

Revista

# Direito & Condomínio

BonJuris<sup>editora</sup>

Ano 8 | n.º 30 | Maio a Julho | 2022

**ARTIGOS & COMENTÁRIOS**  
*MUDANÇAS DE  
HÁBITOS PODEM  
PREVALECER SOBRE  
REGRAS ANTIGAS?*

**DIA A DIA**  
*PORTA COM DOIS  
SENHORES*

**FIQUE ATENTO**  
*ASSEMBLEIA VIRTUAL  
AGORA É LEI MAS  
NÃO É OBRIGATÓRIA*



# ACESSIBILIDADE NOS CONDOMÍNIOS

# Acredite, uma editora pode ajudar a construir um grande condomínio.

EDITORA BONIJURIS. ESPECIALISTA EM DIREITO CONDOMINIAL.



## LEGISLAÇÃO DO CONDOMÍNIO:

Coletânea prática.

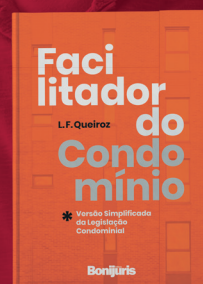
As normas aplicáveis aos condomínios com índice temático, palavras-chave e indicações precisas das informações encontradas em cada lei.



## LEIS ESSENCIAIS DO CONDOMÍNIO:

Com notas, grifos e negritos.

Um livreto indispensável. O essencial das regras sobre condomínio com a transcrição de artigos de 23 leis ordinárias.



## FACILITADOR DO CONDOMÍNIO:

Versão simplificada da legislação condominial.

36 leis divididas em 270 tópicos mostrando as regras vigentes em frases diretas e de fácil compreensão.



## CONDOMÍNIO EM FOCO:

Questões do dia a dia.

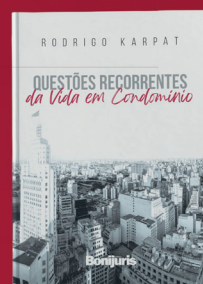
Reúne 105 textos onde são explicados direitos, deveres e relações entre síndicos, condôminos, administradores e prestadores de serviço.



## QUÓRUM NO CONDOMÍNIO:

O poder do voto nas assembleias.

Aliada de gestores e moradores, esta obra única reúne informações úteis com diversos conceitos e explicações didáticas sobre quórum.



## QUESTÕES RECORRENTES DA VIDA EM CONDOMÍNIO.

Respostas para as dúvidas que não são encontradas facilmente na doutrina e que têm poucos casos julgados nos tribunais.



## XÔ INADIMPLÊNCIA:

Orientações práticas de como diminuir a inadimplência no seu condomínio.

"Xô, Inadimplência!" é o que síndicos precisam para acabar de vez com as dívidas condominiais.



## VIDA EM CONDOMÍNIO:

120 questões do dia a dia.

Não apenas uma leitura indispensável para síndicos e moradores, como uma ferramenta capaz de tornar a vida em condomínio ainda mais harmoniosa.



## COISAS BÁSICAS DO CONDOMÍNIO.

Um instrumento de apoio a quem mora, trabalha, administra ou garante o condomínio no Brasil. O livreto conta com 25 tópicos de fácil leitura com informações elementares sobre os condomínios edilícios.

**Construir a convivência saudável entre moradores. Construir práticas que facilitem a vida dos síndicos. Construir uma saúde financeira sólida.**

Sem o direito condominial nada disso seria possível. Para garantir que administradores, síndicos e condôminos tenham acesso a informação de qualidade é que a Editora Bonijuris publica os melhores livros da área condominial. Verdadeiros manuais de boas práticas escritos por especialistas da área.



ACESSE O QR CODE E CONHEÇA A LIVRARIA BONIJURIS

**Bonijuris** Editora

0800 645 4020 | 41 3323 4020

editorabonijuris

bonijuris



## ARTIGOS &amp; COMENTÁRIOS

*Síndico é obrigado a prestar contas a qualquer morador?* 4

Por Carina Petrelli

*Mudanças de hábitos podem prevalecer sobre regras antigas?* 6

Por Suse Paula Duarte Cruz Kleiber

## CAPA

*Acessibilidade nos condomínios: estatuto da pessoa com deficiência* 8

Por Alexandre Callé



## CONDOMÍNIO NOS TRIBUNAIS

*Decisões de direito condominial* 13

Por Pollyana Elizabete Pissai

## DIA A DIA

*Porta com dois senhores* 14

Por Luiz Fernando de Queiroz

## FIQUE ATENTO

*Assembleia virtual agora é lei mas não é obrigatória* 16

Por Olga M. Krieger

Querido leitor, você já sentiu que não era bem-vindo em algum lugar? Sentiu as portas se fechando mesmo sem saber explicar o porquê? E se pensarmos que cotidianamente muitas portas são fechadas para pessoas com deficiência nos lugares sem acessibilidade?

Os condomínios podem acabar trazendo inúmeras barreiras para as pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida. Foi um de nossos assinantes quem sugeriu o tema a partir da sua vivência como morador idoso de um condomínio que ainda não passou por reformas para adequação. Obras de tal natureza precisam ser prioridade na pauta dos condomínios.

Nesse sentido, trazemos nesta edição um artigo para embasar as discussões em torno deste tema, já que, como explica o advogado Alexandre Callé, o direito de locomoção, igualdade, inclusão social e a vedação a qualquer ato de discriminação às pessoas portadoras de deficiência ou mobilidade reduzida não são assuntos recentes e, no entanto, ainda geram dúvidas.

Há sempre percalços que precisamos remover do caminho, mas temos a oportunidade de tornar a sociedade mais inclusiva. Nas palavras da poeta Cora Coralina: "Recria tua vida sempre, sempre. Remove pedras e planta roseiras e faz doces. Recomeça".

Boa leitura!

**Olga Krieger**

**Bonijuris**

Revista Direito & Condomínio

ISSN 2317-689X  
Publicação periódica de caráter informativo.

**Circulação dirigida e gratuita**

**Periodicidade:**  
Trimestral

**Tiragem:**  
25.000 exemplares

**Editor-chefe:**  
Luiz Fernando de Queiroz

**Editora responsável:**  
Olga Maria Krieger

**Coordenação de marketing:**  
Jéssica Regina Petersen

**Revisão:**  
Texto Finito

**Projeto gráfico e diagramação:**  
Suiane Cardoso

**Imagens:**  
Shutterstock

**Publicação:**  
Editora Bonijuris

**PARA ANUNCIAR:**

(41) 3323-4020  
comercial@bonijuris.com.br

**Atendimento ao leitor:**  
revistadc@bonijuris.com.br  
Receba a revista em sua casa.

**Sugestão de pauta:**  
revistadc@bonijuris.com.br  
0800-645-4020

**Facebook e Instagram:**  
[@diretoecondominio](#)

**Versão digital:**  
[www.issuu.com/editorabonijuris](http://www.issuu.com/editorabonijuris)



Para acessar a **REVISTA DIREITO E CONDOMÍNIO** digital direcione a câmera do seu celular para esta imagem

O conteúdo dos anúncios é de responsabilidade dos respectivos anunciantes. Os artigos assinados são de responsabilidade dos autores e não refletem necessariamente a opinião desta revista.



## SÍNDICO É OBRIGADO A PRESTAR CONTAS A QUALQUER MORADOR?

Por Carina Petrelli – Advogada em Uberlândia/MG – [carina.petrelli@karpad.adv.br](mailto:carina.petrelli@karpad.adv.br)

O termo “condomínio” significa propriedade conjunta (“cum” = conjuntamente “dominum” = domínio/propriedade).

Quando falamos especificamente em condomínio edilício, fazemos referência a um tipo especial de propriedade que mescla propriedade privativa (apartamento ou casa) com uma propriedade comum (áreas de lazer e demais espaços de uso coletivo). Viver em um condomínio significa, por conseguinte, dividir com uma coletividade de pessoas a propriedade e a responsabilidade sobre um mesmo bem.

Para gerir essa propriedade coletiva e fazer com que seja cumprida a legislação interna aprovada elege-se um síndico, cuja responsabilidade se encontra descrita no nosso Código Civil e na Lei 4.591/64.

Entre as responsabilidades do síndico está a de prestar contas:

### PRESTAR CONTAS

#### Código Civil

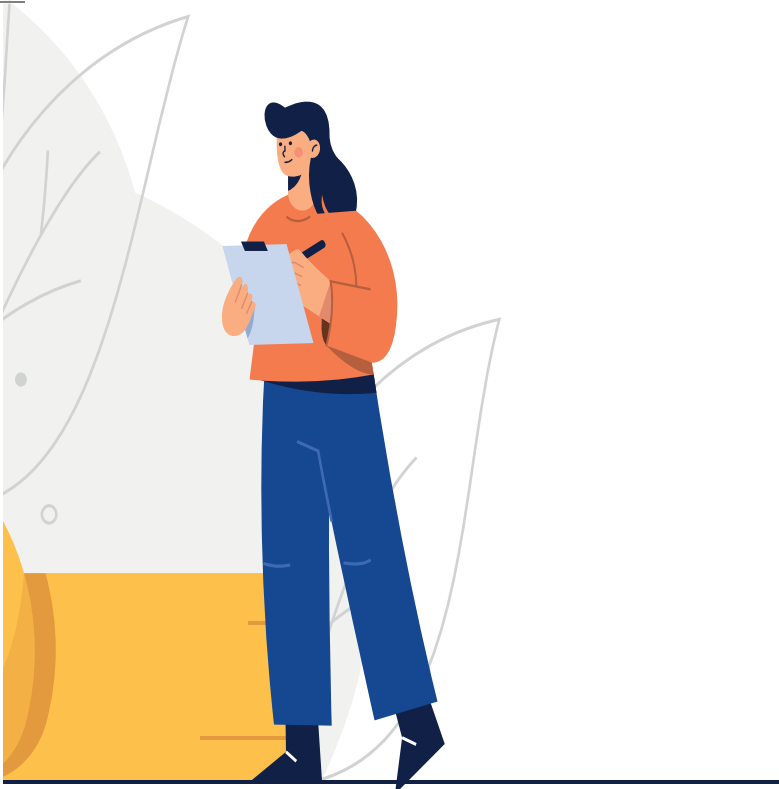
- Art. 1.348. Compete ao síndico:  
VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;

#### Lei 4.591/64

- Art. 22. Será eleito, na forma prevista pela Convenção, um síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

§ 1º Compete ao síndico:

- f) prestar contas à assembleia dos condôminos.



Analisando as leis acima transcritas, é possível perceber que o síndico tem, sim, o dever de prestar contas, e deve fazê-lo à assembleia. E o que isso significa?

Significa que a lei não exige que o síndico preste contas de forma individual a cada morador, mas sim à coletividade, a qual em matéria de condomínios se encontra representada pela assembleia. É também por este motivo que não pode o condômino, de forma individual, ingressar com ação de prestação de contas, pois a legitimidade para esta exigência é da assembleia geral dos condôminos.

A não obrigatoriedade dessa prestação de contas de forma individual não significa, no entanto, que o síndico não deva fornecer documentos contábeis e informações relevantes.

Vale lembrar: o condômino é proprietário e, como tal, responsável pelas obrigações decorrentes dessa titularidade. Portanto, ele tem direito de ter acesso a todas as informações que de alguma forma possam impactar no todo coletivo. É essencial que o síndico, como gestor dos valores arrecadados pela coletividade, promova uma gestão o mais transparente possível.

A imensa maioria dos aplicativos de gestão condominial oferece a possibilidade de virtualização de documentos contábeis, contratos e demais informações relevantes à coletividade, o que facilita e confere maior transparência à gestão. Recomenda-se, também, o envio mensal, em conjunto com os boletos, da prestação de contas simplificada. Desta forma, os condôminos podem acompanhar mensalmente as receitas e despesas, o que simplifica e confere maior segurança à gerência.

É muito importante que o síndico compreenda que sua posição é de gestor do patrimônio coletivo e que a promoção desses esclarecimentos é inerente a essa função. Por isso, não fornecer informações é conduta que contraria o próprio propósito da função do síndico.

Neste sentido, o síndico deve buscar formas de conferir maior transparência, assim como procedimentos que possibilitem o acesso aos documentos sempre que solicitado, seja por meio do fornecimento físico ou de aplicativos. O importante é que o acesso aos documentos não seja suprimido. ■



R\$ 50,00

104 páginas

## QUÓRUM NO CONDOMÍNIO

### O PODER DO VOTO NAS ASSEMBLEIAS

de Luiz Fernando de Queiroz e Karla Pluchiennik Moreira

Esta obra reúne de maneira didática a mais completa lista exemplificativa de quóruns relacionados à vida em condomínio. Desde aqueles necessários à aprovação de obras, alteração da convenção e regimento interno até os relativos ao condomínio tradicional e ao condomínio na multipropriedade.



Compre pelo QR Code

**Bonijuris**  
Editora

[www.livrariabonijuris.com.br](http://www.livrariabonijuris.com.br) 0800 645 4020 | 41 3323 4020



# MUDANÇAS DE HÁBITOS

## PODEM PREVALECER SOBRE REGRAS ANTIGAS?

Por Suse Paula Duarte Cruz Kleiber – Advogada em São Paulo/SP – [susecruzadv@gmail.com](mailto:susecruzadv@gmail.com)

Condôminos circulando pelas áreas comuns em trajes de banho ou fantasias carnavalescas ainda geram reclamações a muitos síndicos pelo Brasil. Houve caso recentemente de moradora advertida pela síndica por uma fantasia “indecorosa” que ela vestia no acesso ao prédio. A convenção daquele condomínio, aprovada em 1950, proíbe as pessoas de circularem nos “corredores sociais e de serviços em trajes praianos e/ou sumários (sem camisa, maiô, short etc.)” Os tempos mudam, por isso fica a pergunta: a convenção “caduca” mediante novos usos e costumes?

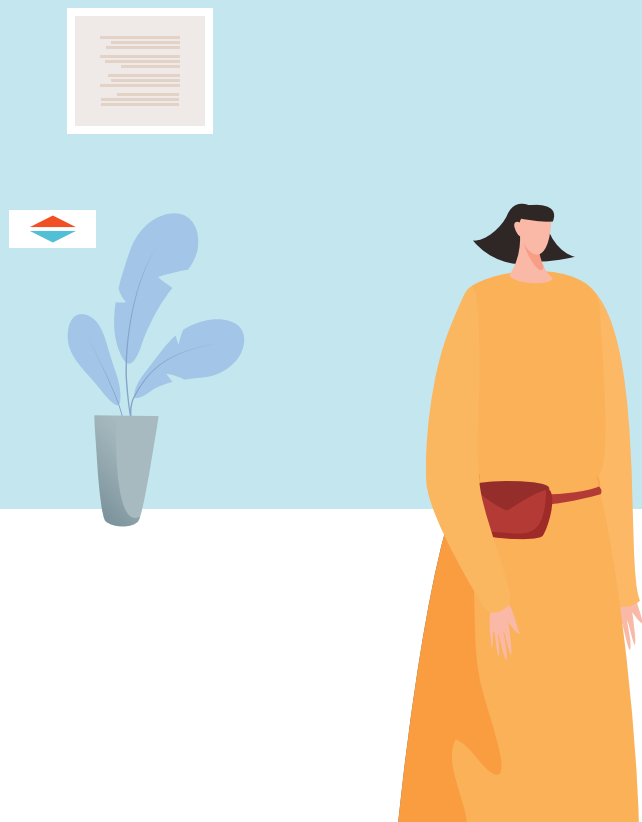
A convenção condominial está prevista no artigo 1.333 do Código Civil, e o seu artigo 1.334 traz alguns dos temas imprescindíveis de serem abordados na convenção:

- ▶ **I** - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

- ▶ **II** - sua forma de administração;
- ▶ **III** - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações;
- ▶ **IV** - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;
- ▶ **V** - o regimento interno.

Na época da introdução desse novo código, no início dos anos 2000, muito se discutiu sobre a necessidade de uma atualização obrigatória às convenções vigentes, o que não prosperou, mas é certo que uma convenção não pode contrariar a lei nacional.

De outro modo, a vida em condomínio é dinâmica: de um lado novas questões afetam a rotina dos condomínios e não estão previstas na convenção ou regulamento interno, e de outro se observam



Voltamos à questão inicial: seria exagerado um condômino utilizar o elevador com roupa personalizada para participar de um bloco de carnaval ou se dirigir à piscina em traje de banho? Até que ponto uma situação, postura ou vestimenta afeta a rotina ou honra dos condôminos? Temos que tomar cuidado para não impormos nossos conceitos pessoais em desrespeito às escolhas dos outros. A participação de todos os condôminos é importante na discussão de novas cláusulas para a convenção e o regimento interno a fim de que tais normativas sejam atualizadas de acordo com a realidade do condomínio.

fatos previstos nesses instrumentos que não mais se enquadram à nossa realidade.

Além disso, nem sempre é possível haver uma norma para cada situação concreta e existem aquelas que permitem muitas interpretações. Nesses casos, o juiz utilizará as fontes do direito (art. 4º e 5º da Lei de Introdução Às Normas do Direito Brasileiro - LINDB) para, respectivamente:

- ▶ Decidir “de acordo com a analogia, os costumes e os princípios gerais de direito” (a essas fontes somam-se a doutrina, a jurisprudência e a equidade);
- ▶ Atender “aos fins sociais a que ela [legislação] se dirige e às exigências do bem comum”.

Há casos de convenções muito antigas e mesmo assim seus gestores não precisam alterar as regras, porque entenderam que a sociedade e os conceitos mudaram e, portanto, sabem que exigir determinadas condutas trará apenas discussões desnecessárias, gerando desconforto e afastamento entre os condôminos. O que deve ser preservado é a união visando ao bem comum. Por exemplo, é o caso de se permitir a entrada de taxis com moradores idosos ou adoentados na garagem, o que pode ser perfeitamente adequado às regras exigentes.

Portanto, o que deve prevalecer no condomínio é o bom senso. Por vezes, os usos e costumes mudaram e claramente determinadas previsões contidas em convenções muito antigas não devem ser aplicadas. ■



R\$ 60,00

200 páginas

## VIDA EM CONDOMÍNIO

120 QUESTÕES DO DIA A DIA

de Luiz Fernando de Queiroz

A 3ª edição chega para esclarecer as mais diferentes questões de forma rápida, didática e descomplicada. São 120 tópicos, que, juntos, fazem da obra não só uma leitura indispensável para síndicos e moradores, como uma ferramenta capaz de tornar a vida em condomínio ainda mais harmoniosa.



Compre pelo QR Code

**Bonijuris**  
Editora

# ACESSIBILIDADE NOS CONDOMÍNIOS:

## ESTATUTO DA PESSOA COM DEFICIÊNCIA (LEI FEDERAL 13.146/2015)

Por Alexandre Callé – Advogado em São Paulo/SP  
alexandre@advocaciacalle.com.br



O direito de locomoção, igualdade, inclusão social e a vedação a qualquer ato de discriminação às pessoas **portadoras de deficiência** ou **mobilidade reduzida** não é assunto recente em nosso país, sendo contemplado pela Constituição Federal desde 1988 (artigos 5º; 7º, XXXI; 23, II; 24, XIV; 37, VIII; 203, IV, V; 208, III, IV; 227, §1º, II, § 2º e 244).

São comuns as dúvidas, por exemplo: se o condomínio residencial é obrigado a reservar um percentual mínimo de vagas na garagem, mesmo para as edificações antigas; se é obrigatória a realização de adaptações, aquisição de equipamentos, instalação de rampas, pisos reclinados, elevadores adaptados, corrimão contínuo, banheiros adaptados, cadeira de rodas, dentre outros equipamentos que possam

auxiliar na locomoção das pessoas com dificuldade de movimentação; ou, ainda, se o condomínio está obrigado a realizar tais adaptações, mesmo não possuindo recursos suficientes em caixa.

A legislação que trata do assunto é farta e passa por todas as áreas e esferas de competências: União, estados e municípios. Inclusive, desde dezembro de 2015, está em vigor o Estatuto da Pessoa com Deficiência – EPD (Lei Federal 13.146/2015), com inúmeras definições e mudanças no âmbito dos condomínios residenciais.

### CONCEITO

O conceito de acessibilidade está reproduzido no artigo 3º, inciso I, do EPD, como sendo:





- **Acessibilidade:** possibilidade e condição de alcance para utilização, com segurança e autonomia, de espaços, mobiliários, equipamentos urbanos, edificações, transportes, informação e comunicação, inclusive seus sistemas e tecnologias, bem como de outros serviços e instalações abertos ao público, de uso público, ou privado, de uso coletivo, tanto na zona urbana como na rural, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida.

Repare que o propósito maior do estatuto é conferir condições de “acesso” às pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida. Vale dizer, fazer com que a pessoa que tem dificuldades consiga alcançar o seu destino de maneira segura e com autonomia nos espaços públicos ou privados. Nesse sentido, o EPD traz, ainda a definição de pes-

soa portadora de deficiência e com mobilidade reduzida nos artigos 2º e 3º, IX:

- **Art. 2º** – Considera-se pessoa com deficiência aquela que tem impedimento de longo prazo de natureza física, mental, intelectual ou sensorial, o qual, em interação com uma ou mais barreiras, pode obstruir sua participação plena e efetiva na sociedade em igualdade de condições com as demais pessoas.
- **Art. 3º [...] IX**, – pessoa com mobilidade reduzida: aquela que tenha, por qualquer motivo, dificuldade de movimentação, permanente ou temporária, gerando redução efetiva da mobilidade, da flexibilidade, da coordenação motora ou da percepção, incluindo idoso, gestante, lactante, pessoa com criança de colo e obeso.



R\$ 50,00

104 páginas

## QUÓRUM NO CONDOMÍNIO

### O PODER DO VOTO NAS ASSEMBLEIAS

de Luiz Fernando de Queiroz e Karla Pluchiennik Moreira

Esta obra reúne de maneira didática a mais completa lista exemplificativa de quóruns relacionados à vida em condomínio. Desde aqueles necessários à aprovação de obras, alteração da convenção e regimento interno até os relativos ao condomínio tradicional e ao condomínio na multipropriedade.



Compre pelo QR Code

**Bonijuris**  
Editora

[www.livrariabonijuris.com.br](http://www.livrariabonijuris.com.br) 0800 645 4020 | 41 3323 4020



### ACESSIBILIDADE PARA TODOS

O síndico deve propiciar condições de acessibilidade não só para pessoas portadoras de deficiências, mas também àquelas que por uma situação ocasional ou permanente tenham dificuldades de acessar não só a própria unidade como as demais áreas comuns da edificação até a via pública.

As pessoas com algum tipo de mobilidade reduzida não necessariamente nasceram com deficiência física, auditiva, visual ou mental permanente. Não são raros os casos de condôminos que estão em perfeitas condições físicas e mentais, mas que por uma fatalidade foram acometidos por uma doença grave ou um acidente que lhes dificultou a mobilidade. São exemplos cotidianos pessoas que sofreram derrames, paralisias, acidentes automobilísticos, amputações, infartos etc.

Até mesmo a senilidade é um fator que exige maiores cuidados. Para os idosos um simples subir e descer de escadas é uma tarefa difícil em um condomínio sem adaptações. Além disso, mulheres grávidas, lactantes, pessoas com criança de colo e obesos também podem demandar maiores cuidados.

O Estatuto é claro ao determinar a “eliminação de barreiras, entraves e obstáculos arquitetônicos” existentes tanto nos edifícios públicos quanto nos privados (art. 3º, IV, b), além de trazer a figura do acompanhante (inciso XIV), imprescindível à pessoa com necessidades, como nos casos de motoristas ou cuidadores de deficientes visuais que necessitam de uma vaga preferencial. Ainda, a lei

conceitua “barreiras” no sentido de que não seja impedido o acesso da pessoa ao seu destino.

Dizendo com outros falares, de nada adiantará ao condomínio instalar um elevador ou uma rampa se o equipamento não funciona adequadamente ou é inviável para a utilização do usuário. Há casos absurdos de rampas desniveladas ou íngremes,



por exemplo, sem qualquer possibilidade de utilização normal e com segurança. Em vista disso, é importante destacar que existe norma técnica disciplinando como deverá ser construído o aparato de acesso (NBR 9050/2015, ABNT).

Portanto, não basta existir o equipamento de acessibilidade. É preciso que ele esteja funcionando corretamente e consiga cumprir seu objetivo, que é facilitar a locomoção e o acesso da pessoa com dificuldades, de maneira que não seja excluída ou impedida do convívio social.

### OMISSÕES PODEM SER DENUNCIADAS

Não é só isso!

Diz o Estatuto da Pessoa com Deficiência que, havendo qualquer tipo de ação discriminatória ou até mesmo omissão (deixar de fazer uma rampa propiciando o acesso, por exemplo), tais casos poderão ser denunciados às autoridades (art. 7º) e ainda ser configurada prática do crime previsto no artigo 88: “Praticar, induzir ou incitar discriminação de pessoa em razão de sua deficiência: pena de reclusão de 1 a 3 anos e multa”.

Nunca é demais lembrar que nos artigos 31 e 53 repetiu-se o comando constitucional de que “a pessoa

com deficiência tem direito à moradia digna”, bem como possa ela, “de forma independente, exercer os seus direitos de cidadania e participação social”.

### ADAPTAÇÕES CABEM A QUALQUER TIPO DE CONDOMÍNIO?

Anteriormente à vigência do EPD, havia muita dúvida por parte de síndicos e administradores quanto à adaptação da acessibilidade nos condomínios residenciais particulares, ao passo que a legislação anterior não era muito clara, havendo entendimento de que apenas edifícios públicos teriam a obrigatoriedade de se adaptarem (como já ocorrem em shoppings centers, drogarias, farmácias, supermercados etc.). No entanto, após a sua vigência foi extirpada a dúvida sobre a obrigatoriedade dos condomínios edifícios residenciais antigos de terem que se adaptar às normas de acessibilidade, independentemente se sofrerem ou não processo de construção, reforma ou ampliação, como antes se preconizava.

Vale reproduzir abaixo os dispositivos do Estatuto que impõem às edificações privadas e às já existentes a obrigatoriedade da acessibilidade:

- **Art. 56.** A construção, a reforma, a ampliação ou a mudança de uso de edificações abertas ao público, de uso público **ou privadas de uso coletivo** deverão ser executadas de modo a serem acessíveis.
- **Art. 57.** As edificações públicas **e privadas** de uso coletivo **já existentes** devem garantir acessibilidade à pessoa com deficiência em todas as suas dependências e serviços, tendo como referência as normas de acessibilidade vigentes.
- **Art. 58.** O projeto e a construção de **edificação de uso privado multifamiliar** devem atender aos preceitos de acessibilidade, na forma regulamentar.
- **1º** As construtoras e incorporadoras responsáveis pelo projeto e pela construção das edificações a

que se refere o caput deste artigo **devem assegurar percentual mínimo de suas unidades internamente acessíveis**, na forma regulamentar.

- **2º É vedada a cobrança de valores adicionais** para a aquisição de unidades internamente acessíveis a que se refere o § 1º deste artigo.

Note-se, ainda, que as construtoras deverão assegurar aos novos projetos um “percentual mínimo” de unidades acessíveis, sendo proibida a cobrança de valores adicionais por esses aparatos construtivos.

Contudo, a legislação federal acaba delegando para os entes públicos locais (municípios) a incumbência de disciplinar sobre o “percentual mínimo assegurado”, por meio de seus códigos de obras, planos diretores e mais normatizações, informando ainda que a emissão do Habite-se e a concessão do Alvará de Funcionamento dependerão do cumprimento das normas para a certificação das regras de acessibilidade (EPD, art. 60).

E, ao delegar aos municípios a incumbência de fixar os percentuais mínimos, surgem mais dúvidas e insegurança aos condomínios privados, pois há um emaranhado de normas municipais disciplinando vários assuntos e causando completa confusão sobre o assunto.

### FUNDO DE OBRAS DE ACESSIBILIDADE

Com relação à situação financeira do condomínio, de fato, é recomendável que o tema acessibilidade seja primeiro deliberado em assembleia, mediante prévio estudo da viabilidade técnica para a instalação dos aparatos necessários ou reformas e adaptações, o que certamente significará mais despesas.

Por outro lado, haverá a valorização do patrimônio de todos, sendo muito mais atrativo um empreendimento com acessibilidade (até para os visitantes), do que aqueles com diversas barreiras e acesso dificultoso.

Enfim, a lei está em vigor, mas os entraves persistem.

Diante de toda essa problemática, o Judiciário tem sido palco de demandas envolvendo condôminos com necessidades especiais. São muitas as decisões em que se condenam os condomínios para execução das adaptações necessárias, garantindo, assim, o direito de locomoção e reduzindo as desigualdades com a promoção de medidas que garantam o acesso irrestrito às áreas comuns e internas da edificação. Citamos, como exemplo, decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo:

- **Destinação de vaga de garagem para uso exclusivo das pessoas com deficiência. Exigência legal. Incidência do disposto no art. 47 no novo Estatuto das Pessoas com Deficiência**, em período de vacatio legis (Lei 13.146/2015). Necessidade, entretanto, de **garantia de 01 (uma) vaga devidamente sinalizada e com as especificações de desenho e traçado de acordo com as normas técnicas vigentes de acessibilidade** (art. 47, par.1º, Lei 3.146/2015). (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2208079-28.2015.8.26.0000 – Relatora: Donegá Morandini; Data do julgamento: 09/11/2015).

Bem se vê que na relutância injustificada de não se proporcionar acessibilidade aos condôminos que delas necessitam, geram-se ações na justiça, o que pode acabar saindo mais custoso ao condomínio, principalmente por conta das indenizações por danos morais eventualmente sofridos.

A recomendação é que o assunto acessibilidade seja amplamente discutido nas assembleias com os condôminos, apontando-se os riscos caso não sejam realizadas as adaptações construtivas necessárias.

Como sugestão, o condomínio pode estudar a possibilidade de criar um “fundo de obras de acessibilidade” para a realização aos poucos de obras e adaptações, sem sacrificar o orçamento e, igualmente, sem prejudicar o direito dos condôminos portadores de deficiência ou com mobilidade reduzida. ■

# DIREITO CONDOMINIAL NOS TRIBUNAIS

Por Pollyana Elizabethe Pissaia – Advogada em Curitiba/PR – pollyana@bonijuris.com.br



## Previsão de edital de alienação do bem livre de ônus, inclusive os de natureza propter rem

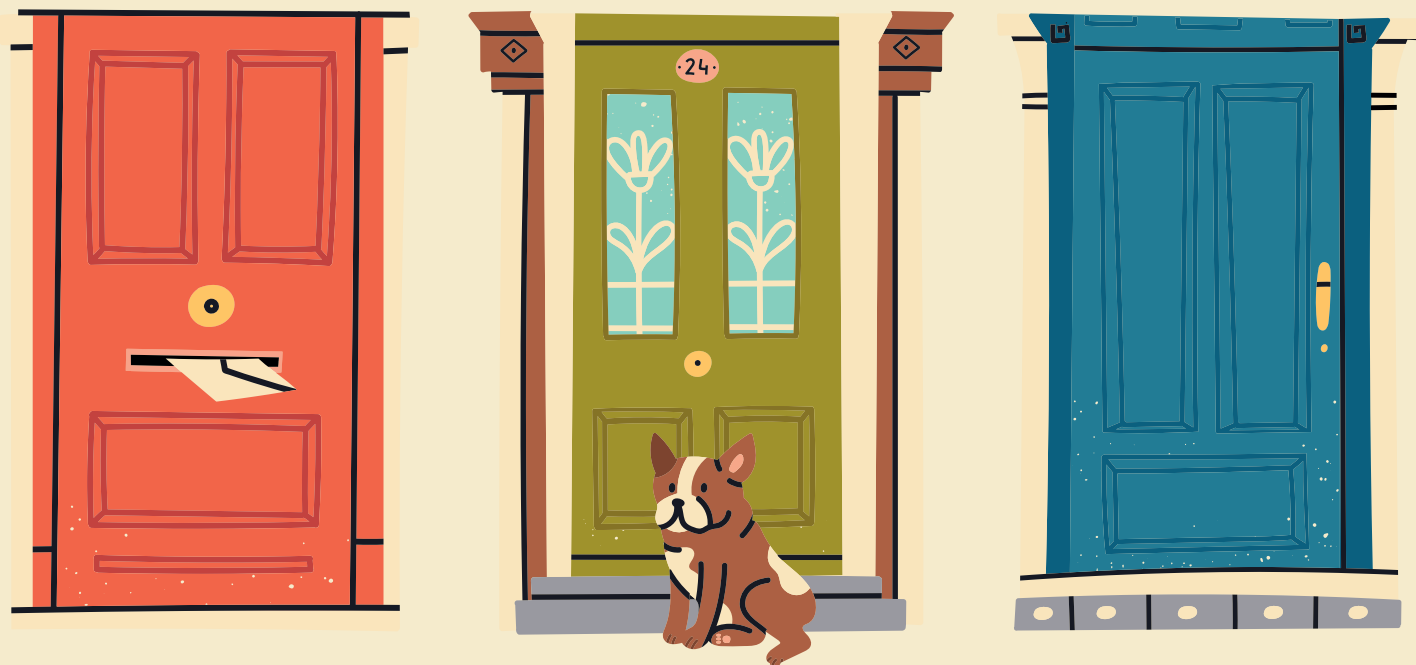
Processual Civil. Agravo de Instrumento. Execução de título extrajudicial. Cobrança de quotas condominiais. Condomínio exequente que pretende a inclusão do arrematante do imóvel no polo passivo. Impossibilidade no caso concreto. Edital que previu a alienação do bem livre de ônus, inclusive os de natureza propter rem. Previsão expressa do edital que inviabiliza a pretensão do condomínio exequente. Decisão agravada mantida. Recurso conhecido e não provido. (TJPR – Agr. de Instrumento n. 0006493-40.2021.8.16.0000 – Rel.: Des. Sérgio Roberto Nóbrega Rolanski – Fonte: DJ, 03.03.2022).

## É indevida a multa injustificada cujo valor não é previsto no regimento do condomínio

[...] Insurgência contra o débito relativo à incidência de multa por infração ao regimento interno do condomínio – Ônus do embargado de comprovar que a aplicação da multa se deu de forma regular – Inocorrência – Ausência de prévia advertência – Valor da penalidade que sequer é previsto no regimento do condomínio – Multa indevida – Sentença reformada em parte – Decaimento mínimo do embargante – Inversão do ônus sucumbencial, com a fixação de honorários recursais. Recurso conhecido e provido. (TJPR – Ap. Cível n. 0030078-41.2019.8.16.0017 – Rel.: Des. Juiz de Direito Substituto em Segundo Grau Humberto Goncalves Brito – Fonte: DJ, 02.03.2022).

## Atraso na entrega das chaves exige condômino do pagamento de taxas de condomínio

Recursos inominados. Ação de repetição de indébito c/c indenização por danos morais. Compra e venda de imóvel pelo programa Minha Casa, Minha Vida. Cobrança de ITBI, Funrejus e Registro de imóvel. Dever de informação não cumprido. Pedido de restituição de valores relativos a taxas de condomínio por alegado atraso na entrega das chaves. Cobranças indevidas. Restituição que deve ocorrer de forma dobrada. [...] (TJPR – Rec. Inominado n. 0012690-66.2021.8.16.0014 – Juíza de Direito da Turma Recursal dos Juizados Especiais Fernanda de Quadros Jorgensen Geronasso – Fonte: DJ, 21.02.2022). ■



# PORTA COM DOIS SENHORES

Por Luiz Fernando de Queiroz - Advogado em  
Curitiba/PR - lfqueiroz@gruposjuridico.com.br

Do lado de fora, as divisórias devem manter a mesma pobreza franciscana se este for o padrão adotado pelo prédio.

A quem pertence a porta que separa o apartamento do corredor do prédio? Ao proprietário da unidade ou ao condomínio? Sendo do condômino, pode ele substituir a porta por outra de sua escolha?

A questão é singela, mas já deu motivo para muita discussão. Para bem analisar a controvérsia é preciso, antes de tudo, verificar quais são as partes comuns e as privativas do condomínio.

De modo geral, em um condomínio regido pela Lei 4.591/64, tem-se como regra básica que tudo que não é área privativa é de propriedade comum. Na propriedade conjunta incluem-se as ditas áreas comuns (entrada, corredores, elevadores, salão de festas) e também partes compartilhadas, como o telhado do prédio, as fachadas, a meação das paredes confinantes com as unidades privativas e assim por diante.

Tudo o que está dentro da unidade constitui área privativa, aí incluindo-se as paredes e portas internas. As portas externas do prédio e todas as localizadas nos recintos comuns são propriedade de todos. E as portas de entrada das unidades? Não seriam, pela mesma lógica, partes comuns até a metade de sua espessura? Pertencem, portanto, simultaneamente ao proprietário da unidade (face interna) e ao condomínio (face voltada

para o corredor ou hall). Existe um condomínio convencional de vizinhos entre o condômino e seus consortes com relação a essa porta.

Aplica-se ao caso, por analogia, o disposto no Código Civil sobre vizinhança, valendo citar um de seus preceitos: “O condômino de parede-meia pode utilizá-la até ao meio da espessura, não pondo em risco a segurança ou a separação dos dois prédios, e avisando previamente o outro condômino das obras que ali tenciona fazer” (Art. 1.306).

Em termos práticos, cabe ao proprietário decidir o que fazer com sua porta do ponto de vista interno, e ao condomínio, do ponto de vista externo. Não poderá o condômino trocar a porta, como se sua exclusivamente fosse, por outra que não seja a do padrão adotado pelo prédio, especialmente se outras houver no mesmo andar, o que poderia quebrar a harmonia arquitetônica e estética das partes comuns.

Internamente, o condômino pode forrar sua porta de prata e ouro, se quiser. Do lado de fora (goste ou não quem tem nível de vida mais elevado), a porta terá que manter a mesma pobreza franciscana das demais divisórias de seus pares.

Por outro ângulo, não vemos quebra de estética se todos os proprietários de um pavimento se propuserem a trocar suas portas por outras, idênticas, de melhor aparência. Não haverá desvalorização das partes coletivas nem qualquer prejuízo aos outros condôminos, ou motivo para que se oponham à melhoria.

Com relação às ferragens, o princípio é o mesmo. O condômino não poderá substituir as suas, colocando outras que entrem em choque com as fechaduras das outras portas do prédio. Nas áreas comuns, concorde-se ou não, prevalece o gosto da maioria, determinado na época da construção do edifício ou fixado por decisão em assembleia geral dos condôminos.

A prudência recomenda, sempre, que qualquer modificação (até uma simples pintura ou um lixamento da porta) seja feita de comum acordo entre as partes, pois são sempre sensíveis as relações entre condôminos e síndico, em especial quando envolvem direito de propriedade tão intimamente entrelaçado. E também nada impede que em assembleia os condôminos decidam adotar um novo padrão de portas para as áreas comuns do prédio. ■



**Cuidar do bem-estar das pessoas e garantir o sorriso delas no condomínio pode ser bem mais tranquilo.**

**O segredo?  
Boa informação.**

**Com conteúdo de qualidade, que otimiza a gestão do condomínio, não há desafio que não possa ser superado.**



[vivacondominio.com.br](http://vivacondominio.com.br)

☎ 41 3324 9062  
 📱 📺 vivacondominio



# ASSEMBLEIA VIRTUAL AGORA É LEI MAS NÃO É OBRIGATÓRIA

Por Olga M. Krieger – Advogada em Curitiba/PR – [olga@bonijuris.com](mailto:olga@bonijuris.com).

Foi sancionada, em oito de março deste ano, a Lei 14.309/22, que alterou o Código Civil a fim de permitir a realização de assembleia em condomínio de forma eletrônica ou, mais comumente falada, a assembleia virtual.

O que esta nova lei representa na prática?

## ASSEMBLEIAS VIRTUAIS E HÍBRIDAS

A partir de agora, as assembleias de condomínio, tanto ordinárias como extraordinárias, podem ser **convocadas**, **realizadas** e **deliberadas** por meio eletrônico – virtualmente, sem a necessidade do comparecimento “em pessoa” dos moradores.

Não é o fim das reuniões presenciais em salão de festas, nem da sociabilização dos condôminos! A lei não impõe esse modelo virtual como nova ordem, mas visa abranger as mudanças no estilo de vida que vêm ocorrendo com o avançar da tecnologia nos últimos anos e finalmente consolidadas pela pandemia de covid-19. Nos condomínios, em regra geral, poderá haver, além das assembleias presenciais e virtuais, as no formato híbrido, “com a presença física e virtual dos condôminos concomitantemente no mesmo ato” (parág. 4º do novo artigo 1.354-A do Cód. Civil).



Há dois pré-requisitos fundamentais para que as assembleias por meio eletrônico possam acontecer (dispostos nos incisos I e II do artigo 1.354-A):

- **Não existir proibição dessa modalidade de assembleia na convenção de condomínio.** Ou seja, não é necessária uma permissão expressa na convenção ou regimento, basta não haver impedimento. Se a convenção nada trata do assunto, pode ser realizada assembleia 100% virtual ou híbrida.
- **Que sejam preservados aos condôminos os direitos de voz, debate e voto.** Como a assembleia é o lugar, por excelência, do debate, discussão e deliberação das decisões da vida em condomínio, nada mais acertado do que exigir que os meios eletrônicos escolhidos para sua realização possibilitem a comunicação entre os condôminos.

Em relação a este último ponto, o legislador foi cauteloso e previu a responsabilidade compartilhada entre gestor (síndico, administradora) e condômino na garantia do pleno funcionamento dos meios eletrônicos no dia da reunião.

Por um lado, a convocação para assembleia virtual deve deixar claras as instruções sobre o acesso, manifestação e forma de coleta de votos dos condôminos. Cabe ao gestor, portanto, informar em qual plataforma ocorrerá a reunião (Google Meet, Zoom, Microsoft Teams etc.), o link de acesso, se-

nha quando houver, além de já explicar como as manifestações vão acontecer, se por escrito via chat, ou com a liberação do microfone para exposição e fala, entre outros detalhes.

De outro lado, cabe a cada condômino se certificar, previamente, que no dia da reunião tenha meios hábeis para participar, conferindo desde a qualidade da internet, até se o celular ou computador estão com bateria. Diz o parágrafo 2º do art. 1.354-A: “A administração do condomínio não poderá ser responsabilizada por problemas decorrentes dos equipamentos de informática ou da conexão à internet dos condôminos ou de seus representantes nem por quaisquer outras situações que não estejam sob o seu controle.”

### DOCUMENTAÇÃO DA ASSEMBLEIA

Nas assembleias virtuais, os documentos relacionados à ordem do dia – aprovação de contas, orçamento de reformas, contratos de terceirizados etc. – podem ser disponibilizados aos condôminos tanto de forma física como eletrônica.

Nos parece que faz mais sentido os documentos serem compartilhados virtualmente quando a assembleia for convocada por meio eletrônico, com envio prévio de todas as informações que auxiliam no esclarecimento da pauta da assembleia, de maneira que os participantes já “cheguem na reunião” bem-informados sobre a ordem do dia. Em complementação, diz a lei que a ata da assembleia virtual também será eletrônica (parágrafos 3º e 6º, art. 1.354-A).



R\$ 40,00

48 páginas

## XÔ, INADIMPLÊNCIA

Robéria Morais e Carolina Pio

Orientações práticas de como diminuir a inadimplência no seu condomínio. Escrito de forma didática e falando diretamente com o leitor, “Xô, Inadimplência!” é o que síndicos precisam para acabar de vez com as dívidas condominiais.



Compre pelo QR Code

**Bonijuris** Editora

[www.livrariabonijuris.com.br](http://www.livrariabonijuris.com.br) 0800 645 4020 | 41 3323 4020

Cada condomínio tem suas particularidades e poderá na prática testar a melhor maneira de realizar sua assembleia virtual. Acertadamente, o legislador possibilitou que normas complementares possam “ser previstas no regimento interno do condomínio e definidas mediante aprovação da maioria simples dos presentes em assembleia convocada para essa finalidade” (parág. 5º, art. 1.354-A).

Pensando em termos gerais na realidade brasileira, a opção que nos parece mais viável é das assembleias híbridas, o que facilitará a participação de quem está distante, ao mesmo tempo em que não exclui quem não tem meios apropriados para se conectar na reunião online, como baixa qualidade de internet ou falta de computador e smartphone adequados. Assim, ninguém fica de fora.

O que muda com o novo artigo 1.354-A do Código Civil, que disciplina as assembleias virtuais:

- A assembleia geral do condomínio (ordinária e extraordinária) pode ocorrer por meios eletrônicos, desde que **não haja proibição** expressa na convenção do condomínio.
- O direito à **voz, debate e voto** precisam ser preservados.
- A convocação deve trazer instruções claras sobre **acesso, manifestação** e forma de **coleta de votos**.
- A gestão do condomínio não pode ser responsabilizada por **problemas técnicos**, de informática ou falhas na conexão à internet dos condôminos.
- A assembleia eletrônica deve obedecer às regras de instalação, funcionamento e encerramento previstos no **edital de convocação**.
- A reunião pode ocorrer de **forma híbrida**, com a presença física e virtual dos condôminos.
- **Normas complementares** podem ser previstas no regimento interno, depois de aprovadas em assembleia para esse fim (quórum de maioria simples dos presentes).
- A **ata da reunião** deve ser disponibilizada eletronicamente, assim como os documentos pertinentes à ordem do dia.

## DUAS COLOCAÇÕES FINAIS

Primeiramente, cabe dizer que a nova lei também alterou o artigo 1.353 do Código Civil a fim de regulamentar a possibilidade de conversão da assembleia em sessão permanente, caso em que, quando não se esgota a discussão de determinado tema na reunião, marca-se nova data para continuidade da assembleia.

E, em segundo lugar, sugerimos que os condomínios encontrem uma maneira mais efetiva de comunicação virtual que não seja o whatsapp – quem sabe já está na hora de não sermos tão dependentes desse aplicativo de mensagens. Mas isso é tema para um novo artigo! ■

# Anuncie na 4ª capa da Revista Direito & Condomínio



## Público-alvo segmentado

Síndicos, administradores, condôminos, membros do conselho condominial, entidades representativas, empresas de cobrança e administradoras de condomínio.

Sua empresa veicula o anúncio na 4ª capa e recebe os exemplares adquiridos para distribuir para quem quiser e da forma que desejar.

Ideal para ações de prospecção, feiras, congressos, eventos ou para fidelização de clientes.

## Periodicidade Trimestral

FEVEREIRO . MAIO . AGOSTO . NOVEMBRO

\*No fechamento do pacote com as 4 edições anuais nós criamos o seu anúncio.



À PARTIR DE  
R\$ 600,00 (POR EDIÇÃO)

CONFIRA TODOS OS  
DETALHES BAIXANDO  
NOSSO MÍDIA KIT COM  
A CÂMERA DO SEU  
TELEFONE.



[www.editorabonijuris.com.br/anuncie](http://www.editorabonijuris.com.br/anuncie)

