionamento consolidado pelo poder judiciário e legislativo sobre o tema, o que recomenda-se é o resguardo e prevenção, de modo que, se a reunião for realizada de forma virtual que todas as medidas preventivas sejam tomadas, assim como, se a opção seguir para o caminho da reunião presencial, que sejam observadas todas as recomendações de prevenção à saúde, que a assembleia seja rápida e objetiva, além de realizada em local ventilado, arejado e com distanciamento social seguro.

MUDANÇAS DURANTE A PANDEMIA

Em tempos de pandemia muitos direitos estão sendo questionados, mas afinal a mudança do condômino pode ser proibida pelo síndico?

Embora haja a recomendação para que seja evitado a mudança sem caráter emergencial, a proibição não pode ocorrer, uma vez que o condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, e exercer sobre ela todos os direitos, assim prevê o artigo 1.314 do Código Civil, a mudança a ser realizada deve obedecer todas as regras do condomínio, desde a observação dos horário, dias da semana e utilizar o mínimo de pessoas possível para sua realização, redobrando os cuidados com a higiene.

Em recente decisão proferida pelo Tribunal de Justiça de Santa Catarina, uma juíza de Direito deferiu a liminar para uma condômina que havia sido barrada de realizar a sua mudança, entendendo que uma orientação não é uma vedação, além de que, não há razões para impedir o ingresso da locatária no imóvel, nem qualquer dispositivo legal que proíba a mudança, no bojo da Lei 13.979/20 de abrangência nacional e no decreto estadual 525/020, que neste caso aplica-se apenas ao Estado de Santa Catarina.

REFORMAS E MANUTENÇÕES

Nos casos de reformas ou manutenção interna deve prevalecer o que foi decidido pelos condôminos em Assembléia Extraordinária, ou, pelo síndico em caráter de urgência. Caso a decisão seja para o impedimento de obras supérfluas a decisão deverá ser respeitada, uma vez que, o condomínio é um lugar que integra uma comunidade e leva em consideração o bem comum, sobressaindo o interesse coletivo ao interesse individual.

Vale dizer que cada caso deverá ser analisado em sua particularidade, uma vez que obras e manutenções em caráter emergencial deverão ser autorizadas, por trazer risco de deterioração ao próprio condomínio, à residência ou até o vizinho (casos de vazamento de água, gás e esgoto, problemas elétricos em eletrodomésticos de cunho essencial).

Caso seja necessário a realização de obra emergencial nas áreas comuns do condomínio, deve ser aplicado o artigo 1.341, 2º do Código Civil, permitindo a realização da obra, dando ciência à assembleia que será convocada imediatamente. Como já visto, devido o enfrentamento excepcional as assembleias presenciais não são recomendadas, podendo, se o caso, serem realizadas de maneira virtual.

BARULHO EM TEMPOS DE ISOLAMENTO SOCIAL

Tolerância é a palavra chave pra quem mora em condomínio e mais do que nunca é essencial durante o distanciamento social. Além disso, é necessário que os síndicos e os condôminos tenham bom senso, educação e empatia, pois as pessoas têm passado mais tempo em seus apartamentos. Todavia, o número de reclamações vem crescendo a cada dia, especialmente as relacionadas a barulhos.

O barulho é algo que sempre causou muita polêmica na rotina dos condomínios, tendo em vista que existem pessoas com uma sensibilidade sonora maior, que invariavelmente não toleram nenhum tipo de som excessivo. Em contrapartida, têm pessoas que simplesmente aceitam os barulhos do dia a dia, pois têm ciência que no convívio em condomínio inevitavelmente irão se deparar com crianças chorando, cachorros latindo, descarga durante a noite, dentre outros barulhos do cotidiano.

Importante frisar que os barulhos têm aumentado significativamente durante a quarentena, pois boa parte das famílias estão em isolamento social, portanto, em casa. Porém, existe aquele percentual que está em home office e deseja o mínimo de barulho possível, pois necessita manter a qualidade do seu trabalho.

Em suma, entende-se que, pela política da boa vizinhança, todo barulho do dia a dia deve ser tolerado e aquele barulho mais pontual, desde que esporádico, também pode vir a ser tolerado deixando as reclamações para os barulhos fora da média e realizados de forma mais frequente.

Nota-se que não há uma regra a ser seguida e por isso é tão importante o bom senso ao morar em condomínio, sendo certo que será obrigação do síndico apurar a referida infração e penaliza-lá com multa, se o caso, lembrando que essa avaliação deverá passar por uma análise individualizada e criteriosa.

No tocante aos barulhos relacionados ao comportamento dos condôminos, que na verdade compreendem a maioria das reclamações, tais como: conversar na varanda de madrugada, exercícios dentro de casa fora do horário, som alto, furadeira, martelo, obras em geral, recomenda-se que o sossego seja preservado, até porque nesse momento específico não é aconselhado a realização de obras, não essenciais, a fim de impedir o entra e sai de prestadores de serviços no condomínio.

Devido a pandemia do coronavírus, alguns músicos têm realizado shows em suas varandas o que vem sendo aprovado pela maioria dos condôminos, entretanto, essa modalidade de entretenimento só é permitida de forma pontual e no fim de semana, além de ser necessário uma autorização específica do condomínio, para que a descontração não se transforme em transtorno aos demais condôminos.

A exemplo do que estamos falando, recentemente foi realizada a live do DJ Alok, diretamente do seu apartamento, e por se tratar de um evento grandioso, além da autorização do condomínio foi necessária uma autorização especial para a equipe de seguranças, conter eventuais aglomerações, e o aluguel de um gerador extra, para que os demais condôminos não fossem prejudicados. Contudo, mesmo com todo esse aparato houve reclamações de moradores junto ao síndico no dia do evento, em especial por conta do barulho.

Parte desses moradores queriam, inclusive, ajuizar uma ação judicial para cancelar o evento liminarmente, porém, o síndico usando do bom senso conseguiu contornar a situação entre as partes e o evento ocorreu normalmente.

Por fim, é de suma importância ressaltar que a vida em condomínio exige bom senso e ponderação e em razão disso recomenda-se, que na real necessidade de levar a termo uma reclamação, tente mediar a situação por meio de uma conversa franca e direta com seu vizinho. Lembre-se que junto com bom senso prevalece o sossego, a educação e a empatia durante a conversa, porém, caso o problema persista fale com o zelador, o gerente predial, busque ajuda da administradora, converse com o síndico e relate o problema e, se o caso, solicite a aplicação de multa, mas apenas em último caso chame a polícia para mediar o conflito.

FUMANTE EM CONDOMÍNIOS

De acordo com a Lei Antifumo nº 12.546/2011, é proibido fumar em ambientes fechados ou parcialmente fechados. Porém, tal regra aplica-se apenas a ambientes públicos não atingindo, neste caso, as unidades autônomas e privadas.

Destaca-se que dentro do apartamento não se pode proibir que o morador fume, já que é permitido fumar em propriedades privadas desde que não abertas ao público.

A discussão prossegue no tocante a possibilidade de o morador fumar na janela e na sacada do seu apartamento.

Frisa-se que não se permite a interferência do condomínio e muito menos ingerência do síndico na área privativa do apartamento do morador fumante, portanto, ele pode Sim fumar na janela e na sacada do seu apartamento. Porém, aos moradores vizinhos que se incomodem com a fumaça podem reclamar com base no direito de vizinhança previsto no Código Civil, pois referido problema não se enquadra nos termos da lei antifumo.

Nota-se que a reclamação pelo cheiro se assemelha a reclamação advinda do barulho e em razão disso recomenda-se o bom senso para que essa reclamação não extrapole os limites do respeito e passe a se tornar uma difamação ou uma injúria, qualificadas como crime pelo Código Penal.

A vida em condomínio exige sensatez de todos os condôminos e por isso repisamos a necessidade da política da boa vizinhança, pois quando o cheiro do cigarro incomodar esse deve buscar o diálogo com o vizinho que está fumando.

O condomínio não tem legitimidade para tratar desse assunto e o síndico não pode multar ou entrar em juízo contra o morador que fuma na janela ou na sacada. Nesses casos, o síndico tem o papel de apaziguador e mediador da situação, deve conversar e agir como um árbitro entre os moradores, buscando que ambas as partes entrem em um consenso.

Se não resolver, e como medida extrema o morador que se sentir prejudicado pode reclamar com base no direito de vizinhança sobre o incômodo, desde que comprove que o morador fumante está utilizando sua propriedade para prejudicar o sossego e salubridade dos outros condôminos, com base no artigo 1336, do Código Civil.

Importante esclarecer que a regra acima não se aplica às áreas comuns, como hall de entrada, salão de festas, salão de jogos ou em garagens cobertas, áreas de piscina e churrasqueira, por exemplo.

Caso algum morador desrespeite a legislação ou as regras do condomínio, cabe ao síndico notificar ou até mesmo aplicar multa se estiver previsto no regulamento interno do condomínio ou na convenção. Se a convenção do condomínio for totalmente omissa, restará apenas a aplicação da lei.

ANIMAIS DOMÉSTICOS

Um ponto de muita discussão nos condomínios é a criação de animais domésticos, ainda mais nos dias de hoje em que é muito comum tratar o bichinho como membro da família, mas afinal, o condomínio pode proibir a sua permanência nos apartamentos?

Em recente julgado do Superior Tribunal de Justiça, o ministro relator Villas Bôas Cuevas, deu provimento ao Recurso de uma moradora em que a convenção condominial não permitia a criação de animais domésticos de qualquer espécie. A decisão entendeu por bem, que a convenção do condomínio não pode proibir de forma genérica a criação e guarda de animais de qualquer espécie. O ministro ainda citou o artigo 19 da Lei 4.591/1964, em que o condômino tem o direito de “usar e fruir com exclusividade de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses condicionados às normas de boa vizinhança e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos”.

Portanto, não pode o condomínio coibir a presença de animal doméstico sem que haja justificativa, o que se permite é que conste em convenção condominial a proibição da presença de animais que causem a perturbação, uma vez que, de acordo com o artigo 1.336, IV do Código Civil, é dever dos condôminos manter a boa vizinhança sem causar incômodo aos demais moradores preservando o sossego e a segurança.

Fica claro que cada caso deve ser analisado em sua particularidade, que o princípio da boa vizinhança deve ser preservado, desse modo, se você possui um pet pense sempre no que incomodaria seu vizinho e ajuste as arestas a fim de preservar a boa relação com a vizinhança.

UTILIZAÇÃO DE ÁREAS DE LAZER DO CONDOMÍNIO (PLAYGROUND, ACADEMIA, PISCINA, CHURRASQUEIRA, SALÃO DE FESTAS, SALÃO DE JOGOS E BRINQUEDOTECA)

As áreas de lazer do condomínio sempre foram utilizadas mediante o bom senso dos condôminos, o que não deixou de ser diferente nos tempos do isolamento social por enfrentamento do COVID-19. Se você é morador de um prédio ou de um condomínio fechado, deve ter se deparado com a interdição das áreas de lazer.

Não obstante a convenção condominial, onde consta a previsão de regras para a boa convivência dos moradores, a pandemia do coronavírus foge a tais aplicações, uma vez que trata-se de fato novo com medidas excepcionais a serem tomadas.

Nota-se que a decisão da interdição total ou parcial das áreas comuns de lazer é tomada pelos moradores por meio de reuniões e assembleias em caráter emergencial, conforme visto em tópico próprio, contudo, é possível que a deliberação possa ser realizada pelo síndico que tem a obrigação de zelar pela segurança e proteção de todos os condôminos.

Em que pese, a autonomia do síndico tenha sido vetada na Lei 14.010, a qual foi sancionada em 10 de junho de 2020, o artigo 1.348, II do Código Civil, estabelece que compete ao síndico representar o condomínio, praticando os atos necessários à defesa dos interesses comuns, ou seja, se o síndico identificar alguma medida necessária para o bem comum dos condôminos, está poderá ser tomada.

Apesar da orientação para interdição total das áreas comuns de lazer, resta ainda grande dúvida do que pode ou não ser interditado:

- Churrasqueira e salão de festas: Em que pese os condôminos serem proprietários das áreas comuns, as festas e reuniões poderão ser proibidas, uma vez que, o artigo 1.277, do Código Civil, dispõe que as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e a saúde provocadas pela utilização de propriedade vizinha podem ser cessadas, além de que a saúde coletiva se sobressai ao direito à propriedade e o interesse particular;
- Demais áreas (Piscina, academia, parquinho, salão de jogos): Apesar de não serem áreas essenciais e que não causem prejuízo aos moradores, esses locais poderão ser interditadas de forma total, ou, parcial, sendo estabelecido regras e horários para o uso, a fim de evitar aglomeração, contudo, o mais recomendado é a interdição total, pois mesmo que haja a utilização parcial das áreas de lazer há o risco de infecção, como bem esclarecidos pelas autoridades de saúde.

O Advogado especialista em Direito Condominial, Dr. Marcio Rachrosky, em entrevista concedida a Revista Veja, esclareceu que “Estamos em situação de emergência na cidade diante de um vírus muito potente, extremamente contagioso. E as pessoas precisam entender que não se trata de férias. Não faz sentido uma criança deixar de ir à escola para levá-la à piscina. Seria até imoral

” (Por Ana Carolina Soares - 18 mar 2020, 12h38 - Publicado em 18 mar 2020, 12h22 -

<https://vejasp.abril.com.br/blog/terrace-paulistano/marcio-rachkorsky-predios-deveriam-fechar-suas-areas-de-lazer/>).

Portanto, a utilização comum das áreas de lazer deverão continuar sendo utilizadas mediante o bom senso da coletividade e segurança de todos os condôminos.

HIGIENIZAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS

(PORTARIA, CORREDORES, ELEVADORES E ESCADAS DE EMERGÊNCIA)

O enfrentamento da pandemia pelo COVID-19 vem exigindo muitos cuidados com higiene para evitar a propagação do vírus. E quando falamos de condomínios ressalta-se os procedimentos de higienização e preservação que devem ser observados pelos condôminos de forma interna e pelo condomínio no uso de bens coletivos e áreas externas.

É dever dos condomínios estabelecer protocolos de higiene nas áreas de comum acesso dos moradores, devendo assim, operar com frequência a limpeza dos elevadores (se assim houver), bem como de seus botões, intensificar a higienização das maçanetas, portas, catracas, leitores de impressão digital, corrimão e todos os itens de uso compartilhado. Havendo portas, é recomendado que estas permaneçam abertas para a livre circulação do ar e, ainda, recomenda-se a disponibilização de álcool em gel nas dependências do condomínio, nos locais de maior concentração de pessoas, como portaria e elevadores.

Com o avanço da pandemia no país muitos estados decretaram a obrigatoriedade do uso de máscaras e luvas a depender dos serviços prestados, portanto, para segurança de todos, os funcionários deverão utilizar luvas e máscaras e na suspeita de sintoma este empregado deverá ser afastado imediatamente a fim de manter a ordem e segurança de todos os trabalhadores e moradores do local.

CONTRATO DE ALUGUEL

A determinação do isolamento social para contenção do Covid-19, já reflete o prejuízo financeiro em muitas famílias, causando dificuldades em arcar com as despesas e como toda orientação aqui presente a mais recomendável é o bom senso e negociação entre as partes durante este período, uma vez que a dificuldade está sendo enfrentada por todos os lados.

Não obstante, a tentativa do projeto de Lei nº 1.179 em incluir a suspensão de aluguéis para os condôminos com maiores necessidades financeiras, além de evitar a ordem de despejo, ao sancionar a Lei nº 14.010/2020, o Presidente da República vetou os respectivos artigos que continham essa previsão.

Entretanto, ao retornar para a mesa do Senado Federal, este alterou e validou o artigo 09º que contém a previsão de não conceder a desocupação de forma liminar do imóvel urbano nas ações de despejo, até 30 de outubro de 2020.

Passado esse período, verificamos que a sua validade permanece, tendo em vista que a Lei foi criada justamente para medidas urgentes e enquanto durar a pandemia, porém, cada caso deve ser analisado de acordo com a sua peculiaridade e especificidade.

Ademais, o Código Civil resguarda esse direito em seu artigo 393, que assim dispõe: O devedor não responde pelos prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, se expressamente não se houver por eles responsabilizado.

Veja que a pandemia causada pelo COVID-19 nada mais é do que um estado de força maior, pois faz com que muitas famílias passem por dificuldades, antes não imaginadas, e diante dessa questão recomenda-se que a negociação direta e franca com o locador como a melhor saída, a ideia é procurar soluções para renegociação do contrato de forma que não prejudique nenhuma das partes.

Lembrando que, mesmo diante de crises como esta, não há razão para aplicação de medidas abusivas, seja por parte do locatário, seja por parte do locador, por isto, toda negociação deve ser realizada com muita cautela, além de estar devidamente documentada.

Em último caso, não sendo possível uma negociação amigável ainda há como recorrer à justiça e requerer a suspensão ou redução dos aluguéis, demonstrando e comprovando a real dificuldade financeira do locatário, medida esta que poderá levar mais tempo e por isso não é a mais indicada.

LOCAÇÕES TEMPORÁRIAS PLATAFORMAS DIGITAIS

A locação temporária é um ponto muito divergente entre os condomínios, uma vez que algumas convenções condominiais proíbem a prática dessa modalidade de locação, como por exemplo as realizadas pela plataforma do Airbnb.

A prática de locação temporária de imóveis por plataformas digitais se tornou um hábito muito comum mundialmente, pois facilita viagens a lazer e a negócios, contudo, trouxe grande preocupação aos condomínios no país, uma vez que essas condutas comprometem a segurança dos demais condôminos, pois há um grande fluxo de pessoas estranhas nas dependências do condomínio em que não conhecem a identidade dos locatários.

Embora as plataformas digitais como por exemplo o AIRBNB e “quinto andar” tenham facilitado a comunicação entre as pessoas que buscam imóveis, no Brasil não temos uma unanimidade sobre a responsabilidade dessas plataformas junto aos locadores ou locatários. Isso porque, se considerá-las um meio de locação a responsabilização será regida pela lei do inquilinato, mas se o entendimento seguir a linha de que essas plataformas são apenas um meio de hospedagem, então a responsabilidade será discutida no âmbito do código de defesa do consumidor. Dessa forma, você que utiliza essas plataformas para “alugar” seu apartamento ou para se hospedar quando viaja, procure ler todas as regras impostas pela plataforma e se informe exatamente sobre o local e sobre quem ingressará no condomínio.

Com essas preocupações, vieram as proibições, e gerou a dúvida: podem os condomínios vetar as locações temporárias dos condôminos?

Por um lado a inviolabilidade do direito à propriedade e do outro o comprometimento da segurança dos vizinhos.

Estava em discussão no Superior Tribunal de Justiça, um caso que discutia a validade de locação a terceiros pela plataforma do Airbnb, assim a 04ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, entendeu por negar provimento ao recurso da proprietária que tinha três apartamentos locados pelo sistema Airbnb determinando, por conseguinte, que ela

deixasse de oferecer a hospedagem, descaracterizando no caso em apreço a atividade residencial da locação.

Vale ressaltar que este é o primeiro caso com uma decisão sobre o tema especificamente, portanto, não está proibido o uso de locação por aplicativo. Afirmaram os ministros que a locação pela plataforma via Airbnb é legal e não configura atividade hoteleira, entretanto, há de se observar as normas do condomínio que prezam sempre pela segurança.

O julgado não caracteriza decisão obrigatória ou vinculante aos adeptos da plataforma, pois poderá ou não ser consolidada por decisão jurisprudencial, mas, por ora, trata-se de um caso específico analisado sob a ótica de um caso concreto.

Diante da falta de uma orientação jurisprudencial solidificada, a questão da propriedade prevalece, posto que, a Constituição Federal concede esse direito, além de que o Código Civil no artigo 1.228 estabelece que o proprietário dispõe da faculdade de usar, gozar e dispor da coisa. Além do mais a Lei 8.245/91 trás no artigo 48 a previsão de locação temporária por até 90 (noventa) dias sem estabelecer um prazo mínimo.

Importante destacar que durante a pandemia do coronavírus algumas plataformas de locação temporária estão realizando o cancelamento de reservas, com o respectivo reembolso e sem a cobrança de taxas, basta o hóspede entrar em contato com a plataforma que realizou a reserva e conferir os termos do cancelamento.

Ato contínuo, há muita movimentação entre os hóspedes, razão pela qual as regras de higiene e prevenção devem ser reforçadas, ainda mais porque algumas plataformas incluíram a modalidade de hospedagem gratuita aos combatentes da linha de frente do Covid-19, nestes casos deve o condômino avisar de imediato o síndico, para que os seus vizinhos estejam cientes.

A limpeza tem sido prioridade em todos os quesitos desta pandemia e no caso das locações temporárias os cuidados só aumentam. De acordo com as plataformas de alugueis temporários, tal como o Airbnb aplica-se a recomendação do CDC (Centro de Controle e Prevenção de Doenças do Estados Unidos), que estabelece a restrição do acesso ao espaço, inclusive para a limpeza, respeitando o limite das primeiras 24h após a estadia de cada hóspede, já no caso da parceria em que é disponibilizado os apartamentos para trabalhadores da linha de frente do Covid-19 a recomendação é de que a espera fique em 72h, para que haja tempo suficiente para a limpeza e a desinfecção do ambiente.

O QUE PODE OU NÃO SER PROIBIDO PELO SÍNDICO?

De início, cabe esclarecer que o síndico eleito, conforme estabelecido pelo artigo 1.347, do Código Civil, somente irá cumprir as regras estabelecidas pela convenção condominial e pelas assembleias realizadas pelos moradores, lembrando que salvo urgência o síndico poderá tomar decisões, visando o bem comum dos condôminos.

Neste passo, seguindo as regras do convívio social e diante dos efeitos desta pandemia, visando o bem comum dos condôminos, como medidas excepcionais, pode o condomínio proibir o acesso a prestadores de serviço e obras nas áreas comuns e privadas, salvo a necessidade de conserto ou obra extremamente necessária e que não há a possibilidade de adiar.

Importante mencionar que o elevador não pode ser paralisado, uma vez que é um meio de locomoção e acessibilidade, o que pode ocorrer é o estabelecimento de regras para a sua utilização, limitando o uso de pessoas, recomendando o uso de escadas para moradores que residem em andares mais baixos, compartilhar regras de higiene e disponibilizar o uso de álcool em gel nas suas intermediações.

Vale salientar que algumas orientações de limpeza informam que ao chegar da rua é prudente deixar roupas e calçados do lado de fora da residência, contudo, sabe-se que dentro de um condomínio essa não é uma opção, uma vez que se convive com mais moradores e isso pode causar constrangimento aos demais condôminos, devendo assim respeitar as regras de conduta e de bom senso.

No caso das entregas de delivery ou encomendas a recomendação é que os entregadores não entrem nas dependências dos condomínios, desse modo, devem os moradores se deslocarem até a portaria respeitando o distanciamento e regras de higiene para retirar a sua encomenda de forma rápida, segura e sem aglomerações.

Em caso de doença confirmada por um morador, o isolamento deverá ser realizado por ele próprio, devendo respeitar a quarentena, lembrando que o síndico não tem o poder de proibir a sua transição, mas o condômino deverá comunicar o síndico, já que a Lei Federal 13.979/20, no artigo 5º, estabelece que toda pessoa irá colaborar com as autoridades sanitárias na comunicação imediata de possíveis contatos com agentes infecciosos do coronavírus e nas circulações em áreas consideradas como regiões de contaminação pelo COVID-19.

O síndico por sua vez, de maneira cautelosa, deverá anunciar para os condôminos, de modo a preservar a sua privacidade de que há um morador com resultado positivo para o Covid-19 e de forma amigável poderá oferecer um termo ao condômino, para que esteja ciente da comunicação realizada.

CONCLUSÃO

Nos tempos da pandemia causada pelo COVID-19 a cautela e o bom senso são os melhores aliados para lidar com as situações de divergência, contudo, nem sempre há uma solução pronta para determinado caso. Desse modo o time da CMNA está sempre online para esclarecer dúvidas e prestar auxílio no que for necessário.

Além de oferecermos um serviço online totalmente acessível nos tempos da pandemia, há um projeto criado para o auxílio daqueles que necessitam de um apoio jurídico na análise/negociação de um contrato e não tem a possibilidade de pagamento imediato. Para maiores informações contate-nos e contem sempre conosco!

LINKS ÚTEIS

ASSOCIAÇÃO DAS ADMINISTRADORAS DE BENS IMÓVEIS E CONDOMÍNIOS DE SÃO PAULO - Parecer jurídico sobre Assembleias virtuais

<https://aabic.org.br/assembleias-virtuais-em-condominios-durante-pandemia-podem-ser-declaradas-ilegais-alerta-aabic/>

ORIENTAÇÕES DE LIMPEZA AIRBNB

<https://www.airbnb.com.br/resources/hosting-homes/a/cleaning-guidelines-to-help-prevent-the-spread-of-covid-19-163>

DECISÃO - TJSC - MUDANÇA EM TEMPOS DE PANDEMIA

<https://www.conjur.com.br/dl/pandemia-condominio-nao-proibir-mudanca.pdf>

RESP 1.699.002 - INADIMPLÊNCIA DOS CONDÔMINOS

https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1831726&num_registro=201701868233&data=20190701&formato=PDF

RESP 1.819.075 - LOCAÇÃO TEMPORÁRIA

<https://ww2.stj.jus.br/processo/pesquisa/?aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&termo=REsp%201819075>

RESP 1.783.076 - ANIMAIS

https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1823906&num_registro=201802299359&data=20190819&formato=PDF

LEI DOS CONDOMÍNIOS - 4.591/1964

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm

LEI - MEDIDA DE ENFRENTAMENTO DO COVID-19

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2020/lei/L13979.htm

LEI DAS LOCAÇÕES

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm

CÓDIGO CIVIL

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm

CONSTITUIÇÃO FEDERAL

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm

PROJETO DE LEI 1.179/2020

<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/141306>

LEI 14.010/2020

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2019-2022/2020/Lei/L14010.htm

The image features a dark grey background with a decorative pattern of thin, vertical, golden-yellow lines of varying heights and small, scattered golden-yellow dots. The lines and dots are distributed across the lower half of the image, creating a sense of depth and movement. In the center of this lower section, the text "CMNA" is displayed in a bold, sans-serif font. The letters "C", "M", and "N" are white, while the letter "A" is a golden-yellow color, matching the background's decorative elements.

CMNA