Revista

Direito & Condomínio

Bonijuris editorial

Ano 12 | nº 47 | novembro de 2026 a fevereiro de 2027



ARTIGOS & COMENTÁRIOS
ESTRATÉGIAS PARA LIDAR COM DESAFIOS LEGAIS

PERGUNTAS E RESPOSTAS
POSSO DIVULGAR A UNIDADE DEVEDORA?

FIQUE ATENTO
O VALOR DO CONTRATO NA SINDICATURA

GESTÃO BEM-INFORMADA

QUANDO FALTA INFORMAÇÃO, SOBRA IMAGINAÇÃO

UMA OBRA COMPLETA SOBRE

Convenção condominial

FÁBIO BARLETTA • DANIELE BARLETTA



Por que precisamos de regras para viver em coletividade?

A resposta é simples! Elas são fundamentais para equilibrar a autonomia individual com o bem-estar coletivo. No condomínio é a convenção quem define as normas centrais da edificação, norteando comportamentos e estabelecendo critérios e procedimentos minimizadores de conflitos.

Neste livro, os autores analisaram todas as cláusulas obrigatórias previstas no Código Civil e finalizam com uma minuta de convenção condominial.

192 páginas | 15,5 x 23 cm

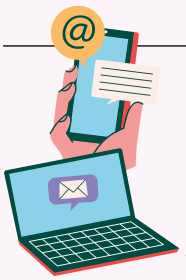
Adquira agora através do QR Code

Frete grátis

41 3323 4020

livrariabonijuris.com.br

GESTÃO 4.0
Síndico e administradora de condomínios – uma relação de confiança 4
Por Luciane Paim



CAPA
Gestão bem-informada é essencial, pois quando falta informação, sobra imaginação 6
Por Rosangela Pereira de Queiroz

ARTIGOS & COMENTÁRIOS
Estratégias para lidar com desafios legais de forma eficiente 11
Por Rosalia Schmuck Zardetto

Vantagens da locação de espaços em condomínios 13
Por Simone Gonçalves

PERGUNTAS E RESPOSTAS
Posso divulgar a unidade devedora das cotas condominiais? 15
Por Suse Paula Duarte Cruz

FIQUE ATENTO
O contrato na sindicatura: alinhamento, não legitimação 17
Por Paulo César

DICIONÁRIO DO CONDOMÍNIO
Dicionário de verbetes do condomínio 20
Por Orandyr Teixeira Luz e Priscila Beatriz Alves Andreghetto

Silêncio é ouro, mas a boa informação é diamante

Muitos já ouviram o sábio conselho que diz "a palavra é prata e o silêncio é ouro", que relembra o poder da escuta no diálogo para não se ter apenas dois monólogos, mas uma conversa saudável na qual as pessoas falam e ouvem. O convite desta edição da Revista Direito & Condomínio é de irmos além quando se reflete sobre a gestão condominial, acrescentando o valor da boa informação promovida pelo gestor.

Os questionamentos fazem parte da dinâmica condominial, isso é fato. Então, ter organização e eficiência para responder aos condôminos – inclusive com a apresentação de regras e documentos quando preciso – será indispensável. Por isso mesmo, podemos acrescentar ao ditado que "a boa informação é diamante".

Síndicos, vocês são essenciais para a vida condominial e seu trabalho diário promove a qualidade de vida de milhões de brasileiros que moram em condomínios. Dia 30 de novembro comemoramos o seu dia com votos de que a sindicatura continue se aprimorando. Os condomínios se fortalecem e os condôminos agradecem.

Boa leitura!

Olga Krieger

Bonijuris editora
Revista Direito & Condomínio
Edição nº 47
novembro de 2026 a fevereiro de 2027
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.



Condomínios Garantidos

Uma rua bem cuidada inspira um bairro inteiro.

Pequenas atitudes transformam o lugar onde vivemos.

Cuidar da sua residência contagia seus vizinhos e incentiva a melhorar a sua vizinhança.

RUA LIMPA.
CASA CUIDADA.
BAIRRO MELHOR.
CIDADE MAIS FELIZ.

Cuide do que é nosso.
Mantenha o entorno limpo e organizado.

Seu quintal não termina no portão.
A rua é extensão da sua casa.

Viva bem em comunidade.
Respeite o próximo.



SÍNDICO E ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS – UMA RELAÇÃO DE CONFIANÇA

Por Luciane Paim - Estrategista condominial - luciane.paim@sperinde.com

A administração de um condomínio envolve uma série de responsabilidades que vão desde a gestão financeira e fiscal até a resolução de conflitos entre os moradores. Nesse contexto, o síndico e a administradora de condomínios desempenham papéis complementares. Enquanto a administradora oferece apoio técnico e operacional, o síndico exerce a liderança da comunidade condominial. A parceria entre ambos é fundamental para garantir o bom funcionamento do edifício, a transparência nas ações e a satisfação dos moradores.

O PAPEL DO SÍNDICO

O síndico é o representante legal do condomínio, eleito pelos moradores em assembleia, e tem a responsabilidade de administrar o dia a dia da



comunidade. Além disso, ele deve assegurar que sejam cumpridos normas e regulamentos internos, além de tomar decisões estratégicas para o bem coletivo. Entre as suas atribuições está a escolha das empresas que prestarão serviços ao edifício, sendo essencial que o síndico faça essas escolhas com responsabilidade, garantindo que os prestadores de serviços atendam aos padrões de qualidade e eficiência.

O PAPEL DA ADMINISTRADORA

A administradora de condomínios, por sua vez, oferece suporte técnico e especializado, atuando como uma parceira estratégica na gestão do condomínio. Suas funções incluem a gestão administrativa, com suporte em diversas áreas, como recursos humanos, financeira, fiscal e tributária. Além disso, a administradora se encarrega de organizar e otimizar processos operacionais, supervisiona contratos, de maneira a assegura a conformidade legal e gerencia os aspectos administrativos do dia a dia do condomínio.

COMO ESCOLHER A ADMINISTRADORA IDEAL

A escolha da administradora é uma das decisões mais importantes que o síndico pode tomar, uma vez que isso impacta diretamente a qualidade da gestão do condomínio. Para tanto, o síndico deve avaliar aspectos como a solidez da empresa, seu tempo de mercado, o conhecimento e a expertise da equipe, e buscar referências com clientes atuais. Um ponto imprescindível a ser verificado é a forma como a administradora lida com a folha de pagamento e com os encargos dos funcionários contratados, uma vez que isso demonstra a competência e seriedade da empresa.

A IMPORTÂNCIA DA PARCERIA

A relação entre o síndico e a administradora de condomínios é uma aliança estratégica que visa à manutenção da ordem, ao bom relacionamento entre os moradores e à preservação e valorização do patrimônio do condomínio. Para que essa parceria seja bem-sucedida, é fundamental que haja uma comunicação aberta e constante, um alinhamento de objetivos e, claro, uma gestão transparente. Quando o síndico é bem assessorado pela administradora, ele tem mais tempo para focar questões estratégicas e bem-estar de todos os moradores.

A boa relação entre o síndico e a administradora de condomínios é essencial para a boa gestão do condomínio e o sucesso da comunidade condominial. Para que essa parceria seja efetiva, é necessário que ambas as partes estejam comprometidas com a transparência, a comunicação e o bem-estar de todos. O síndico, ao escolher uma administradora competente e confiável, garante que o seu trabalho será facilitado, promovendo a qualidade de vida no condomínio e a valorização do patrimônio. No entanto, o síndico deve estar ciente de que a administradora de condomínio é sua mandatária, ou seja, os atos praticados em nome do condomínio são de responsabilidade do síndico, motivo pelo qual deve-se escolher uma administradora competente, a qual aconselhará o síndico nas decisões corretas. Tal estratégia é essencial para o sucesso de toda a gestão condominial. ■



GESTÃO BEM-INFORMADA É ESSENCIAL,

POIS QUANDO FALTA INFORMAÇÃO, SOBRA IMAGINAÇÃO

Por Rosangela Pereira de Queiroz - Síndica profissional - cond.rqueiroz@gmail.com

Geralmente, na área condominial, existe alguém que fica de olho no que o síndico está fazendo. Com que empresa ele está negociando ou por que a escolheu? Quanto custou a negociação? Quem indicou? Quem participou da cotação? Quem aprovou? Quem assinou? Enfim, mais um milhão de perguntas.

Assumir a sindicatura é quase assinar um documento dizendo: "Estou ciente de que serei questionado e quero continuar". Mas, nesse caso, não basta só querer, tem que estar preparado. Você pode pesquisar, fazer três, quatro, cinco cotações, passar horas em reunião, estudar contratos, comparar propostas e conversar inúmeras vezes com fornecedores para entender exatamente o que está sendo oferecido. Mas, se o síndico defende muito determinada empresa, sempre pode aparecer alguém com a conclusão pronta de que "tem coisa aí".



É nesse ponto que a gestão precisa entender algo simples: ser questionado faz parte da função. E o questionamento não aparece apenas nas contratações, mas também surge quando o síndico decide, comunica, nega um pedido, cobra uma obrigação ou aplica uma regra.

QUANDO FALTA INFORMAÇÃO, SOBRA IMAGINAÇÃO

É curioso. Ninguém compra uma coca-cola pensando: "Quem são os sócios dessa empresa? Será que o supermercado tem algum acordo secreto com eles?" Você simplesmente gosta do produto e compra.

No condomínio, a lógica é diferente. Se a gestão não explica quem é o fornecedor, como foi contratado, quais critérios foram analisados e quais condições foram negociadas, começam as perguntas. E, sinceramente, muitas vezes a culpa não é de quem perguntou. É de quem não explicou.

Quando uma informação importante fica escondida, difícil de acessar ou excessivamente burocrática, é natural que surjam dúvidas. E em um condomínio, essas dúvidas têm uma capacidade impressionante de se multiplicar. Uma pessoa pergunta no elevador, outra acrescenta uma versão no grupo de mensagens, alguém se lembra de um episódio antigo. Quando a administração percebe, uma informação que poderia ter sido esclarecida em poucas linhas já ganhou vida própria.

Por isso, indico uma regra simples: quanto mais transparente for a comunicação sobre as atividades da gestão, melhor. Tem contrato? Organize e disponibilize quando cabível. Tem cotação? Guarde. Houve uma escolha diferente da proposta mais barata? Explique o motivo. Existe um critério de decisão? Registre-o.

Essa prática, aliás, não é apenas uma boa vontade do gestor, mas dialoga diretamente com o dever legal de prestar contas à assembleia, previsto no artigo 1.348, inciso VIII, do Código Civil, quando houver exigência. A transparência deixa de ser cortesia e passa a ser obrigação.

Não precisa colocar uma faixa no muro, outra no poste e um ***outdoor*** na esquina. Embora, dependendo do condomínio, talvez não fosse uma má ideia. O importante é que a informação esteja acessível, organizada e compreensível.

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



Transparência não é dizer "confie em mim". É poder dizer: "Está tudo aqui. Pode consultar". Isso diminui ruídos, economiza tempo e também protege o próprio gestor.

A REGRA NÃO NASCEU NA ADMINISTRAÇÃO

Existe outro tipo de questionamento muito comum na gestão condominial, que geralmente aparece depois de uma advertência, de uma notificação ou de alguma decisão que o morador não gostou de receber. São exemplos: "Mas por que eu?"; "E o outro apartamento?"; "Todo mundo faz isso"; "Isso é perseguição".

É aí que a situação começa a ficar mais delicada, porque uma decisão administrativa pode rapidamente ser interpretada como uma questão pessoal.

Existe uma diferença elementar entre discordar de uma regra aprovada pela coletividade em assembleia e interpretar que quem está aplicando aquela regra inventou aquilo especificamente para você. Na maioria das vezes, a regra não nasceu na administração. Ela está prevista na convenção condominial, no regimento interno ou decorre de decisões tomadas pelo próprio condomínio.

Cumprir e fazer cumprir esses instrumentos é, inclusive, um dever expresso do síndico, previsto no artigo 1.348, inciso V, do Código Civil. Existem assembleias, votações, direitos e deveres. A administração entra justamente na parte menos popular da história, que é fazer com que o que foi estabelecido seja cumprido.

E existe uma ironia nisso. As pessoas participam da assembleia, votam, aprovam, concordam, mas depois esquecem. Até receberem uma notificação. Aí, de repente, o condomínio "virou uma tirania". No entanto, também precisamos tomar cuidado com o outro extremo. O fato de existir uma regra não significa que a administração esteja sempre certa. Uma notificação pode ser equivocada. Uma situação pode ter sido interpretada de maneira errada. Um procedimento pode não ter sido cumprido da forma correta.

Nesses casos, o morador tem todo o direito e a razão de questionar. Uma gestão profissional precisa estar preparada para, além de explicar suas decisões, também revê-las quando necessário.

Questionar é diferente de atacar. Da mesma maneira que o morador não deve transformar quem está cumprindo uma função administrativa em inimigo, a administração também não pode interpretar toda contestação como afronta.

Às vezes, o morador está errado. Às vezes, a gestão está errada. Maturidade profissional também é conseguir descobrir qual das duas situações está acontecendo sem transformar o assunto em uma disputa pessoal.

COMO SE VAI DE AMIGO PARA INIMIGO COM APENAS UMA NOTIFICAÇÃO?

Uma das situações mais curiosas da vida condominial é que você pode passar meses atendendo determinado morador com simpatia. Pode ajudar, conversar, resolver problemas, responder a

mensagens e ter uma relação absolutamente cordial. Mas, um belo dia, se precisar enviar uma notificação, pronto, acabou a amizade.

"Mas você me conhece!"

Existem moradores que confundem relacionamento cordial com amizade e, quando acontece alguma transgressão às regras, esperam que a administração simplesmente "deixe para lá", enquanto escutamos coisas como: "Não foi nada"; "Todo mundo faz"; "É só dessa vez"; "Você sabe que eu nunca dou problema".

É justamente aí que precisamos entender que ser cordial não significa ser conivente. Se existe uma regra aplicável, ela não pode depender de quem o gestor gosta mais, de quem conversa mais com a administração ou de quem tem mais proximidade com a equipe. Seria injusto com todos os outros moradores.

E há um efeito colateral interessante. Quando você notifica ou multa alguém, pode acabar de ganhar um novo fiscal. A pessoa que nunca havia reclamado passa a perceber e questionar tudo: "E o apartamento do outro bloco?"; "E aquele carro?"; "E o cachorro do vizinho?"; "E por que fulano não foi notificado?".

De uma hora para outra, o morador vira uma espécie de auditor particular da administração.

Isso também precisa ser tratado com maturidade. Notificação e multa não são agradáveis para quem recebe e nem para quem precisa aplicar. Mas existe uma diferença enorme entre dizer "estou notificando porque não gosto de você" e dizer "houve uma situação que contraria uma regra aplicável ao condomínio".

Na prática, porém, muitas vezes o morador interpreta a segunda como se fosse a primeira, achando que é perseguição. Nem sempre é. Muitas vezes é simplesmente a gestão atuando em prol do coletivo.

A REGRA PRECISA SER MAIOR QUE A AMIZADE

Talvez uma das partes mais difíceis da sindicatura seja administrar relações humanas sem permitir que afinidades pessoais determinem decisões administrativas.

O síndico será questionado quando contratar uma empresa, quando negar um pedido, quando não resolver um problema que não pertence à administração e quando aplicar uma regra que o próprio condomínio aprovou. Por isso, além de conhecimento técnico, a função exige inteligência emocional. É preciso explicar sem se justificar o tempo todo, ouvir sem assumir todos os problemas, acolher sem prometer aquilo que não pode cumprir e ser cordial sem deixar de exercer o papel de gestor.

Também é preciso saber voltar atrás quando a gestão errar. Imparcialidade não significa insistir em uma decisão apenas para demonstrar autoridade, mas aplicar os mesmos critérios, reconhecer equívocos, quando existirem, e separar a pessoa do problema.

No fim, talvez o melhor preparo para quem assume a função seja justamente entender que o questionamento não desaparecerá. O que pode mudar é a forma como a gestão responde a ele. Dispor de ***informação***, quando a dúvida for sobre uma decisão; de ***equilíbrio***, quando houver conflito; de ***abertura***, quando for necessário rever um ato; e de ***imparcialidade***, quando chegar a hora de aplicar uma regra.

Porque uma boa gestão não é aquela em que ninguém questiona, é aquela que consegue ser questionada sem perder a organização, o respeito e o senso de responsabilidade. ■



ESTRATÉGIAS PARA LIDAR COM DESAFIOS LEGAIS DE FORMA EFICIENTE

Por Rosalia Schmuck Zardetto - Autora do livro
Condomínio Vivo: Uma jornada de reflexão e aprendizados (ed. Bonijuris, 2024)

O papel do síndico em um condomínio envolve uma gestão operacional e administrativa, mas também a habilidade de lidar eficientemente com desafios legais que possam surgir. A complexidade das leis condominiais, aliada às particularidades de cada comunidade, exige do síndico uma abordagem estratégica para enfrentar questões legais de forma eficaz.

Para enfrentar qualquer desafio legal, priorize os seguintes aspectos:

1. Conhecimento da legislação. Um síndico eficiente deve investir tempo na compreensão detalhada da legislação condominial, que inclui o Código Civil, convenção condominial, regimento interno e demais normativas pertinentes. Isso proporciona uma base sólida para tomar decisões informadas e evitar possíveis conflitos legais.

2. Atualização constante. As leis estão em constante evolução e é fundamental que o síndico esteja atualizado sobre as mudanças que possam

impactar o condomínio. A participação em cursos, ***workshops*** e o acompanhamento de publicações especializadas são maneiras de se manter informado e preparado para lidar com novos desafios legais.

3. Assessoria jurídica especializada. Contar com uma assessoria jurídica especializada em direito condominial é uma estratégia valiosa. Profissionais capacitados podem oferecer orientações específicas para situações complexas, interpretar a legislação à luz das necessidades do condomínio e fornecer suporte em questões judiciais,se necessário.

4. Prevenção de conflitos. Uma abordagem proativa na prevenção de conflitos pode evitar desafios legais futuros. O síndico deve promover a transparência, implementar políticas claras, promover assembleias bem conduzidas e incentivar a comunicação aberta entre condôminos, minimizando assim o potencial de disputas judiciais.

5. Documentação adequada. Manter uma documentação completa e organizada é essencial. Contratos, atas de assembleias, notificações e outros registros devem ser arquivados de forma acessível, pois, além de facilitar a tomada de decisões informadas, também fornece evidências valiosas em caso de disputas legais.

6. Respeito à convenção e regimento interno. O síndico deve zelar pelo cumprimento rigoroso da convenção condominial e do regimento interno. Isso permite reforçar a ordem interna, servindo também como base legal para ações que possam ser necessárias em resposta a violações das normas estabelecidas.

7. Mediação e conciliação. Em situações de conflito, buscar alternativas à via judicial, como a mediação e conciliação, pode ser uma estratégia eficaz. Esses métodos buscam resolver disputas de forma mais rápida e amigável, preservando o relacionamento entre as partes envolvidas.

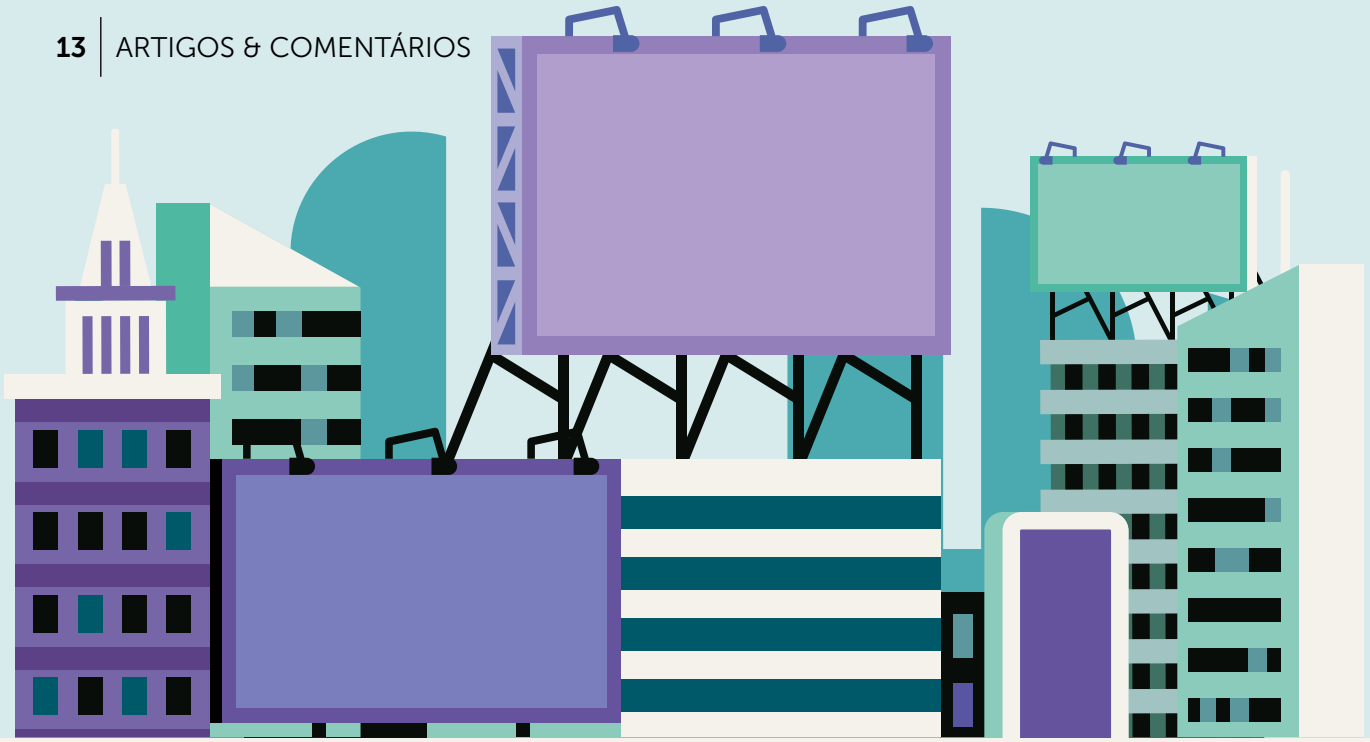
Em síntese, o síndico eficiente deve reagir a desafios legais, antecipar e implementar estratégias para evitá-los. Uma abordagem proativa, aliada a um conhecimento sólido da legislação, cria as bases para uma gestão condominial bem-sucedida e juridicamente sólida.

REFLEXÕES

- Como o conhecimento da legislação condominial, incluindo o Código Civil, a convenção condominial e o regimento interno, pode fortalecer a capacidade do síndico para tomar decisões informadas e evitar conflitos legais no ambiente condominial?

- De que forma a atualização constante sobre as mudanças na legislação condominial contribui para a preparação do síndico diante dos desafios legais em constante evolução? ■





VANTAGENS DA LOCAÇÃO DE ESPAÇOS EM CONDOMÍNIOS

Por Simone Gonçalves – Advogada - contato@simonegoncalves.com.br

A busca por alternativas de receita extra tem levado muitos condomínios a considerarem a locação de áreas comuns para atividades comerciais ou promocionais. A iniciativa, quando bem planejada, pode representar uma fonte importante de recursos financeiros, aliviando o caixa condominial e reduzindo o valor das cotas pagas pelos moradores.

Entre as opções mais comuns estão a locação de espaços para instalação de antenas de telecomunicação e o uso de paredes externas para publicidade. No entanto, é preciso estar ciente que embora seja uma vantagem, é preciso estar atento às exigências legais e outros cuidados necessários antes da locação das áreas.

RECEITA EXTRA E ESTABILIDADE FINANCEIRA

A primeira grande vantagem da locação de espaços é a geração de receita extra. Em tempos de reajustes constantes em insumos e serviços, contar com uma fonte complementar de renda permite que o condomínio invista em melhorias, mantenha as contas em dia e, muitas vezes, diminua os valores cobrados dos condôminos. Essa receita pode ser utilizada, por exemplo, para manutenções preventivas, aquisição de equipamentos de segurança, revitalização de áreas comuns ou criação de fundos de reserva, entre outros.

a. Instalação de antenas de telecomunicação

A locação para instalação de antenas de telefonia é uma das mais rentáveis. Empresas do setor de telecomunicações buscam locais estratégicos para ampliar a cobertura de sinal, e edifícios altos ou localizados em regiões movimentadas tornam-se alvos frequentes.

O valor pago mensalmente pode ser significativo, dependendo do local e da negociação. Além disso, o contrato costuma ser de longo prazo, garantindo estabilidade financeira ao condomínio. É essencial, porém, que o contrato preveja claramente a responsabilidade da empresa contratante quanto à manutenção da estrutura, ao acesso técnico, aos seguros e às medidas de segurança.

b. Publicidade em paredes externas

Outra possibilidade interessante é o aluguel de paredes laterais para publicidade. Empresas interessadas em promover marcas, eventos ou serviços locais podem utilizar fachadas ou muros externos para a instalação de painéis, faixas e letreiros.

A visibilidade de um prédio bem localizado pode atrair bons contratos publicitários, gerando receita sem interferir na rotina dos condôminos. Para tanto, é importante observar as regras municipais de publicidade externa e garantir que a proposta seja aprovada em assembleia.

VALORIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO E PREVISÃO LEGAL

Além da receita, essas práticas também trazem valor ao patrimônio. Um condomínio com boa gestão financeira, investimentos constantes e estrutura conservada tende a atrair novos moradores e valorizar os imóveis.

A entrada de recursos adicionais permite ainda que o síndico evite cobranças extraordinárias, comuns em situações de déficit orçamentário. Contudo, é preciso observar algumas exigências legais. A utilização de áreas comuns para finalidades comerciais deve ser aprovada em assembleia geral, com quórum qualificado, conforme determinação da convenção condominial. O contrato de locação deve ser bem redigido, com prazos, valores, garantias, obrigações e responsabilidades claras.

CUIDADOS ESTRUTURAIS E COM A SEGURANÇA

No caso das antenas, também é preciso verificar a legislação municipal e os limites impostos pela Anatel. É recomendável contar com assessoria jurídica para revisar os contratos e garantir que os interesses do condomínio estejam protegidos. Já na publicidade externa, deve-se verificar a necessidade de alvará ou licença específica junto à prefeitura.

Outro ponto relevante é garantir que a atividade não cause prejuízo à rotina ou à segurança dos moradores. A instalação de estruturas deve ser acompanhada por engenheiro ou técnico habilitado, respeitando as normas de segurança e evitando danos à estrutura do edifício. Deve-se controlar o acesso de prestadores de serviço e assegurar que o uso comercial não afete o sossego e o bem-estar dos condôminos.

TRANSPARÊNCIA E PARTICIPAÇÃO DOS CONDÔMINOS

Por fim, é importante manter a transparência com os condôminos. Todas as negociações devem ser discutidas e aprovadas em assembleia, com prestação clara de contas sobre os valores arrecadados e a aplicação dos recursos.

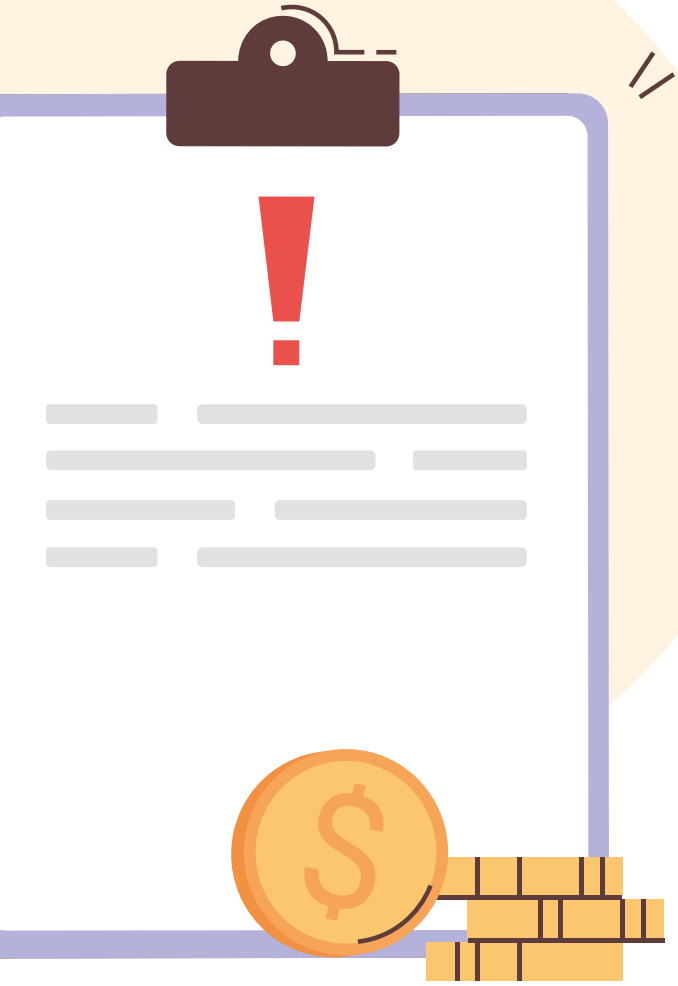
Uma gestão participativa e transparente evita conflitos, fortalece a confiança na administração e contribui para o sucesso das iniciativas. A locação de espaços em condomínios é, portanto, uma estratégia viável e vantajosa, desde que conduzida com planejamento, legalidade e responsabilidade. Quando bem aplicada, a prática de locação de áreas comuns pode transformar a realidade financeira do condomínio, gerar melhorias significativas para os moradores e valorizar ainda mais o imóvel. ■



POSSO DIVULGAR A **UNIDADE DEVEDORA** DAS COTAS CONDOMINIAIS?

Por Suse Paula Duarte Cruz Kleiber - Advogada - susecruzadv@gmail.com

Despesa de condomínio ou contribuição condominial é tão somente a parcela decorrente do rateio do conjunto de despesas entre os partícipes, nada mais. É óbvio que, para ser enfrentada uma despesa, caso um dos responsáveis não contribua, os outros pagarão mais. O dinheiro arrecadado destina-se ao pagamento de salários dos empregados do condomínio, contas de água e luz, material de limpeza e impostos. Parece desnecessário dizer que, simplesmente, tais pagamentos não podem ser atrasados. É crucial!



Na rotina dos condomínios, a inadimplência ainda é recorrente e tira o sono de muitos síndicos. Como sabido, os condomínios não têm lucro e dependem exclusivamente do que arrecadam para quitarem despesas de manutenção, portanto, repise-se, são inadiáveis.

O síndico, por sua vez, tem o dever legal de cobrar os devedores e de prestar contas, conforme incisos VII e VIII, do artigo 1.348 do Código Civil.

Mas como prestar contas, cobrar e não divulgar as unidades em débito com as cotas condominiais? Não há como fazê-lo! Mas há onde fazê-lo!

Exatamente ao síndico cabe informar aos condôminos o quanto foi arrecadado, o quanto se gastou, comprovar cada uma das despesas e logicamente dizer qual unidade não cumpriu com seu dever, igualmente previsto em lei – art. 1.336, I, Código Civil.

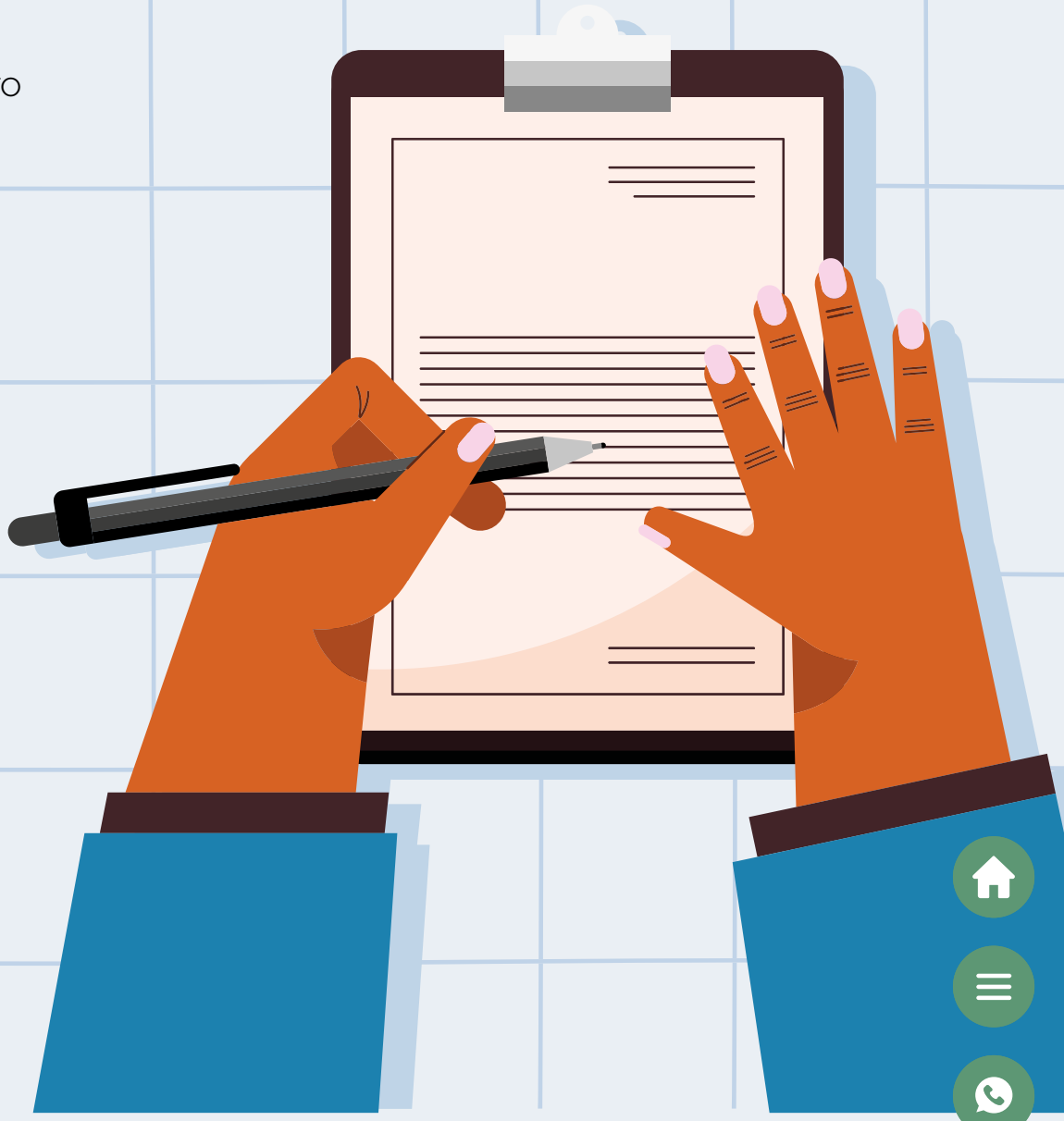
Todavia, o local para fazer tal discriminação é a assembleia de prestação de contas e nos balancetes mensais. Ou seja, não se pode afixar comunicados nos ***halls***, nos elevadores, no quadro de avisos das unidades devedoras, vez que, isso somente interessa aos condôminos e não aos terceiros que adentrarem o empreendimento.

Bom que se diga que a lei prevê a forma de cobrança dos devedores, seja pela via extrajudicial ou judicial e, dentre elas, certamente não está a divulgação deles nas áreas comuns do condomínio.

Certa vez, disseram-me: "Mas os processos judiciais de cobrança dos encargos condominiais são públicos e quem tiver interesse poderá saber a unidade devedora e o nome do seu proprietário."

É verdade, porém, apenas o interessado buscará tal informação e não toda e qualquer pessoa (prestadores de serviços, visitantes etc.) que eventualmente adentrar o condomínio e não estar em busca de tal notícia. Tais informações interessam apenas aos condôminos e não há razão para extrapolarem os muros do condomínio intencionalmente. Os condôminos adimplentes, da mesma forma que têm o direito de saber onde foi investido a sua contribuição, têm o de saber quais são as unidades devedoras. Outra informação muito importante é que a relação existente entre o condomínio e o condômino não é de consumo, portanto, as regras do Código de Defesa do Consumidor não são aplicáveis, o que não significa dizer que o condomínio está num território sem lei para cobrar o devedor sem critérios e de modo vexatório e com a intenção de constrangê-lo.

Por fim, a dívida deve ser incontroversa, ou seja, deve-se ter certeza de que a unidade é devedora evitando cobrança indevida e eventual processo de indenização respectivo. ■



O CONTRATO NA SINDICATURA:
ALINHAMENTO, NÃO LEGITIMAÇÃO

Por Paulo Cesar - professor e palestrante - sindicopaulocesar@gmail.com

É fundamental esclarecer uma questão que costuma causar controvérsia no mercado condominial: o documento que confere legitimidade jurídica ao síndico não é o contrato, é a ata da assembleia. O síndico, diferentemente de outros prestadores de serviço, não é contratado, ele é eleito. É a ata registrada que comprova, perante bancos, cartórios, fornecedores e órgãos públicos, quem exerce legalmente essa função.



Por isso, apresentar apenas um contrato de sindicatura, sem a respectiva ata de eleição, não é suficiente, por exemplo, para movimentar a conta bancária do condomínio. Já que, como mencionado, a legitimidade nasce da assembleia, não do contrato.

Isso, no entanto, não torna o contrato irrelevante. O síndico sem contrato não está juridicamente desamparado, pois seus deveres, poderes e responsabilidades estão previstos no Código Civil. Ainda assim, a ausência de contrato abre espaço para ruídos, expectativas desalinhadas e conflitos práticos.

O contrato não cria a função do síndico nem substitui a ata, ele cumpre o papel de organizar a relação cotidiana, alinhar expectativas e dar previsibilidade à convivência profissional entre síndico e condomínio.

Na prática, o contrato funciona como um instrumento complementar à lei e à ata, detalhando aspectos que o Código Civil não aprofunda. É nele que são definidas questões como escopo do trabalho, frequência de visitas, limites de atuação, regras para substituições temporárias, períodos de ausência, critérios de reajuste de honorários, aviso prévio em caso de encerramento da relação e parâmetros objetivos para demandas extraordinárias. Esses aspectos reduzem interpretações subjetivas, protegem ambas as partes e contribuem para uma gestão mais profissional e equilibrada.

Um aspecto sensível está na formalização do contrato em específico. O síndico não pode simplesmente assinar um contrato consigo mesmo, e o conselho, por sua vez, só pode firmar esse instrumento se houver autorização expressa da assembleia. Por isso, uma prática adotada por muitos condomínios é prever, na própria assembleia de eleição, a indicação de um representante do condomínio ou de uma comissão específica com poderes para assinar o contrato de prestação de serviços. Esse procedimento busca dar segurança jurídica à relação, tanto para o condomínio quanto para o síndico.

Contudo, o tema não é pacífico no meio jurídico. Algumas correntes sustentam ser plenamente válida a nomeação de representante ou comissão para assinatura do contrato, desde que haja autorização assemblear clara. Outras correntes adotam postura mais conservadora e questionam a necessidade ou a eficácia desse tipo de formalização, defendendo que a ata e o Código Civil seriam suficientes para regular a relação. Justamente por isso, cada caso deve ser analisado com cautela e, sempre que possível, com orientação jurídica especializada.

Em síntese, a ata legitima o síndico, o Código Civil define seus deveres legais, e o contrato organiza a relação prática. ■

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

DICIONÁRIO DE VERBETES DO CONDOMÍNIO



Por Orandyr Teixeira Luz e
Priscila Beatriz Alves Andreghetto

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 o completíssimo verbete "síndico".

SÍNDICO (sm) ***dir***

1 Pessoa eleita pelos condôminos para administrar o edifício e zelar pelos seus interesses, fundamentada na legislação pertinente. Autoridade máxima do condomínio – poder executivo nesse microcosmo – o único que o representa legalmente, em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, e a quem recai toda a responsabilidade decorrente do ato de administrá-lo (art. 75, inc. XI, do ***código de processo civil***).

2 Como preceitua o código civil, suas *atribuições* ou *competências* são aquelas decorrentes dos nove incisos do art. 1.348 [...]

3 Outras atribuições: a atuação do síndico dentro do condomínio transcende a lista das suas responsabilidades listadas no item anterior. Quando falta luz ou água, aquele cachorro que assusta a todos nas áreas comuns, o barulho que o vizinho faz naquelas horas menos prováveis, os transtornos invariavelmente causados pelos eventos no salão de festas, na churrasqueira, na própria unidade, os constantes desentendimentos na garagem, o elevador que quebrou ou que fica tanto tempo no quinto andar, a bomba d'água que parou de funcionar, ou está fazendo muito barulho, enfim, toda a sorte de conflitos típicos desse ambiente. Nesses momentos, ele atua como psicólogo, juiz, árbitro, mediador, confidente etc. Sem falar da *gestão administrativa*, *tributária* e *financeira*, em toda sua amplitude; a guarda dos documentos do condomínio; a interface com os demais componentes do corpo diretivo; o relacionamento com os condôminos, familiares, funcionários e visitantes; quando há reformas dentro das unidades habitacionais, citando algumas.

4 Delegação de atribuições: os § 1º e 2º do CC art. 1.348 permitem que haja a transferência dos ***poderes de representação*** do síndico. No caso do § 2º, a prerrogativa de promover essa transferência é do síndico, a quem compete a convocação da respectiva assembleia, e não é lhe dado transferir todos os poderes de ambas as funções, o que corresponderia, de fato, à convocação de assembleia para sua própria substituição. Nada impede, contudo, à luz do CC art. 1.349, que os condôminos presentes, "pegando carona" na proposta inicial, encaminhem moção para destituí-lo, desde que haja o voto da maioria absoluta. Se essa assembleia for convocada, não pelo síndico, mas por um quarto de condôminos descontentes com sua gestão, a motivação não precisa, necessariamente, estar baseada naquele dispositivo legal, mesmo porque a convenção pode, sem confrontar com o texto legal, prever outras maneiras de afastamento. ■

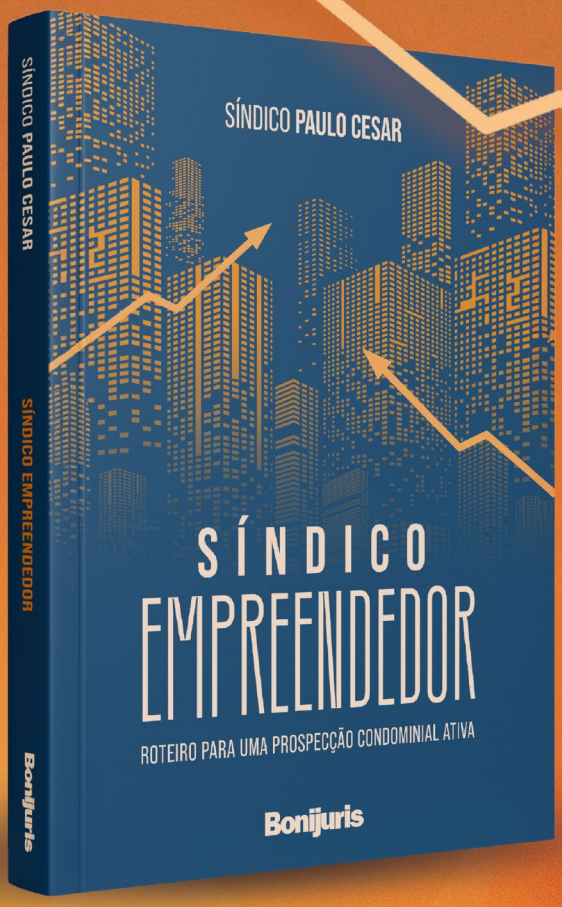
Roteiro para uma

Prospecção condominial ativa

Síndico Empreendedor traça um roteiro detalhado para quem quer prosperar num dos mercados mais promissores do país.

A obra apresenta ferramentas práticas de gestão condominial para construir relacionamentos, gerar oportunidades e desenvolver uma carteira de clientes de forma consistente.

COMPRE AGORA
EM NOSSO SITE



CONFIRA
ATRAVÉS
DO QR CODE

Adquira nossos livros condominiais



Bonijuris

41 3323 4020

www.livrariabonijuris.com.br



Condomínios Garantidos

Uma rua bem cuidada inspira um bairro inteiro.

Pequenas atitudes transformam o lugar onde vivemos.

Cuidar da sua residência contagia seus vizinhos e incentiva a melhorar a sua vizinhança.

RUA LIMPA.
CASA CUIDADA.
BAIRRO MELHOR.
CIDADE MAIS FELIZ.

Cuide do que é nosso.
Mantenha o entorno limpo e organizado.

Seu quintal não termina no portão.
A rua é extensão da sua casa.

Viva bem em comunidade.
Respeite o próximo.