

QUESTÕES RECORRENTES *da Vida em Condomínio*

R O D R I G O K A R P A T

QUESTÕES RECORRENTES *da Vida em Condomínio*

Bonijuris^{Editora}

© Copyright 2020, Editora Bonijuris Ltda.

Todos os direitos reservados.

É proibida a reprodução total ou parcial sem a expressa anuência da editora e do autor.

EDIÇÃO E PREPARAÇÃO DE TEXTO

OLGA MARIA KRIEGER

REVISÃO

DULCE DE QUEIROZ PIACENTINI

ANDRESSA HARPIS

PRODUÇÃO GRÁFICA

JÉSSICA REGINA PETERSEN

CAPA

DANILO OLIVEIRA

PROJETO GRÁFICO E DIAGRAMAÇÃO

JULIO CESAR BAPTISTA

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação

Karpat, Rodrigo

K18q Questões recorrentes da vida em condomínio / Rodrigo

Karpat – 1. ed. – Curitiba: Bonijuris, 2020.

176 p.

ISBN: 978-65-87766-08-9

1. Condomínios. 2. Condomínios – Legislação. 3. Direito imobiliário. I. Queiroz, L.F. II. Título.

CDU 347.238.1(81)

Bibliotecária: Ana Rocco CRB9/1934

EDITORA BONIJURIS LTDA.

Editor-chefe: Luiz Fernando de Queiroz

Rua Marechal Deodoro, 344, 3º andar, Centro

80010-010 – Curitiba, PR, Brasil

Tel.: (41) 3323-4020 | 0800 645-4020

sac@bonijuris.com.br

www.editorabonijuris.com.br

Tiragem: **1.000 exemplares**

Preço do exemplar: **R\$ 50,00**

Sumário

Prefácio.....	9
Apresentação.....	11

Parte I – Origem e conceitos especiais

1. Origem histórica.....	15
1.1 Surgimento do condomínio.....	16
2. Natureza jurídica.....	17
2.1 Personalidade jurídica.....	18
3. Leis que regem o condomínio.....	20
3.1 Constituição Federal.....	21
3.2 Código Civil e Lei do Condomínio.....	22
3.3 Legislação estadual e municipal.....	23
4. Convenção condominial.....	24
4.1 Natureza jurídica da convenção de condomínio.....	27
4.2 Atualização da convenção de condomínio.....	27
5. Regimento interno.....	29
6. Pessoas que compõem o condomínio.....	30
6.1 Condômino.....	30
6.2 Inquilino.....	31

6.3	Morador.....	32
6.4	Síndico.....	33
6.5	Subsíndico.....	34
6.6	Conselho fiscal – do Código Civil.....	35
6.7	Conselho consultivo – da Lei do Condomínio.....	36
6.8	Zelador.....	37
6.9	Porteiro.....	38
6.10	Faxineiro.....	40
7.	Administração.....	41
7.1	Contrato de administração.....	42
8.	Procurações.....	44
8.1	Reconhecimento de firma.....	45

Parte II – Rotinas condominiais

9.	Assembleias.....	51
9.1	Assembleia Geral Ordinária (AGO).....	53
9.2	Assembleia Geral Extraordinária (AGE).....	55
9.3	Assembleia Geral de Instalação (AGI).....	55
9.4	Recusa à instalação do condomínio.....	57
9.5	Assembleia em sessão permanente.....	58
9.6	Assembleia virtual.....	59
9.7	Quórum de votação em assembleia.....	64
9.8	Inquilino pode votar?.....	64
9.9	Presidente da assembleia.....	65
9.10	Secretário da assembleia.....	66
9.11	Ata da assembleia.....	67
9.12	Registro de ata.....	68
9.13	Falsificação de ata.....	68
9.14	Gravação de assembleia.....	69
9.15	Anulação de assembleia.....	69
10.	Rateio.....	70
10.1	Composição da taxa.....	71
10.2	Despesas ordinárias.....	71

10.3	Despesas extraordinárias.....	72
10.4	Quando a fração não é ideal.....	73
11.	Instalação do condomínio e garantias.....	75
11.1	Atrasos por parte das construtoras.....	75
11.2	Recebimento de áreas comuns.....	76
11.3	Garantias de obra.....	77
11.4	Problemas quanto à segurança e solidez da obra.....	81
12.	Obras nos apartamentos.....	82
12.1	Comunicado sobre realização de obras.....	84
12.2	Norma ABNT NBR 16280.....	84
13.	Empresas no condomínio residencial.....	85
13.1	Pequenos comércios nas unidades.....	86
13.2	Comércio entre unidades e feira no condomínio.....	86
13.3	Comércio em área comum.....	87
13.4	Home office.....	88
13.5	Locação das áreas comuns.....	89
14.	Garagem.....	90
14.1	Locação de garagens.....	90
14.2	Acessibilidade na garagem.....	91
15.	Gravação de circuito fechado de televisão (CFTV).....	93
16.	Animais no condomínio.....	94

Parte III – Questões práticas

17.	Administradoras condominiais e a obrigatoriedade do CRA... 103	103
18.	A regulamentação da profissão de síndico profissional.....	104
19.	O vínculo empregatício entre o síndico e o condomínio.....	107
20.	Responsabilidade civil do síndico.....	109
21.	Zelador – questões recorrentes.....	115
21.1	Acúmulo de função.....	115
21.2	Despejo de moradia funcional.....	118
22.	Responsabilidade na escolha da administradora de condomínios.....	119
23.	Atitudes abusivas por moradores na administração condominial.....	122

24. Cobrança de taxa associativa em loteamento.....	123
25. Novo CPC e os condomínios.....	125
26. Instalação de ar-condicionado.....	127
27. Como evitar assaltos em condomínios.....	129
28. Portaria virtual: vantagens e desvantagens.....	131
29. A legalidade da locação por diária nos condomínios residenciais.....	132
30. Hospedagem x locação.....	136
31. STJ e a legalidade da locação por aplicativos nos condomínios.....	137
32. Dicas e cuidados para a locação de imóveis na temporada....	138
33. Autovistoria em condomínios é essencial na prevenção de acidentes.....	140
34. Quando as contas aprovadas podem ser revisadas?.....	142
35. O devedor que já fez acordo de pagamento está quite com o condomínio?.....	143
36. Inadimplência condominial.....	146
37. Enchentes em condomínios: os direitos coletivos e individuais de quem tem perdas.....	148
38. Juizados especiais e a possibilidade de demanda dos condomínios após o novo Código de Processo Civil.....	150
39. Normas e deliberações em assembleia.....	152
39.1 Áreas comuns não podem ser modificadas sem aprovação unânime.....	152
39.2 Cuidados com alteração de fachadas em condomínios...	154
39.3 Normas de trânsito dentro do condomínio.....	157
39.4 Condomínios sem área de lazer e a alteração na destinação de áreas comuns.....	159
Anexos.....	161

Prefácio

Quando, há alguns anos, conheci o Dr. Rodrigo Karpát, em um congresso jurídico de que participei, palestrando com absoluta segurança sobre um intrincado e polêmico tema condominial, logo percebi, com a experiência que o tempo me permitiu acumular, que era ele uma animadora promessa de renovação da cultura jurídica nacional, já mais do que necessária, em matéria de tamanha densidade econômica e social, como é o direito imobiliário.

O que era, então, apenas uma esperança, tornou-se hoje magnífica realidade, consolidada ainda mais quando ele nos entrega sua valiosa obra, “Questões Recorrentes da Vida em Condomínio”, que será guia e leitura obrigatória para todos os que, de algum modo, se relacionam ao condomínio edilício, seus conflitos e desafios.

O direito imobiliário, de enorme densidade social e econômica, especialmente no sempre conturbado mundo das relações condominiais, está hoje mergulhado em profunda agitação doutrinária e pretoriana, com o surgimento de novos modelos contratuais, cada vez mais complexos.

Além do mais, os milagres tecnológicos que nos assombam e os princípios fundamentais que vieram oxigenar nossa ordem jurídica, abrindo uma grande janela para uma nova dimensão ética, permitiram a criação de modernos institutos, a exigir cuidadoso estudo, para que possam ser aplicados segundo os ideais que os criaram.

Nestes momentos, de vertiginosa transitoriedade e desafiadoras transformações, precisamos de mãos competentes, que possam nos

conduzir com segurança pelo intrincado mundo do direito, desvendando suas mensagens para construir um novo tempo.

Ninguém melhor que o Prof. Rodrigo Karpat para desempenhar essa missão, e o faz com brilhantismo, através das páginas de seu livro, onde desvenda os mistérios do direito condominial, enfrentando seus conflitos e problemas mais frequentes, dando-nos as respostas que procurávamos.

Confirma-se, assim, minha intuição, já que ele consegue o quase milagre de conciliar o pragmatismo do advogado militante com o aprofundamento dogmático do jovem jurista que ele é.

As lições agora divulgadas em seu livro, que tenho a honra de prefaciar, explicam as razões pelas quais em tão pouco tempo, cerca de 10 anos, o Prof. Karpat se tornou advogado prestigiado e respeitado, professor querido de seus alunos, além de festejado conferencista e consultor de várias comissões de direito imobiliário da OAB/SP e da AASP, além de frequente colaborador de vários órgãos da imprensa.

Estas “Questões Recorrentes da Vida Condominial”, que li com enorme prazer e interesse, serão de inestimável valia para mitigar as tensões que caracterizam o condomínio.

O texto, dividido em três partes, é de fácil leitura e compreensão, respondendo à maioria das dúvidas que perturbam síndicos, condôminos e advogados.

A vida condominial ficará muito mais amena após a leitura do livro do Prof. Karpat, que recomendo com entusiasmo. Para mim, pessoalmente, este livro será fonte segura e confiável de consulta e citação.

Não há como se deixar de lançar um esperançoso pedido ao autor, para que continue ele a enriquecer a doutrina pátria, com novos trabalhos, sobre temas tão instigantes.

Concluída a leitura, só me cabe garantir ao autor, o Prof. Rodrigo Karpat, que já me incluo entre seus mais fins e dedicados leitores.

Rio de Janeiro, fevereiro de 2020

Sylvio Capanema

**Desembargador aposentado do TJRJ,
coautor da Lei de Locações (Lei 8.245/91)**

Apresentação

Inserido no universo das grandes e pequenas cidades, o condomínio é uma microssociedade com regras específicas que atendem ao seu ecossistema. Alguns condomínios, em quantidade de habitantes, são maiores que muitos municípios brasileiros, chegando a 2.800 unidades, como o Condomínio Único, em Guarulhos/SP; Condomínio Chácara Alto da Boa Vista, em São Paulo/SP, com 920 unidades; Edifício Pitangueiras, no Taboão da Serra/SP, com 1.040 apartamentos, entre outros milhares espalhados país afora.

Diante desse cenário é possível imaginar a quantidade de questões que surgem no convívio entre as diversas partes que compõem um condomínio. Essa “engrenagem” precisa estar sempre “bem azeitada” para que a vida em condomínio seja harmoniosa. Não encontrar tal equilíbrio traz prejuízos ao condomínio como um todo, seja no custo para resolução dos problemas, como no desgaste pessoal e financeiro com situações que poderiam ter sido evitadas. Por isso, defendo com afinco a gestão profissional de condomínios, seja por síndicos profissionais ou por síndicos orgânicos. O condomínio precisa ser gerido como uma empresa, independente do seu tamanho. E como toda empresa, para que funcione bem, necessita assessoria administrativa, jurídica, contábil, de RH.

As “questões recorrentes da vida em condomínio” foram inspiradas na atividade dos principais personagens do condomínio, síndico, corpo diretivo, condôminos, locatários, funcionários, moradores, visitantes. É importante que conheçam a legislação condominial, a

convenção do condomínio, o regimento interno, bem como as decisões da assembleia. Desse modo, aqueles que fazem parte da vida condominial terão conhecimento de seus direitos e deveres, podendo conviver na tão almejada harmonia.

O livro que está agora em suas mãos foi escrito com o objetivo de não somente apresentar as bases do direito condominial, como também tentar solucionar os problemas tão comuns no dia a dia de quem vive, trabalha ou mora em condomínios.

Rodrigo Karpát

Parte I

Origem e conceitos especiais

1. Origem histórica

Entende-se por condomínio edilício, como é tratado pelo Código Civil brasileiro, um conjunto de edificações caracterizado pela existência de partes exclusivas e partes comuns, englobando tanto os condomínios em planos horizontais quanto aqueles em planos verticais. Popularmente, em função da arquitetura, chamamos de condomínios verticais os formados por prédios e de condomínios horizontais os formados por casas.

O conceito de condomínio horizontal e vertical precisa ser analisado do ponto de vista da separação de uma unidade da outra. Nas casas, a separação de unidades ocorre pelas paredes laterais, por isso condomínio em plano horizontal, e nos prédios o que separa uma unidade da outra são as lajes entre unidades, por isso em plano vertical.

O vocábulo “edilício” tem origem latina. Vem do termo “edil”, que, segundo o Dicionário Etimológico da Língua Portuguesa de Antônio Geraldo da Cunha¹, representava o “antigo magistrado romano que se incumbia da inspeção e conservação dos prédios públicos”, daí derivando para “edificação”.

Já para Plácido e Silva² condomínio é a “palavra formada da preposição com e do substantivo domínio, do latim *dominium* (direito de propriedade), [que] assinala a circunstância de ser a propriedade pertencente a mais de uma pessoa. Ou seja, domínio em comum.”

Desse modo, condomínio na linguagem do direito civil significa o direito simultaneamente tido por várias pessoas sobre o mesmo objeto, incidindo tal direito não numa parte determinada, mas num quinhão ideal, atribuído segundo força do direito próprio de cada pessoa.

O que precisa ficar claro é que o condomínio edilício é um instituto no qual está presente uma situação peculiar no direito de propriedade, pois misturam-se conceitos de propriedade individual e de propriedade coletiva em um mesmo objeto, sem que uma perca as características para a outra.

1.1 Surgimento do condomínio

A origem dos condomínios edilícios como os conhecemos hoje é imprecisa e os autores que estudam a história do direito imobiliário trazem perspectivas diversas. Certo é que desde o surgimento das primeiras cidades havia construções coletivas, ainda que não fossem condomínios propriamente ditos.

João Batista Lopes acredita que os primeiros condomínios surgiram na Roma antiga com os plebeus, que teriam construído casas conjuntas e as dividido por andares³. Caio Mário da Silva Pereira acrescenta que a superposição habitacional na Roma antiga, além de conhecida e praticada, era disciplinada pelo direito romano⁴. Há também relato de propriedades compartilhadas – uso de espaços comuns entre famílias – na antiga Babilônia (atual Iraque) há mais de 2000 anos.

Rita Raposo entende que a primeira forma de condomínio se desenvolveu no século 18 “a partir da praça residencial inglesa, nascida em Londres no século precedente”. Essas praças tinham residentes que, em sua maioria, eram nobres ou burgueses vivendo uma transição da estrutura social e novos tipos de relações sociais: “Esse primeiro momento do fenômeno surgiu na transição de um mundo dito tradicional, predominantemente rural e agrícola e caracterizado por uma estrutura social em que imperava o princípio do nascimento, para o mundo da Modernidade, urbano, industrial, capitalista.”⁵

A partir da evolução cada vez mais veloz das cidades, os espaços precisaram ser compartilhados por mais pessoas, exigindo nova infraestrutura adaptada para o aumento da demanda social e de força de trabalho urbano. Witold Zmitrowicz e Generoso de Angelis Neto afirmam que o crescimento físico das cidades é resultado do seu cres-

cimento econômico e demográfico, traduzindo-se “numa expansão da área urbana através de loteamentos, conjuntos habitacionais, indústrias, shopping centers, diversos equipamentos urbanos, ou em adensamento, que se processa nas áreas já construídas, muitas vezes resultando em renovações urbanas”⁶. Com isso, as construções existentes são substituídas por outras mais adequadas às novas atividades pretendidas, melhorando assim seu desempenho.

A partir dessa expansão urbana, surge o condomínio tal como o conhecemos atualmente, decorrência natural da grande concentração populacional nas cidades e do déficit habitacional, determinando a substituição das moradias isoladas (casas) por coletivas (prédios). Os primeiros edifícios residenciais – compostos de muitos andares e com unidades habitacionais pertencentes a proprietários diversos – começam a aparecer no início da década de 1920, após a primeira guerra mundial.

Na década de 1950, popularizaram-se condomínios maiores e multifuncionais, que facilitavam a vida dos moradores agregando ao conjunto habitacional farmácias, restaurantes, bibliotecas, correios, escolas etc. Exemplo marcante é o condomínio francês *Unidade de Habitação*, projetado pelo arquiteto Le Corbusier na cidade de Marselha, com 337 apartamentos além de estabelecimentos comerciais⁷.

Em São Paulo, o Edifício Martinelli, localizado na Avenida São João, foi o primeiro arranha-céu da cidade e o prédio mais alto da América Latina até o final da década de 1920. Construído a partir de 1924, com 30 andares e 106 metros de altura, tinha 1.267 dependências que se dividiam entre salões, apartamentos, restaurantes, cassinos, *night clubs*, barbearias, lojas, uma igreja, o famoso Cine Rosário e o luxuoso Hotel São Bento. O projeto foi assinado pelo arquiteto húngaro William Fillinger, da Academia de Belas-Artes de Viena⁸.

2. Natureza jurídica

O condomínio edilício é um instituto jurídico de direito privado, sendo que sua existência depende da pura manifestação de vontade

das partes ou de testamento registrado em cartório, conforme art. 1.332 do Código Civil.

A característica mais peculiar e predominante do condomínio edilício – englobando tanto os condomínios verticais (de prédios) quanto os horizontais (de casas) – é ter partes comuns e particulares no mesmo instituto, que são indivisíveis e inseparáveis. Na mesma relação imobiliária, portanto, “há partes que se submetem à disciplina da propriedade exclusiva, sendo alienáveis e graváveis livremente, e partes que se sujeitam a disciplina condominial, não sendo alienáveis separadamente nem permitindo sua divisão”⁹.

Para reforçar esse conceito, recorremos à definição de Artur Alexandre Mafra: “O condomínio por unidades autônomas ou propriedade horizontal, como qualificativo que o distingue, forma, então, um direito diferente, que amalgama ou funde as noções de propriedade e copropriedade.”¹⁰

2.1 Personalidade jurídica

Apesar de o condomínio edilício possuir propriedades autônomas ao mesmo tempo em que possui áreas comuns de uso de todos – além da figura jurídica de um representante legal em nome coletivo, que é o síndico –, ainda se discute se o condomínio teria ou não personalidade jurídica, uma vez que a lei não o atribui expressamente tal condição.

Sob o viés legal, da análise do Código Civil, verifica-se que o condomínio padece de personalidade jurídica, pois não foi relacionado no rol de instituições do art. 44:

Art. 44. São pessoas jurídicas de direito privado:

- I – as associações;
- II – as sociedades;
- III – as fundações.
- IV – as organizações religiosas;
- V – os partidos políticos;
- VI – as empresas individuais de responsabilidade limitada.

A lei não concedeu ao condomínio esse *status*, mesmo que, na prática, o síndico, em nome da coletividade, esteja habilitado a ingressar em juízo e responder ações, entre outros atos que necessitariam de personalidade jurídica. E, assim, o condomínio vem sendo tratado ao longo dos anos como um ente sem personalidade jurídica, mas que pode praticar alguns atos como se tivesse personalidade jurídica.

A questão é que o condomínio edilício se distingue da pessoa de cada um dos condôminos, mesmo sem personalidade jurídica. Alguns doutrinadores dizem que existe uma pseudopersonalidade jurídica, já que tem um representante legal, inscreve-se no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ, contrata funcionários, paga tributos, situação que por si só demonstraria a personalidade jurídica que de “fato” tem o condomínio, mas que carece de reconhecimento legal.

Para o clássico autor Caio Mário da Silva Pereira, idealizador do projeto da Lei do Condomínio (Lei 4.591/64), diferentemente das associações, o condomínio é destituído de personalidade, pois “falta completamente a *‘affectio societatis’*. E, se um vínculo jurídico os congrega, não é, certamente, pessoal, mas real, representados os direitos dos condôminos pelos atributos dominiais sobre a unidade e uma copropriedade indivisa, indissociável daqueles, sobre as coisas comuns.”¹¹

Nos tribunais, o tema é controverso. A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça – STJ, em acórdão com a relatoria do ministro Paulo de Tarso Sanseverino, firmou o entendimento de que o condomínio é um ente despersonalizado, pois “foi esse o tratamento jurídico dado pela lei”, já que, “embora seja necessário um ato de vontade para instituí-lo, o elemento essencial não é a comunhão de vontades, mas a titularidade de um direito real”. No entanto, constatou que a realidade cada vez mais complexa dos condomínios precisa ser disciplinada pela legislação: “É certo que a disciplina legal dos condomínios tem se mostrado inadequada para a realidade dos supercondomínios, mas, a meu juízo, esse problema se resolve por meio do suprimento de lacunas, uma vez que se trata de uma realidade nova, não prevista pelo legislador”, registrou o ministro no Recurso Especial 1.486.478 – PR (DJe 28/04/2016).

Tal recurso teve o voto divergente do ministro Marco Aurélio Bellizze, o qual reconheceu que “a intensidade da vida jurídica dos condomínios reclama o reconhecimento da sua personalização jurídica”. Para o ministro, “as relações e interrelações mantidas pelo condomínio vão muito além das relações internas entre seus participantes, exteriorizando-se para afora das fronteiras da comunidade de coproprietários, o que reafirma sua existência independente dos titulares de cada uma das unidades autônomas”:

Já à partir do registro de sua instituição fica o condomínio obrigado a se cadastrar na Receita Federal para obter o CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas), o que lhe habilita a travar, cotidianamente, uma série de relações jurídicas perfeitamente delineadas e particularizadas, quer atuando como titular de créditos e débitos, quer sendo sujeito de relações de Direito Cambiário, titular de contas bancárias, contratando como empregador, preenchendo livros fiscais, respondendo por atos ilícitos praticados por seus prepostos e empregados, figurando como credor ou devedor em razão de disposição contratual, podendo transigir, ter obrigações perante o Fisco e à Previdência, dentre outras. Em resumo, é sujeito de direitos e obrigações como a generalidade das empresas, sendo obrigado, inclusive, a reter parcelas devidas ao INSS, PIS, COFINS E CSLL, atuando na vida negocial como qualquer outra pessoa.

Apesar da coerente análise manifestada pelo ministro Bellizze e por parte da doutrina, ao condomínio não é reconhecida personalidade jurídica.

3. Leis que regem o condomínio

Muito se questiona sobre quais leis regulamentam os condomínios.

Inicialmente, a aplicação das leis no condomínio deve ser separada em normas de direito público e de direito privado. As primeiras

são aquelas ordenadas pelo estado brasileiro – de ordem pública –, como a Constituição Federal, Código Civil, Lei do Condomínio e demais leis ordinárias, decretos de âmbito estatual, municipal ou federal. Já as normas de direito privado dizem respeito às regras compactuadas por pessoas físicas e jurídicas no âmbito das relações privadas; no caso dos condomínios, pelos condôminos: a convenção de condomínio, regimento interno e decisões de assembleia, em alguns casos.

Assim, para a legalidade da norma privada, conforme consta no art. 5º, inciso II, da Constituição Federal de 1988, o cidadão pode fazer qualquer coisa, desde que não seja proibido por lei. O que não for expressamente proibido por lei é implicitamente permitido. Normas de direito privado, portanto, encontram limites nas leis de direito público. A convenção condominial, o regimento interno e as deliberações em assembleia são soberanas, mas limitadas à lei, não podendo contrariá-la.

Assim, de um lado tem-se a lei civil, norma de ordem pública e de cumprimento obrigatório. E de outro, tem-se o princípio da autonomia do direito privado, em que o acordo faz lei entre as partes. No caso do condomínio, a convenção é um documento particular, não obstante tenha características peculiares, como a de ser oponível contra terceiros que não anuíram com a assinatura do instrumento. É considerado por grande parte da doutrina como um ato-norma.

A tendência dos tribunais é de considerar a vontade das partes e a prevalência do que foi estipulado em convenção condominial, desde que não contrarie a lei. A nosso ver, os condomínios são microcosmos sociais, os quais, para um convívio harmônico, precisam ter respeitadas as suas próprias leis e sua autorregulação. O estado regularia apenas questões mais importantes, centrais.

3.1 Constituição Federal

A Constituição Federal é a base de todo ordenamento jurídico brasileiro e os condomínios também estão submetidos a ela. Imagine uma