

## **CARTILHA - GUIA PRÁTICO PARA RACIONALIZAÇÃO DE DESPESAS NOS CONDOMÍNIOS EM TEMPOS DE PANDEMIA**

### **1-) INTRODUÇÃO**

Como sabemos o mundo vive uma situação inédita com a pandemia causada pelo CORONAVÍRUS (COVID-19) e como todas as economias mundiais, nosso país será igualmente afetado pelo isolamento que acabou por fechar o comércio não essencial, implicando em redução de renda, principalmente para aqueles que são autônomos e informais.

É possível especular que nossos condomínios sofrerão profundo impacto ante a inadimplência que se prevê. Todavia, as despesas continuam existindo e se os condomínios não arrecadam, obviamente não conseguem honrar com suas obrigações.

A situação é extremamente complexa e delicada, pois, como dito, todos foram afetados com a pandemia e temos que fazer o máximo para honrarmos com nossos compromissos e fazermos prevalecer as contratações, sob pena de piorar ainda mais as previsões preocupantes para a economia.

Os contratos vigentes devem ser preservados, sejam eles de locação, aquisição de móveis, imóveis, prestação de serviços.

Não podemos permitir que a presente situação seja motivo para obstar os pagamentos dos compromissos. Pessoas terão, sim redução de receita, mas em conjunto, num esforço comum, devemos buscar minimizar os efeitos desses novos tempos, visando assegurar a saúde financeira dos nossos condomínios, a adimplência dos condôminos, prezando pela aplicação dos princípios da boa-fé, razoabilidade e proporcionalidade.

Nunca se clamou tanto pelo diálogo e conciliação, para que os contratantes possam cumprir com seus deveres pactuados sem benefício de um em total detrimento do outro.

E com esse desiderato, os membros da **COMISSÃO DE DIREITO CONDOMINIAL DA OAB – 33ª. SUBSEÇÃO DE JUNDIAÍ** elaboraram essa cartilha contendo dicas essenciais para auxiliar os síndicos, administradores, advogados e o público em geral que reside ou trabalha em condomínios.

## 2-) REVISÃO DE CONTRATOS

Antes de qualquer comentário acerca do assunto devemos observar que a inadimplência esperada para os próximos meses é de aproximadamente 30% o que, em se tratando de um condomínio significa que em 3 meses, será perdida a receita quase que integral de um mês.

**Sobre o tema:** Quando o assunto é gestão orçamentária de um condomínio a revisão de contratos é sempre o ponto primordial para se atingir os objetivos pretendidos.

Observe-se que a constituição das despesas ordinárias basicamente é formada pelos custos contratuais das empresas que prestam serviços para os condomínios o que, por sua vez, constitui a conta DESPESAS ORDINÁRIAS.

Para se obter a revisão de contratos não existe outro meio senão a negociação bilateral. O síndico deverá ter consigo os principais parâmetros de negociação para embasar seu pleito junto ao comercial das empresas que pretende a negociação, dentre eles, podemos citar:

- análise embasada de aumento de inadimplência;
- cenário regional da prestação de serviços no setor;
- decretos municipais, estaduais, federais e afins;
- proposta clara de redução e justificativa do número apresentado;
- período de redução e
- histórico de bom pagador do condomínio em relação à empresa Contratada.

Devemos lembrar que ainda que o síndico esteja munido de todos esses parâmetros, a empresa contratada tem toda a liberdade de não acatar a redução proposta uma vez que se trata de discussão que versa sobre o direito Contratual e, como tal, esta sacramentado nas cláusulas contratuais.

Então, mesmo depois de seguir todos os parâmetros de negociação a contratada ainda manter-se inerte quanto a redução de valores; é chegado o momento de praticar atitudes mais específicas com a observação das seguintes questões pelo Síndico:

- Esse serviço é de suma importância no momento?
- A quantidade dos serviços prestados por essa Contratada podem ser reduzidos?

---

- Existe outra empresa no setor que possa substituir essa Contratada?

Se uma das perguntas acima forem respondidas afirmativamente é chegado o momento de mudanças ou encerramento dos contratos, embora, as rescisões sejam a derradeira medida a seguir.

E visando trazer uma visão holística da situação, enumeramos alguns contratos de prestação de serviços que podem e devem ser revistos ou extintos:

- 1- **PISCINEIRO**: esse é um dos contratos que de imediato pode sofrer interrupção ou redução dos serviços principalmente se o condomínio tiver zelador. Observe-se que a redução de aquisição de produtos de limpeza, já ocorreu uma vez que as piscinas já estão fechadas;
- 2- **JARDINAGEM**: esse contrato pode ser reduzido proporcionalmente, principalmente se a área comum do condomínio não possui grandes espaços com plantas que precisam manutenção. Para os contratos com mais de uma mão de obra sugerimos a redução de uma delas e para os contratos de mão de obra única sugerimos a redução do número de visitas;
- 3- **BOMBAS, PORTÕES e CERCAS ELÉTRICAS**: essas contratações são muito delicadas, pois nunca se sabe quando uma bomba dará problemas. A sugestão, então, para quando as bombas estejam com manutenção em dia é a alteração do contrato mensal para contrato por chamado. Assim, o condomínio só deverá se preocupar com um custo em relação ao mesmo caso abra um chamado;

- 
- 4- ELEVADORES:** este é um contrato que necessita de muita cautela quando de sua negociação, principalmente nesses dias de isolamento social em que seu uso tem sido maior. De qualquer forma, este é um dos contratos em que não existe a possibilidade de redução do atendimento ou de sua interrupção e, nesse caso, a recomendação é a tentativa de redução dos valores da mensalidade com a empresa contratada que terá grande oportunidade de demonstrar a parceria e empatia com o condomínio;
- 5- PORTARIA e LIMPEZA (terceirizados):** eis aqui um contrato com margem de negociação muito reduzida, por se tratar de capital humano com pagamento de tributos de grande monta e várias obrigações fiscais e também pelo fato de que a redução de mão de obra nesse contrato implica na perda da qualidade da prestação dos serviços ou na inviabilidade da prestação, mormente na situação atual em que a atenção com limpeza foi redobrada. O que poderá ser ajustado com as empresas contratadas é o pagamento parcial de três ou quatro mensalidades e sua complementação diluída nos próximos meses.

Aos condomínios que possuem um número de unidades que comporte o sistema de portaria virtual a recomendação é a migração imediata, porém, temos aqui um impasse: essa migração depende de aprovação assemblear, com a apresentação de orçamentos. Nesse caso o síndico poderá apresentar as propostas através de documentos específicos (digital ou físico de modo que atinja a todos os condôminos votantes) com o tema a ser debatido e colher a assinatura (ou anuência formal de forma digital; e-mail) de todos os moradores, tornando pública a “votação” final dos condôminos.

---

Ressalte-se que o determinado acima deve ocorrer apenas em caráter de exceção devendo prezar pela publicidade dos atos. Todavia, nada impede que o ato possa ser questionado judicialmente, pelo que os cuidados na realização dessa assembleia devam ser maiores.

Aos condomínios em que o número de unidades autônomas seja maior que o recomendado para o sistema de portaria virtual; o síndico terá um pouco mais de trabalho, pois dependerá da negociação direta com o comercial da empresa Contratada. Lembrando que para tal negociação o mesmo deverá ter consigo a possibilidade de redução de funções de ronda, de um ou outro posto de limpeza sem comprometer em muito a qualidade da prestação dos serviços.

**6- ADMINISTRADORA, JURÍDICO e EMPRESAS DE COBRANÇA CONDOMINIAL:** estes são contratos com atuação extrema nesse momento, uma vez que toda a gestão passa pela revisão de contratos, emissão de boletos, renegociação de dívidas, discussão entre moradores, gestão de conflitos passa diretamente por eles. Dessa feita esses contratos estão previstos naqueles de negociação em situações extremas, já que a demanda por esses profissionais será intensa. Inclusive, os textos dos contratos eventualmente revistos deverão passar pelo crivo do departamento jurídico. Mas caso o síndico entenda que a gestão do condomínio deve passar pela negociação desses contratos o mesmo poderá atuar nos mesmos moldes dos contratos anteriores e buscar a negociação.

**7- EMPREGADOS DIRETOS (ou orgânicos):** eis aqui o contrato mais complexo de se gerir tanto para condomínios como para empresas em geral; alguns condomínios possuem zeladores, funcionários administrativos, porteiros e outros contratados como empregados

registrados no CNPJ do condomínio. Surge, então, grande embate, porque essas contratações versam diretamente sobre a Legislação Trabalhista vigente e, como sabemos, foi editada Medida Provisória 936/2020 sobre o tema flexibilizando ao empregador a redução de jornada com a redução de remuneração proporcional ou até a suspensão do contrato de trabalho o que, por sua vez, gerou um grande alvoroço uma vez que de imediato o Supremo Tribunal Federal se manifestou mencionando que haveria obrigação de concordância do sindicato perante os acordos em questão, porém, no dia 17/04/2020 os Ministros do Supremo Tribunal Federal decidiram por maioria de votos (7 a 3) que não é obrigatória a concordância do sindicato quanto aos acordos de redução ou suspensão de jornada com proporcionalidade nas salários conforme previsto na Medida Provisória 936/20. Dessa feita, caso seja de extrema necessidade e apenas depois de todas as negociações anteriormente citadas; recomendamos a redução ou suspensão do Contrato de Trabalho desde que a Medida Provisória ainda esteja em vigor. Mas, lembrem-se: antes de chegar a tal ponto, vale a pena cortar as horas extraordinárias, conceder férias em aberto e, só depois disso, aplicar o disposto na Medida Provisória.

Apontamentos finais:

Independente de qualquer que seja a forma da negociação adotada, o que se deve buscar é o equilíbrio do contrato e, no atual cenário, o simples fato de existir um aumento da inadimplência não gera por si só a obrigação da contratada em reduzir ou rescindir o contrato, por isso a negociação é de suma importância.

Outro ponto de fundamental importância é que o departamento jurídico deverá sempre ser acionado em qualquer negociação frutífera para que um aditamento ao contrato possa ser redigido e assinado pelas partes.

Relevante considerar ainda, que existem contratos abusivos contendo cláusulas de restrição à rescisão ou prevendo prazos de aviso prévio extensos e com multas exageradas, os quais, também deverão ser avaliados pelo departamento jurídico do condomínio.

Por fim, cumpre observar que grande parte dos contratos de prestação de serviços possuem prazo de pré-aviso de 30 dias quando de seu cancelamento e, caso o cancelamento seja necessário vale a pena a negociação bilateral desse prazo para reduzir os reflexos ao condomínio.

## **2.1-) Encargos sociais e tributos**

No tocante aos encargos sociais e tributos as medidas que estão sendo apresentadas de suspensão de prazos de pagamento e/ou prorrogação da data de pagamento estão em constante publicação para cada um dos tributos e encargos.

O que já temos entabulado é a Medida Provisória 927/2020 acerca da suspensão e parcelamento do FGTS ao empregador sem multa ou encargos relativos às competências março, abril e maio de 2020.



No que tange ao INSS existe projeto em trâmite na Câmara dos Deputados, até o momento sem aprovação e sem alteração na forma e prazos dos pagamentos. Quanto aos tributos federais, o Governo e a Receita Federal já flexibilizaram os pagamentos prorrogando para agosto e outubro as datas dos vencimentos. Nessa seara, os condomínios devem estar alinhados com os seus departamentos jurídicos e com as suas administradoras e atentos às regras que estão sendo apresentadas até mesmo, porque algumas delas estão sendo criadas por Medida Provisória que depende de votação posterior junto ao Congresso e ao Senado.

Porém, o maior dos impactos aqui é que ao postergar o pagamento do mês corrente fatalmente o condomínio irá incorrer em dois pagamentos no mesmo mês. Ex.: FGTS de abril pode ser pago em Julho de 2020, porém, em julho o condomínio terá o pagamento do mês de Abril que foi postergado e o pagamento do mês de Julho; onerando o condomínio em um período em que provavelmente a inadimplência terá atingido seu pico.

Pede-se, portanto, cautela para analisar as medidas mais adequadas, sob qualquer cenário no momento.

## **2.2-) Contas de Consumo:**

Com a pandemia será quase inevitável o aumento do consumo de água, luz e gás em virtude do número de pessoas reclusa nos condomínios cumprindo a quarentena. Nesse período crítico, faz-se necessária a realização de uma campanha interna de conscientização entre os condôminos. O síndico

---

poderá elaborar folders, avisos, panfletos ou se valer de outros meios de comunicação, como avisos em grupos de mensagens eletrônicas.

Algumas medidas podem ser tomadas para que as contas de consumo sejam reduzidas, tanto para o condomínio, como para os condôminos, tais como:

**LUZ:**

O consumo de luz equivale de 5 a 10% do custo total de manutenção do condomínio.

**Condôminos:**

1. Evitar os horários de pico para o uso da energia, seguindo as orientações das concessionárias e respectivas bandeiras;
2. Diminuir o tempo no chuveiro elétrico, que é o maior vilão na conta de luz;
3. Passar roupas apenas 1 vez por semana, com o fim de concentrar o dia/horário para a atividade;
4. Retirar os aparelhos eletrônicos das tomadas no sistema Standby. Sem o uso, elas consomem 20% da energia;
5. Apagar as luzes dos cômodos quando vazios;
6. Priorizar a luz natural ao máximo possível;
7. Limpar com frequência as luminárias, no intuito de aumentar a qualidade da luz;
8. Uniformizar o uso das lâmpadas de LED, que são mais econômicas;

**Condomínio:**

1. Desligar, se possível, um dos elevadores nos horários de menor circulação de pessoas (ex: das 23:00h às 6:00h);

2. Desligar alguns pontos de iluminação na garagem ( ex: das 23:00h as 6:00h, domingos e feriados);
3. Desligar parcialmente a iluminação do(s) elevador(es) na madrugada;
4. Limpar com frequência as luminárias no espaço em que há maior circulação de pessoas, aumentando a qualidade da luz.

### **ÁGUA:**

#### **Condôminos:**

1. Evitar desperdícios. Quanto menos o consumo individual, menor o consumo do condomínio. Uso consciente;
2. Dimensionamento do reuso de água, tais como o volume de água descartado pela máquina de lavar roupas;
3. Evitar ao máximo o uso de lava-louças e lava roupas. Quando forem usadas, administrar dias e horários, sempre na capacidade máxima; Colocação de arejadores/respiros nas torneiras, o que ajuda na contenção do fluxo;
4. Use a máquina de lavar sempre na capacidade máxima;
5. Avalie se não há pequenos vazamentos em torneiras, pois um simples gotejamento desperdiça 45 litros por dia;
6. Sua louça pode ficar um pouco de molho antes de ser lavada. Isto facilita a limpeza e reduz o consumo de água;
7. Nunca deixe a torneira aberta enquanto faz a barba ou escova os dentes. Esta prática desperdiça 80 litros de água;
8. Jamais jogue óleo de fritura pelos ralos, além de causar o entupimento dos canos, contribuem para a proliferação de insetos e poluem o meio ambiente e
9. Diminuir o tempo do banho, economizando água e energia. Mais de 15 minutos consome 135 litros de água;

**Condomínio:**

1. Orientar os funcionários para evitar desperdícios;
2. Diminuir a frequência de regas de jardins;
3. Controlar o fluxo da pressão de água e a sua distribuição no condomínio e
4. Verificar a possibilidade de implementar o reuso de água.

**GÁS:**

**Condôminos:**

1. Observar a temperatura da água do aquecedor e fazer a regulagem média adequada no próprio aparelho (aquecedor de passagem), sem ter a necessidade de regulá-la nas torneiras;
2. Manter torneiras e duchas sempre limpas e desobstruídas de eventual sujeira (diminuirá a vazão de água e conseqüentemente o aumento do consumo em decorrência da elevação de temperatura);
3. Verificar eventuais vazamentos. Caso existente(s), providenciar a manutenção.

**2.3-) Despesas básicas de manutenção:**

- Material de limpeza: providenciar produtos adequados para a efetiva higienização ao combate ao Covid-19, tais como instalação e abastecimento frequente de álcool gel nas áreas pré-determinadas de maior circulação, além das limpezas agendadas de elevadores, hall social, serviço etc.

- 
- Observar o fornecimento e uso de EPI'S (equipamentos de proteção individual) por parte dos colaboradores de limpeza;

### 3-) DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS:

A pandemia do Coronavírus tem feito governos tomarem decisões drásticas, como o “ficar em casa” em quarentena, o fechamento do comércio, de escolas etc. E com a paralisação do comércio e com as pessoas todas em casa, muitos trabalhadores têm deixado de produzir ou produzido menos ou até mesmo sido demitido, razão pela qual a economia tem sido fortemente prejudicada. Com a crise do coronavírus e a economia afetada, todos os setores têm sido prejudicados, gerando efeito cascata, isto é, atingindo toda a sociedade.

No setor condominial não será diferente, os condomínios vão enfrentar a crise do coronavírus (COVID-19) com a queda em sua arrecadação e os síndicos terão que fazer uma boa gestão para suportar a inadimplência, tendo em mente quais são as despesas ordinárias e extraordinárias.

Necessário, então, o conhecimento da Lei do inquilinato (LEI 8245/91), a qual, conceitua as despesas ordinárias e as despesas extraordinárias para a manutenção, conservação, reformas e revitalização dos condomínios e que compõem as taxas condominiais, que são valores pagos pelos condôminos, como segue:

**a) despesas ordinárias:** são aquelas necessárias à administração do condomínio, tais como (art. art. [23](#), [§ 1º](#) Lei n [8.245/91](#)):

- salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;
- manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer;
- manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;
- pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

**b) despesas extraordinárias:** são aquelas alheias aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, tais como (art. [22](#), [parágrafo único](#), Lei nº [8.245/91](#)):

- obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- obras destinadas à reposição das condições de habitabilidade do edifício;
- indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

- despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;
- constituição de fundo de reserva.

Vejam os que algumas obras extraordinárias consideradas pela Lei do Inquilinato poderão ser adiadas em momentos de crise a qual o Brasil e o mundo estão enfrentando, assim o gestor condominial poderá manter a saúde financeira dos Condomínios e honrar com os compromissos.

E, para tentar minimizar os gastos, sugere-se que o condomínio negocie com eventuais fornecedores. Ao menos com aqueles cujas despesas sejam extraordinárias e que foram aprovadas em assembleia e com serviços em andamento, entendendo que, não há possibilidade de suprimir tal gasto nas cotas condominiais. As despesas extraordinárias, a depender do caso é possível adiá-las. A título de exemplo, citamos eventual despesa com paisagismo e decoração da área comum ou com a instalação de equipamentos de esportes, desde que pendentes.

Um ponto que pode ser avaliado pelo síndico e conselheiros do condomínio é a suspensão temporária da cobrança de um fundo de obras e/ou chamada de capital aprovado, desde que estes valores estejam sendo arrecadados de forma antecipada pelo condomínio e que não estejam comprometidos com os fornecedores ou com a aquisição de produtos e contratações realizadas.

De toda forma, como o momento é de crise e como todos os setores já têm sido afetados, recomenda-se muita conversa e bom senso antes de tomada de decisões.

Lembrando que, o rateio de obras em condomínio deve obedecer aos preceitos legais e a convenção de Condomínio **e é de responsabilidade do proprietário por ser uma despesa extraordinária.**

#### 4-) FUNDO DE RESERVA

O Fundo de Reserva tem a finalidade de cobrir despesas que aparecem em situações inesperadas, urgentes, não tem uma finalidade específica. É como uma reserva de um dinheiro para ocasiões excepcionais. Arnado Rizzardo entende como:

“Para atender despesas especiais, não previstas, e que sempre aparecem, sendo que, às vezes, inesperadamente, tem-se adotado a cobrança de um valor destinado a atender essas situações, de sorte, a não se precisar acrescer o valor da taxa condominial através de chamadas extraordinárias. Cobra-se de cada condômino uma quantia mensal própria, que não se destina a satisfazer uma obrigação vencida e exigível, para a cobertura de gastos ocorridos, mas tem por escopo constituir uma reserva para fazer frente a certas eventualidades que impõe gastos urgentes e inadiáveis, sem necessidade de acorrer subitamente aos condôminos.”  
(Condomínio edilício e incorporação imobiliária / Arnaldo Rizzardo. – 6. ed., rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro, 2018).

A possibilidade do uso do Fundo de Reserva do Condomínio para pagamento das despesas ordinárias é inviável, considerando que ele tem suas determinações regidas pela Convenção do Condomínio para gastos



---

emergenciais que necessitem obras ou manutenções não previstas e, por isso o Fundo de Reserva é um dos itens intitulado na Lei do Inquilinato como uma despesa extraordinária.

Além disso, o Fundo de Reserva é por lei do proprietário do imóvel, tanto na sua obrigação de pagamento, quanto no seu direito ao uso para realizar obras emergenciais que garantam o perfeito funcionamento e não desvalorize o seu patrimônio, sendo que em alguns casos, a taxa ordinária é paga pelo locatário, que não teria direito a um desconto do valor saído de um fundo que é do proprietário do imóvel.

Todavia, considerando que a pandemia é emergencial e urgente, poderá o síndico, com muita responsabilidade, utilizar o fundo reserva, nesse caso, para pagamento das contas tanto as ordinárias como as extraordinárias, contudo em momento oportuno deverá convocar uma assembleia para expor os gastos, deliberando nela a aprovação do meio de recompor o fundo novamente.

Sabemos que a constituição do Fundo de Reserva não é obrigatória por lei, mas poderá estar convencionado (convenção do condomínio), podendo o síndico deliberar em assembleia ordinária a aprovação dele, que nesse momento de crise econômica será a salvação de muitos condomínios para adimplirem as despesas, principalmente com a inadimplência que se é esperada.

## **5) INADIMPLÊNCIA NO PAGAMENTO DAS COTAS PELOS CONDÔMINOS:**

Para falar um pouco sobre inadimplência é necessário que se tenha em mente que a receita do condomínio se dá através do rateio de suas despesas, e dentre estas podemos citar, serviços de portaria, limpeza, jardinagem, manutenção geral, funcionários, dentre outras, as quais são necessárias para o funcionamento do condomínio, e este rateio é realizado entre todos os condôminos.

Sendo assim, é certo que a inadimplência no pagamento das taxas condominiais, acarreta preocupações ao síndico e gestores condominiais, visto que é através da arrecadação das taxas condominiais que o condomínio poderá cumprir com as suas obrigações contratuais e legais. Sem arrecadação não há caixa e as despesas de manutenção do condomínio não são pagas!

O pagamento da taxa condominial encontra respaldo no artigo 12 da Lei 4591/64 e artigo 1336, I, do Código Civil, sendo que o primeiro artigo assim cita:

“Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.”

O não pagamento da taxa condominial no prazo legal, acarreta ao condômino o pagamento do valor acrescido de correção monetária, multa e juros, com previsão no parágrafo 3º do artigo 12 da Lei 4591/64 e parágrafo 1º do artigo 1336, do Código Civil, sendo que a primeira norma legal diz:

“O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na Convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 20% sobre o débito, que será

atualizado, se o estipular a Convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso da mora por período igual ou superior a seis meses.”

Cabe ao síndico a obrigação de cobrar os inadimplentes, sendo esta exigência também decorrente de lei, conforme Parágrafo 2º, do artigo 12 da Lei 4591/64 e o inciso VII do artigo 1348 do Código Civil, sendo que a primeira norma legal assim determina:

“Cabe ao síndico arrecadar as contribuições competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas.”

Deste modo, é certo que o atraso no pagamento da taxa condominial pelo condômino gera transtornos para todo o condomínio, uma vez que ele não poderá contar com o dinheiro do condômino inadimplente e os demais condôminos terão que pagar pelo valor faltante, além de citar que não sendo a inadimplência resolvida de forma amigável, ao condomínio competirá ingressar com ação judicial para o recebimento deste valor.

A sugestão aos condôminos inadimplentes é de que ao verificarem a impossibilidade no pagamento de sua taxa condominial procure o condomínio o mais breve possível a fim de apresentar uma negociação para a quitação do débito ou o seu parcelamento, e aos síndicos e demais membros do corpo diretivo a orientação é de que acompanhem mensalmente a inadimplência do condomínio, e verificando a inadimplência de um condômino, que seja feito o

---

contato com ele através de e-mails, whatsapp, telefonema ou correspondência, a fim de que haja uma solução para a pendência financeira, sendo ela, um prazo para a quitação total do débito ou um parcelamento do valor devido, priorizando desta forma sempre o diálogo e a negociação entre o condomínio e os condôminos inadimplentes.

Neste momento de pandemia do Covid-19, entendemos que para uma melhor avaliação pelo condomínio daqueles condôminos que, de fato, precisam de um parcelamento, por exemplo, que exijam a comprovação da alteração/redução da renda com desemprego, dentre outras causas, pois sabemos que, infelizmente, há os oportunistas que querem ter benefícios em detrimento daqueles que realmente necessitam.

No que diz respeito à negociação do condomínio com os condôminos é certo que o síndico não pode excluir a correção monetária, os juros e multa, mas pode negociar um prazo para a quitação do valor do débito de forma parcelada, condicionando este parcelamento ao pagamento das cotas condominiais que irão se vencer.

Quanto à forma de se proceder com o parcelamento, entendemos que cabe a cada condomínio, através de seu síndico, avaliar internamente as condições que entendem serem melhores, tendo como sugestões, que o parcelamento siga critérios contendo valores mínimos para a parcela de acordo, número máximo de parcelas, correção monetária delas, dentre outras condições que forem julgadas importantes pelo condomínio, sempre assessorados por um advogado. O que não recomendamos são parcelamentos muito extensos que prejudicarão ainda mais a arrecadação e a quitação dos compromissos.

O que percebemos como importante é que, primeiramente, seja buscada a negociação entre condomínio e condôminos, e não sendo esta

---

possível, aí caberá o ingresso com a ação judicial para a cobrança dos valores não pagos pelo condômino.

## 6- ) SÍNDICO: O GESTOR E CONCILIADOR

Antes de explorar mais o tema, é importante saber que a palavra síndico tem origem no termo “edil”, segundo o dicionário: “na antiga Roma, funcionário ou magistrado cuja função era observar e garantir o bom estado e funcionamento de edifícios e outras obras e serviços públicos ou de interesse comum, como ruas e o tráfego, abastecimento de gêneros e de água, condições de culto e prática religiosa etc.; nas municipalidades do Império Romano, funcionário administrativo regular, de segundo escalão”.

Rápida leitura desse conceito já aponta claramente quais os deveres e responsabilidades do síndico, principalmente o de cumprir as leis vigentes, normas, sob pena de trazer prejuízos ao condomínio e responder pessoalmente por eles. **REFLITAM NESSE CONCEITO DE RESPONSABILIDADE:**

“Obrigação que pode incumbir uma pessoa a reparar o prejuízo causado a outra, por fato próprio, ou por fato de pessoas ou coisas que delas dependam.”  
Savatier, René – Traité de la Responsabilité Civile,  
Paris, 1939, V.I, N.1

O artigo 1.348 do Código Civil elenca vários deveres que devem ser cumpridos pelo síndico, conforme se lê:

“Art. 1.348. Compete ao síndico:

- I - convocar a assembleia dos condôminos;
  - II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
  - III - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
  - IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;
  - V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
  - VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;
  - VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;
  - VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;
  - IX - realizar o seguro da edificação.
- § 1º Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.
- § 2º. 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”.

O artigo 22, da Lei 4.591/64, conhecida como a “lei dos condomínios” também seguia nessa linha, prevendo os deveres do síndico. Portanto, concluímos que do conceito até os textos de lei cabe ao síndico zelar pela manutenção e regularidade do empreendimento. Além dessas competências e nos tempos atuais, o síndico também deve priorizar pela conciliação, comunicando-se de forma adequada com seus condôminos. O síndico precisa encontrar o equilíbrio entre exigir o cumprimento das regras pelos condôminos e ao mesmo tempo ser conciliador e buscar a harmonia entre todos que compartilham o mesmo espaço.

E nesses momentos de pandemia, síndicos visando proteger seus condôminos e a si mesmos foram obrigados a tomar medidas nunca vistas antes, como o fechamento de áreas comuns de lazer, paralisação de obras etc.

A conjuntura é inédita e não podemos, como operadores do Direito, simplesmente apontar saídas milagrosas e com garantias de que não terão consequências, em que pese o Projeto de Lei nº 13.979/2020, já poderia servir de embasamento, mas a situação requer medidas mais enérgicas, mormente para que o síndico não seja punido no futuro pela negligência. E nesse sentido, para os síndicos, especificamente o Projeto de Lei 1179/2020, em texto da Emenda 89, da Senadora Simone Tebet, o qual, ainda não foi aprovado, vem em seu artigo 11 trazer a previsão legal para dar subsídio a essas proibições. Vejamos:

“Art. 11. Em caráter emergencial, até 30 de outubro de 2020, além dos poderes conferidos ao síndico pelo art. 1.348 do Código Civil, compete-lhe:

Comissão de Direito Condominial  
Presidente - Cristina Donizeti Cabrera Carner Pilot

---

I - restringir a utilização das áreas comuns para evitar a contaminação do Coronavírus (Covid-19), respeitado o acesso à propriedade exclusiva dos condôminos;

II – restringir ou proibir a realização de reuniões, festividades, uso dos abrigos de veículos por terceiros, inclusive nas áreas de propriedade exclusiva dos condôminos, como medida provisoriamente necessária para evitar a propagação do Coronavírus (Covid-19), vedada qualquer restrição ao uso exclusivo pelos condôminos e pelo possuidor direto de cada unidade.

Parágrafo único. Não se aplicam as restrições e proibições contidas neste artigo para casos de atendimento médico, obras de natureza estrutural ou a realização de benfeitorias necessárias”.

Dito projeto, inclusive, autoriza a prática de assembleias virtuais e caso não seja possível realizá-la prorroga mandatos vencidos até o dia 30/10/2020[1], justamente para garantir que a rotina condominial não sofra ainda mais. Mas enquanto esse projeto não se converte em lei, sugerimos que os síndicos analisem sem excessos caso a caso, como nas situações de mudança e reforma, sempre priorizando pelo bem comum, o qual deve prevalecer ao interesse particular, bem como, sugerimos que as medidas de distanciamento e fechamento e higienização das áreas comuns permaneçam.

[1] Art. 12. A assembleia condominial, inclusive para os fins dos arts. 1.349 e 1.350 do Código Civil, e a respectiva votação poderão ocorrer, em caráter emergencial, até 30 de outubro de 2020, por meios virtuais, caso em que a manifestação de vontade de cada condômino por esse meio será equiparada, para todos os efeitos jurídicos, à sua assinatura presencial.

Parágrafo único. Não sendo possível a realização de assembleia condominial na forma prevista no caput, os mandatos de síndico vencidos a partir de 20 de março de 2020 ficam prorrogados até 30 de outubro de 2020.



---

Ou melhor esclarecendo nas palavras de Rui Barbosa: *“Todos os assuntos, por graves que sejam, devem ceder o passo, quando se trate de chamar o sentimento público, ou a ação dos governos, ao respeito da vida humana, princípio sobre todos sagrado no seio da civilização cristã.”* [2]

Os colaboradores diretos e indiretos também precisam de atenção redobrada, principalmente os que fazem parte do grupo de risco, devendo o síndico se utilizar também de profissionais técnicos para auxiliá-los com orientação apropriada. Os síndicos, nesse momento, serão muito mais exigidos não apenas como gestores, mas como seres humanos e que precisam ter empatia para com seus condôminos e sabedoria para lidar com todos os problemas que surgirão. Deverão gerir seus empreendimentos, quitando com despesas de manutenção e dos prestadores de serviços, salários de funcionários e ainda empreender medidas expedidas pelo Ministério da Saúde e Organização Mundial da Saúde, visando a impedir a proliferação do COVID-19. Portanto, como vimos lá atrás no conceito de responsabilidade de Savatier René que é a *“obrigação que pode incumbir uma pessoa a reparar o prejuízo causado a outra, por fato próprio, ou por fato de pessoas ou coisas que delas dependam.”*, muito mais nos dias atuais, as pessoas dependerão do bom síndico gestor e conciliador!

Essa cartilha, por fim, além de trazer dicas práticas para auxiliá-los nessa empreitada com a revisão de contratos, o trato com os inadimplentes, redução nas contas de consumo dentre outros, se dedica também a render-lhes uma singela homenagem pela necessária função, que diante das dificuldades diariamente enfrentadas e agora agravadas é raramente reconhecida.

[2] BARBOSA, Rui, Obras Completas, Vol. XVI, Tomo I, Rio de Janeiro, Ministério da Educação e Saúde, 1947.

## **7-) CONCLUSÃO**

Com essas considerações, informações e dicas esperamos tê-los auxiliado na árdua tarefa de gerir um condomínio e seus componentes, para que tal função seja o mais exitosa possível diante de situação inédita e que exige envolvimento de todos para que soframos menos.

**Elaborado por:**

**CRISTINA DONIZETE CABRERA CARNERPILOT, OAB/SP 169.651;  
FABIO HENRIQUE BAZZO FERREIRA, OAB/SP 229.215;  
NEIDE GONÇALVES RIBEIRO, OAB/SP 322.526;  
PATRICIA CONTRUCCI MATARAZZO, OAB/SP 231.469 e  
SUSE PAULA DUARTE CRUZ KLEIBER, OAB/SP 143.280.**

**DIRETORIA 33ª. SUBSEÇÃO JUNDIAÍ/SP**

**Dr. Fábio Marcussi**  
Presidente

**Dra. Thábata Fernanda Suzigan**  
Vice-Presidente

**Dra. Luciana Munari M. Belgini**  
Secretária Geral

**Dr. Leo Marcos Bariani**  
Secretário Adjunto

**Dra. Claudia Regina de Salles**  
Tesoureira