

Ponderações sobre os itens colocados na retificação do edital da AGE de 21/09/2024

➤ Item 01 do edital – Regularização do registro da Convenção – retificação e deliberação sobre o total de unidades, de 549 para 557

- O objetivo do tópico 1 é a regularização da quantidade de unidades que foram registradas no cartório de Caldas Novas. Naquele cartório foram registradas 557 unidades.
 - ✓ O erro identificado, segundo a administração atual, foi ocasionado pela incorporadora Serra de Caldas a qual, por falha de projeto da incorporadora quando da realização da pavimentação do condomínio, teve de pavimentar, locais destinados a outras unidades - 8 unidades localizadas na etapa Bougainville, as quais não foram contabilizadas quando da passagem legal para a administração do condomínio, repassando, em suas contas, apenas 549 unidades.

Essa situação pode ser considerada um erro material? Vejamos:

- ✓ **O que é o erro material?** É um erro que precisa de correção, **porém não interfere no resultado do julgamento** e são perceptíveis à primeira vista, como por exemplo um erro de cálculo, grafia equivocada, **informação incorreta**, troca de nomes ou ausência de palavras relevantes ou imprescindíveis.
- Cabe a assembleia de condôminos decidir.

➤ Item 02 do edital – terceirização da segurança:

- Para a tomada de decisão, algumas perguntas que devem ser respondidas:
 - ✓ Definição de terceirização:
 - **Terceirização** é um **processo por meio do qual uma empresa contrata outra empresa para usar sua mão de obra**. Com isso ela pode executar serviços ou fornecer produtos que não pode ou não deseja desempenhar por conta própria.

- ✓ Qual é o real benefício da terceirização? Irá realmente aumentar a segurança?
- ✓ Financeiramente é melhor para o condomínio ou é mais caro?
 - Foram feitos estudos financeiros para amparar a terceirização dos serviços?
 - Haverá redução nos custos com os itens abaixo que possam dar apoio a tomada de decisão? Itens como:
 - Uniformes?
 - Contratação?
 - Encargos trabalhistas?
 - Reposição de afastamentos médicos, férias e reposição ou troca de pessoal?
 - EPIs e outros materiais necessários para a realização do serviço?
 - Motos e combustível?
- ✓ Em sendo mais caro, o que compensa a contratação?
 - Terá mais seguranças disponíveis?
 - Haverá mais rondas?
 - A escala de serviço será de 24 x 7 x 365?
 - Vão instalar monitoramento – CFTV - em todos os locais do condomínio, principalmente em pontos escuros?
 - Haverá mudanças nos procedimentos de entrada/saída do condomínio?
 - Vão atuar também na área de lazer?
- ✓ O que está incluso no serviço terceirizado?
 - Somente recursos humanos ou toda a infra necessária, tais como custos com uniformes, contratação, encargos trabalhistas, reposição de afastamentos médicos e férias, produtos, EPIs, materiais necessários para a realização do serviço, veículos, instalação de CFTV em todo o condomínio, portaria remota, custos com combustíveis, manutenção veicular, entre outros?
- ✓ Como será tratada a rotatividade de pessoal?
 - Já não temos soluções internas adotadas para essas situações?
 - Isso não seria um risco a segurança do nosso condomínio em razão da alta rotatividade de pessoal que pode haver?
 - Haverá uma pessoa do condomínio avaliando os currículos dos seguranças?

- ✓ Quais as ferramentas de controle que eles utilizam?
 - Usam bastões de controle para confirmar rondas?
 - Eles fornecem alguma ferramenta de controle ou apresentam algum relatório de controle?

- ✓ Qual é o acordo de nível de serviço que está sendo proposto entre a empresa e o condomínio para diversas situações, tais como:
 - Falta ou troca de pessoal
 - Ocorrências de invasão
 - Brigas internas
 - Rondas
 - Pessoal na Alta temporada
 - Pessoal na Baixa temporada
 - Etc....

➤ **Itens 03 e 04 do edital – eleição de conselheiros**

- Nesta retificação do edital, foi inserido o processo, conforme previsto na convenção.
- Os interessados devem se inscrever até o próximo dia **16/09/2024**

➤ **Item 05 do edital – Reforma da portaria principal**

- Vamos contextualizar a situação - O que fala a legislação sobre obras:

As obras em condomínios são regulamentadas pelos artigos 1.341 e 1.342 do Código Civil.

Art. 1.341. A realização de obras no condomínio depende:

- I - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos;
- II - se úteis, de voto da maioria dos condôminos.

§ 1o As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

§ 2o Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembleia, que deverá ser convocada imediatamente.

§ 3o Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembleia, especialmente convocada pelo síndico,

ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

§ 4º O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

Art. 1.342. A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.

- Esta assembleia do próximo dia 31/08/2024 ***segue o rito previsto na legislação***, que é chamar a assembleia, apresentar a proposta e, na assembleia geral de condôminos, aprovar ou não a reforma, conforme previsto no código civil, artigo 1341, expresso acima.
- Entendam também que ***não há vínculo dessa assembleia com a questão da reforma da lanchonete***, onde, sobre a reforma da lanchonete tiveram uma série de ponderações no grupo, até que fosse explicado a questão legal, que é o rito previsto na lei (Art. 1341 e 1342 do código civil), ou seja, ***não está previsto ser tratado o assunto da reforma lanchonete nesta assembleia***.
- ***Entretanto durante a Assembleia, esse tópico poderá ser paralisado ou colocado a ser debatido em uma outra assembleia***, até que se resolva a questão da prestação de contas da reforma da lanchonete, ***mas isso são os condôminos que deverão dar o direcionamento durante a assembleia***.
- Devemos ter em mente que o resultado da assembleia é que definirá se existirá ou não a reforma da portaria principal proposta, no caso específico desta assembleia do dia 31/08/2024.
- Sobre a reforma da lanchonete, em conformidade com o previsto na legislação e pelo repasse de informações que foi realizado sobre como foi conduzido e realizada a obra de reforma da lanchonete, esta obra da lanchonete pode se encaixar no §1º do art. 1.341, por se caracterizar como obras necessárias, que era a recuperação e revitalização da lanchonete.

- Entretanto, deve ser verificado a questão de urgência.
- No § 2º e 3º do Art. 1.341, há a definição sobre obras urgentes e não urgentes - ali está definido o rito.
- **Em ambas situações, uma assembleia deveria ter sido convocada para aprovação das obras pelos condôminos.**

➤ **Item 06 do edital – Criação de cargo de subsíndico**

- Em conformidade com o nosso estatuto social, clausula 28ª, não existe a previsão para esse cargo, subsíndico, então não se pode criar esse novo cargo em Assembleia, ***mas sim com a alteração da convenção que prevê um quórum de 2/3 dos condôminos:***

Clausula 28ª - DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

- ✓ A administração do Condomínio será exercida por um Síndico condômino.
 - ✓ Quando da eleição do Síndico, serão eleitos os membros do Conselho Fiscal e os membros do Conselho Administrativo.
- Entretanto, e aproveitando o item 06 do edital, que é um pedido dos condôminos, o que pode ocorrer é **ser proposto que a convenção seja novamente reformada**, criando os cargos necessários e ajustando itens que ainda estão obscuros no condomínio.
 - A atual convenção melhorou poucos aspectos, como a redução da reeleição (apenas uma vez) e o uso de procurações, mas continua ineficiente e ineficaz, tendo uma estrutura pesada, com síndico, 3 conselheiros fiscais e seus suplentes e 6 conselheiros administrativos.
 - A proposta que faço para esse quesito é a **criação enxuta da estrutura administrativa**, com 6 cargos – listados abaixo, com todos os cargos tendo a isenção da taxa de manutenção (incentivo/motivação) e o síndico sendo remunerado conforme já está. Estrutura proposta:
 - ✓ Síndico
 - ✓ Subsíndico
 - ✓ Tesoureiro
 - ✓ 3 conselheiros fiscais

➤ **Item 07 do edital – Alteração da forma do conselho para os moldes do Art. 23 da lei 4.591/64:**

- Entendendo o proposto, a atual convenção define que o conselho administrativo seja, de forma similar, ao conselho consultivo, pois já atua conforme a lei citada, a qual descrevo abaixo:

LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964 - Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

- ✓ **Art. 23.** Será eleito, na forma prevista na Convenção, um Conselho Consultivo, constituído de três condôminos, com mandatos que não poderão exceder de 2 anos, permitida a reeleição.
 - ✓ **Parágrafo único.** Funcionará o Conselho como órgão consultivo do síndico, para assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo a Convenção definir suas atribuições específicas.
- Em conformidade com a convenção do Village, clausula 37ª, temos a previsão do conselho administrativo, que praticamente ou de forma similar, funciona como conselho consultivo, onde:

Clausula 37ª - Compete ao Conselho Administrativo:

- 1) Elaborar o plano orçamentário anual, com toda as previsões de receitas e despesas a ser apresentado na Assembléia Geral Ordinária, em conjunto com o síndico e Conselho Fiscal;
 - 2) Aprovar as despesas extraordinárias até o limite de 40 (quarenta) salários mínimos conjuntamente com o síndico e conselho fiscal.
 - 3) Opinar quanto aos assuntos pessoais que envolvam o relacionamento do síndico e os condôminos;
 - 4) Estar presente em todas as Assembleias e reuniões do Condomínio;
- O que diverge é que cada etapa escolhe o seu conselho administrativo para atuar naquele contexto, levando ao síndico as reivindicações da etapa

➤ **Item 08 do edital, sobre a proibição a locação de casas de temporada (precedentes do STJ):**

- Nossa convenção já prevê o uso de casas residenciais temporárias, conforme abaixo:

*As unidades privativas, assim compreendidas da casa e a respectiva fração ideal, **tem finalidade exclusivamente residencial ou residencial temporária**, nos casos de ocupação por período determinado, devendo o condômino usufruí-la no exercício de suas prerrogativas e direitos, devendo ainda observar, além das condições do título aquisitivo, as normas da presente Convenção, do Regimento Interno e demais disposições sobre a matéria.*

- Já a lei 8.245/91 que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, em sua SEÇÃO II - Das locações para temporada, **em seu Art. 48 caracteriza a residência temporária como:**

*Considera - se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo **não superior a noventa dias**, esteja ou não mobiliado o imóvel.*

- Entretanto, ***é necessário melhorar o controle***, definindo os procedimentos necessários para o controle e gestão do Village.
- Para o uso de casas temporárias, envio abaixo algumas ideias e sugestões.

1. Defina regras bem claras sobre essa modalidade de locação:

- a. ***Identifique TODAS AS UNIDADES*** que são utilizadas como casas de temporada – Vide documento: ***Políticas sobre casas de temporada no condomínio Village*** disponível no site.
 - os proprietários devem fazer a comunicação formal ao condomínio sobre a utilização da unidade para futura liberação (controle);
- b. Defina **TODOS** os procedimentos de acesso a todas as casas, não somente as casas de temporada.

- c. Para casas de temporada:
- Crie documentos padrões autorizando o acesso, com envio prévio da autorização e de todos os documentos dos ocupantes temporários ou;
 - Desenvolva uma aplicação que faça esse registro com o envio de documentos anexos (validação e inibição).
 - *Eu me disponibilizo para desenvolver ou acompanhar o desenvolvimento de uma aplicação web que atenda às necessidades do nosso condomínio.*
 - Documentos propostos:
 - a. Cadastro prévio da autorização
 - b. Período de uso – data de entrada e data de saída
 - c. Identificação dos hóspedes temporários
 - 1. Anexar cópia dos documentos dos hóspedes temporários
 - d. Realizar o cadastro do veicular (marca/modelo e placa)
- d. Solicite os documentos confiáveis e disponibilizados de forma gratuita pelos órgãos governamentais (consulta previa aos públicos sobre quem são os hóspedes (corresponsável - proprietário do imóvel), devendo ser enviada essa documentação, ou anexada a aplicação web (sistema), junto as demais, por exemplo, solicite:
- 1. Certidão de nada consta pessoal, através do site <https://cnc.tjdft.jus.br/>
 - 2. Ficha de consulta do SERASA pessoal, através do site <https://www.serasa.com.br/>
- e. Padronize o procedimento da identificação e liberação dos hóspedes temporários:
- 1. Como deverão ser abordados e identificados na entrada (condomínio deverá ter **um padrão de atendimento rígido nesses casos**), ou, se tivermos uma aplicação web, facilita essa verificação.
- f. Padronize regras de utilização, com aplicação de **multas/advertências** no caso de abusos para esse tipo de locação;
- g. Fiscalize.

- **Em relação a decisão do STJ, faço as ponderações abaixo:**

1. Devemos entender que o cenário do Village é outro - carece de amadurecimento e análise mais detalhada para o nosso contexto;
2. Temos a mais de 15 anos diversas unidades que já trabalham como casas de temporada, vide a situação do SINDJUSTIÇA;
3. Os precedentes citados, referentes aos casos específicos julgados pelo STJ, **não foram unânimes, não são vinculantes** e valem apenas para as situações ali decididas, em conformidade com artigos publicados no JUSBRASIL;
4. 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. 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.

a. **Fonte:** <https://www.jusbrasil.com.br/noticias/o-stj-e-a-proibicao-da-locacao-de-imoveis-por-airbnb/2065488477>

- Abaixo ponderações sobre a decisão do STJ e a situação do Village:

Adendo sobre o uso das casas de temporada, já fazendo uma linha comparativa com a decisão do STJ, conforme notícia disponibilizada em 20/04/2021:

Fonte: [Condomínios residenciais podem impedir uso de imóveis para locação pelo Airbnb, decide Quarta Turma \(stj.jus.br\)](https://stj.jus.br/condominios-residenciais-podem-impedir-uso-de-imoveis-para-locacao-pelo-airbnb-decide-quarta-turma)

Decisão válida para o cenário julgado pelo STJ, não ao cenário do Village.

Lembrando que as decisões são personalíssimas, ou seja, aplicadas somente ao cenário ou situação julgada. Pode ser aplicada em outro local? Sim, desde que o cenário apresentado seja similar ou muito próximo ao julgado, dando orientações a juízes e tribunais na tomada de decisões em casos futuros, o que não é o caso do Village, pois não está judicializado.

Devemos lembrar que o Village já permite essa prática há anos, veja por exemplo as unidades do SINDJUSTICA que possui uma área composta por 13 unidades

que são literalmente, casas para locação ou casas de temporada. O Village também obtém ganhos financeiros, indiretamente, com a locação de casas de temporada, basta olhar os balancetes. Devemos considerar que o município de Caldas Novas – GO é um município de turismo e, para o caso específico do Village, devemos considerar o **princípio da boa-fé**, que pode ser aplicado, por exemplo, aos imóveis do SINDJUSTIÇA.

Feita essas iniciais, entendam que não se trata de contestação a decisão do STJ, mas o cenário apresentado naquele caso é referente à condomínio residencial vertical, locação via plataformas digitais, cuja características da hospedagem estão a alta rotatividade no local e a oferta de serviços – situação presente no caso julgado, e aplicado apenas a duas unidades naquela situação, que pelo documento, estavam cometendo algum tipo de abuso. Vejam que a decisão não foi unanime.

“.._direito do proprietário condômino de usar, gozar e dispor livremente do seu bem imóvel, nos termos dos artigos 1.228 e 1.335 do Código Civil de 2002 e 19 da Lei 4.591/1964, deve harmonizar-se com os direitos relativos à segurança, ao sossego e à saúde das demais múltiplas propriedades abrangidas no condomínio, de acordo com as razoáveis limitações aprovadas pela maioria de condôminos”

Isso leva ao entendimento que o assunto deve ser tratado ao cenário do village. Temos características diferentes da situação julgada: somos condomínio residencial, condomínio de casas – condômino horizontal. Não oferecemos serviços. O acesso a área de lazer para pessoas temporárias pode gerar lucro para o condomínio, ou seja, existe uma relação de certa maneira de “ganha-ganha”. E temos o SINDJUSTIÇA: são 13 unidades que são utilizadas pelo público do SINDJUSTIÇA-GO, no conceito de casas de temporada, há, pelo menos, mais de 15 anos.

Entendo que TODOS os visitantes, assim como os prestadores de serviço, devem ser identificados e vinculados a uma unidade, a qual o proprietário do imóvel é o responsável e quem autoriza a sua entrada no condomínio, caso contrário, não poderão entrar sem autorização.

Os visitantes temporários que não estão junto ao proprietário, mas autorizados por um, em sua grande maioria pagam pelo ingresso à área de lazer (clube) diretamente a administração para utilizar aquela área. Só esse cenário faz uma grande diferença: o condomínio, olhando de maneira fria, obtém lucro também com a presença desses locatários temporários.

Então não há lucro ou benefício somente para o proprietário do imóvel temporário, mas também há para o condomínio.

Por isso, temos de analisar essa situação com a visão voltada ao nosso cenário e contexto.

E, como dito na inicial, entendo que não se pode proibir, ***mas se pode e deve melhorar o controle***, definindo os procedimentos necessários para o controle no Village.

➤ **Item 09 do edital – solução e cuidados com animais no condomínio**

- Recentemente formatamos uma proposta sobre o assunto.
Vide documento: ***Políticas sobre Animais em condomínio***
disponível no site