

RODRIGO KARPAT

**OS TEMAS JURÍDICOS
CONTROVERSOS DA VIDA EM
CONDOMÍNIO**

3^a EDIÇÃO

2026

Capítulo 36

INADIMPLÊNCIA CONDOMINIAL

A falta de pagamento das cotas pelos condôminos é um dos pontos mais sensíveis da gestão condominial, pois influencia não apenas a vida de quem está devendo, mas impacta diretamente os adimplentes. Em termos práticos, se o condomínio possui 25% de inadimplência, os demais moradores acabam arcando proporcionalmente com esse déficit, o que resulta no aumento das cotas para todos. A inadimplência compromete a saúde financeira da coletividade, que depende dessa receita para pagamentos básicos de consumo, folha de funcionários, contratos de manutenção, portaria virtual, aquisição de insumos e todas as demais despesas indispensáveis ao funcionamento do condomínio. Por isso, é fundamental que o síndico atue com responsabilidade e mantenha uma régua de cobrança organizada, transparente e isonômica, visando aumentar a taxa de recuperação do crédito.

Essa régua de cobrança deve ser divulgada aos condôminos, preferencialmente com registro em ata, especialmente porque a maioria das convenções não disciplina o número de cotas pendentes necessárias para o ajuizamento das medidas judiciais. A partir de 30 dias de atraso, recomenda-se a notificação extrajudicial do devedor, seja pela administradora, seja pelo departamento jurídico. Persistindo a inadimplência, e observados os critérios definidos na régua, passa a ser dever do síndico promover a cobrança judicial, conforme prevê o art. 1.348 do Código Civil. Não há limite mínimo de parcelas para o ingresso em juízo: a partir de 30 dias do vencimento, já é possível cobrar o débito judicialmente.

Com a entrada em vigor do Código de Processo Civil de 2016, as despesas condominiais passaram a ser consideradas título executivo extrajudicial, nos termos do art. 784, inciso X, o que tornou o procedimento mais célere e eficiente. Antes, o condomínio precisava aguardar o trânsito em julgado da ação de conhecimento para só então executar o devedor — processo que, na prática, levava anos. Com o novo CPC, o juiz determina a citação do devedor para pagar o débito em três dias, sob pena de penhora.

Se não houver pagamento, o condomínio pode requerer o bloqueio de valores e, em seguida, a penhora do próprio imóvel gerador da dívida.

Para que a execução seja viável, é indispensável que as cotas estejam previstas na ata da previsão orçamentária e que as contas do período tenham sido aprovadas. A ausência dessa documentação necessária pode comprometer a eficácia do título executivo, obrigando o condomínio a ingressar com ação de cobrança pelo procedimento comum. Não havendo pagamento voluntário, o processo segue com pedidos de bloqueio de valores, penhora, avaliação do imóvel e posterior realização de leilão judicial. O valor obtido servirá para quitar os débitos condominiais e os tributos vinculados ao imóvel. Apesar do avanço proporcionado pelo novo CPC, todo o trâmite ainda exige acompanhamento rigoroso dos prazos processuais.

Recentemente, o critério de atualização das dívidas condominiais passou por relevante revisão jurisprudencial. O Superior Tribunal de Justiça, ao interpretar o art. 406 do Código Civil após a Reforma da Lei de Usura (Lei 14.905/2024), consolidou o entendimento de que, na ausência de previsão expressa na convenção, os juros legais aplicáveis são os da taxa SELIC, que já engloba juros e correção monetária em um único índice. Assim, quando aplicada a SELIC, fica vedada a cumulação com outros indexadores, como INCC, IGP-M ou INPC, salvo se houver cláusula convencional específica e juridicamente válida. Essa mudança evidencia a importância de atualizar as convenções condominiais para evitar nulidades, reduzir litígios e garantir segurança jurídica nas futuras cobranças.

Capítulo 37

ENCHENTES EM CONDOMÍNIOS: OS DIREITOS COLETIVOS E INDIVIDUAIS DE QUEM TEM PERDAS

Em caso de enchentes que se abateram sobre os condomínios com alagamentos, casas invadidas pela água, mobiliários destruídos, carros arastados, existem direitos e responsabilidades a serem definidos. Como ficam os direitos dos moradores e inquilinos que tiveram perdas com as enchentes?

Muitos condomínios, por falta de cuidado e manutenção, enfrentam problemas que podem se transformar em questões muito sérias durante esse período de fortes chuvas que atingem não apenas a região sudeste, como também boa parte do país.

37.1. SEGURO + PREVENÇÃO

Se houver algum tipo de acidente causado pelo excesso de chuvas, é importante ressaltar que o condomínio é obrigado a ter um seguro, como determina o art. 1.346 do Código Civil.

No caso de seguro com cobertura simples são cobertos os danos decorrentes de ventos com velocidade superior a 54 km/h que provoquem danos às áreas comuns, unidades autônomas e equipamentos pertencentes ao condomínio. Nas unidades autônomas, o que se cobre é a construção (paredes, pisos, forros, esquadrias, portas, janelas, louças e metais sanitários, tubulações elétrica e hidráulica, acabamento e pintura). O seguro condominial não cobre perdas com móveis, armários embutidos, carpetes, tapetes, decoração, vestuário, animais, plantas, bebidas, utensílios, equipamentos e objetos de uso pessoal dos condôminos.

É imperioso que os valores referentes ao seguro sejam pagos em dia. Caso o condomínio esteja em dívida com o seguro, caberá ao síndico responder civil e criminalmente por esta questão caso o condomínio e os condôminos sofram algum dano.

Para evitar prejuízos, além do pagamento em dia do seguro, orientamos sempre considerar a prevenção como um item essencial para evitar transtornos em caso de grandes precipitações.

E, ao contrário do que muitas pessoas podem imaginar, as ações não se mostram tão complexas: limpar ralos, grelhas, calhas nos subsolos, térreo e barrilete (topo do prédio), além de verificar toldos, coberturas, telhados, antenas, bem como revisar árvores que podem cair e prejudicar as instalações dos condomínios.

Durante essa verificação de segurança, vale checar ainda espaços comuns do condomínio onde pessoas e veículos podem estar em risco. Também é importante estar atento às condições de funcionamento do gerador de energia pois, em caso de falta de energia, a mobilidade dos moradores ficará comprometida sem o funcionamento de itens essenciais como o elevador, por exemplo.

Como apontado, a prevenção é fundamental assim como a revisão dos componentes dos condomínios, pois, mesmo estando em dia com o seguro, se algumas normas de segurança não forem cumpridas, a empresa de seguro não arcará com as consequências dado o fato de o condomínio não estar em dia com suas obrigações em termos de segurança.

Além disso, tanto a gestão do condomínio quanto o condômino, na hora de fazer o seguro, precisam estar atentos ao contrato e observar de fato o que a seguradora está oferecendo na “modalidade” escolhida. Atenção nessa hora é fundamental para evitar dores de cabeça no futuro.

Capítulo 38

JUIZADOS ESPECIAIS E A POSSIBILIDADE DE DEMANDA DOS CONDOMÍNIOS

Os Juizados Especiais Cíveis foram concebidos para ampliar o acesso à justiça, oferecendo um procedimento simplificado, célere e de baixo custo destinado às causas de menor complexidade e limitadas a até quarenta salários mínimos. De acordo com o art. 8º da Lei 9.099/1995, apenas pessoas físicas capazes, microempreendedores individuais, microempresas e empresas de pequeno porte podem figurar como autores no JEC. Os condomínios edilícios, por serem entes despersonalizados e não integram o rol taxativo previsto na norma, tradicionalmente não são reconhecidos como legitimados para propor ações nesse microsistema. Embora exerçam, em determinadas situações, prerrogativas atribuídas às pessoas jurídicas, sua atuação como parte ativa no Juizado Especial depende de autorização legal expressa.

Nesse contexto, o Enunciado 9 do FONAJE buscou preencher essa lacuna ao admitir que o condomínio poderia propor ação no JEC nas hipóteses previstas no art. 275, II, b, do CPC/1973, relativo à cobrança de cotas condominiais. O art. 1.063 do CPC/2015 preservou a aplicabilidade das normas do antigo rito sumário quando mencionadas em legislação especial, o que levou parte da doutrina a defender a continuidade dessa possibilidade. Contudo, a prática forense caminhou em sentido inverso: grande parte dos Juizados Especiais passou a afastar tanto o Enunciado 9 quanto o dispositivo do CPC/1973, afirmando a ilegitimidade ativa dos condomínios.

Essa interpretação restritiva se consolidou com especial força no Estado de São Paulo. Em decisão paradigmática proferida no Processo nº 1000563-16.2024.8.26.0396, o Juizado Especial Cível de Novo Horizonte extinguiu ação de cobrança proposta por condomínio ao fundamento de que este “não se encontra no rol taxativo do art. 8º, §1º, da Lei 9.099/95 e, portanto, não possui capacidade processual para propor demanda no microsistema dos Juizados Especiais Cíveis”. O magistrado enfatizou ainda

que “condomínio, associação condominial ou sociedade condominial não ostentam capacidade postulatória perante o Juizado Especial”, reafirmando a orientação do Enunciado 10 do FOJESP e citando precedentes das Turmas Recursais paulistas que adotam o mesmo entendimento. Essa jurisprudência mantém posição firme no sentido de vedar a atuação ativa dos condomínios, mesmo em demandas de cobrança de cotas, reforçando o caráter estritamente taxativo do art. 8º.

Em sentido oposto, alguns estados passaram a admitir a legitimidade ativa dos condomínios. O caso mais expressivo é o do Paraná, cujas Turmas Recursais editaram o Enunciado 13.2 reconhecendo expressamente que “o condomínio em edificação pode propor ação perante os Juizados Especiais”. A jurisprudência paranaense reafirma também a vigência do Enunciado 9 do FONAJE para fins de cobrança condominial. No Recurso Inominado nº 0018753-59.2019.8.16.0182, julgado pela 5ª Turma Recursal em 18/05/2020, reconheceu-se a legitimidade ativa do condomínio para propor execução de termo de confissão de dívida relativo a cotas vencidas, determinando-se o regular processamento da demanda no Juizado Especial Cível.

O cenário nacional, portanto, é fragmentado. Enquanto estados como São Paulo adotam postura rigidamente restritiva — vedando a atuação processual ativa dos condomínios no JEC — outros, como o Paraná, flexibilizam a interpretação e permitem a utilização do microssistema para cobranças de cotas. A ausência de uniformidade impõe ao gestor condominial e aos operadores do direito análise prévia da orientação local antes de optar pela via dos Juizados Especiais, especialmente considerando limitações práticas como o teto de quarenta salários mínimos, a vedação à prova pericial complexa e a frequente remessa à Justiça Comum quando há necessidade de penhora, avaliação e leilão do imóvel. Soma-se a isso a maior eficácia do rito executivo comum após o reconhecimento das cotas como título executivo extrajudicial pelo art. 784, X, do CPC.

Em síntese, ainda que exista base normativa para sustentar, em tese, a possibilidade de cobrança de cotas condominiais no Juizado Especial, a aplicação prática depende da orientação consolidada em cada Estado, permanecendo o tema marcado por forte assimetria jurisprudencial.

Capítulo 39

NORMAS E DELIBERAÇÕES EM ASSEMBLEIA

39.1. ÁREAS COMUNS NÃO PODEM SER MODIFICADAS SEM APROVAÇÃO UNÂNIME

As áreas comuns não podem ser modificadas sem a aprovação de 2/3 dos condôminos, conforme a atual redação do art. 1.351 do Código Civil, alterado pela Lei 14.405/2022, que passou a exigir esse quórum tanto para a alteração da convenção quanto para a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária. Antes da reforma legislativa, a mudança de destinação exigia unanimidade, justamente por envolver direito essencial do condômino e expectativa legítima formada no momento da aquisição do imóvel. A flexibilização promovida pelo legislador, embora voltada a dar maior governabilidade às administrações condominiais, traz um risco concreto de insegurança jurídica, pois permite que decisões altamente sensíveis deixem de depender do consenso integral dos proprietários.

O síndico é o guardião da convenção e do regimento interno, conforme o art. 1.348, IV, do Código Civil, cabendo-lhe “cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia”. Não lhe é permitido, em hipótese alguma, modificar áreas comuns sem prévia autorização assemblear com o quórum adequado. As áreas comuns são definidas na incorporação e vinculam não apenas o projeto arquitetônico, mas a própria expectativa econômica e funcional dos adquirentes, que compram suas unidades justamente com base nos equipamentos e espaços previstos no empreendimento.

Para ilustrar de forma didática, imaginemos que um síndico, por entender elevados os custos de manutenção, decida extinguir o playground, aterrar a piscina, transformar o salão de festas em biblioteca ou substituir o espaço gourmet por salas de coworking. Nenhuma dessas modificações — que alteram substancialmente a destinação e o uso das áreas comuns — poderia ser realizada unilateralmente pelo gestor. Mesmo após a Lei 14.405/2022 ter reduzido o quórum para 2/3, tais decisões somente são válidas mediante aprovação assemblear específica, devidamente convocada

para essa finalidade. Qualquer obra ou transformação realizada sem esse quórum é inválida e pode ser sustada judicialmente, inclusive com concessão de liminar, diante da lesão ao direito coletivo dos condôminos.

O objetivo do legislador, ao exigir 2/3 para alteração da destinação, foi proteger o direito dos condôminos, garantindo que qualquer mudança substancial seja respaldada por decisão qualificada da coletividade. A diferença entre alteração de destinação e simples ajustes estéticos ou de manutenção deve ser observada com rigor. Alterar a função de um espaço — por exemplo, converter garagem em salão de festas, trocar quadra por vagas ou transformar piscina em jardim — configura mudança de destinação e exige o quórum legal de 2/3.

O síndico que altera áreas comuns sem o quórum necessário viola diretamente a convenção, a lei e o dever de gestão diligente, podendo ser responsabilizado civilmente. Dependendo da gravidade da conduta, poderá ser destituído do cargo, obrigado a recompor as áreas ao estado original e ainda responder por eventuais prejuízos causados aos condôminos. A responsabilidade pessoal do síndico decorre da prática de ato irregular, que contraria a finalidade do condomínio, excede seu mandato e gera danos ao patrimônio coletivo.

Em síntese, a alteração das áreas comuns jamais pode ser objeto de decisão unilateral da administração condominial. O síndico deve sempre submeter a matéria ao crivo da assembleia e respeitar o quórum legal, sob pena de responsabilidade. As regras de destinação e utilização das áreas comuns são pilares da segurança jurídica condominial e não podem ser flexibilizadas ao sabor de decisões casuísticas ou conveniências momentâneas da gestão.

39.2. CUIDADOS COM ALTERAÇÃO DE FACHADAS EM CONDOMÍNIOS

A fachada do condomínio é, por sua natureza, um bem comum, integrante da identidade arquitetônica do edifício e protegida pelo art. 1.336, III, do Código Civil, que impõe ao condômino o dever de não alterar individualmente a forma e a cor da fachada, das partes e das esquadrias externas. Essa vedação, entretanto, dirige-se ao comportamento isolado do condômino e não impede que a coletividade, reunida em assembleia regularmente convocada, delibere pela alteração, modernização ou padronização da fachada, desde que observados os requisitos legais de quórum

e finalidade. A doutrina clássica, representada por Franco, J. Nascimento, sustentou por muitos anos que qualquer modificação na fachada demandaria unanimidade dos condôminos, por envolver direito de propriedade e refletir diretamente na aparência global do edifício. Essa interpretação prevaleceu enquanto a legislação exigia unanimidade para a mudança de destinação do edifício e para alterações significativas nas partes comuns, o que formou um entendimento consolidado de extrema rigidez.

Esse cenário, contudo, evoluiu com a edição da Lei 14.405/2022, que alterou o art. 1.351 do Código Civil para reduzir o quórum de unanimidade para dois terços dos condôminos¹ nos casos de alteração da convenção,

-
1. Direito civil. Agravo de instrumento. Condomínio. Assembleia geral extraordinária. Obra de ampliação de varandas e alteração estética da fachada. Alegada ausência de quórum qualificado. Regularidade formal e material da deliberação. Requisitos do art. 1.342 do Código Civil (CC) observados. Validade da deliberação. Revogação de efeito suspensivo. Recurso desprovido. I. CASO EM EXAME 1. Agravo de instrumento interposto pela autora contra decisão pela qual foi indeferido tutela de urgência nos autos de ação de anulação de assembleia condominial cumulada com pedido de tutela antecipada movida em face do Condomínio-réu. A autora alegou vícios formais e substanciais na assembleia que aprovou ampliação de varandas e alterações na fachada do edifício com impacto na fração ideal das unidades e início de cobrança de cotas extraordinárias, e por isso, busca reverter a decisão e impedir novas cobranças extraordinárias. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. Há duas questões em discussão: (i) verificar se houve regularidade formal e quórum qualificado na deliberação condominial que aprovou projeto de reforma estética e ampliação de varandas; e (ii) definir se há elementos para manutenção da tutela de urgência que suspendeu a exigibilidade das cotas extraordinárias. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. A deliberação condominial foi precedida de regular convocação por edital enviado por Correio e e-mail a todas as unidades, com realização da assembleia em formato híbrido, conforme ata e documentos colacionados pelo Condomínio-réu. 4. Foi comprovada a presença de 26 das 30 unidades condominiais na assembleia-geral extraordinária, com 24 votos favoráveis à proposta, superando o quórum de 2/3 exigido pelo art. 1.342 do CC para obras voluptuárias de atualização estética do edifício. 5. A proposta aprovada não configura alteração heterogênea e substancial da fachada a exigir unanimidade, mas sim modernização arquitetônica padronizada, com substituição de pastilhas, envidraçamento uniforme de varandas e nova pintura. 6. A ata notarial lavrada em cartório e juntada aos autos confirma a autenticidade da deliberação e a regularidade da participação dos condôminos. 7. Ausente vício formal ou substancial na deliberação, não há fundamento para manter a suspensão da cobrança das cotas extraordinárias aprovadas em assembleia regularmente convocada e realizada. 8. A autora, apesar de facultada, não trouxe prova robusta capaz de infirmar os documentos apresentados pelo Condomínio-réu, tampouco impugnou, de modo eficaz, a regularidade dos votos colhidos. IV. DISPOSITIVO E TESE 9. Recurso de agravo de instrumento desprovido. Tese de julgamento: “1. A aprovação de obras voluptuárias que importem atualização estética e funcional da fachada condominial exige quórum de 2/3 das frações ideais, nos termos do art. 1.342 do CC. 2. A deliberação assemblear regularmente convocada, com participação de mais de 80% dos condôminos e aprovação majoritária, é juridicamente válida e eficaz, não se confundindo com alteração heterogênea da fachada a exigir unanimidade.” _____ Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 1.334, 1.336, III, 1.342, 1.351; Lei nº 4.591/64, art. 10, § 2º; CPC, arts. 300 e 932, III.

bem como de mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária. Embora a lei não trate expressamente da alteração da fachada, a flexibilização do quórum repercutiu diretamente na interpretação jurisprudencial, que passou a admitir a possibilidade de modificação da fachada quando a decisão for coletiva, padronizada e aprovada por quórum qualificado. A jurisprudência recente confirma essa tendência, como demonstra o julgamento da Apelação Cível nº 5075122-03.2022.8.21.0001, do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, em 14 de junho de 2024. Nesse caso, a assembleia aprovou, pelo quórum de dois terços, a substituição das esquadrias externas de madeira por novas esquadrias em PVC, modernizando o visual do edifício. Os autores buscaram anular a deliberação sob o argumento de violação da fachada e exigência de unanimidade, mas a Corte rejeitou a tese ao afirmar que, independentemente da qualificação das obras como úteis ou voluptuárias, foi observado o maior quórum previsto no Código Civil para a hipótese. Destacou-se que a vedação contida no art. 1.336, III, refere-se apenas à alteração individual promovida por um condômino isoladamente, e não limita a atuação da assembleia, que pode decidir coletivamente pela alteração global da fachada, desde que respeitado o quórum exigido. O acórdão reafirmou que, ao decidir pela padronização, fixando a obrigatoriedade de que todos instalem aberturas idênticas e assegurando liberdade de contratação dentro de prazo amplo, a assembleia atuou dentro de sua legitimidade e em conformidade com a soberania condominial.

Assim, a interpretação contemporânea harmoniza a vedação legal à alteração individual da fachada com a possibilidade de decisão coletiva, desde que observada a deliberação por dois terços dos condôminos, que passou a ser o quórum legitimador das intervenções de maior impacto. Essa evolução normativa e jurisprudencial permite maior governabilidade e atualização arquitetônica dos edifícios, sem afastar a proteção à estética e à harmonia do conjunto. Ainda assim, a alteração da fachada é tema que exige cautela redobrada. O síndico, como guardião da convenção e do regimento interno (art. 1.348, IV, CC), não pode promover qualquer modificação sem prévia aprovação assemblear pelo quórum adequado, sob pena de responsabilização civil e obrigatoriedade de desfazer as alterações

(TJ-SP - Agravo de Instrumento: 23666923420248260000 Bertioga, Relator.: Adilson de Araujo, Data de Julgamento: 26/05/2025, 31ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 26/05/2025).

indevidas. A assembleia, por sua vez, deve ser especialmente clara na descrição da obra, na justificativa, no padrão a ser adotado e no rateio das despesas, para evitar futuras contestações.

Consolida-se, portanto, que a alteração individual da fachada permanece proibida, mas a alteração coletiva, uniformizada e aprovada por dois terços, é juridicamente válida e encontra respaldo tanto na legislação atual quanto na jurisprudência mais recente, que reconhece a legitimidade da decisão da maioria, desde que respeitada a integridade estética e a harmonia do edifício.

Todavia, existem situações em que são aceitáveis algumas modificações, pelo fato de não serem consideradas como alteração de fachada. Para caracterizar alteração é necessário modificar o sentido e substituir as linhas exteriores do prédio. O limite da proibição é o interesse coletivo. Ou seja, desde que não traga prejuízo aos demais condôminos, não comprometa a segurança e nem modifique a estética do prédio, algumas inovações podem ser realizadas. É com este argumento que o Poder Judiciário vem dando ganho de causa para moradores que envidraçam as sacadas.

Em outras palavras, as pequenas modificações que têm trazido benefícios funcionais aos condôminos – como por exemplo no caso de envidraçamento, ar-condicionado, redes de proteção e cortinas, substituição de materiais antigos que não existem mais no mercado quando houver a necessidade de troca de esquadrias, batentes etc. – têm sido vistas pelos doutrinadores e tribunais com parcimônia sem que sejam consideradas alterações de fachada. Entende-se, dessa forma, que desde que não exista expressa vedação na convenção e que tenha sido realizado laudo ou projeto, é possível a padronização de tais fechamentos e equipamentos, mediante assembleia com quórum de maioria simples dos presentes.

Ainda nas lições de Franco (2005, p. 205), “ao Juiz cabe, em cada caso concreto, harmonizar o princípio da inalterabilidade da fachada com o direito, que os condôminos têm, de modernizar apartamentos e escritórios, provendo-os dos equipamentos que atualmente existem para torná-los mais úteis e confortáveis.”

Algumas alterações, no entanto, são proibidas. Vale destacar a modificação de cor, piso ou gesso de forro da sacada e a colocação de toldo na parte externa do imóvel.

Mesmo para as modificações que não alterem a fachada é salutar que o síndico se antecipe e convoque uma assembleia para a padronização da

instalação de vidros, persianas, remoção de caixilhos, entre outros. Esta aprovação deve ocorrer com quórum de maioria simples e, se aprovado, obrigará aos condôminos ausentes também aceitarem a modificação.

Veja-se o entendimento do TJ-SP e STJ:

Apelação. Ação de Obrigação de fazer. Condômino que instalou vidros nas sacadas de seu apartamento (fechamento). Prova produzida nos autos que indica a não alteração da fachada. Cobertura de áreas originariamente descobertas da unidade, com alteração da área construída, que não foram enunciadas como causa de pedir, a afastar seu conhecimento nesta ação. Sentença de improcedência mantida. Recurso não provido (BRASIL. TJ-SP – APL: 00192268320038260002 SP 0019226-83.2003.8.26.0002. Relator: João Pazine Neto. Data de Julgamento: 11/06/2013. 3ª Câmara de Direito Privado. Data de Publicação: 25/06/2013).

1. Ação de obrigação de não fazer movida por condomínio edilício, objetivando a retirada dos vidros que os réus colocaram na sacada de sua unidade autônoma. Alegação de que os vidros teriam alterado a fachada do edifício. 2. Sentença de procedência, baseada em ata de assembleia realizada em 26/05/2008, através da qual teria sido aprovado um padrão de vidro que poderia ser colocado nas sacadas. Fatos não mencionados na exordial. Documento apresentado somente com a réplica. 3. Inovação da causa de pedir após a contestação. Impossibilidade. Pedido de retirada dos vidros, sob o fundamento de que não seriam admitidos, e teriam provocado alteração da fachada. 4. Alegações que não correspondem à realidade, eis que a colocação dos vidros já era admitida pelo condomínio, tanto que, conforme fotografias apresentadas pelos réus, várias outras unidades já haviam colocado. 5. Questão relativa a eventual padronização dos vidros que sequer foi mencionada na inicial, e, a esse respeito, os réus não puderam exercer o contraditório. Ata da assembleia extraordinária que também não instruiu a exordial. 6. Hipótese de reforma da sentença, para julgar improcedente o pedido. 7. Apelação dos réus provida (BRASIL. TJ-SP – APL: 00214926520108260562 SP 0021492-65.2010.8.26.0562. Relator: Alexandre Lazzarini. Data de Julgamento: 19/05/2015. 9ª Câmara de Direito Privado. Data de Publicação: 19/05/2015).

A colocação de cortinas também é passível de padronização, não constituindo alteração da fachada desde que passe pela aprovação da assembleia com o voto de maioria simples dos condôminos.

É certo que o fechamento de sacada, desde que padronizado e sem proibição na convenção, poderá ser realizado através de assembleia convocada para esse fim e desde que tenha o voto da maioria dos presentes. Por cautela, devem ser verificadas as posturas municipais quanto ao fechamento para que não represente aumento de área, bem como será necessário projeto assinado com ART ou RRT a fim de comprovar a regularidade do fechamento. Em alguns casos essa modificação oferece risco, uma vez que algumas sacadas são construídas com técnicas que não aceitam sobrepeso na estrutura. Situação que pode ser verificada através do contato com a construtora do empreendimento ou por um perito calculista.

Portanto, certas mudanças, tais como o fechamento de sacadas com vidros transparentes, a instalação de redes de proteção, remoção de caixilhos e a colocação de persianas não constituem alteração da fachada, desde que não comprometam a estética do condomínio. Vale destacar que o limite da proibição é estabelecido pelo interesse coletivo e sua segurança. Ver exemplos de modificação para a fachada nos Anexos, página 174.

39.3. NORMAS DE TRÂNSITO DENTRO DO CONDOMÍNIO

Dentro dos condomínios, a área destinada à circulação de veículos submete-se à aplicação não só das regras instituídas pela convenção e regulamento interno, como também às normas prescritas pelo Código de Trânsito Brasileiro. A Lei 9.503/97, em seu art. 2º, parágrafo único, é clara:

Art. 2º São vias terrestres urbanas e rurais as ruas, as avenidas, os logradouros, os caminhos, as passagens, as estradas e as rodovias, que terão seu uso regulamentado pelo órgão ou entidade com circunscrição sobre elas, de acordo com as peculiaridades locais e as circunstâncias especiais.

Para os efeitos deste Código, são consideradas vias terrestres as praias abertas à circulação pública, as vias internas pertencentes aos condomínios constituídos por unidades autônomas e as vias e áreas de estacionamento de estabelecimentos privados de uso coletivo.

(Redação do parágrafo único dada pela Lei 13.146/15)

No entanto, a quem fica a cargo a fiscalização das normas de trânsito dentro do condomínio, já que não compete ao síndico, ao condômino ou a

qualquer funcionário lavrar o respectivo auto de infração por transgressão à lei?

Com base no Código de Trânsito Brasileiro (Lei 9.503/97), no caso de desrespeito à lei por parte de algum cidadão dentro das áreas comuns do condomínio, o síndico, o morador ou funcionário que presenciar a infração deve solicitar a presença da autoridade competente que irá autuar o condutor ou mesmo o veículo que esteja infringindo alguma regra como, por exemplo, estacionamento em local proibido ou excesso de velocidade.

Na situação de estacionamento irregular, o que diz a lei pode até funcionar, mas no caso de fiscalização de menores ao volante ou alta velocidade, dificilmente as autoridades vão entrar de forma espontânea ou atender denúncias dentro do condomínio.

Além disso, no caso de a infração ser perpetrada por um condômino, havendo previsão no regimento interno que possibilite a penalização pecuniária, esta punição independe da atuação estatal e poderá ser aplicada imediatamente, de forma autônoma.

Entretanto, para tentar minorar essas questões, é importante que a gestão instale sinalização adequada (dentro dos moldes da prefeitura local) informando todas as questões normativas que as pessoas devem seguir quando estão dentro do condomínio, como também ter câmeras a fim de que, caso ocorra algum problema, seja possível penalizar o infrator, tanto através dos instrumentos internos dos condomínios (multa, por exemplo) como, em casos mais graves, levando a questão a um órgão maior para que o problema seja resolvido e o infrator seja punido como disposto no Código de Trânsito Brasileiro.

39.4. CONDOMÍNIOS SEM ÁREA DE LAZER E A ALTERAÇÃO NA DESTINAÇÃO DE ÁREAS COMUNS

Os condomínios são construídos de uma certa forma para atender aos anseios do incorporador e dos futuros adquirentes em um determinado momento; porém, ao longo dos anos os interesses dos que ali coabitam podem mudar. Os antigos proprietários mudam, falecem, os filhos crescem e pessoas com perfis diferentes adquirem as unidades; e aí pode começar um problema.

Um exemplo: as áreas comuns em prédios que não dispõem de espaços coletivos. O que precisa ser considerado primeiramente é o que está

descrito no ato de instituição do condomínio, o qual vai elencar a destinação que têm aquelas áreas. E para mudar uma destinação será necessário 2/3 dos condôminos (art. 1.351 do CC), ou seja, todos precisam concordar. Isso ocorre para que aquele que comprou um apartamento tranquilo, sem área de lazer, buscando sossego não se depare com a desocupação da casa do zelador e transformação do local em uma academia que fique em cima ou embaixo da sua unidade.

Alguns relatos nos trazem situações em que, por exemplo, uma área destinada à caixa d'água ou ao hall social esteja sendo utilizada para se fazer churrasco, o que desvia a destinação da área e pode inclusive colocar em risco os condôminos.

O condomínio deve ser utilizado para o fim a que se destina conforme descrito em convenção e a destinação das suas áreas deve respeitar o mesmo instrumento, o que está previsto no art. 1.335, II, e art. 1.336, IV, do Código Civil.

Alterar a destinação de uma área, como dito, requer quórum de 2/3 dos condôminos (art. 1.351 do CC), além das adequações necessárias na convenção. Já o acréscimo a situações existentes precisa de voto favorável de 2/3 dos condôminos (art. 1.342 do CC).

É importante frisar que alterar a destinação de uma área no condomínio não tem a ver com utilização de área comum com bom senso ou permitir situações pequenas que atendam a coletividade sem contrariar a lei. Por exemplo: uma área lateral de um prédio que tem a finalidade de trânsito de pedestres e, digamos, que seja uma área extensa onde moradores podem bater papo, crianças jogar bola etc. O entendimento é que essa situação não se configura como alteração na destinação da área, apenas caracteriza uma otimização do seu uso. Sendo assim, tal uso pode ser feito desde que não traga qualquer perturbação ao sossego e segurança dos demais moradores, e desde que passe pela aprovação da assembleia com quórum de maioria simples.

Todavia, alterar a academia do prédio para uma área de moradia ou para depósito acaba por modificar a destinação dessa área e requer quórum de 2/3 dos condôminos (art. 1.351 do CC). Diferente, ainda, é o caso da construção de uma marquise para a área da churrasqueira, obra que exigiria o quórum de 2/3 (art. 1.342 do CC).

Socorro-me, por fim, dos ensinamentos de Biasi Ruggiero, que em sua obra *Questões Imobiliárias*² diz: “É preciso haver algum elastério quando se trata de alteração de pequeno porte, desde que mantida a área para finalidade de interesse comum”, pois tais alterações de pouco impacto não podem depender da unanimidade dos condôminos. Bastaria uma vontade caprichosa para impedir um plano que convenha aos interesses da maioria.” O bom senso prevalece.

2. FONTE:<http://www.cnj.jus.br/corregedoria/cnj/redescobrimdo-os-juizados-especiais/enunciados-fonaje/enunciados-civeis>.