



COORDENADORIA DE DIREITO CONDOMINIAL

**Ata da Segunda Reunião
realizada no dia 13 de agosto
de 2019, às 14hs30min, na
sede da OAB/SP, situada na
Praça da Sé, nº 385, 5º andar,
São Paulo/SP.**

Aos treze dias do mês de agosto de dois mil e dezenove, às 14hs30min., na sede da OAB/SP, situada na Praça da Sé, nº 385, 5º andar, reuniram-se os membros da Coordenadoria de Direito Condominial e demais participantes, conforme lista de presença anexa, que passa a fazer parte integrante da presente ata. Inicialmente, o Dr. Rodrigo Karpát informou que o Congresso de Direito Condominial da OAB está marcado para dia 04/10/2019, das 08hs às 20hs. Algumas confirmações ainda estão sendo aguardadas como a presença do Desembargador Corregedor Hamid Bdini, Desembargador Neves Amorim e Desembargador Francisco Loureiro. Dentro de aproximadamente uma semana o Congresso já estará liberado para inscrições e a Comissão será avisada em primeira mão para evitar que membros fiquem de fora, tendo em vista que teremos só 350 vagas no auditório. A Ministra Nancy Andrighi foi convidada, mas não aceitou em função de compromissos. Em seguida, o Dr. Rodrigo Karpát passou a falar sobre o tema da reunião - "**Obrigatoriedade de inscrição no CRA - Conselho Regional de Administração**" - o qual tem trazido bastante transtorno para os condomínios. Enfatizou que a ideia não é fazer um juízo de valor e nem atacar o CRA, mas trazer o que está ocorrendo atualmente, vez que os advogados tem sido constantemente acionados com relação ao tema. Acrescentou que a profissão de administrador está estabelecida nos Decretos 61.934/67 e 4769/65, respectivamente artigos 3º e 2º, os quais regulam a atividade exclusiva de "técnico de administração". Porém, a palavra "administração" é muito ampla e temos administradores nos mais variados negócios. A questão que se coloca é até onde o CRA poderia ir como órgão de autuação. Em 2011 o CRA, através de uma portaria interna, estendeu o exercício de sua atividade para a administração de condomínios. Entretanto, a portaria não é o meio legal para se estender uma autuação. Quem tem julgado esses casos, via de regra, é a justiça federal, pois o CRA é uma autarquia. Alguns julgados são no sentido de que o CRA não tem legitimidade nem para autuar uma administradora de condomínio, mesmo que ela não tenha o registro em outra entidade. A maioria dos juízes entende que se a administradora, por exemplo, tem CRECI, o CRA não poderia autuar. Se ela não tem o CRECI, o CRA em tese teria autonomia, o que não é defendido pelo Dr. Rodrigo. Em São Paulo a AABIC entrou com processo para impedir que o CRA autue empresas que estão credenciadas à AABIC porque estas já estão credenciadas ao CRECI também,



tiverem êxito na obtenção da liminar. No Rio de Janeiro há um Mandado de Segurança do SECOVI para afastar a legitimidade de atuação pelo CRA para os inscritos no Secovi. Inclusive há alguns julgados afastando o CRA de representar os condomínios independentemente de filiação em outros Conselhos, com base na premissa que técnico de administração não é administrador de condomínio e que qualquer empresa pode ter uma gestão que sequer esteja ligado à administração. O problema é que os tribunais, mais especificamente o TRF, tem entendido que se não existe filiação à outra entidade, a empresa teria que ser filiada ao CRA. Segundo a opinião pessoal do Dr. Rodrigo Karpát, o CRA está com muita voracidade para representar a categoria. No Sul, o CRA tem atuado síndicos como pessoas físicas e também condomínios que sequer tem obrigatoriedade de registro no Conselho. Existe um projeto lei do senador Hélio José que impõe o exercício de atividade de sindicância profissional ao Conselho Regional de Administração, ficando o credenciamento destes profissionais sob a prerrogativa deste Conselho (**ANEXO 01**). O STF já se manifestou algumas vezes sobre a regulamentação de profissões. Atualmente temos pouco mais de 60 profissões regulamentadas no Brasil e mais de 2.600 profissões reconhecidas. Vincular o exercício da atividade ao Conselho só se justifica, conforme o STF, se o exercício da profissão representar um risco muito grande ao Estado que justifique atrelá-lo a um Conselho específico, o que não é o caso. Existe o projeto de lei do Deputado Federal Vicentinho que, além da vinculação ao CRA, prevê a contratação do síndico profissional como empregado do condomínio (**ANEXO 02**). O Rodrigo Karpát informou que conversou com o Rubens Carmo Elias Filho essa semana sobre a Comissão se manifestar nesses processos, sendo que o Dr. Rubens entendeu que é pertinente. A Dra. Ana Luíza Pretel sugeriu que se chame o CRA para uma mediação aqui em São Paulo. Desta forma, seguindo a linha do SECOVI, sugeriu que seja montada uma **COMISSÃO TÉCNICA encabeçada pelo Dr. João Paulo Rossi, Dr. Alfredo Pasanisi e Dr. Antônio Artêncio**, com o objetivo de conversar com o SECOVI, entender o caminho e realizar uma manifestação formal demonstrando a posição da Comissão na manifestação nos processos e emitindo parecer. O Dr. Rodrigo Karpát informou que antes de qualquer divulgação a manifestação precisa para passar para aprovação dos Drs. Rubens Carmo Elias Filho, Ricardo Toledo e Caio Augusto da Silva Santos, e assim liberar para que a Dra. Ana Luíza Pretel, juntamente com todos os integrantes da comissão técnica, possa elaborar uma carta convite e marcar uma reunião para tentar resolver a questão de forma amigável. Ressaltou a importância de que o diálogo da comissão esteja alinhado com o de outras entidades. **JULGADO DO STJ DE ANIMAIS EM CONDOMÍNIOS** - O Dr. Rodrigo Karpát se reportou ao julgado do STJ de aproximadamente dois meses atrás, que permitiu que uma senhora mantivesse o seu gato que não causava problemas. Afirmou que temos as seguintes situações: Convenção silente (deve prevalecer o bom senso), Convenção que proíbe qualquer tipo de animal (caso em tela - o STF diz que é abuso) e Convenção que proíbe somente animais nocivos (que é o que defendemos). Salientou que o limite da manutenção do animal é a perturbação do sossego,



saúde e segurança. A convenção pode proibir o transtorno, mas não pode haver proibição de forma genérica só pelo fato de ser animal. Esta semana o Senado aprovou um projeto que cria natureza jurídica *sui generis* como sujeitos de direitos despersonalizados para os animais, embasado na legislação europeia **(ANEXO 03)**. Existe outro projeto do Senador Anastasia neste sentido **(ANEXO 4)**. **VOTAÇÃO ELETRÔNICA - Membros: (Alexandre Berthe Pinto, Vinícius da Cunha de Azevedo Raymundo, Ronaldo Trevizan Vieira, Denise Izidorio)** - Temos um projeto de lei da senadora Soraya Thronicke **(ANEXO 5)**, no qual poderíamos nos manifestar. A votação eletrônica, disse o Dr. Rodrigo Karpát, de um lado, pode parecer algo útil, mas por outro, pode trazer um transtorno gigantesco, quando nos deparamos com a questão dos síndicos que falsificam as procurações. É imprescindível (e não consta do projeto lei) que seja feita por meio do certificado digital. Além disso, consta do projeto que mesmo que o quórum não tenha sido alcançado, tendo previsão na convenção, a assembleia poderá ficar em aberto por 30 dias. Hoje o entendimento dos tribunais é de que a assembleia aberta não se presta para a obtenção de quórum. O Dr. João Paulo Rossi Paschoal comentou sobre a Lei da Multipropriedade (que tem previsão de assembleia virtual): Veio para dar maior segurança jurídica. Diferentemente do condomínio de lotes e do direito real de laje que foram feitos às pressas e de forma improvisada, a multipropriedade está muito bem tratada na lei e veio para atrair investimentos e alavancar o setor hoteleiro. Quanto às assembleias abertas, o Dr. Alfredo Maurizio Pasanisi enfatizou que o que se percebe é que hoje a lei não atende a demanda do mercado, uma vez que não se consegue alterar nada em convenção para condomínio grande, tendo em vista o quórum exigido para tanto. Há lacunas legislativas e devemos atuar para resolver estes problemas através de proposições legislativas, sendo que temos que ter um canal político para fazermos isso. O Dr. Rodrigo Karpát concordou, acrescentando que nossa proposta é justamente não ficar na retórica. E nos manifestando sobre estas propostas que já existem, certamente vamos abrir um canal. Inclusive em âmbito municipal, afirmando que já propôs para alguns vereadores algumas modificações legislativas. Assim, sugere que primeiramente nos manifestemos quanto ao assunto da VOTAÇÃO ELETRÔNICA num parecer técnico para que possamos "subir" (Rubens Carmo Elias Filho, Ricardo Toledo e Caio Augusto da Silva Santos). O Dr. Rodrigo afirmou que a OAB tem a função de se manifestar e emitir juízo de valor. E a questão de "subir" e de chegar por exemplo no Congresso, afirmando que se trata da posição da Comissão Estadual de SP, foi discutida com o Dr. Rubens, o qual disse que é extremamente viável. Disse inclusive que já nos manifestamos com interesse na participação da Comissão Federal. Destacou que a nossa Comissão, que foi muito bem conduzida pelo Otávio Nucci, abriu um leque para o mercado e ajudou a criar outras comissões. Enfatizou que as portas estão abertas para os presidentes de comissões regionais que demonstrarem interesse em participar da Comissão. Disse que é importante que estejamos alinhados para que possamos atingir um objetivo comum. São Paulo tem tido este papel de multiplicar. Inclusive queremos fazer isto em âmbito Federal. Se não for através



de uma Comissão Federal, nós, como uma Comissão Estadual de São Paulo temos uma força muito grande naquilo que temos feito. Estamos sendo observados não só dentro da casa, mas país afora. **COMISSÃO PARA ELABORAÇÃO MANUAL DE PRÁTICAS CONDOMINIAIS** - O Dr. Rodrigo Karpát propôs que um novo sumário de temas seja submetido à aprovação e que sejam iniciados o quanto antes os trabalhos para a publicação de uma cartilha em nome da OAB. Segue anexa a ata da última reunião (**ANEXO 07**), realizada na gestão anterior, com a relação de assuntos e membros. Fica nomeado como Presidente da Comissão para Elaboração do Manual de Práticas Condominiais o Dr. Lino Eduardo Araujo Pinto. O Dr. Tarsio Taricano colocou-se à disposição para auxiliar o Dr. Michel Rosenthal Wagner no que for necessário, o que foi aceito pelo Dr. Rodrigo Karpát. A Dra. Suse Paula Duarte Cruz Kleiber levantou dois assuntos discutidos na gestão anterior: "Penhora de imóveis com alienação Fiduciária" e "Art. 1345 CC - Relativização da natureza *propter rem* da obrigação condominial", que diz que o adquirente não responderá pela dívida do alienante no caso de venda durante o processo. A intenção é nos manifestarmos no sentido de valer a obrigação *propter rem*. O Dr. Arthur Rabay da EZTEC manifestou-se no sentido de que não é razoável que a dívida volte à construtora no caso de retomada do imóvel. Sobre este assunto será montado um **GRUPO DE TRABALHO PARA ELABORAÇÃO DO PARECER (Dra. Suse Paula Duarte Cruz Kleiber, Dinamara Silva Fernandes, Marcelo José da Silva Fonseca e Alfredo Maurizio Pasanisi.)** A Dra. Suse ressaltou ainda que fez um trabalho na gestão anterior sobre cessão de direitos creditórios e queria saber da viabilidade de publicação. O Dr. Rodrigo, solicitou o parecer e ficou de submeter ao Dr. Rubens para orientações. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, a qual foi secretariada por mim, Marilen Maria Amorim Fontana, que lavrei a presente Ata. São Paulo, 14 de agosto de 2019.

Rodrigo Karpát

Coordenador de Direito Condominial

Marilen Maria Amorim Fontana

Secretária