

Gabriel Karpat

Condomínios

Gestão **360** graus



São Paulo - SP
2020

Sumário

Apresentação	11
PARTE 1 – ADMINISTRAÇÃO	13
1 Introdução	15
2 Histórico dos condomínios no Brasil	16
3 Evolução da legislação.....	18
4 Hierarquia das leis.....	20
5 Pilares da administração	21
6 Síndico Profissional	28
7 Subsíndico	33
8 Convenção Condominial	34
9 Regulamento interno	41
10 Destituição do Síndico	43
11 Conselho Fiscal	47
12 Condomínios Clube	51
13 Edifícios Comerciais.....	53

14 Associações ou Condomínios.....	58
15 Shopping Centers	63
16 Flats	68
17 Sustentabilidade	81
18 Principais Conflitos (5 C's).....	84
19 Principais erros dos síndicos.....	91
20 Segurança Patrimonial.....	94
21 Segurança da Edificação	103
22 Defeitos de construção-garantia.....	109
23 RH – eSocial	112
24 Assembleias Gerais	118
25 Instalação do condomínio (edifícios novos).....	132
26 Condomínio – pessoa jurídica ou não.....	135
27 Impostos dos condomínios.....	137
28 Gestão da comunicação.....	144
29 Airbnb (aplicativos de hospedagem).....	146
30 Normatização do uso das áreas comuns.....	148
31 Fração Ideal	150
32 Previsão Orçamentária	152
33 Cobrança judicial	170

34 Seguro	174
35 Garagem	178
36 Carros elétricos – plano para abastecimento.....	183
37 Plano Diretor.....	184
38 Virei Síndico, por onde começar?	192
39 Responsabilidade dos síndicos	194
40 Gestão de contratos	197
41 Regulamentação ou normatização da profissão.....	199
42 Entrega de edifício recém construído.....	201
43 Administradoras de condomínio	205
44 Multipropriedade	206
45 Acessibilidade.....	207
46 Aquisição – extinção – divisão – reconstrução.....	210
47 Cessão de direitos creditórios	213
48 Auditoria	215
49 Importantes Normas da ABNT.....	216
PARTE 2 – LEGISLAÇÃO	221
PARTE 3 – JURISPRUDÊNCIAS.....	265
PARTE 4 – ARTIGOS	277
PARTE 5 – PERGUNTAS FREQUENTES	313

Apresentação

Há mais de quatro décadas atuando na área do direito imobiliário, Gabriel Karpat alia seu conhecimento teórico à prática rotineira na gestão de condomínios e nos apresenta uma obra dirigida a todos aqueles que atuam no ramo: administradores, gerentes prediais, síndicos, sejam profissionais ou não.

A presente obra aborda a ampla e complexa questão da administração condominial em seus mais variados aspectos, apresentando também a legislação pertinente e as mais relevantes jurisprudências, uma vez que o tema está em constante atualização e, situações como, por exemplo, aplicativos de hospedagem ainda requerem consenso entre os especialistas.

A administração condominial é questão fundamental para o bom funcionamento de um condomínio, não importando o tamanho, seja ele residencial, comercial ou misto, cada um dentro de suas peculiaridades.

A administradora de condomínios representa um esteio para o responsável pela gestão do condomínio, auxiliando nas questões administrativas, quer se trate de um síndico morador ou de um síndico profissional, sem que isso represente qualquer influência política ou encubra qualquer irregularidade na gestão, uma vez que a administradora é co-responsável pelos atos para os quais foi contratada.

A prática gestora condominial abrange diversos aspectos que nem sempre são de fácil compreensão para os leigos no tema, compreendendo legislação específica, normas em constantes revisões, novos modelos de convivência residencial, avanços tecnológicos e modelos de negócios.

Para acompanhar esse panorama se torna necessário um amparo eficiente, atualizado e responsável, proporcionado pelas administrado-

ras condominiais, mas também por obras de referência a que os gestores possam recorrer e elucidar questões práticas.

Nesse contexto, esta obra oferece resposta a 103 perguntas que aparecem com frequência na prática cotidiana da gestão condominial, servindo como um manual para todo e qualquer profissional da área. De forma clara e objetiva, através da sua experiência como profissional e professor da área, o autor indica o melhor caminho para a elucidação de problemas.

“Condomínios Gestão 360 Graus” é uma segura contribuição para quem já é atuante na área e uma orientação concreta para quem nela deseja ingressar.

Dr. Rodrigo Karpát

Advogado militante na área cível há mais de 15 anos e especialista em direito imobiliário e questões condominiais. É Coordenador de Direito Condominial na Comissão Especial de Direito Imobiliário da OAB-SP.

Parte

1

Administração



Introdução

Neste livro, procurei agregar à parte teórica uma parte mais prática que entendo indispensável para todos que atuam nesse segmento. Conjuntamente, teoria e prática, fazem a eficácia da gestão.

Sempre recorro ao doutrinador Silvio de Salvo Venosa, que diz:

“O síndico desempenha o papel mais importante no condomínio, não só porque o representa ativa e passivamente em juízo, mas também porque exerce as funções executivas do administrador”.

Dessa forma, entendo e concordo também com a importante necessidade do conhecimento da legislação e das normas aplicadas na gestão. Mas, igualmente, entendo e valorizo a necessidade do conhecimento das técnicas e recursos administrativos que complementam as funções do síndico e dos administradores.

Por ser um segmento muito dinâmico, sei também que algumas opiniões aqui expressadas não têm o entendimento pacificado, e que muitos dos posicionamentos adotados podem, no decorrer dos anos ter diferente interpretação, talvez até de imediato. Não tenho a pretensão de ser balizador de posições absolutamente verdadeiras, mas dar um norte para todos aqueles que buscam informações concretas e embasadas na prática do dia a dia.

Espero, sinceramente, estar contribuindo mais uma vez de forma concreta para todos aqueles que já militam ou que pretendem ingressar nesse mercado amplo e complexo.

Que tenham todos uma excelente leitura e este livro que sirva de fonte permanente de consulta em qualquer posição que ocupe no condomínio!

Histórico dos condomínios no Brasil

O Brasil da época dos anos 1900 era uma país tipicamente rural. Dados do IBGE revelam que, nessa época, aproximadamente 70% da população vivia nos campos. A migração para as áreas urbanas se deu numa velocidade incrível, talvez até inesperada. No início do século XXI, quase 80% da população já vivia nas grandes cidades e em seus entornos. Além de representar um desequilíbrio habitacional, isso provocou um lapso de aculturação de um grande contingente de pessoas, que nunca tinham vivido em comunidades, em condomínios, dividindo espaços comuns.

De tal sorte que nesse período houve um grande adensamento populacional no Brasil. Os grandes arranha céus, como o icônico Edifício Martinelli, inaugurado em 1939 na capital paulista, com seus 30 andares, surgiram no cenário nacional. Daí para frente, a escalada imobiliária teve um avanço sem precedentes.

A obra com 30 andares foi projetada pelo arquiteto húngaro William Fillinger. Inicialmente, o edifício estava projetado para abrigar 14 andares, com a possibilidade de ir até o décimo oitavo andar. Todos olhavam a construção com enorme desconfiança e muitos acreditavam que ele iria cair. Os boatos de que o prédio viria abaixo ganharam ainda mais força quando, durante as escavações, começou a minar água no subsolo. Foi preciso grande esforço dos técnicos e engenheiros para drenar a água e desviá-la do caminho do edifício. A obra foi evoluindo e as dificuldades foram aumentando. Em 1928 o conde Martinelli resolveu aumentar o tamanho do edifício chegando a 20 andares. Nesse ponto,

todos esperavam que a obra terminasse por aí, mas o conde queria mais. A construção chegou a ser embargada. Mas, usando materiais mais leves, o conde conseguiu o direito de construir mais cinco andares, mas ainda não estava satisfeito. Ele estava próximo de realizar o sonho de **alcançar 30 andares**, e assim o fez. A área total do prédio chegava então aos 50.000m², alcançando uma altura de 105,65 metros. Para provar que seu empreendimento não cairia, resolveu construir sua própria residência no alto do edifício.

Hoje, condomínios horizontais e condomínios clubes ocupam áreas no Brasil inteiro, prometendo segurança, conforto e lazer para todos os moradores. Especialistas em demografia projetam que em 2030 provavelmente 91% da população habitará os grandes centros e certamente um grande contingente migrará, por diversos motivos, para condomínios.

Por isso, podemos dizer que essa modalidade de dividir espaços ainda está em formação no Brasil, e que dependerá de todos – moradores e gestores – a observância das regras e normas de boa convivência entre os que dividem espaços indivisíveis e, por isso mesmo, requer o respeito aos limites de cada um dos coproprietários.

Evolução da legislação

Os condomínios estão sujeitos às leis de direito público, e às regras particulares de direito privado

- » Direito privados e refere ao conjunto de normas jurídicas de natureza privada, especificamente toda norma jurídica que disciplina a relação entre os particulares
- » No direito privado, uma parte só pode impor comportamentos a outra se houver um fundamento contratual (BILATERALMENTE, portanto), como aprovação do regimento interno de um condomínio, a convenção nos artigos não obrigatórios.
- » A autoridade estatal se manifesta no poder de exigir, UNILATERALMENTE, dos particulares, comportamentos. O Estado pode impor normas jurídicas aos particulares, como as leis e os regulamentos; pode impor multas em caso de infrações de trânsito ou de outros gêneros; pode proibir determinados atos. Essa autoridade deriva da Constituição, que transfere poder público ao ente estatal e delimita seu exercício. Essa imposição é unilateral, pois independe da concordância do particular. Direito público, as normas jurídicas que compõem esse ramo estão sujeitas ao princípio da autoridade pública; é o caso do Código Civil, CLT, legislação tributária aplicada aos condomínios.

Cronograma das leis

Conhecer nosso passado é fundamental para que possamos entender nosso presente. A história nos guia de certo modo, até assustador.

Vemos, com os relatos do passado de onde nasceram tantos costumes, como conservamos certas ideias e de onde se origina nossa cultura.

1916 – 1º CC – Código Civil – Clóvis Beviláqua – muito pouco s/ condomínio – rateio das despesas (propriedades)
1928 – Decreto Lei 5.481 – falava em administrador (ao invés de síndico) – cobrança pelo valor da unidade (edifícios). Para edifícios com mais de 5 andares
1943 – Decreto Lei 5.234 – altera o decreto lei 5481 para edifícios com 3 ou mais pavimentos
1948 – Decreto Lei 285 – altera o decreto lei 5481 para edifícios de dois ou mais pavimentos
4591/64 – Caio Mario da Silva Pereira: Lei do Condomínio. Síndico/fração ideal/Convenção/RI/assembleias/responsabilidade “propter rem” – o débito é do próprio bem.
1969 – Sob comando Prof. Miguel Reale – iniciou estudo Novo Código Civil (27 artigos da Lei de 64)
1973 – Finalizou o Texto
1975 – Enviado para o Congresso.
2002 – Aprovado para vigorar em 2003 – daí as leis são defasadas quase que da década de 1960!

Hierarquia das leis

Podemos didaticamente classificar a hierarquia das leis em dois grandes grupos: Ordenamento Jurídico Maior e Ordenamento Jurídico Menor.

Maior:

- » Lei 4.591/64 (Lei do Condomínio)
- » Código Civil (Lei 10.406/02)
- » Lei 10.931/2004 (alterações)
- » Lei 12.607/2012 (alteração)
- » Jurisprudências

Menor:

- » Convenção Condominial
- » Regulamento Interno
- » Decisões das Assembleias
- » Usos e Costumes

Outras leis e normas que afetam os condomínios:

- » Constituição Federal
- » Leis Estaduais e Municipais
- » CLT
- » Demais:
 - › NRs
 - › Receita Federal
 - › Protesto
 - › Bicicleta

Pilares da administração

Condomínio

O que é?

Condomínio é a propriedade em comum, onde cada condômino pode exercer todos os direitos compatíveis com a impossibilidade de divisão.

Cabe a cada proprietário, como parte inseparável da sua unidade, uma fração ideal do terreno e sobre as coisas comuns, na proporção de sua cota-parte.

Essa copropriedade legal e obrigatória das áreas que são exclusivas de cada proprietário é o que se denominou condomínio. Era regida pela Lei nº 4.591/64 até o dia 10 de janeiro de 2003, quando entrou em vigor o Novo Código Civil, Lei 10.406, que passou a regê-lo, e por um instrumento coletivo denominado Convenção do Condomínio, que se destina a disciplinar o uso das áreas comuns. Esse Instrumento, registrado no cartório de Registro de Imóveis, torna-se parte integrante dos Contratos de Venda e Compra dos apartamentos, sujeitando os novos adquirentes às regras coletivas previamente estabelecidas.

A partir do Novo Código Civil, os condomínios aparecem com a denominação de Condomínio Edifício.

Edifício de um dono só

Nesses casos, não é possível falar em condomínio, sendo impossível instituí-lo. Entretanto, é indispensável especificá-lo, com cálculo das áreas e frações ideais de cada unidade, a menos que elas sejam todas iguais.

A fração ideal de cada unidade servirá de base de cálculo para o rateio das despesas. É provável que as unidades autônomas estarão alugadas.

A Expressão Condomínio não obsta o que se compreende como abrangidas as despesas efetuadas em edifícios de apartamentos quando pertencentes a um só proprietário (TJ-DF, Rev. Forense, vol. 149, p. 274).

Diferentes tipos de condomínio

A Lei 4.591/64, em seus artigos 3º e 8º deixou uma lacuna para se enquadrarem todos os outros tipos de dependências de uso comum dos proprietários ou ocupantes, constituindo-se, assim, propriedade de todos e, portanto, impossíveis de divisão ou alienação separada da respectiva unidade.

Caberia aos legisladores regularem, no futuro, todos os modernos conceitos de moradia em condomínio, enquadrando-as na legislação atual e ampliando a sua abrangência para alguns condomínios especiais que surgem nas cidades, e que ainda não estão perfeitamente previstas.

A Nova Lei não regulou também, nesta oportunidade, os condomínios especiais, loteamentos fechados, apart-hotéis e outros que continuam à margem das leis vigentes.

Os Condomínios são designados basicamente com a seguinte classificação:

- a) **Tradicional:** onde todos os condôminos respondem pelas despesas comuns e decidem sobre a sua administração. O Condomínio tradicional está devidamente regulamentado pela legislação em vigor.
- b) **Especial:** também é caracterizado pelas unidades indissolúveis compartilhando as áreas comuns. A lei do condomínio (Lei nº 4.591, de 16.12.64) servia como base de orientação; agora, a Lei 10.406, mas a sua complexidade jurídica ainda dá margem a muitas interpretações; são os condomínios de fato, mas não de direito.

Síndico

O síndico eleito em assembleia geral, especificamente convocada para esse fim, é o representante legal do condomínio. A ele caberá a

representação do condomínio em juízo e fora dele, nos órgãos municipais, estaduais e federais, ou em qualquer situação em que o condomínio se envolva como réu ou como autor. Ao síndico cabe determinar que sejam cumpridas as normas estabelecidas na convenção condominial e as decisões das assembleias gerais, que são soberanas. Cabe a ele, também, orientar os condôminos para que não tomem deliberações que contrariem a convenção e as leis vigentes.

É importante salientar que nem todas as decisões podem ou devem ser submetidas às assembleias. As de ordem administrativa, como por exemplo: admissão e demissão de funcionários, reposição de materiais de consumo, manutenção e conservação, de seguros etc., não necessitam de prévia submissão à assembleia, pois fazem parte da rotina da administração. Algumas convenções determinam o montante sobre o qual cabe ao síndico deliberar, sem prévia consulta.

Nos casos extremos, quando necessária a urgente execução de um serviço que, se não for executado em tempo, poderá acarretar sérios danos ao edifício e aos condôminos, o síndico não precisará de consulta prévia para a execução da medida, visto que ele foi eleito para tomar as decisões que visem o bom andamento da administração condominial.

O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário na convenção.

Isso poderá criar alguns problemas, pois se antes somente o síndico podia representar o condomínio, perante a Justiça e fora dela, agora terceiros poderão desempenhar esse papel.

Importante

O síndico, transferindo o poder de representação, não está transferindo as responsabilidades inerentes de seu cargo, **pois essas são intransferíveis**. Responderá, inclusive, por todas as decisões que venham a ser tomadas por seus representantes delegados.

Compete ao síndico

- » Prestar contas às assembleias dos condôminos.

- » Exercer a administração interna da edificação, no tocante à sua vigilância, moralidade e segurança.
- » Contratar os seguros obrigatórios para o condomínio.

Mandato do síndico

- » Não poderá exceder a 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

Remuneração ou isenção do síndico

- » Caberá à convenção do condomínio estipular se o síndico receberá ou não remuneração pelo exercício de seu cargo.
 - › Deverá estar expressamente estipulado se a remuneração será em dinheiro, ou mediante isenção de pagamento das despesas condominiais, ou qualquer outra forma convencionada.
 - › É importante observar que nos casos de isenção entende-se como despesa: as despesas ordinárias, portanto, as relativas ao Fundo de Reserva e as despesas extraordinárias, o síndico continuará contribuindo.
 - › No caso de remuneração para os síndicos ou mesmo isenção no pagamento das taxas condominiais, o valor corresponde é considerado como remuneração, portanto, é devida a contribuição para o INSS, conforme Orientação Normativa nº 5 do Coordenador Geral de Fiscalização do INSS de 08.05.96.

Ausência de síndico/Designação de síndico provisório (judicial)

A legislação determina que quando não houver decisão da assembleia geral, ou na ausência da mesma, as questões de relevância para a vida condominial, serão "decididas pelo juiz" mediante requerimento dos interessados.

Em face da urgência de alguns itens, como a falta de eleição de síndico, ocasionadas por: destituição, falta de convocação, anulação de assembleia irregular, o juiz, atendendo a requerimento devidamente documentado, intervirá na vida condominial, designando um síndico judicial para que as questões mais importantes não sofram solução de continuidade.

Síndico indicado pelo incorporador

Alguns autores recentemente passaram a defender que a convenção pode regulamentar outras formas de escolha do síndico que não a eleição, como por exemplo, uma prática não muito rara, de constar na convenção a indicação do síndico pelo incorporador na primeira gestão.

A afirmativa baseia-se no argumento de que a lei não fala em eleição facultando à convenção o modo da escolha.

Não nos parece razoável esse processo, uma vez que a Lei nº 4.591/64 em seu art. 22 já determinava que "será eleito, na forma prevista pela convenção, um síndico, cujo mandato não poderá exceder de dois anos, permitida a reeleição". E, todo processo de gestão de vida condominial está baseada no processo eletivo, delegando sim à convenção, o quórum para os diversos tipos de votações. O modo de escolha, a nosso ver, não significa alteração da forma presente que é a eleição.

A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser um condômino para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se (art. 1.347).

Com isso fica ainda mais evidente que o síndico deverá ser eleito em assembleia geral.

Um único síndico – sistema não permite a pluralidade

A legislação prevê que será eleito na forma prevista pela convenção, um síndico, a quem compete representar o condomínio em juízo ou fora dele.

Não permite a legislação a eleição de um colegiado ou um conselho que substitua a função. A delegação deverá obrigatoriamente recair sobre uma única pessoa.

De forma diferente, a convenção pode prever a eleição de vários subsíndicos, definindo a eles atribuições.

Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, exclusivamente para poderes de representação.

Síndico com mandato já vencido

Decorrido o prazo do mandato do síndico se, contudo, não houver eleição para eleger outro, o mandato do atual entende-se como prorrogado, até que nova eleição venha a realizar-se através de assembleia geral especialmente convocada para essa finalidade.

O síndico que permaneceu no cargo por tempo superior ao previsto por lei, ou cujo mandato esteja vencido, e que não tenha convocado assembleia geral para eleição, poderá ser substituído por assembleia geral convocada por condôminos, na forma prevista na convenção, ou em caso de omissão, por 1/4 (um quarto dos condôminos).

Ou ainda se a assembleia não se reunir, o juiz, decidirá, a requerimento de qualquer condômino (Art. 1.350 parág. 2º do CC).

IMPORTANTE:

Não se trata de destituição, por isso exige-se apenas quórum simples.

Renúncia do síndico

A Lei nº 4.591/64 não especificava qualquer formalidade para que se efetive a renúncia do síndico, assim como não fez qualquer menção o novo CC, Lei nº 10.406. Entretanto, por analogia, seu mandato termina quando da eleição do próximo síndico. A assembleia geral, para a análise da renúncia e eleição do próximo síndico, poderá ser convocada pelo subsíndico, se houver, por 1/4 dos condôminos, ou pelo próprio síndico demissionário. O mandato do próximo síndico poderá ser complementar, assim haverá uma coincidência no vencimento do mandato dos demais membros do corpo diretivo. Mas, nada impede que a gestão seja pelo prazo estipulado na convenção, exceto se a própria convenção dispuser em contrário.

O síndico demissionário deverá apresentar as suas contas para apreciação em assembleia, a sua renúncia não o exime dessa responsabilidade.

Importante:

Síndico não tem vínculo empregatício com o condomínio

A função do síndico, de representante da comunidade, não caracteriza qualquer vínculo trabalhista. Nem mesmo a isenção das taxas ou remuneração aprovadas em assembleia lhe dá direitos ou vínculo empregatício.

Por ser o síndico representante e não empregado, pode ser destituído como qualquer mandatário, sem que lhe caiba qualquer tipo de indenização.

Condômino

O condômino é o detentor da posse da unidade condominial dentro do condomínio, quer seja comercial ou residencial. E como morador terá que cumprir o que estabelece a legislação no tocante a direitos e obrigações:

São direitos do condômino

Art. 1.335 C. Civil:

I – Usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;

São deveres do Condômino

Art. 1.336 C. Civil:

IV – Dar as suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou dos bons costumes.

De tal sorte que muitas vezes o síndico se vê diante de situações de mau comportamento ou outra infração de maior ou menor porte e só terá na legislação os 3 S's (sossego, salubridade e segurança) amparo para advertir, multá-lo ou incluir no regimento interno restrições de convivência.