

Revista

Direito & Condomínio

Bonjūris

Ano 12 | n° 46 | Julho a Outubro | 2026



PROTEÇÃO!

SÍNDICO DEVE AGIR EM CASOS DE VIOLÊNCIA DOMÉSTICA?

GESTÃO 4.0

O CRESCIMENTO
NA CARREIRA
CONDOMINIAL

DIREITO CONDOMINIAL

A ELEGIBILIDADE
PARA O CONSELHO
FISCAL

FIQUE ATENTO

VAGAS DE GARAGEM
EM CONDOMÍNIOS



Todas as leis aplicáveis ao condomínio em um só livro

Este vade mecum da legislação condominial reúne as normas legais aplicáveis ao condomínio edilício, comum, multipropriedade, de lotes, urbano e especiais, trazendo os artigos de lei que importam de verdade.



COMPRE AGORA EM NOSSO SITE



CONFIRA ATRAVÉS DO QR CODE

Adquira nossos livros condominiais



Bonijuris

41 3323 4020



www.livrariabonijuris.com.br



GESTÃO 4.0

Os motivos que dificultam o crescimento
na carreira condominial

4

Por Denise Gensas

CAPA

O síndico e a violência doméstica no condomínio

6

Por Bárbara Aparecida Nunes Souza

**DIREITO CONDOMINIAL**

Natureza jurídica da convenção de condomínio

11

Fábio Barletta e Daniela Barletta

A elegibilidade do possuidor para
o conselho fiscal do condomínio

13

Por Marília Gabriela

PERGUNTAS E RESPOSTAS

Quando o síndico renuncia:
e o cargo de subsíndico, como fica?

15

Por Beatriz Schiebler

FIQUE ATENTO

Vagas de garagem em condomínios:
a preferência nos sorteios

18

Por Roberto José Cardoso de Souza

DICIONÁRIO DO CONDOMÍNIO

Dicionário de verbetes do condomínio

20

Por Orandyr Teixeira Luz e

Priscila Beatriz Alves Andreghetto

Em busca de proteção

Não é uma tarefa leve abordar o tema 'violência doméstica', no entanto os altos índices de feminicídio no Brasil nos mostram, como sociedade, que não podemos fechar os olhos, nem lavar as mãos. O espaço em que as mulheres e crianças deveriam se sentir mais protegidas e acolhidas é, na maioria das situações, o triste cenário do crime: a própria casa. E quando a violência ocorre dentro do condomínio, em uma das unidades privativas, tem o síndico o dever de agir, por exemplo, denunciado o agressor à polícia?

Nas palavras da advogada Bárbara Souza, que assina o artigo de capa, *"embora a proteção constitua imperativo constitucional e social, a responsabilização do síndico exige cautela, devendo ser analisada à luz dos limites legais de sua função e da necessidade de compatibilização com direitos fundamentais, como a privacidade e a inviolabilidade do domicílio."* O síndico, em outras palavras, deve agir quando houver indícios concretos, objetivos e perceptíveis de violência doméstica.

A proteção e a segurança oferecidas pela coletividade condominial são bons motivos pelos quais os condomínios crescem tanto no Brasil. E o quanto mais podem oferecer nossos condomínios?

Boa leitura!

Olga Krieger

**Bonijuris**

Revista Direito & Condomínio
Edição nº 46 | Julho a Outubro | 2026

ISSN 2317-689X
Publicação periódica de
caráter informativo.

Circulação dirigida e gratuita

Periodicidade:
Quadrimestral

Tiragem:
24 mil exemplares

Editor-chefe:

Luiz Fernando de Queiroz

Editora responsável:

Olga Maria Krieger

Revisão:

Jéssica Furtado

Projeto gráfico e diagramação:

Suiane Cardoso

Imagens:

Shutterstock

Publicação:

Editora Bonijuris

PARA ANUNCIAR:

(41) 3323-4020

contato@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:

@direitoecondominio

Versão digital:

www.editorabonijuris.com.br



Siga-nos no
INSTAGRAM!

Clique aqui

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.

UM CONDOMÍNIO ONDE A CONTA

fechada

É garantia de agilidade na recuperação dos débitos condominiais.

Além de não pagar pela inadimplência de outros moradores, todos têm a certeza de morar em um lugar com as contas em dia e a possibilidade de investir na manutenção e melhorias no seu condomínio.

Nunca foi tão fácil viver em condomínio.



**Condomínios
Garantidos**



O QUE UMA GARANTIDORA FAZ?

Assegura o recebimento das taxas e a receita todo mês.

Controla o percentual de inadimplentes, recuperando os débitos.

Cobrança judicial para os casos mais graves de atraso, sem nenhum custo ao condomínio.



OS MOTIVOS QUE DIFICULTAM O CRESCIMENTO NA

CARREIRA CONDOMINIAL

Por Denise Gensas - Estrategista e Consultora de Carreira Condominial - denisegensas@gmail.com

Obter sucesso na vida profissional é uma meta que as pessoas buscam cada vez mais, querem ser bem-sucedidas e como bônus conquistar o reconhecimento.

O fato é que crescer na carreira vai além de trabalhar arduamente, é necessário que você esteja preparado, tenha um planejamento, caso contrário se age sem planejar acaba por se sabotar profissionalmente.

Vejo muitos síndicos profissionais frustrados com o segmento, muitas vezes não veem que tomam atitudes que acabam por minar sua carreira, ou seja, essas ações dificultam o seu crescimento.

Você almeja progredir na área condominial? Então, reveja suas atitudes e situações, visto que elas podem travar o seu desenvolvimento.



Saiba quais são os **obstáculos** que impedem você de crescer na carreira.

1 – NÃO DEFINIR OBJETIVOS

Quando não há objetivos, você deixa as coisas acontecerem sem rumo e assim não tem as rédeas da sua posição profissional. Por isso, planeje o que deseja para sua carreira, defina seus objetivos, pois com metas e planejamento você terá mais chances de atingi-los.

2 – ZONA DE CONFORTO

Dificuldade para sair da zona de conforto, já que ela traz uma falsa sensação de segurança e comodidade. Assim, você encontra inúmeras desculpas para não começar a realizar as ações que podem lhe levar a progredir na carreira.

3 – FALTA DE VISÃO SISTÊMICA

Tenha uma visão ampla, enxergue além do que a maioria vê, porém seja específico. Treine sua observação, procure reparar em detalhes que lhe podem ser úteis ao seu trabalho. Isso fará de você um profissional diferente, que pensa fora da caixa, tem soluções únicas e ideias inovadoras.

4 – NÃO CORRER RISCOS

Para que você possa ser visto e reconhecido como um profissional competente, não fique estagnado: é preciso estar em movimento para amadurecer e assim evoluir na carreira.

Você precisa correr riscos, inclusive errar é parte do processo e serve como aprendizado, então busque fazer coisas diferentes e tenha novas ideias. Desse modo, se tornará mais dinâmico, proativo e começará a se destacar no segmento.

5 – FALTA DE FOCO

É fundamental ter foco para que possa progredir, uma vez que, sem ele, você seguirá sem perspectivas e dificilmente atingirá seus objetivos de carreira.

6 – FALTA DE AUTOCONTROLE

A atividade na área condominial tem momentos de aborrecimento, situações que acontecem em meio à rotina de trabalho. Por isso, para progredir na carreira é imprescindível aprender a lidar com essas situações, sem reagir por impulso.

7 – NÃO DESENVOLVER COMPETÊNCIAS E HABILIDADES

A carreira condominial reúne um leque de competências e habilidades que precisam ser desenvolvidas, uma vez que irão influenciar em seu crescimento no mercado.

8 – FALTA DE AUTOCONHECIMENTO

O autoconhecimento influencia o alcance do seu sucesso profissional, pois através dele você conhece suas potencialidades e aproveita seus recursos internos, talentos natos, suas competências.

Conhecer a si mesmo é um processo necessário para o crescimento e realização profissional. Logo, saber quem é você é essencial para construir um plano de carreira adequado ao seu perfil.

Refleta, avalie se a sua dificuldade em alavancar na carreira está entre esses motivos e comece a mudar suas atitudes.

Sucesso na sua carreira empreendedora! ■





O SÍNDICO E A VIOLÊNCIA DOMÉSTICA NO CONDOMÍNIO



Por Bárbara Aparecida Nunes Souza – Advogada - barbaranunessouza@gmail.com

Embora a proteção à vítima de violência doméstica constitua imperativo constitucional e social, a responsabilização do síndico por omissão na denúncia exige cautela, devendo ser analisada à luz dos limites legais de sua função e da necessidade de compatibilização com direitos fundamentais, como a privacidade e a inviolabilidade do domicílio



A violência doméstica e familiar contra a mulher é uma das mais graves violações de direitos humanos na contemporaneidade, exigindo não apenas resposta estatal mas também o engajamento da sociedade em sua prevenção e repressão. Nesse contexto, questiona-se se o síndico possui dever jurídico de denunciar situações de violência doméstica ocorridas em unidades autônomas do condomínio.

A constatação de que parcela significativa dessas agressões ocorre no âmbito das relações familiares foi determinante para a promulgação da já conhecida Lei Maria da Penha (Lei 11.340/06): a violência doméstica deixou de ser compreendida como matéria restrita à intimidade da família, passando a ser reconhecida como violação de direitos fundamentais.

Nesse cenário, considerando que parcela significativa dos episódios se desenvolve no interior das residências (muitas delas situadas em condomínios edilícios), o síndico assume papel que transcende a mera administração patrimonial, inserindo-se também em um contexto de proteção à dignidade da pessoa humana, revelando-se como uma função estratégica na comunicação de casos de violência doméstica ocorridos no interior das unidades.

A DENÚNCIA DA VIOLÊNCIA DOMÉSTICA

Diante do crescimento expressivo dos casos de violência doméstica, o condomínio edilício deixa de ser compreendido apenas como um conjunto de propriedades autônomas para abranger também dimensão social, vinculada à promoção da convivência harmônica e à proteção da dignidade de seus moradores.



A figura do síndico, historicamente identificada como administrador e representante legal do condomínio, passa a ser inserida em debate mais amplo, como possível agente de identificação e comunicação de situações de violência ocorridas no interior das unidades.

Nos últimos anos, diversos estados e municípios brasileiros editaram normas que impõem ao síndico e à administração condominial o dever de comunicar às autoridades competentes indícios ou ocorrências de violência doméstica, estabelecendo

prazos e, em alguns casos, sanções administrativas pela omissão. São exemplos a Lei 11.624/21 do Mato Grosso do Sul, Lei 17.406/21 de São Paulo e Lei 6.539/20 do Distrito Federal.

Tal movimento legislativo evidencia a tentativa de ampliar a rede de proteção às vítimas, reconhecendo o condomínio como espaço potencialmente apto à identificação de situações de risco e atribuindo-lhe papel mais ativo no enfrentamento da violência doméstica. Contudo, a atuação do síndico deve **limitar-se à comunicação dos fatos**

às autoridades competentes, sendo **desaconselhável qualquer intervenção física direta**, uma vez que não lhe é atribuído poder de polícia e sua atuação precipitada pode agravar a situação¹.

Tais iniciativas suscitam questionamentos jurídicos relevantes, especialmente quanto à competência legislativa. Discute-se se leis estaduais e distritais poderiam instituir obrigações que impactem o regime jurídico civil do condomínio, matéria cuja competência legislativa é privativa da União, nos termos do art. 22, inciso I, da Constituição Federal. Também se contesta a possibilidade de se impor deveres a particulares sem previsão expressa em legislação federal que discipline de forma uniforme a matéria.

Sob a perspectiva do direito civil, a responsabilização por omissão pressupõe a existência de dever jurídico específico de agir. Não basta a mera possibilidade fática de intervenção, exige-se obrigação previamente estabelecida em lei ou decorrente da própria natureza da função exercida. No caso do síndico, o Código Civil não prevê expressamente o dever de denunciar crimes ocorridos no interior das unidades autônomas, limitando suas atribuições à administração das áreas comuns e à representação do condomínio.

A imposição de dever de comunicação também deve ser analisada à luz de direitos fundamentais igualmente relevantes. A **inviolabilidade do domicílio**, a **proteção à vida privada e à intimidade** constituem garantias constitucionais que não podem ser relativizadas sem base legal adequada. Atribuir ao síndico função semelhante à de agente estatal de vigilância pode gerar riscos de denúncias precipitadas, conflitos internos e exposição indevida da intimidade dos condôminos, além de desconsiderar que, em regra, o síndico

não possui formação técnica para avaliar situações complexas de violência.

Por outro lado, a **dignidade da pessoa humana** e o dever estatal (e também social) de coibir a violência no âmbito das relações domésticas demandam interpretação solidária das relações condominiais. O condomínio, enquanto espaço de convivência coletiva, não pode se converter em ambiente de invisibilidade de graves violações de direitos fundamentais, sobretudo quando os indícios de violência se tornam perceptíveis à coletividade.

Nesse contexto, embora existam debates quanto aos limites jurídicos e à competência legislativa para a imposição formal desse dever, é negável que as iniciativas normativas representem inestimável avanço no fortalecimento da rede de proteção às vítimas de violência doméstica.

Ao inserir o condomínio no debate público sobre a prevenção e o enfrentamento dessas agressões, o legislador contribui para romper a cultura de silenciamento historicamente associada ao ambiente privado, reafirmando o compromisso social com a tutela da dignidade humana e com a proteção das pessoas em situação de vulnerabilidade.

Nesse equilíbrio entre proteção à intimidade e tutela da dignidade da vítima, é possível sustentar que o síndico possui dever de comunicação quando houver indícios concretos, objetivos e externamente perceptíveis de violência doméstica, especialmente quando a situação extrapola o âmbito estritamente privado e repercute na coletividade condominial. Contudo, a delimitação precisa dos contornos desse dever e de seus efeitos jurídicos demanda análise mais aprofundada, porque a imposição desse dever precisa observar limites constitucionais, especialmente a inviolabilidade do domicílio e o direito à intimidade, bem como a repartição de competências legislativas. ■

¹ SPIMPOLO, Márcio Luís. *A violência contra a mulher nos condomínios*. Site Migalhas, 8 jan. 2026.



Gostou do nosso conteúdo?

Cadastre-se e receba gratuitamente
as próximas edições da revista e outros
produtos sobre o universo condominial!



CLIQUE AQUI

Revista
**Direito &
Condomínio**

Bonijuris



NATUREZA JURÍDICA DA CONVENÇÃO DE CONDÔMÍNIO



Por Fábio Barletta – Advogado e Daniele Barletta – Síndica profissional – barletta@barlettaeoliveira.adv.br

A convenção condominial nasce da vontade convergente dos condôminos, representativos de, no mínimo, 2/3 das frações ideais, que se reuniram para aprovar as normas regentes daquela coletividade específica.

Por se originar de um acordo de vontades, poderia ser vista, em um primeiro momento, como uma relação contratual. Mas essa conclusão se apresenta precipitada! Isso porque, por força do princípio da

relatividade, *os efeitos do contrato só se produzem em relação às partes, àqueles que manifestaram a sua vontade, vinculando-os ao seu conteúdo, não afetando terceiros nem seu patrimônio.*

É sabido que o princípio da relatividade dos efeitos dos contratos sofreu uma mitigação ou, melhor dizendo, passou por um processo de releitura nos últimos tempos, notadamente em razão da necessária observância da função social dos contratos.

Contudo, não pairam dúvidas de que a relatividade dos efeitos ainda integra a principiologia contratual.

Nesse contexto, podemos afirmar que o contrato e a convenção se aproximam por serem fruto de uma convergência de vontades, mas se afastam porque aquele, via de regra, se vincula apenas às partes contratantes, enquanto a força normativa da convenção possui uma ampla abrangência, incidindo não apenas sobre os condôminos que a subscreveram, mas também sobre os dissidentes, isto é, aqueles que não concordaram com seus termos, e os que, devidamente convocados a participar da assembleia de aprovação, se mantiveram omissos. Alcança os condôminos contemporâneos à sua elaboração e, igualmente, os condôminos futuros, que, automática e implicitamente, aderirão às normas internas. Incide sobre os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas, os quais, por força do parágrafo 2º do artigo 1.334, são, para os fins desse assunto, equiparados aos proprietários. Por fim, incide, ainda, sobre todos aqueles que por qualquer razão e, a qualquer título, mantenham vínculo com a edificação, como por exemplo possuidores ou detentores de unidades autônomas, locatários, empregados e visitantes, entre outros.

O caráter elástico e expansivo das regras convencionais, vinculando até mesmo aqueles que não concordam com seus termos ou que apenas transitoriamente ingressem na edificação, lhe confere uma natureza normativa e institucional consistindo

em um **ato-regra**. Nas palavras do ministro Luis Felipe Salomão, do Superior Tribunal de Justiça:

A convenção de condomínio é o **ato-regra**, de **natureza institucional**, que disciplina as relações internas entre os coproprietários, estipulando os direitos e deveres de uns para com os outros, e cuja **força cogente** alcança não apenas os que a subscreveram mas também todos aqueles que futuramente ingressem no condomínio, quer na condição de adquirente ou promissário comprador, quer na de locatário, impondo restrições à liberdade de ação de cada um em benefício da coletividade; e estabelece regras proibitivas e imperativas, a que todos se sujeitam, inclusive a própria Assembleia. (STJ, Resp. 1.177.591)

A verdade é que a natureza da convenção como ato-regra de caráter institucional, dotada de força cogente, é fundamental para a regulação das relações internas entre os coproprietários, tornando seu cumprimento obrigatório para todos. Essa característica assegura a uniformidade e a ordem nas interações dentro do condomínio, transcende a mera formalidade de um contrato e consolida um conjunto de normas que devem ser observadas por todos os envolvidos. A força normativa da convenção não apenas restringe a liberdade individual em prol do interesse coletivo, mas também garante que direitos e deveres sejam respeitados, contribuindo para a proteção do patrimônio comum e a preservação da moralidade do ambiente. ■



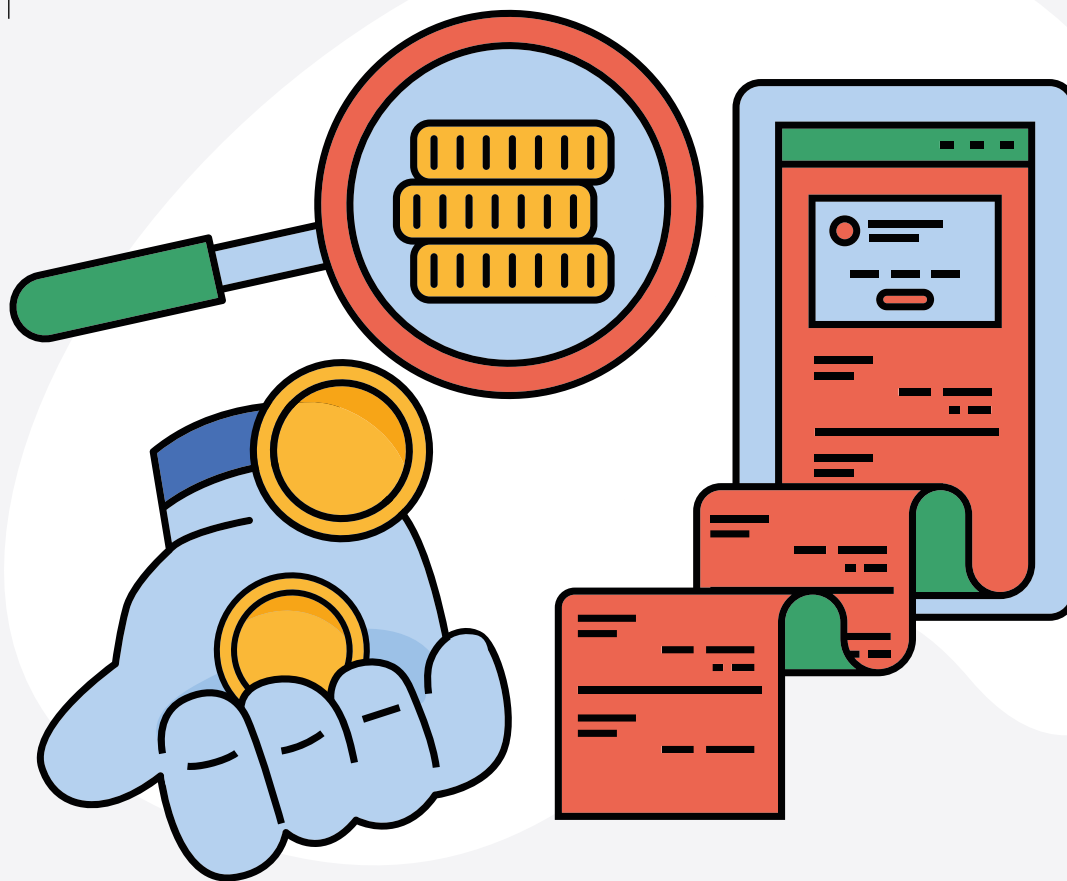
Quer ficar por dentro das próximas edições da Revista

Direito & Condomínio?
Cadastre-se agora mesmo!



Saiba mais

Ou acesse nosso Instagram:
@direitocondominio



A ELEGIBILIDADE DO POSSUIDOR PARA O **CONSELHO FISCAL** DO CONDOMÍNIO

Por Marília Gabriela – Consultora em condomínios – mariliagabriela.corp@gmail.com

A gestão condominial envolve a divisão de responsabilidades e o equilíbrio entre direitos individuais e coletivos. Entre os órgãos internos do condomínio, o conselho fiscal exerce papel relevante ao fiscalizar as contas do síndico e garantir a transparência na administração do patrimônio comum. Contudo, surge uma questão controversa: **quem pode integrar esse conselho?**

Em especial, a possibilidade de um possuidor – como inquilinos, comodatários ou usufrutuários – assumir essa função tem gerado debates

doutrinários e jurisprudenciais. A falta de consenso sobre o tema evidencia a necessidade de análise cuidadosa das disposições legais, da convenção condominial e das decisões judiciais, tornando a questão não pacificada e sujeita a interpretações divergentes.

DEBATE DOUTRINÁRIO

Sob a ótica doutrinária, a posição majoritária entende que a função de conselheiro fiscal é privativa dos condôminos (proprietários), por se tratar de atividade diretamente relacionada ao patrimônio

comum. Nesse sentido, autores como Cristiano Chaves de Farias, Nelson Rosenvald e Sílvio de Salvo Venosa argumentam que apenas o coproprietário detém a legitimidade necessária para fiscalizar a gestão condominial, visto que tal atribuição decorre do direito de propriedade e não da mera posse.

Por outro lado, há uma corrente minoritária que sustenta interpretação mais flexível. Adolfo Mark Penkuhn, por exemplo, defende que, na ausência de exigência expressa no art. 1.356 do Código Civil, a convenção condominial poderia, validamente, permitir a eleição de possuidores para o conselho fiscal. Tal posição se ampara na premissa de que o silêncio legislativo não autoriza uma restrição absoluta, devendo prevalecer a autonomia da vontade da coletividade condominial.

DEBATE JURISPRUDENCIAL

No âmbito jurisprudencial, também não se observa uniformidade. Parte significativa das decisões de tribunais estaduais, como o TJSP e o TJMG, reconhece que a função de conselheiro fiscal deve ser restrita aos condôminos, declarando a nulidade de deliberações assembleares que incluam inquilinos ou outros possuidores em tais cargos.

Em contrapartida, existem julgados que, em situações específicas, sobretudo quando o possuidor se encontra equiparado ao condômino – como ocorre com o promitente comprador imitado na posse, em conformidade com o entendimento consolidado pelo STJ no REsp 1.345.331/RS (Tema Repetitivo 886) –, admitem sua participação nos órgãos internos de gestão.

MEDIDAS PRÁTICAS

Para síndicos, assembleias e condôminos, algumas providências podem reduzir riscos de nulidade ou litígios:

1. Revisão da convenção condominial: Inserir cláusula expressa sobre a elegibilidade ao con-

selho fiscal, definindo se apenas condôminos ou também possuidores podem ser eleitos.

2. Deliberação prévia em assembleia: Registrar em ata, de forma transparente, a interpretação adotada pelo condomínio, inclusive sobre a participação de possuidores.

3. Observação da jurisprudência local: Considerar a orientação predominante do tribunal do estadual onde o condomínio se localiza, para reduzir riscos de contestação judicial.

4. Eleição restrita a condôminos, por cautela: Até que haja pacificação, eleger apenas proprietários é a solução mais segura para evitar nulidades ou impugnações.

5. Judicialização em caso de conflito: Se houver contestação, fundamentar a defesa ou pedido judicial com base na convenção do condomínio e na jurisprudência predominante.

Essas medidas práticas não apenas conferem segurança jurídica, mas também demonstram boa-fé e transparência na gestão condominial, aspectos essenciais para evitar disputas judiciais e preservar a harmonia entre condôminos.

Em resumo, a elegibilidade do possuidor para o conselho fiscal do condomínio permanece como tema não pacificado, refletindo divergência tanto na doutrina quanto na jurisprudência. Enquanto a corrente majoritária defende que apenas condôminos podem exercer a função, a corrente minoritária e certas interpretações jurisprudenciais admitem flexibilização, especialmente quando há previsão na convenção ou equiparação do possuidor ao condômino. Diante desse contexto, a adoção de medidas preventivas e a observância das normas internas do condomínio tornam-se essenciais para reduzir riscos de litígio e garantir a efetividade da gestão condominial. ■



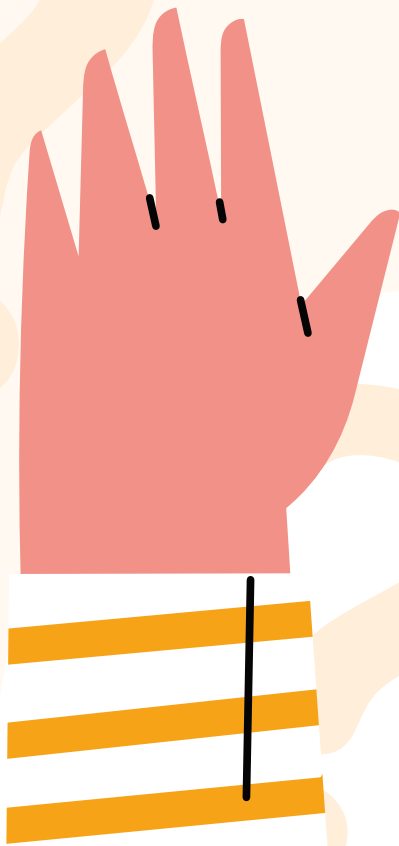


QUANDO O SÍNDICO **RENUNCIA:** E O CARGO DE SUBSÍNDICO, COMO FICA?

Por Beatriz Schiebler – Advogada – beatrizschiebler@gmail.com

A cena é mais comum do que parece: o síndico do condomínio renuncia ao cargo e, imediatamente, é preciso convocar assembleia para eleição de um novo gestor. O edital sai publicado, com pauta

clara: **eleição de novo síndico**. Tudo parece estar em ordem. Mas, no dia da assembleia, surge uma surpresa: o eleito para a função de síndico é justamente o subsíndico.



E AGORA? O QUE ACONTECE COM O CARGO DE SUBSÍNDICO?

Aqui mora o problema. A convenção do condomínio normalmente prevê que o subsíndico deve ser eleito em assembleia. No entanto, como o edital de convocação falava apenas em **eleição de síndico**, não houve previsão expressa para também eleger um novo subsíndico.

Resultado: o condomínio passa a ter um novo síndico (o antigo subsíndico), mas o cargo de subsíndico fica **vago**, sem previsão formal de ocupação imediata.

Essa “brecha” pode gerar insegurança administrativa, já que o subsíndico é figura importante para auxiliar o síndico e indispensável para substituí-lo em eventuais ausências. Sem ele, cria-se uma lacuna na estrutura de gestão do condomínio.

QUAL A SAÍDA?

O caminho mais seguro é a convocação de uma nova assembleia, com edital específico, prevendo a eleição do subsíndico. Até lá, convém aos condôminos, em caráter provisório, nomear alguém para ocupar a função, justamente porque o condomínio não pode correr o risco de ficar sem representação.

Afinal, o síndico pode se ausentar em razão de imprevistos e, nessa hipótese, quem deve assumir é o subsíndico — ou, temporariamente, a pessoa indicada pelos condôminos. Mas atenção: essa solução é apenas transitória e não substitui a formalidade exigida pela eleição em assembleia.

Esse cenário evidencia algo essencial: a **clareza na elaboração do edital de convocação**.

Quando um síndico renuncia, é prudente já prever, na pauta, não só a eleição de um novo síndico, mas também a possibilidade de eleição de subsíndico, caso o eleito seja justamente quem ocupava esse cargo. Essa precaução evita retrabalho, custos adicionais e, principalmente, insegurança na administração condominial.

Em suma: ao lidar com eleições em condomínio, cada detalhe do edital faz diferença. Antecipar hipóteses e redigir a convocação de forma abrangente é uma medida de segurança jurídica que poupa o condomínio de situações de vazio administrativo e garante a continuidade da gestão de maneira sólida e eficiente. ■



E-book GRATUITO

INFORMAÇÕES
INDISPENSÁVEIS SOBRE

condomínio

NA PALMA DE SUA MÃO

Uma obra de linguagem acessível com 13 tópicos de fácil leitura e **informações essenciais** sobre o condomínio edilício no Brasil, como: câmeras de vigilância, fachadas, animais de estimação, atividades comerciais e muito mais.

Um instrumento de apoio para quem mora, trabalha, administra, fornece ou mantém os condomínios do Brasil em pleno funcionamento.



APONTE PARA
O QR CODE E
BAIXE AGORA



Bonijuris

41 3323 4020 |

www.editorabonijuris.com.br |



VAGAS DE GARAGEM EM CONDOMÍNIOS: A PREFERÊNCIA NOS SORTEIOS

Por Roberto José Cardoso de Souza – Advogado – roberto@advocaciamentes.com.br

As vagas de garagem sempre foram motivo de discussão em condomínios, sendo que, com o crescimento da população idosa e o aumento de moradores com mobilidade reduzida, esse tema ficou ainda mais atual. Nesse sentido, surge o questionamento: como organizar – de forma justa, legal e transparente – a distribuição das vagas de garagem, principalmente em novos condomínios?

O QUE DIZEM OS TERMOS DAS LEIS APLICÁVEIS

A legislação brasileira garante prioridade no uso das vagas para **pessoas com deficiência (PCD)** e **idosos** em qualquer espaço de uso coletivo, sejam eles residenciais ou comerciais, inclusive dentro de condomínios, sendo estas:

- ▶ **Estatuto do Idoso** (Lei 10.741/03): exige a reserva de, no mínimo, 5% das vagas para quem tem 60 anos ou mais.

- ▶ **Lei de Acessibilidade** (Lei 10.098/00 e Decreto nº 5.296/04): determina a reserva de vagas para PCD, devidamente sinalizadas e próximas a acessos principais.
- ▶ **Lei Brasileira de Inclusão** (Lei 13.146/15): reforça a prioridade de acessibilidade nas áreas comuns e a reserva de vagas próximas ao acesso de circulação de pedestre para veículos que transportem pessoas com deficiência com dificuldade de locomoção.

Ou seja, o condomínio não só pode como deve organizar critérios que atendam a necessidade de acessibilidade. As exigências legais impactam na atuação das incorporadoras na entrega de novos condomínios, pois a determinação de vagas não pode atender somente os critérios comerciais de outrora, principalmente na modalidade de sorteio de vagas.



COMO OS CONDOMÍNIOS PODEM ORGANIZAR

Cada condomínio tem sua realidade, seus moradores, e precisa adaptar as suas regras que devem ter uma real conotação mutante, e isso normalmente é feito em **assembleia**, a qual aprova e registra critérios no regulamento interno.

O que costuma funcionar:

- Garantir o percentual mínimo de vagas para idosos e PCD, ampliando conforme a demanda.
- Exigir comprovação (laudo médico ou cartão DEFIS) para evitar fraudes.
- Fazer sorteios anuais ou rodízio transparente entre moradores quando o número de pedidos for maior que o de vagas.
- Atualizar periodicamente as regras, porque o perfil dos moradores pode mudar.

Quais são então, as situações mais comuns neste caso?

- ▶ **Idosos (60+ anos):** direito assegurado por lei.
- ▶ **Pessoas com deficiência física ou mobilidade reduzida:** prioridade para vagas mais próximas à entrada ou ao elevador.
- ▶ **Deficiências intelectuais ou mentais (autismo, síndrome de Down etc.):** também contempladas pela legislação.
- ▶ **Gestantes com recomendação médica ou pessoas em recuperação de cirurgias/fraturas:** podem ter prioridade temporária.
- ▶ **Moradores que transportam regularmente PCD ou idosos:** podem receber prioridade, desde que comprovem.

Nada impede que um condomínio organize o uso das vagas por meio de sorteios, sendo que esta opção vem sendo cada vez mais utilizada em detrimento da venda de vagas determinadas, destinando-se estas últimas a empreendimentos de maior

valor agregado, e a um público mais restrito.

O importante é que esse sorteio siga **critérios objetivos** e aprovados coletivamente, evitando decisões arbitrárias. Desta maneira, a assembleia condominial deve:

- Confirmar a prioridade absoluta de PCD e idosos;
- Definir prazos de validade para laudos médicos (ex.: 12 meses) para condições temporárias;
- Estabelecer rodízio ou sorteio entre os que têm prioridade quando houver mais interessados que vagas;
- Garantir transparência: ata registrada, critérios claros e sorteio com registro.

Aqui cabe uma máxima: em condomínios, não se deve pura e simplesmente “viver”, mas sim, CONVIVER, haja vista o misto de direitos e obrigações relacionados com coletivo. O ponto central, portanto, é o **equilíbrio entre direitos individuais e coletivos**.

Por outro lado, ignorar a prioridade legal pode gerar conflitos e até processos judiciais, e por isso os condomínios devem sempre:

- ▶ Atualizar convenção ou regulamento interno para formalizar as regras;
- ▶ Garantir tratamento justo e humano, em sintonia com os princípios da dignidade, igualdade e função social da propriedade;
- ▶ Reavaliar as normas a cada 2 ou 3 anos, adaptando-se às mudanças no perfil dos moradores.

Organizar as vagas de garagem é um desafio, mas também uma oportunidade de promover acessibilidade e convivência respeitosa (a famosa oportunidade disfarçada), e quando o condomínio adota critérios claros e objetivos, todos saem ganhando, e os moradores com real prioridade têm seus direitos garantidos e a comunidade CONVIVE em harmonia. ■





Para garantir uma gestão eficiente e harmoniosa no condomínio, a padronização de termos e conceitos facilita a comunicação entre síndicos, administradoras, condôminos e profissionais do setor. Nesta edição, trazemos cinco verbetes relacionados ao tema 'manutenção'.

inspeção predial 1 Trabalho investigativo feito por profissional habilitado (responsabilidade técnica) para verificar a capacidade funcional da edificação, apontando eventuais irregularidades e condições técnicas de cada parte da construção. Serve de planejamento para eventuais serviços necessários para a manutenção ou correção das patologias encontradas, pois determina o grau de risco de cada uma delas. **2** Permite que se economize com gastos desnecessários, uma vez que ajuda a direcionar os recursos de forma planejada e otimizada. **3** É entregue ao síndico em forma de laudo técnico, devendo sua elaboração seguir a *NBR 5674* e *NBR 13752*. Ver *NBR 16747*; *patologia construtiva*. **4** Algumas cidades promulgaram leis que dispõem sobre a manutenção preventiva e periódica das edificações e equipamentos públicos ou privados.

DICIONÁRIO DE VERBETES DO CONDOMÍNIO

Por Orandyr Teixeira Luz e Priscila Beatriz Alves Andreghetto

lei de Sitter Conhecida como "lei de evolução de custos", demonstra que a demora para iniciar obras de manutenção causa os reparos mais caros, além de mais trabalhosos. Ela divide as diversas etapas construtivas em quatro períodos: (1) projeto, (2) execução, (3) *manutenção preventiva*, nos cinco primeiros anos, e (4) *manutenção corretiva*, após surgimento de problemas. Os custos de correção correspondem a uma progressão geométrica de razão cinco.

manutenção corretiva Ocorre depois que o equipamento apresentou sérios problemas, com fortes evidências de que pode ter perdido sua funcionalidade. Além de submeter a administração, o síndico e demais condôminos a uma situação desconfortável, mesmo que seja pelo curto período de seu reparo, é mais caro, e pode não haver tempo para uma (desejável) tomada de preços no mercado.

manutenção preditiva Monitoramento contínuo de equipamentos para identificar sinais de falha iminente.

manutenção preventiva A mais recomendada à administração, pelo menor custo e pelo conforto que proporciona a todos, sem surpresas de se deparar com um importante equipamento quebrado de repente, ou com alguma *patologia construtiva* que certamente deu vários avisos, mas que não foram percebidos pela administração. ■



UM CONDOMÍNIO ONDE A CONTA

fechada

É garantia de agilidade na recuperação dos débitos condominiais.

Além de não pagar pela inadimplência de outros moradores, todos têm a certeza de morar em um lugar com as contas em dia e a possibilidade de investir na manutenção e melhorias no seu condomínio.

Nunca foi tão fácil viver em condomínio.



**Condomínios
Garantidos**



O QUE UMA GARANTIDORA FAZ?

Assegura o recebimento das taxas e a receita todo mês.

Controla o percentual de inadimplentes, recuperando os débitos.

Cobrança judicial para os casos mais graves de atraso, sem nenhum custo ao condomínio.