

UM PROJETO:



E-BOOK

# Cotidiano Condominial sob a Ótica Jurídica

Por Claudia M. Scalzer



# Introdução

---

Ao longo de nossa trajetória sempre nos preocupamos em levar aos síndicos e ao mercado condominial em geral conteúdos úteis e de valor que agreguem informação e praticidade a sua gestão. O campo jurídico é de grande importância para o segmento condominial e por muitas vezes parece complexo para quem não detém o conhecimento na área. Síndicos estão sujeitos a obrigações e responsabilidades de diversas esferas. Pensando nisto, o **Grupo Informe Síndico/ Cota Síndicos** traz para você um conteúdo inédito e exclusivo com temas abordados sob a ótica jurídica.

A autora possui um extenso currículo na área condominial sendo Membro da Comissão de Direito Condominial da OAB/ES e Professora Universitária.

Este projeto é de extrema importância para que você tenha uma gestão de qualidade e um aperfeiçoamento na sua carreira como síndico. Explore todas informações e boa leitura!

**SOBRE A AUTORA:** Claudia Maria Scalzer é Advogada, Especializada em Condomínios, atuando na área há mais de 15 anos, Professora Universitária, Membro da Comissão de Direito Condominial da OAB/ES, Proprietária do Escritório de Advocacia SCALZER Advocacia Condominial. Advogada OAB/ES 7.385

Possui também o Site: [www.cotidianocondomini.wixsite.com/cotidianocondominial](http://www.cotidianocondomini.wixsite.com/cotidianocondominial)

Instagram: @scalzer\_advocaciacondominial

# Sumário

---

- 04** — **Alteração de Fachada:**  
O que pode e o que não pode
- 05** — **Carros elétricos em condomínio: Procedimentos - Quórium - Responsabilidade e Segurança**
- 06** — **Lei Estadual nº 11.876/2023 proíbe a diferenciação entre elevador social e de serviço: mais um passo em busca da redução do preconceito?**
- 07** — **Assembleias Virtuais e Permanentes:**  
Considerações e Procedimentos
- 08** — **Fui eleito Síndico: E agora?**  
O que eu posso ou não fazer?
- 09** — **Lei antifumo e sua aplicação em condomínios**
- 10** — **Portaria Virtual em Condomínio**  
Segurança e Redução de Custos
- 11** — **A Lei de Proteção de Dados no âmbito de Condomínio**
- 12** — **Danos causados por portões eletrônicos e o dever de indenizar**
- 13** — **Furto e roubo em condomínios e a responsabilidade de indenizar**
- 14** — **STJ: Condômino inadimplente não pode ser impedido de usar áreas comuns do prédio**
- 15** — **O condomínio pode proibir locação via plataforma Airbnb?**
- 16** — **Violência Familiar no âmbito do condomínio:**  
A quem cabe comunicar?
- 17** — **A compra eficiente de produtos de limpeza para o condomínio**
- 18** — **Elevadores em condomínio:**  
Manutenção e as Normas da ABNT
- 19** — **Energia Solar em Condomínios**  
Legislação
- 20** — **Caixa d'água em Condomínio:**  
A importância da Limpeza e Manutenção
- 21** — **Vagas de garagem em Condomínio:**  
Reserva para portadores de deficiência ou com mobilidade reduzida e idosos

# Alteração de Fachada:

## O que pode e o que não pode

---

**Fachada** é um termo que remete a arquitetura, usado para designar a parte externa de uma construção. Ele tem origem no italiano “facciata”, que ainda se origina em “faccia”, que significa “face”. Legalmente, corresponde a cada uma das faces exteriores e interiores (halls, por exemplo) de um edifício, portanto, área comum, cuja alteração depende de aprovação da **Assembleia Condominial**. Isto quer dizer que, mesmo sendo proprietário da sua unidade, o condômino não tem autonomia para fazer qualquer modificação que possa vir alterar a fachada.

### Legislação Aplicável

A lei federal 10.406/02 (Código Civil) no inciso III, do artigo 1.336 estabelece como dever do condômino não alterar a forma da fachada e das esquadrias externas do prédio, ou seja, frente, lateral, fundos e partes comuns internas. Outra lei, a de nº 4.591/64, também chamada de **“Lei dos Condomínios”** também veda expressamente a alteração da forma externa da fachada, exceto se autorizado pelos condôminos, ou seja, por Assembleia. Por isso, mudar a cor e a forma das janelas, trocar ou retirar porta, janelas, parede, depende de aprovação. E isto tem como objetivo evitar o comprometimento da estética da fachada, o que poderia levar à desvalorização dos imóveis.

### Alteração de fachada: o que seria?

Toda a área que é visível da parte externa e interna do prédio é fachada. Portanto, sem autorização da assembleia, não é permitido o fechamento com grades ou vidros, instalação de toldos, forros, antenas ou aparelhos de ar condicionado, troca de porta, mudança da cor das paredes, colocação de varais, plantas, suportes para bicicletas etc.

### Como posso alterar a fachada?

Sendo a fachada área comum, caberá à Assembleia Condominial definir.

E qual seria o quórum legal para deliberar essas alterações? Entendemos que depende do tipo de modificação que se quer realizar dentro da análise de necessidade, utilidade ou embelezamento. Isto porque, o Código Civil, ao tratar dos quórum legais não fez nenhuma referência à alteração da fachada. Por isso, o quórum para alteração da fachada seguiria o disposto nos incisos I e II, e §§ 1º a 3º, do Art. 1.341, cominado com o conceito trazido pelos §§1º a 3º, do Art. 96, todos da Lei 10.406/02 (Código Civil).

**Importante destacar que**, a depender da obra, haverá necessidade de aprovação do projeto junto aos órgãos públicos, dentre os quais, a Prefeitura e o CBMES (Corpo de Bombeiros Militar do Estado do ES), em caso de alteração de projeto arquitetônico, além de outros documentos, como ART ou RRT.

### Exceções

Toda regra tem sua exceção. Não se pode proibir a colocação de rede ou grade de proteção. Ainda que a assembleia decida desta forma, pois se referem à segurança e à vida dos moradores. A Assembleia pode definir modelo (material, cor, tamanho). Mas, proibir a instalação, não.



# Carros elétricos em condomínio: Procedimentos - Quórum - Responsabilidade e Segurança

---

Cada vez mais populares, os carros 100% elétricos como os híbridos acabaram por trazer demandas por melhores infraestruturas e, para não ficarem na contramão do desenvolvimento e a fim de atrair mais clientes, novos empreendimentos imobiliários já se apresentam com infraestrutura preparada, sendo, pois, um grande diferencial de mercado e valorização patrimonial.

O grande desafio está para os condomínios que não foram entregues com esta infraestrutura. E muitas são as questões envolvidas, dentre as quais: se cada morador poderia instalar um ponto de recarga em sua vaga de garagem, desde que apresentasse projeto assinado por engenheiro eletricista e técnico; se o morador precisaria de autorização da assembleia ou apenas do síndico; se a autorização seria da assembleia, qual seria o quórum; se a estrutura elétrica pode receber um posto de recarga e qual a sua capacidade; se a tomada seria ligada dentro do relógio de energia do morador; quem pagaria; como seria a divisão dos valores; se não houver possibilidade de instalação de vários pontos, como será feito o revezamento e a leitura do consumo, dentre outros. E todas essas questões visam, principalmente, à segurança dos moradores.

Além do consumo de energia do condomínio, os debates também trazem questões quanto à segurança desses pontos de recarga em garagens, tanto para prédios residenciais, como comerciais, pois é certo que devem aumentar as medidas de segurança contra incêndio em carros elétricos em estacionamentos, em especial nos condomínios cujo espaço de garagem é pequeno. Muitas vezes, a Assembleia não aprova devido aos custos da instalação, às possíveis limitações técnicas do empreendimento que, a depender, poderia trazer riscos à segurança para a estrutura do condomínio e para os vizinhos, pois uma instalação calculada inadequadamente pode até provocar incêndios.

## **O condomínio tem obrigação de instalar postos de recarga e se não o fizer, o morador pode fazer sem autorização da Assembleia?**

Em consulta às melhores doutrinas e especialistas em direito imobiliário e condominial, ainda não há jurisprudências que determinem a obrigação dos condomínios em adaptar suas estruturas para receber um posto de recarga de carros elétricos, porque não há lei que obrigue o condomínio a ter um sistema de abastecimento de energia dentro do prédio. E o morador, por sua vez, também não pode, por conta própria, fazer a instalação do posto de recarga, sob a alegação de que está realizando dentro de sua vaga de garagem, pois que cuida de área comum e deve haver autorização da assembleia com quórum especial e com projeto assinado por engenheiro eletricista e técnico. Caso isso aconteça, o síndico deve intervir, adotando as medidas legais para impedir a instalação, sob pena dos demais moradores adotarem medidas legais tanto contra o síndico como contra o condomínio.

## Lei Estadual nº 11.876/2023 proíbe a diferenciação entre elevador social e de serviço: mais um passo em busca da redução do preconceito?

---

A Assembleia Legislativa do Estado do Espírito Santo aprovou a lei 11.876/2023, que dispõe sobre a vedação da diferenciação de elevadores no âmbito do Estado do Espírito Santo, prevendo no artigo 1º que *fica vedado o uso das denominações "Elevador Social" e "Elevador de Serviço" nos elevadores dos prédios privados no âmbito do Estado do Espírito Santo*, sob o fundamento de que desta forma estariam combatendo o racismo e a discriminação, reduzindo assim o preconceito.

No Estado do Rio de Janeiro, no mês de julho deste ano, foi promulgada a Lei nº 7.957/2023 que trata exatamente do mesmo assunto. Ou seja, foi praticamente o que se chama de "Ctrlc" e "Ctrlv". A lei estadual nº 11.876/2023 repetiu os trechos da lei carioca, impondo aos Condomínios a obrigatoriedade da troca dos nomes dos elevadores sob o mesmo argumento.

A pergunta que se faz é: Será que esta medida realmente contribui para erradicar de forma efetiva o preconceito? Entendemos que não. Entendemos que a educação é a solução. Entendemos que a esta lei gera apenas custo ao condomínio que, por sua vez, deverá trocar as placas dos elevadores.

A lei 11.876/2023, na verdade, acaba ratificando as normas do condomínio, pois mantém no § 2º, do artigo 1º, que *"somente quando estiverem transportando volumes e cargas relativos a serviços de obras e reparos, em trajes de banho ou transportando animais domésticos de qualquer espécie é que as pessoas poderão ser orientadas a utilizar determinado elevador"* que o elevador poderá ter esta destinação. Isto quer dizer que o condomínio pode nominar o então conhecido "Elevador de Serviço" como "Elevador nº 02" mantendo-se as mesmas regras do Regimento Interno antes aplicadas ao Elevador de Serviço. Portanto, sem inovação.

O descumprimento da lei, nos termos do artigo 3º corresponde as penalidades de advertência na primeira autuação e multa de 1.000 (mil) Valores de referência do tesouro estadual, totalizando este ano o valor de R\$ 4.296,10 (quatro mil, duzentos e noventa e seis reais, deve centavos). Esta lei ainda será regulamentada pelo Poder Executivo.

A discriminação se combate com educação, denúncia. Respeito. Discriminação é obrigar colaboradores, prestadores de serviços, porteiros, empregados, visitantes, hóspedes, pessoas por sua cor, raça, religião, etnia, sexo, nacionalidade a usarem elevador de serviço quando podem usar qualquer elevador. Portanto, não é a troca de nomes dos elevadores que, ao nosso ver, irá coibir a infame prática do preconceito, do racismo, do desrespeito, da discriminação na comunidade condominial, mas sim a educação.

De qualquer forma, a lei existe e deve ser cumprida. As denominações poderão ser definidas em assembleia ou por lei complementar. Orientamos a substituição das placas do "Elevador Social" para Elevador 01" e do "Elevador de Serviço" para "Elevador 02".

# Assembleias Virtuais e Permanentes: Considerações e Procedimentos

---

A Lei 14.309, de 8 de março de 2022, alterou o artigo 1.353 do Código Civil (Lei 10.406/2002), que permite a realização de assembleias e votações em condomínios de forma eletrônica ou virtual. A sanção foi publicada no dia 9 de março no Diário Oficial da União.

De acordo com o texto, assembleias e reuniões dos órgãos deliberativos agora podem ser feitas por meio eletrônico que assegure os mesmos direitos de voz e voto que os associados teriam em uma reunião presencial, desde que isso não seja proibido pela convenção do prédio. A convocação da reunião deve trazer instruções sobre acesso, formas de manifestação e modo de coleta de votos. A administração do condomínio não pode ser responsabilizada por problemas técnicos ou falhas na conexão à internet dos condôminos. Deverá obedecer aos preceitos de instalação, de funcionamento e de encerramento previstos no edital de convocação e poderá ser realizada de forma híbrida, com a presença física e virtual de condôminos concomitantemente no mesmo ato.

A plataforma a ser usada para assembleia virtual deve ser escolhida junto com empresa qualificada na prestação deste serviço.

Esta lei também prevê que a assembleia pode ser suspensa até que seja alcançado o quórum mínimo exigido. Neste caso, é a chamada de sessão permanente e pode ficar aberta por até 90 dias corridos contados da data da 1ª. assembleia, quando a deliberação exigir quórum especial previsto em lei ou em convenção, e esse quórum não for atingido, desde que cumpridos todos os demais requisitos previstos nos demais parágrafos do artigo 1353 do Código Civil. Estamos nos referindo aos quórum qualificados, como por exemplo, de 2/3 de todos os condôminos para alteração de convenção, ou de maioria absoluta para obras úteis,  $\frac{3}{4}$  para aplicação de multa para condômino antissocial, dentre outros.

A sessão permanente ou contínua precisa ser autorizada por decisão da maioria dos condôminos presentes e deve ser colocada em votação pelo Presidente da Assembleia. Por fim, consta ainda que somente após a somatória de todos os votos (calculados na forma da convenção) e a sua divulgação será lavrada a respectiva ata, também eletrônica, e encerrada a assembleia geral. Os votos consignados na primeira sessão ficarão registrados, sem que haja necessidade de comparecimento dos condôminos na próxima assembleia para sua confirmação.

A lei também prevê que normas complementares relativas às assembleias eletrônicas poderão ser previstas no regimento interno do condomínio e definidas mediante aprovação da maioria simples dos presentes em assembleia convocada para essa finalidade. Outra inovação trazida por esta lei é que os documentos pertinentes à ordem do dia poderão ser disponibilizados de forma física ou eletrônica aos participantes.

Cuida de inovação que, sem dúvida, traz vantagens em favor dos condomínios, dentre as quais a de maior participação dos condôminos, pois não haveria necessidade de deslocamento, acesso mais rápido às documentações, como por exemplos, orçamentos, prestação de contas etc. Entretanto, para que seja válida, devem ser seguidos os procedimentos legais.

## Fui eleito Síndico: E agora? O que eu posso ou não fazer?

---

Um condomínio é como se fosse uma mini sociedade e administrar não é tarefa das mais fáceis. Implica tempo, conhecimento e muitas, muitas responsabilidades.

O Síndico é o Administrador Legal do Condomínio e, nesta qualidade, possui várias obrigações do Síndico. E estas obrigações estão previstas na Lei, na Convenção e no Regimento Interno, as quais deve cumprir.

Sua principal tarefa é cuidar e manter a saúde financeira, estrutural e social do condomínio.

Além disso, como representante oficial, atua como uma espécie de porta-voz dos condôminos, e assim deve assumir a responsabilidade de defender o patrimônio, os direitos e os interesses da maioria dos moradores.

Dentre as obrigações do Síndico, tem-se as de diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores, elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano e realizar o seguro da edificação, a realização de obras no condomínio, a contratação de funcionários etc.

São deveres que, se forem negligenciados, poderão trazer prejuízos ao condomínio. Prejuízos os quais deverá indenizar.

E, por isso, o Síndico precisa ter conhecimento do que pode ou não fazer. Por outro lado, deve ter a compreensão que não tem o poder absoluto para decidir sobre todas as questões do condomínio. E, muito embora não há mais a obrigatoriedade legal de existir a figura do Conselho, recomendamos que, caso não tenha previsão na Convenção, que seja eleito na Assembleia que elege o Síndico, por analogia ao disposto no § 2º, do art. 1.348, da lei 10.406/02, que prevê que o síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.

Como regra básica, o Síndico não pode praticar atos em desacordo com a lei, com os Estatutos Condominiais e nem em desacordo com as decisões das Assembleias.

Imprescindível, ainda, que contrate uma Assessoria Jurídica e Administrativa capacitadas neste segmento, a fim de que possa obter as orientações necessárias a uma boa administração.

# Lei antifumo e sua aplicação em condomínios

---

A Lei antifumo em condomínios não é atual. Muitas discussões em torno do que trata esta lei, como funciona e, principalmente, qual seria o papel do síndico nesses casos. A Lei Federal nº 12.546, foi aprovada no ano de 2011, mas só foi regulamentada de fato em 2014. Em seu Artigo 2.º, diz que é proibido o uso de produtos fumígenos em ambientes coletivos públicos ou de caráter privado. Assim, os condomínios também foram atingidos pela Lei. Com isso, foram necessárias convergências por parte desses locais. A título de explicação, são considerados como fumígenos os **charutos, cigarros, narguilés, cachimbos ou qualquer outro produto que emita fumaça** derivada de tabaco ou não.

## Como funciona a lei antifumo em condomínios e qual o papel do Síndico

É fato que o Condomínio possui a Convenção e o Regimento Interno, dois instrumentos legislativos próprios. No entanto, não são superiores à Lei. A **Lei antifumo é um dispositivo legal de âmbito federal**. Dessa forma, a Lei se sobrepõe e deve ser cumprida em detrimento de qualquer outra regulação que possa existir. Segundo a legislação, todas as **áreas comuns** que são fechadas — ou ao menos parcialmente fechadas — devem ser livres de fumantes. Nesse ponto, se houver no condomínio uma grande área aberta caberia alguma flexibilidade, e poderia ser criado um fumódromo por meio de votação em assembleia, convocada para tal fim.

Por outro lado, o fumante tem o direito de fumar dentro da sua unidade, ou seja, dentro do seu espaço privado. No entanto, quando a fumaça chega a outras unidades, as reclamações chegam ao Síndico. O descarte das bitucas também deve ser observado, pois cuida de higiene e segurança, pois muitos incêndios podem começar desta forma.

Por isso, o papel do Síndico é fundamental. Convocar assembleia para deliberar sobre a possibilidade de destinação de área que se pode ou não fumar no condomínio (a criação de um fumódromo é recomendado apenas em condomínios comerciais ou naqueles em que há grandes áreas abertas descobertas), divulgar procedimentos de conscientização, intermediar eventual conflito, investir em ações de informação dentro do condomínio, propondo reuniões, espalhando informativos em forma de cartaz ou disparando a comunicação pelos meios digitais, inclusive sobre os valores que a lei estabelece de multa pela infração dos dispositivos legais.

Além disso, o síndico deve orientar os colaboradores do condomínio quanto as regras e a fiscalizarem os moradores que as descumprirem, instruindo-os quanto aos procedimentos e punições a serem aplicados que, por sua vez, vão desde advertência inicial até a aplicação de uma multa que vai de R\$ 2 mil até o teto de R\$ 1,5 milhão. Multa esta que, a princípio é custeada pelo Condomínio. E, posteriormente, cobrada do morador que deu causa. Portanto, a conscientização, a informação, a mediação de eventual conflito pelo síndico e a colaboração de todos são imprescindíveis para que todos possam conviver em harmonia, respeitando o direito de cada um.

# Portaria Virtual em Condomínio

## Segurança e Redução de Custos

---

A preocupação com a violência tem aumentado cada dia mais, por isso, a população tem considerado a busca por estratégias que ofereçam maior segurança. Na portaria virtual não há a presença de porteiros. Entretanto, a entrada do condomínio é toda controlada por meio de câmeras de segurança. Isto se dá por meio de uma central, é feita a autorização ou o impedimento da entrada de visitantes no local. Os dados deverão ser fornecidos pelo condomínio (Síndico e moradores) e por isso a Lei Geral de Proteção de Dados deverá ser aplicada, portanto, desconhecidos e intrusos são impedidos de entrar no condomínio. A finalidade da portaria virtual é permitir tanto a abertura quanto o fechamento dos portões para pessoas autorizadas e, claro, barrar a entrada de pessoas que não tenham autorização. Isso pode ser aplicado na entrada e na garagem do condomínio. Vale lembrar que todo o processo ocorre de maneira automatizada. Dessa forma, os moradores organizam o controle de acesso desde os visitantes até os prestadores de serviço.

A portaria virtual é uma realidade cada vez maior, não somente pela segurança, mas pela redução dos custos, com a folha de pagamento dos colaboradores do condomínio. Além disso, ao contratar os serviços da portaria virtual, a empresa fornecedora tem a responsabilidade pelos encargos trabalhistas dos operadores e o controle é totalmente centralizado na empresa e qualquer tentativa de invasão é detectada, possibilitando o acionamento da polícia. A finalidade da portaria virtual é permitir tanto a abertura quanto o fechamento dos portões para pessoas autorizadas e, claro, barrar a entrada de pessoas que não tenham autorização.

A contratação deve ser feita por meio de assembleia e a empresa deve fornecer, dentre outros documentos, a certificação de que todos os colaboradores da portaria virtual realizaram treinamento específico e constantemente fazem cursos de aperfeiçoamento e capacitação. Na assembleia, deverão ser apresentados os custos, os tipos de equipamentos tecnológicos, como aparelhagem de identificação dos moradores e os tipos de câmeras de segurança, sistemas de biometria, *QR Code* ou *tags*, além de conexão com internet, os benefícios aos condôminos, como impactará a rotina dos moradores, dos visitantes e de entregas. Quanto maior informação, melhor. Se possível, uma demonstração de como funcionaria o sistema para que todos pudessem visualizar.

O quórum para a aprovação da implementação da portaria virtual depende do que está disposto na Convenção do Condomínio. No silêncio desta e, por ser questão de segurança, medida necessária, muitos juristas entendem que o quórum seria de maioria simples. Outros juristas, entendem ser benfeitoria útil, e, portanto, o quórum seria de maioria absoluta de todos os condôminos adimplentes.

A implementação da Portaria Virtual exige muita pesquisa, planejamento e a contratação de uma **equipe** de segurança que tenha referência, seja qualificada, e que possa oferecer suporte de excelente qualidade na instalação e monitoramento, para que realmente todos possam se sentir em segurança.



# A Lei de Proteção de Dados no âmbito de Condomínio

---

A Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, Lei nº 13.709/2018, em vigor desde 14.08.2020, é a legislação brasileira que dispõe sobre o tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, por pessoa natural ou por pessoa jurídica de direito público ou privado, com o objetivo, dentre outros, o de proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade, a dignidade e o exercício da cidadania pelas pessoas naturais.

## **Incidência da LGPD (Lei Geral de Proteção de Dados) nos Condomínios Edilícios:**

Por não possuírem personalidade jurídica, muitos foram os questionamentos quanto à possibilidade das diretrizes da LGPD serem aplicadas nos condomínios, dada a sua redação no inciso VI, do art. 5º, que define como “controlador” a pessoa natural ou jurídica, de direito público ou privado, a quem competem as decisões referentes ao tratamento de dados pessoais: seu armazenamento, uso, divulgação e proteção. Literalmente, a LGPD não incidiria sobre os condomínios.

Entretanto, entendemos não ser esta a melhor interpretação. A exigência de várias informações pessoais dentre as quais RG, fotografia, dados biométricos, para fins de autorizar a entrada nas dependências dos condomínios, fez surgir várias indagações dentre as quais: *quem teria acesso a esses dados, por quanto tempo ficariam armazenados, qual a certeza de que estas informações não seriam divulgadas*, acabando, então, por equiparar os Condomínios às pessoas jurídicas, nos termos da LGPD. Como consequência, os Condomínios deverão adotar as medidas necessárias à proteção dos dados pessoais que coletarem, sob pena de incidência de multa de valor considerável e, ainda, da divulgação pública do descumprimento da referida norma e da punição aplicada.

## **A coleta de informações e a responsabilidade do Condomínio**

A coleta de informações, essencial nas portarias, poderá continuar sendo realizada. A contratação de empresa terceirizada para coletar, controlar e proteger os dados pessoais coletados pelo Condomínio, não afasta a sua responsabilidade por eventual “vazamento” e danos ao titular, posto que a LGPD prevê, no seu Art. 39, a responsabilidade solidária entre o controlador e o operador, à exceção das hipóteses de culpa do próprio titular ou de terceiros.

Capacitar seus colaboradores, quanto à forma e ao tempo de armazenamento dos dados, quanto aos esclarecimentos sobre a importância de seu fornecimento, a fim de que possam prestar com clareza estas informações aos titulares dos dados, é medida que deve ser adotada pelos Condomínios, além de investimento em sistemas e programas de software, garantindo, assim, a todos que frequentam o condomínio, o direito à inviolabilidade da sua intimidade, preservando a confidencialidade dos dados fornecidos, pois se ao Condomínio assiste o direito de obter os dados a fim de permitir a entrada em suas dependências, aos que lhes confiaram esses dados, assiste o direito à segurança de que não serão utilizados a fim de lhes causar dano.



# Danos causados por portões eletrônicos e o dever de indenizar

---

Não raros são os acidentes que ocorrem em condomínios, no que se refere aos veículos, em decorrência do fechamento e/ou abertura de portões, muitas vezes culminando em ações judiciais com pedidos de danos materiais e morais. Comumente, destacam-se as alegações de ausência de sistemas de proteção de antiesmagamento e de sistemas de sensores irregulares. Muitos condomínios firmam contrato de manutenção com empresas especializadas. Porém, os acidentes acontecem, levando à discussão sobre o dever de indenizar.

## **Sistema antiesmagamento dos portões e sua manutenção**

O condomínio somente responderá pelos danos nos veículos desde que haja comprovação de que o dano causado tenha sido por culpa do Condomínio. Alegar, de forma isolada, que o fechamento do portão no veículo seria o suficiente para a condenação do condomínio não se sustenta. Entretanto, não se pode desconsiderar que, havendo no condomínio, um sistema antiesmagamento, e este não ter funcionado, acabará por atribuir ao condomínio o dever de indenizar, uma vez que, nos termos do inciso V, do art. 1.348 do Código Civil, é dever do condomínio realizar as manutenções necessárias. Portanto, cuida, neste caso, de responsabilidade objetiva, cabendo ao Condomínio indenizar os danos suportados pelo morador.

## **Responsabilidade do Condomínio e do Morador**

Restando incontroversa a colisão entre o veículo do morador e o portão da garagem do condomínio, necessário demonstrar a causa da referida colisão, ou seja, se houve negligência do morador ou do condomínio. Isto posto, imprescindível sejam verificados o sistema antiesmagamento, sensores e, a forma como se dá a abertura dos portões (pela portaria ou pelo morador).

A existência de sinalização no portão de entrada, com o objetivo de evitar acidentes como, por exemplo, placas indicativas de tempo de acionamento do portão para passagem de um carro de cada vez, a manutenção periódica e sistema de vídeo monitoramento, são muito importantes para elidir a culpa do Condomínio, evitando, assim, condenação por eventual ressarcimento de danos.

Destacamos que a responsabilidade, tanto do condomínio, como do morador, pelos danos causados, deve ser objeto de prova. O fato de existirem sistemas de proteção antiesmagamento e sensores por si só não são suficientes para atribuir ao condomínio a responsabilidade pelos danos nos veículos. Da mesma forma, o fato de existirem placas informativas quanto ao tempo de acionamento e a alegação de que o morador era sabedor do temporizador do portão não são suficientes para imputar-lhe culpa exclusiva. A prova da culpa recai para ambas as partes. Cabe, portanto, ao condomínio e ao morador adotarem cautelas necessárias, a fim de evitar acidentes e indenizações que, a depender, poderão ser assumidas de forma solidária entre as partes.

## Furto e roubo em condomínios e a responsabilidade de indenizar

---

Muito comuns, senão corriqueiros, os problemas enfrentados por condôminos em casos de furtos e roubos em condomínios, suscitando diversas dúvidas sobre a responsabilidade do condomínio em indenizar, haja vista que o delito teria ocorrido em suas dependências, culminando, por diversas vezes, com a propositura de ações de indenização pelos danos. Entretanto, não é tão simples atribuir a responsabilidade ao Condomínio, isto porque, a responsabilidade deve ser expressa na Convenção.

A regra geral é de que o condomínio só tem responsabilidade por furtos e roubos se, na Convenção, vier expressa a responsabilidade. Porém, como toda regra, esta também tem exceção. Ainda que não conste na Convenção a responsabilidade do condomínio, há casos em que ele pode ser responsabilizado, como por exemplo, se a assembleia condominial anuir pela indenização nestes casos ou se por meio de seus administradores, tenha praticado ação ou omissão que tenha contribuído para que o dano ocorresse. O STJ já firmou entendimento que não é suficiente para responsabilizar o condomínio, por exemplo, a contratação de serviço de vigilância, nem mesmo a indicação das áreas supervisionadas pelos vigilantes contratados.

### **Segurança como atitude de todos**

A segurança, apontada pela grande maioria dos moradores como um dos maiores motivos para se residir em Condomínios, vem sendo abalada por sucessivos relatos de ocorrência de furtos e roubos que, aumentaram consideravelmente, fazendo com que fossem adotadas medidas mais rigorosas para o acesso, incluindo os investimentos em equipamentos de segurança, dentre os quais a portaria virtual.

A conscientização do morador é fundamental, pois deve participar e seguir as regras de segurança do condomínio. Ao manter a porta de seu apartamento e do carro trancadas, ao fazer uso de equipamentos eletrônicos como câmeras e alarmes internos conectados ao celular, ao informar se estará locando sua unidade, está, sem dúvida, contribuindo para a segurança de todos.

Quando se vive em uma coletividade, todos têm a obrigação de ter conhecimento sobre as principais regras do Condomínio e, principalmente de respeitá-las. Não é por acaso que existe o Regimento Interno, instrumento que, ao lado da Convenção e das Leis, define as regras de convivência condominial, estabelecendo, dentre outros, normas de acesso ao condomínio, inclusive com horários a serem cumpridos, por exemplo, em festas, mudanças, obras, entregas de mercadorias, cujo descumprimento acarreta em sanções, dentre as quais, a multa. Promover o treinamento dos porteiros sobre as regras do Condomínio, investir em vídeo monitoramento e softwares, também são medidas eficazes para aumentar a segurança, afinal, não pode ser somente “o ‘seguro’ que deve morrer de ‘velho’”.

## STJ: Condômino inadimplente não pode ser impedido de usar áreas comuns do prédio

---

Em 2016, a Terceira Turma do STJ, ao julgar um caso semelhante, decidiu no mesmo sentido, declarando a impossibilidade de regras regimentais restringirem o acesso às áreas comuns em caso de não pagamento de taxas condominiais.

O STJ (Superior Tribunal de Justiça) entende que o Código Civil estabeleceu como característica a mescla da propriedade individual com a copropriedade sobre as partes comuns, perfazendo uma unidade orgânica e indissolúvel.

A regra do inciso II do artigo 1.335 do Código Civil – clara, segundo ele, na garantia do uso das áreas comuns como um direito do condômino. Ou seja, além do direito a usufruir e gozar de sua unidade autônoma, têm os condôminos o direito de usar e gozar das partes comuns, desde que não venham a embarçar nem excluir a utilização dos demais.

Segundo o ministro do STJ, o condomínio não pode impor sanções que não estejam previstas em lei para constranger o devedor ao pagamento do débito. Ele disse que “não há dúvidas de que a inadimplência dos recorrentes vem gerando prejuízos ao condomínio”, mas que o próprio Código Civil estabeleceu meios legais “específicos e rígidos” para a cobrança de dívidas, “sem qualquer forma de constrangimento à dignidade do condômino e demais moradores”.

Nesse sentido, o REsp 1564030/MG, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/08/2016, DJe 19/08/2016.

Segundo a norma, é direito do condômino “usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores” (CC, art. 1.335, II). Portanto, além do direito a usufruir e gozar de sua unidade autônoma, têm os condôminos o direito de usar e gozar das partes comuns, já que a propriedade da unidade imobiliária abrange a correspondente fração ideal de todas as partes de uso comum.

É ilícita a prática de privar o condômino inadimplente do uso de áreas comuns do edifício, incorrendo em abuso de direito a disposição condominial que proíbe a utilização como medida coercitiva para obrigar o adimplemento das taxas condominiais. Em verdade, o próprio Código Civil estabeleceu meios legais específicos e rígidos para se alcançar tal desiderato, sem qualquer forma de constrangimento à dignidade do condômino e dos demais moradores.

A vedação de acesso e de utilização de qualquer área comum pelo condômino e de seus familiares, independentemente de sua destinação (se de uso essencial, recreativo, social, lazer, etc), com o único e ilegítimo propósito de expor ostensivamente a condição de inadimplência perante o meio social em que residem, desborda dos ditames do princípio da dignidade humana.

# O condomínio pode proibir locação via plataforma Airbnb?

---

AirBNB é uma plataforma *online* que permite que pessoas aluguem suas casas, apartamentos e outros tipos de acomodações para viajantes em todo o mundo. Fundada em 2008, vem se popularizando cada vez mais em condomínios residenciais, o que pode gerar insegurança se não devidamente acompanhados e regulamentados, haja vista o grande número de usuários. Desta forma, é importante que os síndicos e os moradores conheçam as leis que regulam a atividade do AirBNB para poderem tomar as ações necessárias para garantir a segurança de condomínios que possuem unidades locadas por meio desta plataforma ou proibir este tipo de locação atípica, via Convenção.

## O Condomínio pode proibir a locação de acordo com as decisões do STJ?

É importante reconhecer que esta novel atividade econômica tem uma expressiva repercussão social, estando inserida na emergente economia de compartilhamento. Neste contexto, não devem ser feitas previsões alarmistas sobre proibições que, legalmente, ainda não existem. Os precedentes julgados pelo STJ no REsp 1.819;07 e REsp. 1.884.483, **não foram unânimes e, portanto, não são vinculantes e valem apenas para as situações ali decididas**. Embora possam orientar juízes e tribunais na tomada de decisões em casos futuros, **as decisões não são suficientes para afirmar que houve a formação de uma jurisprudência no sentido de proibir de maneira geral a locação de imóveis via *Airbnb* em condomínios residenciais**.

Destacamos que nos julgamentos dos Recursos supracitados não havia uma proibição expressa na convenção do condomínio contra a locação por curto espaço de tempo via plataformas digitais. A decisão foi tomada apenas levando em conta a finalidade residencial do condomínio e a natureza da atividade exercida. E noutro caso, analisou-se um cenário em que a proibição de locações por períodos inferiores a 90 dias estava expressamente prevista na convenção do condomínio. Aqui, a discussão girou em torno da legalidade dessa restrição e seu alinhamento com a função social da propriedade e a destinação residencial do condomínio.

Isto posto, cada caso possui suas especificidades e deve ser analisado individualmente, considerando as regras da convenção de cada condomínio, o contexto em que a "locação" ocorre e as peculiaridades da situação. Apenas nas hipóteses de proibição expressa na convenção do condomínio é que estaremos diante de um quadro maior de certeza quanto à vedação. Lado outro, não se pode esquecer que há previsão legal a respeito da Locação por temporada em condomínios residenciais, cuja lei estabelece apenas um prazo máximo de 90 (noventa) dias, havendo lacuna para prazo mínimo, assemelhando-se, pois, à locação atípica do Airbnb.

Diante disso, entendemos que, por enquanto, os condomínios somente poderiam proibir as locações do tipo AirBNB **mediante a votação em assembleia com proibição expressa na Convenção, com quórum mínimo de 2/3 dos moradores que altere a Convenção do Condomínio, e na mesma oportunidade disciplinar o período mínimo da Locação Por Temporada**. Neste caso, o síndico deve se atentar às medidas de segurança e se responsabilizar por elaborar normas para a prática em conjunto com os moradores. E estas normas, sugerimos inserir no Regimento Interno.

## Violência Familiar no âmbito do condomínio: A quem cabe comunicar?

---

*Em briga de marido e mulher, ninguém mete a colher*”. Quem nunca ouviu este ditado popular? Geralmente, os ditados populares carregam uma sabedoria inquestionável. Mas, não é o caso deste. Quando o relacionamento está permeado de agressão física, moral, psicológica, cárcere privado ou assédio sexual, uma revisão desta interpretação precisa ser modificada. Com o crescente aumento da violência familiar, tramita no Congresso Nacional, o Projeto de Lei de nº 02510/2020 que, se aprovado, não somente autorizará, mas obrigará a todos do condomínio a “meterem a colher”.

Por outro lado, entendemos que Código Civil, no inciso IV, do artigo 1.336 já estabelece como um dos deveres dos condôminos, o que promoverem uma convivência pacífica, ao determinar a obrigação de “*dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes*”. Desta forma, a princípio, o condomínio já poderia, com fundamento neste artigo, promover o bem comum e adotar providências, haja vista que a violência doméstica/familiar vai de encontro ao sossego, à segurança e à salubridade previstos no supracitado dispositivo, legitimando o síndico a atuar nestas situações.

No Estado do Espírito Santo, temos a LEI Nº 11.469, DE 25 DE NOVEMBRO DE 2021, que entrou em vigor na data de 25 de novembro de 2021, obriga os condomínios residenciais, conjuntos habitacionais e congêneres a comunicar à Delegacia de Atendimento à Mulher – DEAM os casos de agressões domésticas contra mulheres, no âmbito do Estado do Espírito Santo, inserindo inclusive penalidades que vão desde a advertência ao caso de pagamento em dobro da multa prevista no inciso II, do Art. 4º, desta lei.

Em alguns municípios, como o de Vila Velha, por exemplo, a Lei nº 6.611, de 06 de abril de 2022 (em vigor desde junho de 2022), torna obrigatória a comunicação aos órgãos de segurança pública a ocorrência ou indícios de violência doméstica e/ou familiar praticada contra mulheres, crianças, adolescentes, idosos e pessoas com deficiência no interior de suas unidades e/ou em suas áreas comuns, sob pena de multa e determinando que seja divulgado nas áreas de uso comum dos condomínios residenciais através de cartazes, placas ou comunicados o que consta na referida lei, bem como que a incentivarem os moradores a notificarem a ocorrência ou indício de violência doméstica e familiar.

Isto posto, cabe a toda comunidade condominial promover a comunicação aos órgãos de segurança pública. Cabe ao Síndico orientar os colaboradores quanto aos procedimentos a serem adotado nesses casos.

Portanto, “*em briga de marido e mulher, pode e deve meter a colher*”.



# A compra eficiente de produtos de limpeza para o condomínio

---

A aquisição dos produtos de limpeza de um condomínio requer do Síndico cuidados que devem ser observados com bastante atenção, cuidado e critério, uma vez que manter o condomínio sempre limpo e bem conservado é uma das obrigações do síndico, prevista **no Código Civil (art. 1.348, inciso V)**. Não é uma escolha que deve apenas ser pautada na economia, mas também na segurança e qualidade do produto, pois, uma escolha errada pode trazer prejuízos diversos ao condomínio, desde indenizações trabalhistas, ambientais a danos ao condomínio. Junto com o produto escolhido, deve se atentar no seu manuseio e nos **EPIs** necessários aos colaboradores. O que leva o condomínio não apenas a se preocupar com o treinamento e a capacitação de seus colaboradores, mas também com a fiscalização do uso correto tanto dos EPIs como dos produtos de limpeza.

## Como fazer uma aquisição mais segura para seu condomínio

A gestão de materiais no condomínio pode se vir a se tornar um importante problema no controle financeiro se não for bem conduzida. Compras idênticas, material fora do prazo de validade, reposição inadequada e rotinas de serviços comprometidas, por exemplo, traduzem uma má gestão da coisa comum. Uma gestão de materiais vai muito além da compra. Passa pela identificação dos itens mantidos no estoque, local de armazenamento, além de outros. Por isso, a escolha de uma empresa que possa realizar esta atividade seria um facilitador para o Síndico. Mas, caso o condomínio opte pela não terceirização, o Síndico deverá ficar muito atento ao realizar a compra.

Aqui sugerimos algumas dicas que poderão auxiliar a você, síndico, a fazer esta aquisição de forma mais segura para seu condomínio. Vejamos:

- ✓ Nunca compre antes de agendar a visita: em seu condomínio, pois a empresa deve conhecer a superfície das áreas comuns do seu condomínio e depois o condomínio vai à sede da empresa;
- ✓ Conheça o Manual de Manutenção das áreas comuns de seu condomínio. Ele pode apresentar os materiais a serem usados na limpeza e conservação das áreas comuns – inclusive para manter as garantias;
- ✓ Faça vários orçamentos com empresas conhecidas no mercado e especializadas no ramo;
- ✓ Solicite que cada empresa estabeleça a validade do orçamento (um período mínimo, pois assim, o preço não oscilará);
- ✓ Ao apresentar a lista completa de produtos para cada empresa, compare o valor unitário de cada produto e não necessariamente o valor final;
- ✓ Equipare os orçamentos não só em quantidade, mas em qualidade, e especifique a marca dos produtos que deseja, assim, poderá fazer uma comparação melhor de preço;
- ✓ Forma de pagamento e até de parcelamento pelo menor após 30 (trinta) dias da entrega do produto;
- ✓ Verifique com outros síndicos, a qualidade do atendimento da empresa escolhida;
- ✓ A compra sempre deverá ser realizada mediante emissão de nota fiscal.

A gestão de materiais em condomínio é uma atividade administrativa que requer organização e controle. Assim, considere produtos de limpeza utilizados, materiais de higiene, acessórios de reposição, equipamentos de limpeza e higienização, lâmpadas e tudo mais que for pertinente. Cada condomínio tem suas particularidades que podem exigir outros tipos de material. Sendo bem realizada, evita uma série de prejuízos ao condomínio, consequentemente, gerando economia.

# Elevadores em condomínio:

## Manutenção e as Normas da ABNT

---

O Código Civil Brasileiro, estabelece no inciso V, do art.1.348, como um dos deveres do síndico o de diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores. A manutenção de elevadores é descrita no tópico sobre **conservação e segurança** das áreas comuns do condomínio. Em casos de acidente no elevador de um edifício ocasionados por falta ou incorreta manutenção, o condomínio será responsabilizado, e o síndico também, na qualidade de gestor do condomínio. Cabe a ele selecionar e contratar a empresa especializada de manutenção, mediante contrato, a ser elaborado ou analisado pelo jurídico, de modo que haja ainda maior segurança jurídica.

### **NBR Elevadores: Quais são as normas ABNT para elevadores?**

Quando os elevadores seguem corretamente as normas estabelecidas de manutenção, as probabilidades de apresentarem problemas diminuem. Existem muitas normas da ABNT que envolvem os elevadores e os seus processos e a principal delas é NBR Elevadores 16083:2012, que tem o objetivo de especificar tudo que é necessário para a manutenção dos elevadores monta-cargas, de cargas, passageiros e das esteiras e escadas rolantes. A NBR Elevadores 16083:2012 também possui uma série de especificações que envolvem os reparos, trocas de peças, ajustes, como resgatar passageiros, funcionalidades, limpeza, lubrificação etc. Existem algumas outras normas para abordar cada tópico de maneiras específicas, cada uma com os seus respectivos detalhamentos sobre as formas de uso dos elevadores, como por exemplo:

**NBR Elevadores 16.042 – elevadores elétricos de passageiros,**

**NBR Elevadores 15.597 – requisitos de segurança para a construção e instalação de elevadores,**

**NBR Elevadores 12.892 – elevadores unifamiliares ou de uso restrito à pessoa com mobilidade reduzida,**

**NBR Elevadores NM 313 – elevadores de passageiros,**

**NBR Elevadores NM 267 – elevadores hidráulicos de passageiros,**

**NBR Elevadores NM 196 – elevadores de passageiros e monta-cargas,**

**NBR Elevadores NM 207 – elevadores elétricos de passageiros,**

**NBR Elevadores 14.364 – elevadores e escadas rolantes,**

**NBR Elevadores 10.982 – elevadores elétricos,**

**NBR Elevadores 5.665 – cálculo de tráfego nos elevadores.**

As normativas da **ABNT** não são leis, mas tem força de lei e devem ser seguidas à risca. Para se adequar às normas **ABNT**, os condomínios e edificações que possuam elevadores precisam contratar empresas especializadas na área, que tenham o reconhecimento do mercado e experiência no segmento e, sobretudo, o conhecimento destas normas. É fundamental que esteja cadastrada junto ao CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, possua cadastro junto aos órgãos governamentais competentes e, acima de tudo, esteja habilitada formalmente a desenvolver suas atividades.

**Atuando desta forma, o Síndico zelará pela segurança e pela integridade de todos do Condomínio.**



# Energia Solar em Condomínios

## Legislação

---

Tornar o condomínio mais sustentável significa redução de custo. Com o uso da energia solar, através da geração compartilhada estipulada pela resolução 687/2015 da Aneel é uma realidade possível. Por demandar o uso de espaços comuns, depende de aprovação da assembleia, por maioria simples, haja vista que, segundo a maioria dos juristas, cuida de benfeitoria necessária pois visa redução de custo. A possibilidade de gerar e consumir energia limpa, renovável e sustentável, o baixo impacto ambiental, a durabilidade do sistema, tarifas de baixo custo, a manutenção baixa, processo de instalação simples e rápido e redução de custo são, dentre outros, fatores que motivam para a implementação da energia solar. É, sem dúvida, uma ótima redução de custo.

### **Legislação Vigente: Considerações Gerais**

Além das resoluções da Aneel, temos a Lei 14.300, sancionada em janeiro de 2022, que instituiu o Marco Legal da micro e minigeração de energia elétrica no Brasil. Esta lei mudou a taxação dos créditos de quem já possui ou pretende instalar o sistema de energia fotovoltaica conectado à rede (on grid, que é o mais comum). Para os usuários que já usufruem de painéis solares, esta cobrança somente será válida a partir de dezembro de 2045, portanto, seguem isentos. Ou seja, após sanção da Lei 14.300/22, os créditos que antes eram "devolvidos" à distribuidora sem nenhum custo pelo condomínio, passarão a ser taxados, variando de 15% em 2023 a 100% em 2029 para quem pretendia protocolar o projeto até 06 de janeiro de 2023.

Além da nova lei 14.300/22 que regula o sistema de energia fotovoltaica conectado à rede (on grid), existem normas técnicas que devem ser levadas em consideração. Em especial, a resolução da Aneel, que é taxativa quanto à contratação de profissionais habilitados na área de engenharia elétrica que assinarão o projeto de instalação, visando garantir o exato dimensionamento do sistema e para solicitar as licenças necessárias à concessionária de energia para a execução do projeto. Destacamos que antes de iniciar a utilização, a distribuidora terá ainda que vistoriar as placas para só então, estando de acordo, autorizar o uso.

Segundo especialistas, esta legislação traz segurança jurídica a todos os envolvidos. E, mesmo com a taxação, a economia gerada pela energia fotovoltaica representa uma ótima solução, não somente no lado financeiro, mas o sustentável, o patrimonial com a valorização do seu imóvel, segurança contra riscos de apagões. Para isso, necessário buscar empresas especializadas no ramo, que possam comparar ao seu condomínio e explicar os tipos de sistemas fotovoltaicos existentes, como funcionam, quanto custa implantar energia fotovoltaica em condomínio, como seria a manutenção do sistema fotovoltaico e a projeção da redução dos custos para o condomínio. E, somente após todos estes esclarecimentos, convocar assembleia, apresentar as informações, os orçamentos e deliberar.

# Caixa d'água em Condomínio:

## A importância da Limpeza e Manutenção

---

Fonte de vida, inúmeros são os benefícios da água, dentre os quais o de ajudar a regularizar quase todas as funções do nosso organismo. Por isso, a limpeza de caixa d'água é uma atividade extremamente importante para a saúde do ser humano, visto que esse reservatório armazena toda água potável utilizada por membros de uma casa, prédio, condomínio ou edifício comercial. A ausência de manutenção ou de uma limpeza inadequada podem trazer problemas de saúde para toda a comunidade condominial. A água contaminada é um prato cheio para a proliferação de doenças, como dengue, Zika vírus e Chikungunya e o cuidado com as condições de limpeza é uma das principais formas de matar larvas da dengue na caixa d'água, bem como de outras doenças.

### Legislação aplicada e procedimentos principais

A **caixa d'água** é uma das estruturas mais importantes dentro de um condomínio residencial, e sendo responsável pelo **abastecimento de torneiras e chuveiros**, é imprescindível manter uma excelente higienização no recipiente em que está armazenada, pois que é de uso de todos os moradores.

Diferentemente de residências, condomínios contam com caixas d'água de grande porte. E é natural que com maiores equipamentos, vêm maiores responsabilidades. Por isso, a recomendação geral é que se busque uma empresa especializada para fazer a manutenção da caixa d'água. E que seja feita a cada 06 (seis) meses, pois cuida de questão de saúde. Neste sentido, aplica-se as recomendações da Anvisa chamada Portaria Nº 2.914, publicada pelo Ministério da Saúde em 12 de dezembro de 2011. Esse documento oficial aborda os procedimentos de controle e de vigilância da qualidade da água para consumo humano quando distribuída de forma coletiva – como é o caso dos condomínios.

Por isso, imprescindível a contratação de empresa especializada na prestação deste serviço, que possa promover a higienização do reservatório, limpando a sujeira acumulada, promovendo a desinfecção com bactericida, promovendo a inspeção da caixa, realizando a prevenção de entupimentos e preencher o reservatório e liberar o consumo. Além, disso, a empresa deve entregar ao Síndico o registro da data da limpeza, a emissão de certificado de higienização e a análise bacteriológica final, assegurando assim que a água está própria para consumo. Recomenda-se realizar a limpeza do recipiente entre os meses de novembro a janeiro, para preparar o condomínio para o verão, e entre os meses de maio e julho, para que o inverno. Já para condomínios que ficam na praia, realizar a manutenção nos meses de menor movimento.

O síndico é o responsável por fazer esse acompanhamento e, portanto, ao contratar a empresa deve exigir também o certificado de treinamento específico para realizar este serviço, além de uso de EPIs para proteção e, a depender, o certificado de higienização. Todos estes cuidados são obrigações pois o condomínio é responsável por fornecer água potável para os moradores e colaboradores.

## Vagas de garagem em Condomínio:

### Reserva para portadores de deficiência ou com mobilidade reduzida e idosos

A vaga especial é um direito assegurado por Lei Federal com uso regulamentado por Resolução do Conselho Nacional de Trânsito (CONTRAN), que determina que 5% do total de vagas do estacionamento regulamentado seja destinado a idosos e 2% a portadores de deficiência.

**A reserva de 2% das vagas, em áreas de estacionamento público e privado, já era estabelecida no artigo 7º da Lei n. 10.098/00, de 19 de dezembro de 2000,** que estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, e dá outras providências.

Destacamos o Decreto nº 9.451/18 (que regulamenta o art. 58 da Lei nº 13.146, de 6 de julho de 2015, que institui a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência - Estatuto da Pessoa com Deficiência) que no inciso I, do Art. 9º, estabelece que ficam dispensados do cumprimento das exigências deste decreto, as edificações de uso privado multifamiliar cujo projeto tenha sido protocolado no órgão responsável pelo licenciamento anteriormente à data de entrada em vigor deste Decreto que teria ocorrido 18 meses após a data da sua publicação (art. 11). Tendo sido publicado em 27.07.2018 (Diário Oficial da União - Seção 1 - 27/7/2018, Página 1 (Publicação Original), passaria a entrar em vigor a partir de 25/01/2020.

Lado outro, o § 3º, do Art. 8º, do Decreto 9.451/2018, estabelece os locais onde deverão ser localizadas as vagas, ou seja, próximo às rotas acessíveis de pedestres ou aos elevadores, atender aos requisitos estabelecidos nas normas técnicas de acessibilidade vigentes e ficar sob a administração do condomínio em área comum. Ainda, o §4º deste mesmo Decreto dispõe que *O morador com deficiência com comprometimento de mobilidade e que tenha vaga vinculada à sua unidade autônoma poderá solicitar uma das vagas sob a administração do condomínio a qualquer tempo, hipótese em que o condomínio deverá ceder a posse temporária da vaga acessível em troca da posse da vaga vinculada à unidade autônoma do morador.*

Destaca-se, ainda, que a obrigatoriedade da reserva de dois por cento das vagas de garagem ou estacionamento, vinculadas ao empreendimento, para uso comum, para veículos que transportem pessoa com deficiência com comprometimento de mobilidade, sem prejuízo do disposto no art. 47 da Lei nº 13.146, de 2015, não se aplica aos empreendimentos que não ofereçam vagas de estacionamento vinculadas às unidades autônomas da edificação. Por este Decreto, então, a obrigatoriedade de oferta de vagas para deficientes em condomínios exclusivamente residenciais, **aplicaria tão somente aos empreendimentos aprovados somente depois da data de 25/01/2020.**

#### Mas, e quanto ao idoso? Haveria obrigatoriedade?

Importante a citação do dispositivo legal, artigo 41, do Estatuto do Idoso ( **LEI Nº 10.741, DE 1º DE OUTUBRO DE 2003.**), que dispõe sobre os estacionamentos privados de uso coletivo **e não se aplica ao âmbito dos condomínios residenciais que são propriedades exclusivamente privadas**, ou por definição comum na legislação, propriedade privada multifamiliar.

Porém, para vivência em Condomínio, tão importante quanto se ter resiliência, é se ter empatia. Por isso, em respeito ao princípio da dignidade humana, recomendamos aos condomínios que, havendo possibilidade e de acordo com área reservada pelo empreendimento as vagas de garagem, considerando espaço de manobra e outros, seja disponibilizada vaga especial ao idoso (em atendimento ao Estatuto do Idoso) e ao portador de deficiência por mobilidade (ainda que o empreendimento tenha sido protocolado após a data de 25/01/20), a fim de que possam obter melhores acessos ao condomínio e à sua unidade.