

# Nos Prédios

**PARA TIRAR DÚVIDAS E PARA MANDAR CASOS SOBRE CONDOMÍNIOS**

E-mail: predios.agora@grupofolha.com.br  
Whatsapp: (11) 97549-7959

## Descumprir regra de prevenção em condomínio pode dar multa

Medidas tomadas para evitar contágio de moradores por Covid-19 precisam ser respeitadas

LARISSA TEIXEIRA

Assim como as autoridades públicas têm decretado medidas para evitar a disseminação do novo coronavírus, os síndicos estão encaminhando essas recomendações para o cotidiano dos condomínios. Além disso, a convenção e o regulamento interno do condomínio determinam como o funcionamento dos prédios deve acontecer.

"Não existe uma comunidade sem regimento, se não vira um caos", afirma José Roberto Graiche Júnior, presidente da AABIC (Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo). Para ele, quando alguém comete uma infração, o diálogo deve ser a primeira ferramenta utilizada. "Grande parte dos problemas são solucionados com uma boa conversa", explica Graiche.

Caso a pessoa insista no problema, vale tomar as medidas cabíveis dentro do regimento interno e da convenção do condomínio, com advertências e multas.

Se quem foi advertido, também for inquilino da

quele imóvel, vale enviar uma cópia da punição para o proprietário. "O contrato de locação tem uma cláusula em que o condômino deve respeitar as normas do condomínio sob pena de

infração contratual", explica o advogado especializado em direito condominial Fernando Zito.

Segundo os profissionais, o inquilino deve pagar pela multa por ser o ator da in-

fração. Em caso de inadimplência, o proprietário pode ser acionado na justiça pelo condomínio para efetuar o pagamento e, depois, cobrar o valor ao inquilino.

Diante das dificuldades financeiras que a pandemia trouxe, na qual pessoas perderam o emprego ou pararam de trabalhar, os profissionais afirmam que tem sido comum a negociação dos alugueis. Os inquilinos recebem descontos durante este período. O valor restante para completar a mensalidade é parcelado nas cobranças futu-

ras. Assim, o despejo por falta de pagamento pode ser evitado. Segundo a AABIC, 19% das locações residenciais terminaram o mês de abril em negociação.

Zito afirma que as decisões relacionadas ao valor do aluguel e às novas normas adotadas durante a pandemia variam muito. "Se tivesse uma lei norteando as relações de condomínios e locações, diversos embates teriam sido evitados", diz. Já Graiche diz acreditar que as pessoas tem conseguido se acomodar sem a interferência de uma lei.

“

**Em uma comunidade, sempre é necessário cumprir seus direitos e deveres. Se não, vira um caos**

José Roberto Graiche Júnior, presidente da AABIC

### NOS PRÉDIOS | A IMPORTÂNCIA DAS REGRAS DOS CONDOMÍNIOS

#### Por que novas regras?

As regras do condomínio estão previstas na Convenção e Regimento Interno. Elas norteiam os direitos e deveres dos condôminos

Há síndicos, conselhos e administradoras que têm adotado novas medidas nesta pandemia, como:



Fechar o acesso às áreas comuns como piscina, academia, salão de festa etc.



Intensificar a limpeza, principalmente de puxadores, maçanetas e botões



Distribuição de álcool em gel



Uso de máscara para circular nas áreas comuns

#### O QUE PODE ACONTECER AO QUEBRÁ-LAS?

- Converse e conscientize os condôminos sobre as novas medidas
- Se, mesmo após estar ciente, alguém persistir no problema, o síndico deve seguir o que está previsto na Convenção e Regimento Interno em relação às infrações, como advertir e multar



Essas regras se baseiam nas recomendações de autoridades públicas e de saúde para evitar o novo coronavírus. Assim, o objetivo é proteger a saúde e segurança de todos

#### Relação entre inquilinos e proprietários

- Caso o condômino também seja inquilino, vale enviar uma cópia da advertência ou multa ao proprietário para que fique ciente da situação
- O proprietário também pode conversar com o inquilino sobre o problema, se cabe ajuda etc.
- O inquilino deve seguir as regras do condomínio sob pena de infração contratual
- Por morar no local, ele deve arcar com eventuais multas
- Caso haja inadimplência, o condomínio pode responsabilizar o proprietário pelo pagamento
- O proprietário, por sua vez, pode acionar o inquilino para que ele pague a dívida
- O proprietário pode entrar com ação de despejo por infração contratual

#### OS ALUGUÉIS

- A pandemia do novo coronavírus levou ao desemprego e perda de renda de diversas pessoas
- Neste sentido, há proprietários e inquilinos que têm negociado alternativas para passar por este período sem despejos
- Como acordar um desconto para os meses de pandemia e, depois, parcelar essa diferença nas cobranças futuras
- A ideia é evitar o despejo por falta de pagamento e reduzir as cobranças sobre os inquilinos
- Já para os proprietários, a ideia é evitar ter um imóvel vazio e lidar com os processos para uma próxima locação durante o período de distanciamento social



Fontes: Fernando Zito, advogado especialista em direito condominial e José Roberto Graiche Júnior, presidente da Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (AABIC)



### TIRE SUAS DÚVIDAS |

O AGORA RESPONDE

**“Eu mudaria para o prédio quando a quarentena acabasse. Tenho urgência agora, mas o síndico pede para esperar. Ele pode proibir?”**

de São Paulo, por email

Com o intuito de cumprir as recomendações da OMS e do Ministério da Saúde, os condomínios, por meio do seu síndico, estão fazendo prevalecer o interesse coletivo sobre o individual, diz Ingrid Gomes, advogada e assessora jurídica do Secovi-SP. "Os síndicos e condôminos devem ter bom sen-

so. Recomendamos que o condômino converse com o síndico, explicando os motivos para a necessidade urgente da mudança. É importante que informe a quantidade de prestadores de serviços envolvidos na mudança e, sobretudo, garanta que os mesmos irão seguir as orientações sanitárias."

**“O mandato do síndico venceu, mas por causa da quarentena não teve nenhuma movimentação para nova eleição. O que fazer?”**

de São Paulo, por email

Segundo Moira de Toledo, advogada e diretoria executiva da vice-presidência de Administração Imobiliária e Condomínios do Secovi, "independentemente de previsão legal, é entendimento da Justiça que, na falta de eleição de novo síndico, há a prorrogação tácita do seu mandato, uma vez

que o condomínio não pode ficar acéfalo. Tal prorrogação está prevista na lei 14.010, de 10/6/2020, que também permite a realização de assembleia eletrônica para esta finalidade e determina a manutenção de obrigatoriedade de prestação de contas no período da pandemia."

**“Um morador não cumpre as restrições para entrada de prestadores de serviço e ainda maltrata os funcionários. Ele pode ser multado?”**

de São Paulo, por email

O Código Civil deu ao condomínio expedientes para o controle disciplinar, diz o advogado João Paulo Rossi Paschoal. "Consta dos artigos 1.336 e 1.337 uma escala crescente de multas que poderão ser aplicadas aos infratores das normas condominiais que começam pelas multas previstas na própria

convenção ou no regimento interno, passam pela multa de até cinco vezes o rateio condominial e culminam na multa de até 10 vezes. Se o condômino perseverar na conduta infracional, só restará ao condomínio, ou aos condôminos, buscar na Justiça a salvaguarda dos direitos lesados", diz Paschoal.