

Para:	Interessados	De:	PMW
Assunto:	Jurisprudência e Normas Gerais Aplicadas em Condomínio		

Prezado Visitante,

Nesta seção você encontrará exemplos práticos acerca do cotidiano da administração de condomínios, e uma coletânea de jurisprudência relacionada a processos transitados em julgado envolvendo as relações entre condomínio, condôminos, empregados e vice-versa.

A primeira parte refere-se à área trabalhista; a segunda parte à área cível; por fim, a terceira parte dá algumas dicas relativas à administração condominial.

Role as telas e boa leitura.



ÁREA TRABALHISTA

JORNADA DE TRABALHO

A jornada de trabalho máxima fixada pela Constituição Federal é de 8 horas diárias, e 44 horas semanais. Os empregados de condomínios, de modo geral, têm uma jornada a cumprir, que pode ser de 7h20min por seis dias na semana ou de 8 horas durante cinco dias e 4 horas no sexto dia da semana. Em ambas as alternativas, o total é de 44 horas semanais.

Quando o trabalho ultrapassar este limite deverá ser remunerado de forma extraordinária.

Os empregados cuja jornada de trabalho seja maior que seis horas consecutivas, fazem jus a um intervalo para repouso e alimentação de no mínimo 1 hora e no máximo 2 horas*, denominado intervalo intrajornada. Este intervalo poderá ser estendido para até 4 horas, em situações especiais, sendo necessário haver um instrumento de acordo firmado entre empregado e empregador.

A Convenção Coletiva de Trabalho da categoria prevê o trabalho em regime de escala 12 x 36, onde o empregado trabalha 12 horas e descansa as 36 horas seguintes.

* verificar alterações dadas pela Lei 13.467 de 13/07/2017.

SUPRESSÃO DE HORAS EXTRAS

P: Quando o condomínio pensar em admitir mais um funcionário para acabar ou reduzir as horas de outro(s) terá que demitir o(s) funcionário(s) mais antigo(s) que recebe(m) horas extras frequentes e habituais?

R: De acordo com o enunciado 291 do TST, o fim do serviço suplementar habitualmente prestado por iniciativa do empregador, confere ao empregado o direito à indenização correspondente ao valor de um mês das horas extras suprimidas por cada ano em que as mesmas tiverem sido prestadas. Assim, o condomínio deverá indenizar o empregado cujas horas extras serão suprimidas, no mês correspondente à supressão das mesmas, pagando-lhe o valor correspondente a um mês das horas suprimidas para cada ano ou fração \geq que seis meses de prestação de serviço.

Necessário observar a Convenção Coletiva de Trabalho que, a partir de 2009, passou a exigir a concordância do empregado para a referida supressão, caso o mesmo conte mais de 15 anos de trabalho para o mesmo empregador, proibindo esta medida, quando faltarem menos de 36 meses para a aposentadoria do empregado.

DEMISSÃO POR JUSTA CAUSA

A aplicação de justa causa deve ser fundamentada numa das hipóteses previstas no artigo 482 da CLT, observado o equilíbrio entre a falta cometida e a penalidade aplicada. Por ser a mais alta penalidade imposta ao empregado, deve seguir determinadas condições, como por exemplo, o imediatismo, ou seja, o intervalo de tempo entre a falta cometida e a aplicação da penalidade, pois a demora na sua aplicação poderá caracterizar o perdão tácito, entendido como a falta de vontade do empregador em punir o empregado, salvo quando se fizerem necessárias investigações para constatação de autoria, como nos casos de subtração de valores. Nesses casos, o empregado deve ficar afastado da função durante as investigações. Em qualquer hipótese, a demissão por justa causa terá que ser apreciada pelo judiciário trabalhista, cabendo ao empregador o ônus da prova dos

motivos que levaram à aplicação da penalidade máxima.

MAIS JUSTA CAUSA

A comprovação das infrações cometidas pelo empregado ao contrato de trabalho devem ser apresentadas de forma expressa e incontestável para que a penalidade seja deferida pelo julgador. É preciso determinar, por exemplo, se as hipóteses da justa causa são somente as previstas no art. 482 da CLT, ou se também se aplicam outros dispositivos, como a norma que trata da falsa declaração para obtenção fraudulenta do Vale Transporte (Decreto nº 95.247/87, art. 7º § 3º). Para aplicar a justa causa, é preciso que haja uma legislação anterior que estabeleça que o ato praticado pelo empregado é motivador do término do contrato. Embora não haja lei específica, a aplicação de penalidades pedagógicas no sentido de conduzir o empregado ao cumprimento do contrato, tem sido aceita pelos Tribunais e consiste em advertências verbais e escritas seguidas de suspensão e demissão, com a finalidade de preservar a boa ordem na empresa. Todavia, as faltas dolosas (intencionais) dispensam essa gradação. É o caso, por exemplo, de agressão física ao empregador, sem justo motivo. De toda forma, o julgamento da aplicação de uma demissão por justa causa se prenderá a cada caso concreto e, quanto mais robustas forem as provas documentais, maiores as chances de vitória. Importante destacar que o empregado não poderá ser punido duas vezes pelo mesmo fato, caso em que a segunda penalidade será anulada. Desta forma, o empregador não poderá suspender o funcionário e depois demiti-lo pelo mesmo fato que motivou a suspensão. Alguns doutrinadores entendem que também devem ser observados aspectos subjetivos, como o passado funcional do empregado, o tempo de serviço prestado ao mesmo empregador, o nível educacional, a personalidade e as condições emocionais do faltoso no momento em que a falta foi cometida, e a forma como o empregador agiu em relação a comportamentos da mesma natureza praticados em condições semelhantes, bem como aspectos objetivos, entre os quais a função exercida pelo empregado e o seu ambiente de trabalho. Exemplificando, um pedreiro que diz palavrões no seu ambiente de trabalho, não deve constituir falta tão grave quanto a de um empregado que utiliza linguagem vulgar em um ambiente de cortesia. A tudo isso, deve-se acrescentar que muitas vezes a Justiça Trabalhista costuma abrandar as faltas cometidas pelo empregado.

AINDA JUSTA CAUSA

P: Um empregado falta ao serviço em vários dias alternados, apresentando atestados médicos de diferentes Postos de Saúde, já tendo sido advertido por duas vezes e recusado a assinar a terceira advertência. É possível aplicar a pena de suspensão ou ainda demissão por justa causa?

R: Tendo as faltas sido justificadas com apresentação de atestados médicos, a única forma de penalizar o empregado seria pela comprovação da falsidade dos atestados. O condomínio deverá diligenciar junto aos Postos de Saúde de origem dos atestados, a fim de obter declaração escrita sobre a falsidade dos documentos. Com tais declarações de falsidade, será preciso efetuar registro policial para a posterior abertura de processo criminal, quando então o empregado poderá ser demitido por justa causa. Esta providência ainda terá que ser discutida na Justiça do Trabalho, cabendo ao Juiz confirmar ou não a penalidade pelo exame das provas produzidas.

ADICIONAL DE MANUSEIO DE LIXO

Este adicional, que não deve ser confundido com “Insalubridade” (caracterizada pela exposição do empregado a agentes nocivos) e menos ainda com “Periculosidade” (prevista na NR 16), é devido ao(s) empregados que de uma forma ou outra separam, embalam e transportam até a calçada o lixo produzido no edifício. Trata-se de adicional garantido pela Convenção Coletiva de Trabalho, que corresponde a 20% do valor do Salário Mínimo Nacional, aplicando-se apenas aos empregados de edifícios residenciais, comerciais ou mistos que trabalhem nas dependências da lixeira ou no local dos compactadores de lixo. O adicional não se aplica a funcionários que recolhem garrafas, caixas e outros objetos nos pavimentos do prédio, assim como o simples transporte dos latões ou *containers* até o local da coleta, e não se incorpora ao salário, deixando de ser devido no momento em que o funcionário deixar de manusear o lixo.

CONVERSÃO DE FÉRIAS

É prerrogativa do empregado solicitar a conversão de 1/3 das suas férias em pecúnia. Sendo esta a sua vontade, no rigor da Lei, ela deve ser manifestada expressamente até 15 dias antes do término do período aquisitivo (art. 143 § único da CLT). Tendo o empregador ciência do desejo da conversão, esta deve ser inserida no Aviso de Férias, cuja comunicação será emitida com pelo menos 30 dias de

antecedência (art. 135 da CLT) e o pagamento efetuado com 2 dias de antecedência (art. 145 da CLT).

FGTS DO EMPREGADO APOSENTADO

De acordo com o disposto no art. 453 da CLT, a aposentadoria espontânea extingue o contrato de trabalho. Quando o empregado se aposenta e continua trabalhando para o mesmo empregador, sua posterior demissão não lhe dará o direito à percepção da multa fundiária sobre o valor depositado antes da sua aposentadoria, conforme entendimento do TST, sedimentado na Súmula 177. Em 11/10/2006 o STF julgou inconstitucional o § 2º do referido art. 453 da CLT, aduzindo que a aposentadoria não se dá às expensas do empregador, mas do próprio sistema de Previdência, o que significa que a aposentadoria se desenvolve fora da relação empregatícia. Assim, havendo rescisão do contrato de trabalho por iniciativa do empregador, a incidência da multa será devida tomando-se por base os valores fundiários relativos ao contrato de trabalho, inclusive possíveis saques efetuados pelo empregado.

PREJUÍZOS CAUSADOS POR EMPREGADO

A legislação trabalhista autoriza descontos no salário de empregados, apenas quando resultantes de adiantamentos, dispositivos de Lei ou de Convenção Coletiva de Trabalho. Na hipótese de dano causado pelo empregado ao empregador, o desconto somente será lícito se essa possibilidade tiver sido acordada entre as partes ou na ocorrência de dolo por parte do empregado. No caso de culpa, quando o empregado não tinha intenção de causar o dano, atuando com negligência, imperícia ou imprudência, o empregador somente poderá efetuar o desconto do prejuízo se esta hipótese estiver prevista no Contrato de Trabalho. Na ocorrência de acidentes no interior de garagens, tendo o causador do dano sido ou não identificado, o empregador só poderá efetuar o desconto se houver a concordância do(s) empregado(s) envolvido(s).

TERCEIRIZAÇÃO DE MÃO-DE-OBRA

Alguns interessados têm indagado se a terceirização da mão-de-obra nos condomínios poderia reduzir o custo com a Folha de Pagamentos e Encargos Trabalhistas e Previdenciários, que na grande maioria dos prédios, ou seja, os edifícios convencionais, que não contam com a infra-estrutura dos grandes condomínios fechados, pode representar mais de 50% de todas as despesas do condomínio.

A resposta é não. E a explicação é simples: se a empresa terceirizadora (que cede a mão-de-obra) pagasse ao(s) funcionário(s) cedido(s) todos os direitos a que estes fizessem jus se empregados do condomínio fossem, arcando ainda com os custos dos encargos trabalhistas e previdenciários, considerando que a margem de lucro dessas empresas situa-se entre 30% e 40% sobre o total do custo com salários e encargos, este seria o custo adicional para o condomínio.

Isto sem contar com dois problemas principais:

1. Geralmente as empresas terceirizadoras de mão-de-obra não pagam aos empregados cedidos todos os direitos a que estes fariam jus se fossem contratados diretamente pelo condomínio.
2. Ao serem dispensados pela empresa terceirizadora, tais empregados costumam apresentar reclamações trabalhistas contra as respectivas empresas e também contra os condomínios onde prestaram seus serviços, os quais têm sido considerados subsidiariamente responsáveis nas respectivas Sentenças.

Assim, o risco da terceirização reside no descumprimento das obrigações trabalhistas por parte daquela que fornece a mão-de-obra e na falta de pagamento de direitos trabalhistas e/ou recolhimento de encargos previdenciários em favor dos seus empregados.

Por outro lado, ao recorrer à terceirização, é preciso estar atento ao fato que terceirizar um serviço ou determinada atividade específica, significa delegar, mas com a necessária parcela de responsabilidade.

RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO CONTRATANTE – "Responde subsidiariamente pelos créditos trabalhistas a empresa que, mediante terceirização de mão-de-obra, beneficiou-se dos serviços de empregado vinculado à empresa fornecedora dos serviços." TRT 2ª Região (São Paulo e Baixada

Santista), PROCESSO Nº: 02960121990 ANO: 1996 TURMA: 01 DATA DE PUBLICAÇÃO: 28/07/1997.

MORADIA FUNCIONAL – O instituto da moradia funcional está disciplinado na Convenção Coletiva de Trabalho, sendo desnecessária a celebração de contrato de comodato, salvo se para estabelecer mais benefícios para o empregado. O condomínio não está obrigado a fornecer a moradia; contudo, uma vez concedida, esta só poderá ser retomada no caso de término do contrato de trabalho, ou da sua suspensão – obedecidos os prazos estabelecidos na Convenção Coletiva de Trabalho por doença ou acidente de trabalho – ou ainda se o empregado desocupar o imóvel espontaneamente. Fora dessas hipóteses, é vedado ao condomínio retomar o imóvel funcional.

A concessão da moradia funcional é um benefício conferido gratuitamente ao trabalhadores, conforme previsto na Convenção Coletiva de Trabalho, não existindo qualquer obrigatoriedade seja na sua concessão, seja no aceite pelo empregado. O fato do empregado utilizar a moradia funcional não exime o empregador de conceder o vale-transporte, regulamentado em lei específica, bem como não obriga o empregado a prestar serviços ao condomínio fora do seu horário de trabalho.

A moradia funcional visa facilitar a prestação de serviços e não o atendimento ininterrupto pelo empregado ao condomínio. Isto quer dizer que, terminada a jornada de trabalho, o empregado não é obrigado a atender solicitações do condomínio, uma vez que se encontra em período de repouso pelo trabalho já efetuado.

EMPREGADO – QUITAÇÃO – O recibo em plena, geral e irrevogável quitação, passado por empregado com menos de um ano de serviço*, por ocasião de sua dispensa, exime o empregador de qualquer reclamação posterior, pertinente ao contrato de trabalho rescindido. - TRT - 8ª Região (in Rev. Forense, nº 214, pág. 475).

* verificar alterações dadas pela Lei 13.467 de 13/07/2017 (quitação anual).



ÁREA CÍVEL

DIFERENÇA ENTRE CONDOMÍNIO DE EDIFÍCIO E ASSOCIAÇÃO DE MORADORES

Condomínio de Edifício – horizontal ou vertical, tem por característica especial possuir partes de uso exclusivo (a própria unidade autônoma) e partes de uso comum (como a Portaria e o Playground), onde cada condômino possui uma fração ideal correspondente à sua unidade nas partes comuns. O condomínio é regido por uma Escritura de Convenção que uma vez aprovada por condôminos que representem 2/3 da totalidade das frações ideais torna-se obrigatória a todos, e que, quando registrada no Registro Geral de Imóveis (RGI) passa a gerar oponibilidade perante terceiros.

Associação de Moradores – Contrariamente ao condomínio de edifício, a associação não obriga a todos os moradores de uma localidade (rua ou conjunto de ruas), já que nesse caso inexistem partes de uso exclusivo e de uso comum, posto que a via pública pertence à municipalidade. Para se constituir uma associação, a vinculação de seus membros se faz de forma espontânea, como previsto no art. 5º da Constituição Federal.

RESPONSABILIDADES DO SÍNDICO

A Responsabilidade Civil é a obrigação de indenizar alguém em caso de dano (art. 186 do CC), que se verifica pela existência de 3 pressupostos:

1. CONDOTA CULPOSA – quando um ato ou um fato esteja revestido de culpa, seja ela dolosa (intencional), por negligência (descuido ou omissão), imprudência ou imperícia.
2. DANO – caracteriza-se por um prejuízo ou uma lesão.
3. NEXO CAUSAL – relação de causalidade entre o ato culposo e o dano.

No caso do síndico de um condomínio, este só responde quando agir de forma culposa. De acordo com o art. 1348 do CC, entre as obrigações do síndico está a de “IV – cumprir e fazer cumprir a Convenção, o Regimento Interno e as determinações da Assembleia”.

Um exemplo de responsabilidade civil do síndico, diz respeito à falta de contratação do seguro obrigatório da edificação, podendo incidir culpa por omissão sobre a pessoa física do síndico.

CITAÇÃO VIA POSTAL – RECEBIMENTO PELO PORTEIRO DO EDIFÍCIO – INDÍCIOS DA ENTREGA AO

DESTINATÁRIO – VALIDADE.

É válida a citação de condômino feita pelo Correio, entregue a carta citatória ao Porteiro do Edifício onde reside o réu. Considerando-se que os carteiros, por questões de segurança, não têm acesso aos apartamentos situados em edifícios condominiais, não se pode deixar de considerar válida a citação epistolar feita mediante a entrega de carta A.R. ao Porteiro ou Zelador do edifício em que reside o requerido. Agravo provido para considerar válida a citação epistolar. AI 837.694-00/0 – 5ª Câ. – Rel. Juiz Pereira Calças – J 10/03/2004.

CONVENÇÃO: É PRECISO ADAPTÁ-LA AO NOVO CÓDIGO CIVIL?

Não existe tal exigência no Código Civil Brasileiro.

Há uma falsa interpretação de que a adaptação tornou-se obrigatória para convenções anteriores a 2003, o que não é verdade. As convenções anteriores ao atual Código Civil permanecem válidas e têm força de Lei entre os condôminos e, quando registradas no Registro Geral de Imóveis, também contra terceiros, obrigando condôminos, e ocupantes eventuais atuais e futuros.

ALTERAÇÃO DE COISA COMUM – QUORUM NECESSÁRIO PARA A DELIBERAÇÃO

Não se cuidando de modificação que importe em transformação da substância ou destino da coisa, prescindível é o consenso unânime dos condôminos. Inteligência do art. 628 do Código Civil (STJ-REsp 3.234 RJ 4ªT- Rel.Min. Barros Monteiro – DJU 22/10/1990).

QUEDA DE REBOCO DE FACHADAS E EMPENAS

A legislação é clara: no caso de queda do reboco de fachadas ou empenas, a responsabilidade é do condomínio, sendo a falta de conservação a causa mais frequente desse tipo de acidente.

A função do reboco é proteger as ferragens estruturais (armadura de ferro), e com o passar do tempo, as intempéries provocam fissuras ou rachaduras no reboco, que permitem a infiltração de água da chuva.

Tais infiltrações, ao atingir as ferragens, provocam a sua expansão que, por sua vez, expulsa o revestimento, fazendo com que partes do mesmo se desprendam e caiam.

Aos primeiros sinais de desagregação do reboco, o condomínio deve providenciar a retirada das partes do revestimento que se apresentem soltas ao teste de percussão, aplicando produtos químicos inibidores da ferrugem nas ferragens expostas, refazendo o reboco e restaurando as partes afetadas.

RESPONSABILIDADE CIVIL – DANOS EM PRÉDIO URBANO – TELHAS MAL FIXADAS QUE ATINGIRAM O IMÓVEL VIZINHO – INDENIZAÇÃO – CABIMENTO. Vento forte, mesmo que acima do normal, não exclui a responsabilidade do dono do prédio do qual se desprenderam telhas mal fixadas que atingiram o imóvel vizinho. Ap. c/Rev. 478.469 – 4ª Câ. – Rel. Juiz Celso Pimentel – J. 4.3.97, JTA (LEX) 165/465.

FUNDO DE RESERVA X INQUILINO

O art. 23 da Lei do Inquilinato dispõe que a reposição do Fundo de Reserva, total ou parcialmente utilizado pelo condomínio no custeio ou complementação de despesas, salvo se referente a período anterior à locação, é obrigação do locador, pois neste caso o Fundo de Reserva é utilizado como despesa ordinária.

ATRASO DE CONDOMÍNIO LEVA À PENHORA DE BEM DE FAMÍLIA

A 19ª Câmara Cível do TJRS decide que imóvel de família deve ser penhorado por atraso no pagamento do condomínio. Para o Colegiado, a Lei nº 8.009/90, no seu artigo 3º, inciso IV, excepciona a impenhorabilidade para as hipóteses de débitos de taxas de condomínio em atraso, relativas ao imóvel.

Os autores da ação postularam a substituição do bem penhorado, bem como impugnam o cálculo e propõem acordo parcelado do débito. Alegam que o imóvel residencial da família é impenhorável, conforme dispõe a Lei 8.009/90. Além disso, afirmam excesso na execução, já que o débito importa em R\$ 5 mil e o bem é muito superior.

Para o relator do recurso, Desembargador Gunther Spode, a alegação sobre destino da família é totalmente descabida. "Se a família dos apelantes poderá ficar sem teto, tal decorreu de seu reiterado inadimplemento. É responsabilidade dos apelantes proverem um teto adequado à sua família, implicando isto, por óbvio, o pagamento das cotas condominiais."

Segundo o magistrado, é certo que os condomínios não são entidades pias, não podendo absorver as despesas de condômino que não podem ou não querem pagar a sua parte no rateio. "Se um condômino não paga suas cotas condominiais, os demais é que terão de arcar com o peso do inadimplente."

"Trata-se efetivamente de caso em que excepcionada a restrição à penhorabilidade, porquanto decorrente a dívida da própria unidade que buscam os apelantes resguardar", destacou.

Quanto à alegação de excesso de penhora, afirmou o magistrado, resta ela esvaziada quando se trata de execução de dívidas condominiais, pois é o próprio bem originador da dívida que responde por ela. O Desembargador concluiu que não se pode, por falta de amparo legal, impor à parte adversa o ônus de ter de receber de forma parcelada. "Ausente concordância expressa da parte, ao Judiciário é descabido prover desta forma."

Acompanharam o voto do relator os Desembargadores Carlos Rafael dos Santos Júnior e Mário José Gomes Pereira. A sessão de julgamento ocorreu no dia 22/8.

Fonte: *Jornal do Estado*, 6/9/2006

DESPESAS DE CONDOMÍNIO - COBRANÇA

Não é necessária nenhuma notificação, interpelação ou protesto para constituição do condômino em mora, posto que o cumprimento da obrigação é exigível automaticamente, no vencimento, constituindo a mora "ex re" quando não efetuado o pagamento no tempo, lugar e forma convencionados.

CONDOMÍNIO – DESPESAS ORDINÁRIAS – COBRANÇA – UNIDADE QUE NÃO USA SERVIÇOS E ÁREAS COMUNS

É ineficaz, frente ao condômino prejudicado, proprietário de loja com acesso direto para a rua e entrada totalmente independente do condomínio, dispondo ainda de ligações próprias de água e luz, não se utilizando dos empregados do condomínio e nem mesmo do seguro coletivo do edifício, a decisão da assembleia que lhe imponha o pagamento de percentual sobre as despesas totais do condomínio. Desse condômino, somente poderá ser exigido, além das despesas com a conservação e/ou reforma da fachada e das calçadas do condomínio, as despesas com a manutenção e/ou reforma do telhado, bem como, por óbvio, as despesas que se destinem a conservar a higidez estrutural do edifício, as despesas administrativas com o controle e execução das obras acima especificadas e, por fim, as despesas com a cobrança das verbas condominiais destinadas exclusivamente aos fins acima declinados.

CONDOMÍNIO – COTAS – FALTA DE ENVIO DE GUIAS – OBRIGAÇÃO DO CONDÔMINO DE PAGAR.

A obrigação de pagar prestações condominiais ordinárias e extraordinárias é exigível, independente da recepção das guias de cobrança. São prestações que, tendo a origem na lei e na convenção, ficam com sua liquidez, dependente apenas da fixação do quantum em Assembleia Geral dos Condôminos. Não é o condomínio obrigado a receber parte das prestações atrasadas, oferecidas pelo devedor que quer deixar outras para discussão judicial; o credor não é obrigado a receber por partes, ainda que a prestação seja divisível, se assim não se ajustou (Cód. Civil art. 889). (1ª TA-RJ - Ac. unân. da 7ª Câm. Civ. reg. em 13.07.84 - Ap. 2.074 - Rel. Juiz Paulo Roberto Freitas).

DANOS ÀS UNIDADES DA COBERTURA EM VIRTUDE DE DESTELHAMENTO POR VENDAVAL

Os moradores dos apartamentos da cobertura pretendem indenização por prejuízos sofridos, alegando culpa do condomínio pelos danos causados às suas unidades em virtude de destelhamento verificado durante uma tempestade.

Neste caso, sendo o telhado propriedade do condomínio, mesmo que os problemas tenham advindo de caso fortuito como o vendaval, o condomínio deverá indenizar os prejuízos comprovados pelos condôminos prejudicados.

CONDOMÍNIO – APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO PRESTAÇÃO DE CONTAS E EXIBIÇÃO DE LIVROS POSTULADA POR INQUILINO CONTRA O SÍNDICO – INADMISSIBILIDADE

Extinção do processo da medida cautelar – Agravo retido – Admissão do juízo de retração em primeiro grau – Sentença confirmada. O inquilino ou locatário, perante a Lei 4.591, de 16/12/64, é uma figura praticamente inexistente; não tem, por isso mesmo, legitimidade ativa para pedir prestação de contas e exibição de livros de síndico do condomínio. Tem-se como caprichosa a propositura da ação por não poder o síndico ser demandado, e ainda, porque já prestou contas à assembleia. Pode o juiz reformar posicionamento anterior, se

atacado este por intermédio de agravo de instrumento retido nos autos. Extinção do processo principal e da medida do art. 267, IV, C/C parágrafo cautelar aplicação do 3º do mesmo artigo do C.P Civil. TRECHO DO ACÓRDÃO: "O inquilino ou locatário perante a Lei 4.591, de 16/12/64, é uma figura praticante inexistente", e mais adiante salienta Antônio José Ferreira de Carvalho, no seu livro, in "Condomínio na Prática", página 64, que "quando o inquilino tiver reclamações a fazer sobre o condomínio, não deve se dirigir ao síndico, mas sim ao proprietário da unidade a ele locada que, como condômino transmitirá ao representante legal do condomínio os reclamos formulados". (Ac.TJ/SC, publicado em Jurisprudência Catarinense - 36 - Rel. Des. Aluízio Blasi).

CONDOMÍNIO – COBRANÇA DE COTAS – AUSÊNCIA DE CONVENÇÃO CONDOMÍNIO. COBRANÇA DE COTAS. Ausência de Convenção ou seu registro, não exime o condômino do pagamento das despesas com a administração do prédio. Ação procedente. (Ac. Unân. 8ª Câm. Civ. 1º TA/RJ, 25/08/81 - Ap. Civ. nº 65.978).

CONDOMÍNIO – DESPESAS – OBRIGAÇÕES – COMPRA E VENDA – OBRIGAÇÕES "PROPTER REM" – RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO. O condômino responde, perante o condomínio, pelos débitos, ainda que relativos a período em que o imóvel esteve na posse do construtor ou do incorporador. Tal responsabilidade se configura a partir da inscrição no Registro de Imóveis, do contrato de compra e venda, ou de promessa, ou de cessão de direitos, conferindo ao beneficiário o direito real oponível a terceiros. Decisões isoladas, onde se contemplam casos especialmente diversos, não podem ser invocados para afastar princípios fundamentais da Lei nº 4.591 que atribui às obrigações em foco o caráter de "Propter Rem". Voto vencido: A relação entre proprietário da unidade e o condomínio nasce com a entrega das chaves pelo incorporador ao adquirente da unidade, quando então cessa a responsabilidade do incorporador para com o condomínio. Juiz: Gualberto Gonçalves de Miranda. Embargos Infringentes na Apelação Cível nº 6863/90 J. 33157 – Segundo Grupo – Por maioria Julg. 27.3.90 (TARJ, DJRJ 19.11.91, p. 168).

CONDOMÍNIO – COTAS – RESPONSABILIDADE DO USUFRUATUÁRIO – Está obrigado o usufrutuário a contribuir com a taxa de condomínio deliberada sua cobrança em assembléia dos condôminos seja a mesma ordinária ou não. (TA-RJ-Ac. unân. da 2ª Câm. de 07/03/85 - Ap. 19.053 - Rel. Juiz Atalha de Matos).

CONDOMÍNIO – DESPESAS CONDOMINIAIS – Pretensão à Isenção de Responsabilidade sob Alegação de que o Imóvel foi Alienado a Terceiros – Inexistência de qualquer menção a transferência no registro de imóveis. Legitimidade de cobrança de juros de mora, correção monetária e multa independentemente de previsão na Convenção condominial – Cobrança devida – Correção Monetária – Despesas condominiais – Incidência a partir do ajuizamento da ação (1º TAC - Apelação Cível nº 387397 – Rel. Celso Bonilha).

MEDIDA CAUTELAR – CAUTELA INOMINADA – CONDOMÍNIO. Pretensão ao depósito pelos condôminos dos valores devidos até que o condomínio comprovasse o destino da arrecadação do fundo de reserva e outros itens – Hipótese que implicaria prejuízos a terceiro que prestou serviços aos referidos moradores – Liminar Indeferida – Decisão mantida. (1º TAC - Agravo de Instrumento nº 411038 - Rel. Paulo Bonito).

CONDOMÍNIO – DESPESAS CONDOMINIAIS – PREVISÃO DE RECEITAS E DESPESA ANUAL. Desnecessidade de convocação de assembleias, uma vez que não é possível hodiernamente, prever as verbas para um ano de despesas condominiais – Interpretação atual do Artigo 24 da Lei 4.591/64 – Necessidade, todavia, da apresentação do balancete ou demonstrativo financeiro, que permita aquilatar as verbas bem como eventual impugnação – Inexistência de contrariedade específica aos valores apresentados – Cobrança parcialmente procedente – Recurso provido para esse fim. (2º TAC - Apelação Sumaríssima nº 622782-3 - Rel. Caio Graccho Barretto).

CONDOMÍNIO – CORREÇÃO MONETÁRIA – DESPESAS CONDOMINIAIS – Expressa previsão na convenção. Incidência a partir dos vencimentos e não do Ajuizamento de ação – Inaplicabilidade da Lei 6899/81 – Recurso provido para esse fim. (1º TAC – Apelação Cível nº 389370 – Rel. Barbosa Pereira).

DESPESAS – CO-PROPRIEDADE – RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. – Tratando-se de apartamento com dois donos, um destes responde pela totalidade das despesas condominiais, quando o outro está ausente

do país. A divisão da unidade autônoma em duas partes ideais somente interessa aos dois co-proprietários, porque, em relação ao condomínio geral, existe apenas um apartamento, uma parte ideal sobre o terreno. Nas relações com os demais condôminos, os diversos proprietários de uma fração autônoma devem ser considerados unitariamente, embora todos devam ser convocados às assembleias condominiais. Assim, pode o condomínio executar qualquer um dos co-proprietários, o qual, na forma do parágrafo único do art. 891 Cód. Civil, subroga-se no direito do credor em relação aos outros coobrigados. (1ª TA Cív. – SP – Ac. unân. da 4ª Câm. julg. em 26-8-87 – ap. 373.407-2-Capital – rel. Juiz Amauri Lelo).

ACÇÃO DE COBRANÇA – QUOTAS CONDOMINIAIS – ATRASO LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM – A ação de que dispõe o condomínio para buscar haver o valor das quotas condominiais em atraso deve ser proposta, em princípio, contra quem figure no álbum imobiliário como proprietário, promissário comprador, cessionário ou como locatário da unidade autônoma em relação à qual exista débito em aberto. Calcada na prova a decisão das instâncias ordinárias, é de desacolher-se o apelo especial. (STJ-REsp 30.117-1 – RJ 4ª T – Rel. Min. Sálvio de Figueiredo – DJU 11.09.95)

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – QUOTAS CONDOMINIAIS – COBRANÇA – TITULARIDADE DO COMPRADOR DO IMÓVEL PARA FIGURAR NO POLO PASSIVO DA DEMANDA – A cobrança de quotas condominiais deve recair sobre o comprador da unidade adquirida em condomínio, sendo irrelevante o fato da escritura de compra de venda não estar inscrita no Cartório de Imóveis. (STJ REsp 40.263-8 – RJ – 3ª T. Rel. Min. Cláudio Santos – DJU 12.09.94)

PRESTAÇÃO DE CONTAS – INTERESSE DE CONDÔMINO – LEGITIMIDADE – Como regra, há ilegitimidade de parte do condômino para pedir, em nome próprio, a prestação de contas do síndico. De acordo com o art. 22, parág. 1º, f, da lei 4591/64, compete ao síndico prestar as contas à assembleia geral de condôminos, pois ela é o órgão ao qual cabe tomar as contas do administrador, que prestadas por este àquela, em forma regular, já não podem ser exigidas por qualquer condômino. Mas toda regra comporta exceção. Com efeito, poderá haver, sem dúvida, situações em que o condômino de per si tenha legítimo interesse em postular a prestação de contas. (TJ - SP – Ac. unân. da 15ª Câm.Cív. julg. em 2-9-87 – ap. 117.646-2 – Capital – Rel. Des. Roberto Stuchi).

PRESTAÇÃO DE CONTAS – CONDOMÍNIO – AÇÃO PROPOSTA POR CONDÔMINO CONTRA O SÍNDICO. Inadmissibilidade – Prestação à assembleia geral e não aos condôminos individualmente – Condômino legitimado apenas a questionar as deliberações assembleares de aprovação das contas – Recurso não provido. (TJSP - JTJ - Lex 137/241).

COTAS – COBRANÇA – NOTIFICAÇÃO PREMONITÓRIA – Desnecessidade. A cobrança de cotas condominiais, previstas em contrato, é mora que se caracteriza ex re, sendo, portanto, desnecessária a notificação premonitória (TA Cív. – TJ – Ac. Unânime da 3ª Câm. reg. em 18-10-90 – Ap. 8.199/90 – Rel. Juiz Torres de Melo).

CONDOMÍNIO – DESPESAS CONDOMINIAIS – COBRANÇA – MANUTENÇÃO CONSERVAÇÃO DE ELEVADORES E GASTOS COM ENERGIA ELÉTRICA – SOBRELOJA NA QUAL NÃO HÁ PARADA DE ELEVADOR – VAGA DE GARAGEM COLETIVA, COM USO DESTA ELEVADO – CABIMENTO. – Embora o acesso à sobreloja se faça pela escada, não pode o condômino, seu titular, ser exonerado do pagamento relativo às despesas de manutenção e conservação dos elevadores, em virtude de corresponder-lhe vagas na garagem do edifício, cujo acesso ao andar térreo se faz pelo elevador.

Condomínio – Despesas Condominiais – Cobrança – Pedido de Condenação do Condomínio a efetuar reparos na unidade condominial – Via Inadequada. Inadmissível, em sede de ação de cobrança de despesas condominiais, a condenação do condomínio-autor na obrigação de efetuar reparos na unidade do réu, considerando a natureza distinta das obrigações de dar e fazer. 2º TACIVIL - Ap. s/Rev. 552.721-00/1 - 9ª Câm. - Rel. Juiz Ferraz de Arruda - J. 28-07-99.

Condomínio – Despesas Condominiais – Cobrança – Multa – Convenção Condominial – Infração - Admissibilidade – Multa condominial por barulho excessivo. Prova robusta de perturbação sonora causada por filho do apelante, pelo uso de aparelho de som em volume indevido,

mantida pois a penalidade pelo uso nocivo da propriedade. Condomínio que exige limitações na liberdade de conduta individual, a fim de se preservar a tranquilidade e harmonia gerais. Direito à propriedade que não pode dar lugar ao abuso (art. 1.228 § 2º Código Civil). Ap. s/Ver. 867.224-00-9 – 10ª Câm. – Rel. Juiz Soares Levada – J. 10/11/2004.

CONDOMÍNIO – ADIMPLÊNCIA DEVE SER COMPROVADA – Compete ao condômino comprovar o pagamento da parcela tida como não paga, até porque a sistemática de cobrança pela rede bancária, cujas parcelas são emitidas de forma autônoma e independente, não permite verificar a quitação de quotas anteriores, cabendo ao interessado fazer a prova do efetivo pagamento pela apresentação do competente recibo. Com esse entendimento, a 4ª Turma do STJ não conheceu recurso especial do advogado paulista Reginaldo N Wakim contra o Condomínio do Edifício Lion, que pretendia fosse declarada a quitação de uma parcela condominial relativa ao mês de setembro de 2001, invocando o art. 943 do C.Civil. Tal artigo prevê que quando o pagamento for em quotas periódicas, a quitação da última estabelece, até prova em contrário, a presunção de estarem pagas as anteriores. O recorrente alegava que se deveria presumir o pagamento da parcela exigida, uma vez que todas as que se seguiram a ela foram comprovadamente adimplidas. O acórdão do TJSP considerou que a comprovação do pagamento de várias quotas condominiais via rede bancária, não autorizava a presunção de que a parcela exigida pelo condomínio encontrava-se automaticamente quitada, até porque essas despesas, representando dívida autônoma, não se vinculavam umas às outras. O relator do processo, ministro Aldir Passarinho Jr., argumentou que a cobrança pela rede bancária não permite ao caixa verificar a quitação das parcelas anteriores, competindo ao condômino comprovar, pela apresentação do competente recibo, o respectivo pagamento.

INADIMPLENTES NO SPC

O protesto de quotas condominiais, cujo efeito prático é a negativação do devedor, sempre foi questão de levanta intensa discussão, havendo ferrenhos defensores da sua aplicação.

Antes de adotar tal medida, necessário adotarem-se algumas medidas necessárias e indispensáveis:

1. verificar através de consulta ao RGI (certidão de ônus reais), a titularidade do imóvel.
2. Todas as quotas condominiais pendentes de pagamento devem ter sido claramente aprovadas em Assembleias Gerais regularmente convocadas pelo condomínio.
3. O síndico deve ser expressamente autorizado em Assembleia Geral com pauta específica a realizar o protesto, de forma genérica (para evitar a discriminação de procedimentos com relação a um ou outro condômino), devendo ser estabelecido um número mínimo de quotas em atraso para adoção da medida, cuja ata deve ser registrada em cartório de títulos e documentos.
4. O condomínio deverá observar rigoroso controle acerca dos procedimentos do cancelamento do protesto após a quitação do débito pelo condômino devedor. Se os títulos não forem pagos em cartório ou se forem retirados pelo condomínio, é preciso que este requeira o cancelamento do protesto, na qualidade de credor, ou que, em documento assinado pelo devedor protestado fique claro que é dele (protestado), tal obrigação.

FURTOS NA GARAGEM

Muito se discute acerca da responsabilidade do condomínio pelos furtos ou danos a bens de condôminos e moradores deixados em área comum. Como na maioria das demandas que envolvem a vida em condomínio, é preciso saber o que a Convenção estabelece sobre a matéria, além de verificar se o condomínio obrigou-se a proporcionar a segurança dos referidos bens, seja pela contratação de pessoal especializado ou pelo monitoramento eletrônico das áreas de estacionamento. Existindo cláusula convencional no sentido de não indenizar tais prejuízos, esta, por si só, já exclui a responsabilidade do condomínio. O fato de existir porteiro ou vigia na guarita, não significa que o condomínio deve assumir função de guarda e vigilância dos automóveis que se encontram estacionados em área comum. Este é o entendimento da 4ª Turma do STJ em acórdão recente.

Infiltração na Cobertura – “Infiltração na cobertura origem na parte comum – responsabilidade do condomínio danos morais incoerentes – sucumbência recíproca. É inquestionável a responsabilidade do condomínio pelos danos causados ao apartamento de cobertura do prédio decorrentes de infiltrações de água de chuva na laje superior que integra área comum. Os aborrecimentos e

desconfortos suportados pelo autor não podem ser transformados em danos morais se por longos anos tolerou ele as frequentes infiltrações de água na laje do seu apartamento e somente depois de ser acionado por atraso no pagamento de suas cotas postula judicialmente a reparação moral, além da material. Outrossim, afixar no quadro de aviso do prédio a comunicação aos condôminos do andamento das ações judiciais instauradas contra condôminos em atraso com suas cotas, conforme deliberação em assembleia, não comporta reparação moral.". STJ/RJ, 05/07/2005 2005.001.01990.

Quorum "Instalação de hidrômetros individuais" – O quorum dependerá da classificação da obra em NECESSÁRIA, ÚTIL ou VOLUPTUÁRIA, havendo quoruns específicos para cada uma dessas hipóteses. A instalação de hidrômetros individuais constitui-se em obra útil, passível, portanto, de aprovação pela maioria dos condôminos. O que deve ser observado, todavia, é que com a instalação desses equipamentos, haverá modificação na forma de rateio das despesas condominiais, devendo, portanto, ser procedida a alteração da Convenção do Condomínio, o que enseja o quorum de 2/3 dos condôminos. Esses são os quoruns estabelecidos no atual Código Civil. Caso a Convenção do Condomínio estabeleça quoruns diferentes, estes deverão ser observados, tendo em vista que a Convenção aprovada antes da vigência do atual Código Civil permanece válida.



OBRAS NO CONDOMÍNIO

Obras em prédios de apartamentos costumam gerar diversos problemas e certos detalhes devem ser providenciados para minimizar os incômodos aos vizinhos.

O Síndico deve ficar atento à legislação em vigor, especialmente quanto à NBR 16.280/2014 que exige serem as obras realizadas em condomínios edifícios aprovadas mediante projeto, laudo técnico e ART ou RRT emitidos pelos responsáveis técnicos.

ART = Anotação de Responsabilidade Técnica. Documento emitido por engenheiro com registro ativo no CREA.

RRT = Registro de Responsabilidade Técnica. Documento emitido por arquiteto com registro ativo no CAU.

De acordo com a NBR 16.280/2014, qualquer obra a ser realizada no condomínio, inclusive em unidades autônomas, precisa ser previamente comunicada ao Síndico. Assim, antes de iniciar uma obra o proprietário deverá apresentar ao Síndico o projeto da reforma assinado e a ART ou RRT quitada em favor da entidade correspondente.

Caso o condômino não atenda este requisito, o Síndico poderá impedir a entrada no condomínio dos materiais e operários ou empreiteiros, além de denunciar o fato à Prefeitura e aos órgãos fiscalizadores competentes, entre eles o CREA e o CAU, haja vista que o próprio Síndico e o Condomínio tornam-se corresponsáveis em caso de acidentes ou danos decorrentes de reformas em unidades autônomas.



ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL

FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO

A fração ideal de terreno é a parte indivisível que corresponde a uma unidade autônoma nas áreas comuns e no terreno do condomínio, estando a fórmula para o seu cálculo (área total do terreno

multiplicada pela área da unidade autônoma dividida pela área total das unidades) definida na norma ABNT 12.721/2005, podendo ser representada de forma decimal ou ordinária.

SEGURANÇA

O Circuito Fechado de Televisão (CFTV) é um dos sistemas de segurança mais utilizados em condomínios. Além de permitir a identificação de possíveis problemas, funciona como inibidor da ação de agentes externos e internos. Para maior eficácia, o CFTV pode ser integrado a outros sistemas, como o de alarmes sensorizados, controle de acesso e outros.

O sistema é um conjunto de câmeras posicionadas conforme as características e a abrangência da área que se queira monitorar, que transmitem as imagens para um ou vários monitores de vídeo, permitindo que uma ou mais pessoas observem os fatos em andamento no próprio local ou remotamente. Além da simples observação das imagens registradas pelas câmeras, é de todo conveniente que as mesmas sejam gravadas, normalmente em um microcomputador, o que permitirá a sua recuperação dias ou semanas depois de uma ocorrência.

CEDAE (CONSUMO RESIDENCIAL)

A Cedae utiliza uma tabela com 5 (cinco) fatores tarifários, diferenciados por faixa de consumo, a saber:

FAIXAS DE CONSUMO	VOLUME: 1m ³ = 1.000 LITROS	FATOR MULTIPLICADOR
1ª faixa	até 15m ³ /mês	1,00
2ª faixa	até 30m ³	2,20
3ª faixa	até 45m ³	3,00
4ª faixa	até 60m ³	6,00
5ª faixa	acima de 60m ³	8,00

O volume máximo a ser cobrado em cada faixa de consumo é obtido pela multiplicação do volume básico (15m³) pelo número de economias (unidades residenciais).

Conforme a tabela acima, as faixas de consumo abrangem 0 a 15m³, 16 a 30m³, 31 a 45m³, 46 a 60m³, e > 60m³, sendo que, toda vez que uma faixa de consumo ultrapassa o seu limite, o consumo excedente sofre a ação multiplicadora do fator subsequente. Salta à vista, que ao passar da primeira para a segunda faixa de consumo, o excedente mais que dobra de valor, triplicando na terceira faixa. A quarta faixa de consumo representa o sêxtuplo do valor e, finalmente, a quinta faixa, o óctuplo do valor inicial.

Além disso, a água consumida de acordo com as medições realizadas pela Cedae mensalmente, volta a ser tarifada como esgoto.

Assim, eventuais perdas de água nas instalações internas do condomínio podem elevar a fatura da Cedae correspondente ao respectivo período a níveis muito altos, especialmente porque a concessionária do serviço público não se responsabiliza pelas instalações internas do cliente.

A melhor maneira de manter efetivo controle de possíveis aumentos no consumo de água do condomínio é fazer a leitura diária do hidrômetro, registrando os valores em uma planilha criada para esta finalidade. Desta forma, será possível visualizar eventuais picos de consumo com rapidez suficiente para evitar surpresas quando da apresentação da próxima fatura da Cedae.

Variações importantes no consumo indicarão a existência de perdas de água na rede interna, seja em unidades autônomas ou em instalações do próprio edifício. Em alguns casos, uma inspeção no interior da cisterna poderá identificar a existência de trincas e fissuras que permitam a "perda invisível" de uma água que já foi tarifada pela Cedae quando passou pelo hidrômetro.

Quando a perda estiver localizada em unidades autônomas, por exemplo, válvulas de descarga defeituosas, torneiras vazando, etc., na maior parte dos casos é mais vantajoso que o condomínio tome a iniciativa de fazer o reparo, cobrando posteriormente as despesas incorridas do condômino

responsável. Isto ocorre porque o condômino pode demorar em fazer tais reparos e, enquanto isso, o condomínio permanecerá com o ônus do vazamento.

HIDRÔMETROS INDIVIDUAIS

Alguns condôminos têm indagado sobre a instalação de hidrômetros individuais para cada unidade e quando tal medida estaria pronta para ser adotada. Infelizmente, esta possibilidade não pode ser efetivada em prédios já existentes, que foram construídos com uma entrada de água única e a distribuição interna pelo sistema de barrilete. A viabilidade para a instalação de hidrômetros individuais só é possível em prédios novos, cujo projeto de hidráulica contemple esta hipótese, a exemplo do que ocorre com as tubulações de gás e os conduítes de cabos de energia, que percorrem caminhos pré-definidos entre os respectivos PI de gás e PC de luz e força e cada uma das unidades autônomas, permitindo a instalação de medidores na extremidade inicial das respectivas instalações. Isto não acontece com a água, que nos edifícios já existentes, passa por um medidor único, no caso o hidrômetro, para abastecer um reservatório maior (cisterna), do qual a água é bombeada para reservatórios superiores menores (caixas d'água) e de lá distribuída às unidades por um sistema de barrilete. Como a água já foi tarifada na entrada e o barrilete distribui o líquido através de prumadas que atendem a diversas unidades de uma mesma coluna, a única forma de registrar o consumo individual seria pela construção de um novo barrilete, em nível inferior ao original, com novas derivações para as unidades autônomas. Isto não é impossível, mas é oneroso e exigirá um reaprendizado dos moradores em usar os pontos de distribuição de água em cada unidade autônoma. Nesta hipótese, a medição do consumo individual de cada apartamento pode ser feita por telemetria, gerando demonstrativos de consumo próprios para as unidades, para controle de cobrança interna do condomínio, mas sem valor para a concessionária, no caso a CEDAE.

POR QUE CONTAR COM OS SERVIÇOS DE UMA BOA ADMINISTRADORA?

Por certo, qualquer pessoa com bons conhecimentos de finanças legislação trabalhista, tributária, fiscal, contabilidade e que dispusesse de máquinas, software, material técnico e informativo sobre as constantes alterações nessas áreas, dispondo ainda de tempo para dedicar-se a essas e outras obrigações, poderia desempenhar tais atribuições com sucesso.

A tarefa de Administrar um condomínio é mais complexa do que se supõe e a responsabilidade por possíveis erros, como o recolhimento de tributos com valores incorretos ou fora de época, pode representar grave prejuízo para o condomínio.

Existem ainda rotinas que não geram pagamento, mas sim informações a órgãos governamentais, como DIRF, RAIS, CAGED, e-Social e outras que, se não atendidas ou se executadas fora dos prazos determinados, podem gerar pesadas multas contra o condomínio.

O Síndico é a figura central relacionada à representação do condomínio, razão porque precisa estar atento a essas e outras rotinas, que devem ser orientadas e coordenadas por uma Administradora capaz de gerenciar a multiplicidade de tarefas inerentes à correta gestão do condomínio, hoje equiparado a pessoas jurídicas convencionais (vide as novas exigências trazidas pelo e-Social – Decreto 8.373 de 11/12/2014, que se refere à implantação de Sistema de Escrituração Digital das Obrigações Fiscais, Previdenciárias e Trabalhistas).

