

Informe Condominial

3º EDIÇÃO | AGO 2022



Comissão Especial
de Direito Condominial

Informe Condominial

3ª Edição | AGO 2022

Calendário de Reuniões Ordinárias 2022

AGO 12	SET 16
OUT 14	NOV 11
DEZ 09	

São responsáveis por esta edição as advogadas:



Kézia Barboza
OAB/ES 28.237



Ana Maria Tamanini
OAB/ES 34.060

A saga do síndico contra a inadimplência

A crise econômica nacional reflete em todas searas da sociedade e nos condomínios isso não seria diferente. O cenário de alta de inadimplência das taxas condominial coloca o síndico em uma posição inglória, sobretudo quando as despesas começam a superar as receitas.

Nesse sentido, muitas dúvidas surgem: O que fazer quando a inadimplência supera as receitas? Quais medidas adotar? O que fazer para o devedor honrar com sua obrigação primordial que é pagar a cota condominial?

No passado, visando forçar o inadimplente a quitar sua cota condominial, e evitar sua reincidência, era costumeiro suspender o abastecimento da água ou gás da unidade autônoma, e em algumas vezes chegava-se em até proibir o morador de usar e gozar das áreas comuns.

Essas medidas levaram a uma série de ações judiciais, sobretudo quanto a possível violação do direito fundamental à propriedade, o que ensejou a construção de uma jurisprudência sólida que aponta para a ilegalidade dessas medidas coercitivas.

Conforme inteligência do art. 1348, VII, compete ao síndico cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas.



Em contrapartida o art. 1336, I, expressa que é um dever dos condôminos contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção

Assim, o síndico deve seguir rigorosamente a legislação, ou seja, cobrar o inadimplente por meio de uma demanda judicial competente, utilizando-se das penalidades previstas em lei, quais sejam, multa, juros e correção monetária.

Por fim, importante registrar: nada de proibir o inadimplente de usar as áreas comuns ou efetuar o corte de fornecimento de água e gás. Em caso de dúvidas busque o suporte junto ao jurídico de seu condomínio.

Diferença entre convenção e regimento interno condominial

Todo condomínio ao ser instalado comumente recebe da construtora a minuta da convenção, documento que traz a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, além disso, determina a quota e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos, a forma de administração, competência das assembleias e forma de sua convocação, quórum exigido para deliberações, penalidades, bem como, delimita direitos e deveres.

Em linhas gerais, um condomínio que não possui uma convenção não existe no plano legal. A convenção é um documento formal e obrigatório, regulamentado pela Lei nº 4.591 de 1964.

A convenção, mediante o registro em cartório, possui inclusive caráter erga omnes, ou seja, possui validade até mesmo aos terceiros estranhos ao condomínio.

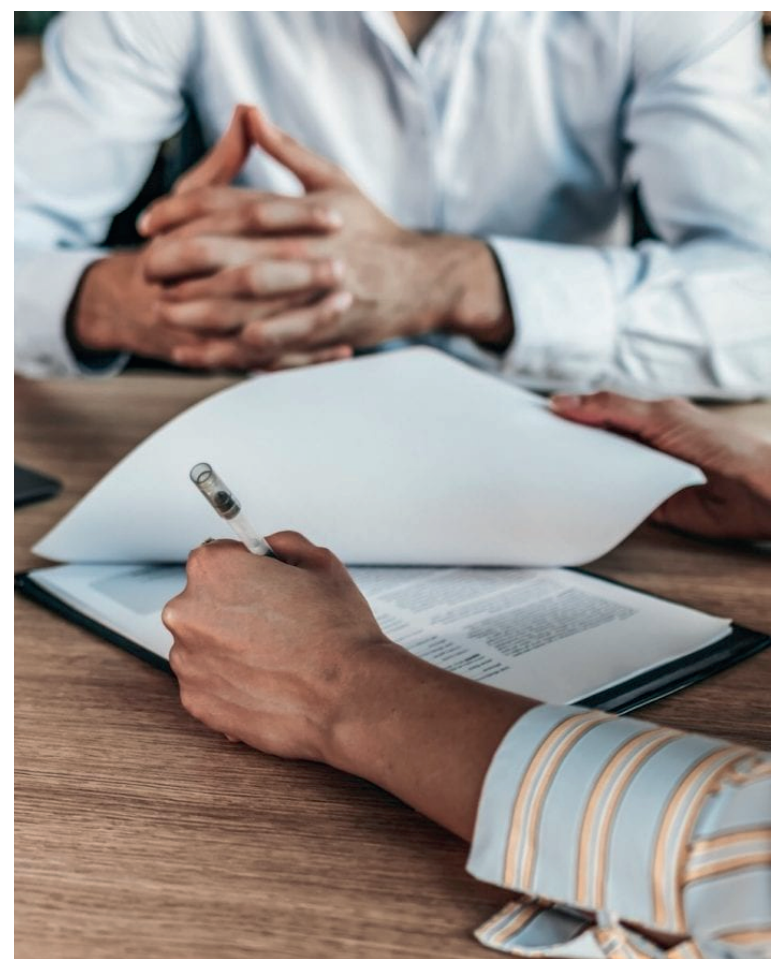
O Regimento Interno em contrapartida é o documento que regulamenta o uso e gozo das áreas comuns, regula-

mentado a convivência entre os moradores, visando garantir a ordem e a boa conservação do patrimônio comum.

Tanto a Convenção como o Regimento Interno quando violados geram penalidades para o infrator, que pode ser desde uma simples notificação até multas pecuniárias.

Essas penalidades e a sua forma de aplicação devem estar previstas nesses instrumentos normativos e só podem ser aplicadas após ser oportunizado ao condômino infrator a possibilidade de defesa.

Por fim, é necessário registrar que compete ao síndico promover a observância dessas normas e aplicar as penalidades devidas conforme art. 1.348, IV e VII, do Código Civil.



Furto em condomínio

No último dia 08 de julho de 2022, criminosos arrombaram um apartamento de luxo e levaram mais de R\$200.000,00 (duzentos mil reais) em joias que estavam em um cofre em uma unidade de um condomínio localizado em Itapoã, bairro da cidade de Vila Velha.

Sem avançar sobre o mérito do caso narrado, compete analisar as nuances da responsabilidade sobre esse infortúnio.

Por sua vez, é importante ter em mente que, quando se fala em furto nas dependências de um condomínio, existe-se a possibilidade do condomínio (ou seja, o conjunto de moradores) ser responsabilizado sobre esse fato.

Sobre isso, cabe a seguinte análise, a ser feita a cada caso:

O primeiro passo é avaliar se houve um facilitador por meio dos funcionários do condomínio, como no caso de negligência em deixar portões aberto ou autorizar a entrada de terceiros sem identificação, por exemplo, ou se estavam envolvidos no ato criminoso, neste caso o condomínio poder vir a ser responsabilizado em reparar o dano sofrido pelo condômino.

Caso seja descartada esta hipótese, o entendimento majoritário é que o condomínio somente tem a responsabilidade por furtos caso assim esteja

expressamente previsto na convenção, ou se tiver assumido o dever de guarda das partes comuns, pois se a responsabilidade estiver arrolada na convenção, pressupõe-se que os condôminos aprovaram tal norma em assembleia, e por consequência assumiram o ônus de ressarcir o morador que sofreu com a perda de seu patrimônio.

Isto posto, é sempre importante renovar as orientações sobre segurança aos funcionários, bem como estar atento aos ditames da convenção de modo a evitar não só a responsabilização da condomínio, mas, sobretudo, para garantir a tranquilidade dos moradores.



Os condomínios e a Lei Geral de Proteção de Dados

Por Gabriela Costa Ribeiro, advogada especialista em Direito Civil Constitucional e Membro da Comissão de Direito Condominial da OAB/ES.



Com a Resolução nº 02/2022, a Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD) deixou claro que os condomínios estão sujeitos a tratar os dados pessoais de condôminos, funcionários, colaboradores, visitantes e fornecedores, conforme a LGPD - Lei Geral de Proteção de Dados, Lei nº 13.709/2018.

A LGPD estabelece regras sobre a coleta, o armazenamento, a utilização e o compartilhamento de dados pessoais. Com isso, os condomínios devem adotar as medidas de segurança aptas a proteger os dados pessoais, dentre outras situações, de (i) acessos não autorizados, (ii) situações acidentais ou ilícitas de destruição, (iii)

de perda, (iv) de alteração, (v) de uso compartilhado, (vi) de qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito, e (vii) eliminação ou exclusão de dados.

O síndico, como representante legal de um condomínio, é o responsável por implementar e manter o programa de proteção de dados pessoais, devendo adotar as medidas necessárias para a adequação do condomínio à LGPD. O primeiro passo é fazer um diagnóstico de que dados o condomínio coleta para ter-se clareza de todos os processos internos. Esse mapeamento é necessário para uma visão geral das medidas que deverão ser tomadas para que o Condomínio

possa estar em conformidade com a LGPD.

Durante essa etapa inicial, alguns pontos importantes devem ser observados: (i) quais dados pessoais são coletados? (ii) a coleta de dados é excessiva ou não? (iii) existem dados sensíveis e dados de menores? (iv) quem tem acesso aos dados? (v) onde e como os dados são armazenados? (vi) quais pessoas tem acesso a esses dados? (vii) qual o meio de segurança utilizado para proteção destes dados? (viii) por quanto tempo são armazenados? (ix) como é feito o descarte dos dados? (x) há compartilhamento de dados com terceiros?

Com o resultado dessa análise, o condomínio poderá determinar quais pontos são mais urgentes, que exigem medidas iniciais, simples ou complexas, para a redução dos riscos. Mas não basta a adoção destas medidas iniciais, pois é importante adicionar a proteção de dados ao cotidiano do condomínio, com orientações claras para todos os envolvidos.

Essa mudança é facilitada com a adoção de políticas sobre o assunto para os condôminos, os colaboradores e os visitantes, com, por exemplo, a criação de manual com orientações a respeito da coleta e tratamento de dados pessoais.

Mas há outros aspectos a serem explorados, além dos dados pessoais. A LGPD criou uma categoria de dados específica: a de dados pessoais sensíveis, relativos à origem racial; à con-

vicção religiosa; à opinião política; à filiação a sindicato ou à organização de caráter religioso, filosófico ou político; à saúde ou à vida sexual; aos dados genéticos ou biométricos. Esta categoria é relevante para evitar a discriminação das pessoas, para evitar que elas fiquem em situação de vulnerabilidade e, por isso, exigem um regime jurídico diferenciado.

Como exemplo dos novos desafios e soluções, os condomínios que coletam dados biométricos aumentam o grau de risco, o que exige medidas especiais, tanto jurídicas quanto de segurança dos dados, sendo recomendável que adotem o preenchimento de termos de consentimento que esclareçam a finalidade da coleta desse dado.

A adequação dos condomínios à LGPD não é uma tarefa simples e exige uma mudança completa de como lidar com o fluxo de dados que os condomínios recebem (cadastro de condôminos e visitantes, biometria, cópia de documentos, fotos, contratos de trabalho etc.), exigindo conhecimento específico e uma análise jurídica cuidadosa para evitar incidentes.

Caso o condomínio não evite ou ao menos minimize a ocorrência de incidentes com dados pessoais, poderá responder por descumprimento da LGPD administrativamente perante a ANPD e, também, judicialmente se causar danos ao titular dos dados. Por isso é importante que neste processo de adequação, o condomínio conte com o apoio de especialistas.



Acontece nos tribunais

Condomínio é condenado a pagar indenização de 60 mil reais aos funcionários de empresa acusados de crime

Funcionários de uma empresa de energia foram acusados de cometer um crime por um condomínio.

A situação se deu após a veiculação de imagens de segurança em redes sociais que atribuíam aos funcionários a imagem de criminosos, inclusive com frases desabonadoras como “bandidos uniformizados” que “roubam condomínios”.

Muito embora os funcionários tenham negado o fato e buscado a autoridade policial, os trabalhadores foram demitidos e passaram a sofrer ameaças que perduraram por anos.

Diante disso, os trabalhadores ajuizaram ação de reparação, tendo o condomínio sido condenado ao pagamento de R\$10.000,00 (dez mil reais) para cada funcionário.

Em grau de recurso, a 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo decidiu pela majoração da indenização por danos morais, fixando a condenação em R\$30.000,00 (trinta mil reais) para cada autor, ou seja, condenando o condomínio a pagar R\$60.000,00 (sessenta mil reais) no total.

A relatora do recurso, desembargadora Maria Lúcia Pizzotti, afirmou: “Era dever do condomínio guardar de forma sigilosa as imagens de todos os que circulam no local, agravando a situação, o fato de permitir que a imagem dos autores fosse divulgada de forma pejorativa, caracterizando-os como criminosos.”

A votação foi unânime.

Processo nº: 1022300-67.2021.8.26.0562



Ex-síndico será indenizado por condomínio após imputações falsas em ação de prestação de contas

Ex-síndico ajuizou ação de indenização por danos morais em desfavor de um condomínio após série de imputações falsas em ação de prestação de contas.

O fato se deu após o condomínio ajuizar uma ação de prestação de contas contra o ex-síndico acusando-o de uma série de condutas irregulares, tais como: uso indevido de receitas, aplicação irregular de multas, contratação por preços exorbitantes, recolhimentos fiscais indevidos, dentre outros. As alegações não foram comprovadas.

Logicamente, todas essas afirmações implicaram em dano à imagem do ex-síndico, levando-o a buscar o Judiciário.

Em grau de recurso, a 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo fixou a condenação em danos morais no valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais).

A desembargadora Maria Lúcia Pizzotti, relatora do recurso destacou que houve abuso de direito por parte do condomínio ao apontar, em ação de prestação de contas, a série de supostas condutas do ex-síndico, que não possui qualquer relevância no referido procedimento.

Foi registrado ainda que todas as acusações não foram comprovadas e que as contas do antigo gestor estavam, de certa maneira, saudáveis.

Proc. nº: 1008738-63.2019.8.26.0011

Moradora recebe autorização da justiça para transportar cachorro em elevador de prédio

A Moradora de um condomínio de Brasília recorreu à Justiça para poder transportar seus dois cachorros nos elevadores do prédio.

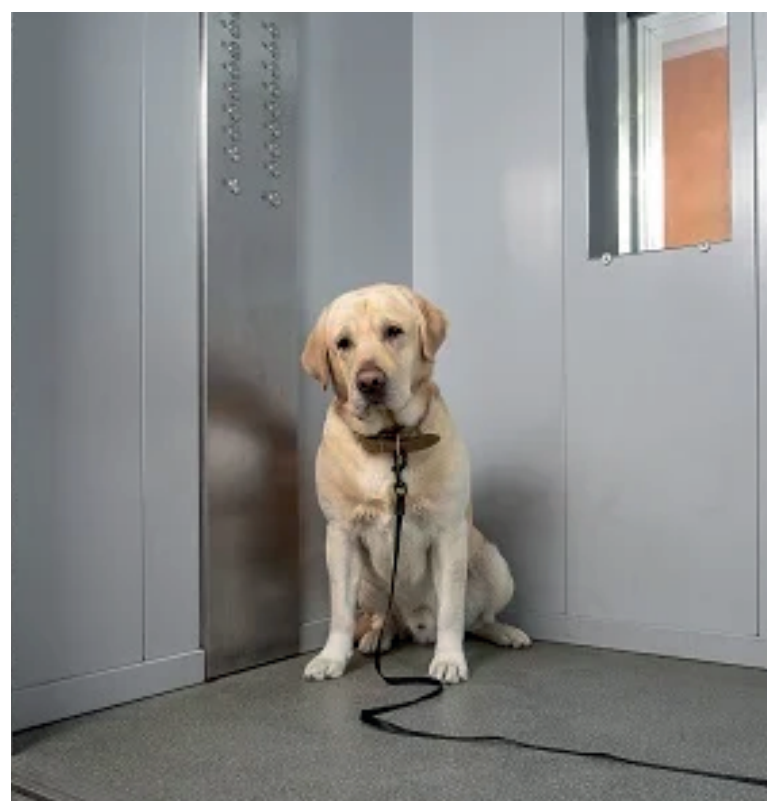
A ação foi ajuizada após a negativa do condomínio em autorizar o uso dos elevadores pelos cães, bem como pela previsão regimental de que os animais só podem transitar nas áreas comuns por meio das escadas. A 16ª Vara Cível de Brasília, à princípio, negou o pedido da moradora.

Em recurso, o colegiado considerou o laudo médico apresentado pela moradora o qual atesta que essa não pode descer pelas escadas em razão de uma deficiência em seus joelhos.

Dentre outros pontos, os desembargadores consideraram o pequeno porte dos demais, bem como a disposição regimental que autorizaria o uso do elevador por animais domésticos em casos excepcionais e para acesso ao subsolo.

Assim dispôs o relator:

"Ora, se é permitido ao morador transitar com os cães pelo elevador para



acessar o subsolo, não se afigura razoável a proibição de acessar o térreo, aparentando que a norma condominial mais visa a proibição de trânsito dos animais no térreo do que no elevador."

Além disso, o colegiado utilizou-se de critério de razoabilidade e proporcionalidade, vez que a negativa de uso dos elevadores pelos animais da Autora implicaria em impossibilitar que a moradora descesse com seus animais e, conseqüentemente, feriria seu direito de liberdade.

Diante do exposto, o colegiado decidiu pela autorização do uso dos elevadores pela moradora e seus animais, devendo ser respeitados os critérios e normas de saúde, higiene, salubridade e segurança.

Processo: 0705715-44.2022.8.07.0000

Citação assinada por porteiro é considerada nula após constatação de que requerido havia se mudado há mais de 15 anos do prédio

A citação de um processo que tramita na Justiça do Estado de Goiás foi declarada nula, em grau de recurso, após a constatação de que o réu havia se mudado há mais de 15 anos do prédio.

O processo em questão havia tramitado à revelia, ou seja, sem a manifestação do réu, vez que a citação havia sido recebida e assinada pelo porteiro do antigo endereço do requerido.

Sobre isso, manifestou-se o relator:

“A citação é ato essencial para o desenvolvimento do devido processo legal, porquanto constitui o réu como sujeito da relação jurídica processual”, destacou o magistrado. O integrante do colegiado ainda frisou que, em regra, é válida a entrega do aviso de

recebimento, bem como do mandado judicial a empregado responsável pela portaria do condomínio edilício, o qual poderá declarar por escrito que o destinatário da correspondência está ausente. Contudo, no caso dos autos, o réu comprovou que não reside mais no endereço para o qual foi direcionada a citação: ele vendeu o imóvel em 2005 e reside na Suíça desde 2009.

Dessa forma, o processo que já estava em fase final, a fim de executar uma dívida imputada ao réu, teve todos atos considerados nulos. “A falta de citação válida caracteriza vício insanável e perdura por todo o processo, impedindo o trânsito em julgado e tornando ineficazes tanto a sentença condenatória quanto o procedimento exequente subsequente, impondo-se, de consequência, a anulação de todos os atos processuais praticados.”

Nesse sentido, os atos processuais foram anulados, sendo oportunizado ao réu a apresentação de defesa e o exercício regular do contraditório.

Proc. nº: 5026930-12.2021.8.09.0000



