



Comissão da Advocacia Condominial

COMISSÃO ESPECIAL DE ADVOCACIA CONDOMINIAL

**Ata da Quarta Reunião realizada
no dia 14 de setembro de 2022, às
14h, na sede da OAB – Rua Maria
Paula, nº 35.**

Aos quatorze dias do mês de setembro de dois mil e vinte e dois, às 14hs, na sede da OAB situada na Rua Maria Paula, nº 35, reuniram-se os membros da Comissão Especial de Advocacia Condominial e demais participantes, conforme lista de presença anexa, que passa a fazer parte da presente ata. A reunião foi realizada na modalidade híbrida (presencial e *online*). O Dr. Rodrigo Karpát agradeceu a presença de todos e deu as boas-vindas aos que compareceram pela primeira vez. Logo após, solicitou que o Dr. Orlando Segatti e o Dr. Luiz Gustavo Rocha dessem início à **Palestra sobre Cessão de Crédito Condominial**. Levantada a questão da natureza jurídica da cessão de crédito, foi mencionada uma decisão do STJ, de 2020, de que na cessão do crédito condominial à garantidora, a natureza jurídica “*propter rem*” do crédito condominial fica preservada, mesmo porque se fosse alterada, a unidade não poderia mais ser executada e isto traria prejuízo ao condomínio. O Dr. Rodrigo Karpát mencionou a situação do devedor que teve o débito momentaneamente arcado pela garantidora, se teria ele direito de participação em assembleia, uma vez que supre administrativamente mas não quita, uma vez que ele continua com a dívida. Levantou também a questão do quórum para aprovação da cessão dos direitos. Mencionou que no entender de alguns se trata de “conceder desconto” e de outros, um mero ato de gestão. Comentou que tem defendido o quórum de maioria simples, uma vez que equivaleria a uma contratação de uma prestação de serviços remunerada. Lembrou que perante o Judiciário o síndico dificilmente é responsabilizado por atos de gestão, a não ser que cometa um abuso claro. O Dr. Conrado destacou que vê uma ilicitude na cessão de crédito condominial, pois a garantidora continua cobrando o débito em nome do condomínio. O Dr. Rodrigo mencionou que a cessão de crédito condominial se trata de uma cessão “*sui generis*” e que devemos nos adequar, à medida que tenhamos os julgados sobre o tema. O Dr. Luiz Rocha abordou a questão da **cláusula compromissória arbitral** nas convenções condominiais. Observou que a indicação

da câmara arbitral e a escolha dos árbitros, sempre que possível, deve ser das partes. Destacou a importância de nós, advogados, tomarmos o cuidado de verificar a eventual existência de cláusula compromissória arbitral antes de ingressarmos com alguma ação judicial. Caso exista a cláusula arbitral, devemos analisar qual é a melhor opção: darmos um passo atrás e fazermos a tentativa de resolução do conflito na câmara arbitral ou, a depender da gravidade da situação, ou mesmo em caráter de exceção, ingressarmos diretamente no Poder Judiciário, levados pela máxima da inafastabilidade do Poder Judiciário prevista na Constituição Federal. Finalizada a palestra, o Dr. Rodrigo Karpát anunciou o **Congresso de Direito Condominial**, que será realizado no dia 20 de Outubro de 2022. Mencionou o nome de algumas autoridades que serão palestrantes na ocasião. Passou a comentar sobre os **Grupos de Trabalho (Coordenadorias)**, reforçando a importância da participação e engajamento de todos. Solicitou que os coordenadores continuem a enviar mensalmente o andamento dos trabalhos para que tudo possa ser reportado à OAB. Enfatizou o nosso compromisso com o fortalecimento de uma advocacia condominial séria e em prol de uma classe como um todo. Na sequência, passou a palavra para os coordenadores que quisessem se manifestar. O grupo **Animais em Condomínio** apresentou um *banner* com orientações de **“Como Agir e Interagir na Área Comum do Condomínio com os Pets”** para ser afixado nos condomínios. Foi distribuída uma cópia para cada um dos coordenadores presentes. O Dr. Rodrigo fez elogios à iniciativa, tendo imediatamente encaminhado o *banner* à OAB para aprovação e posterior liberação a todos para divulgação. Ficou decidido que teremos uma reunião em outubro, que contará com uma **Palestra da Coordenadoria de Mediação**, em data a ser agendada. Com a palavra, a Dra. Marcela Gundim falou sobre vários assuntos, entre eles a questão da **uniformização das atas**, salientando que há uma dificuldade muito grande no mercado com relação a este assunto. O Dr. Rodrigo Karpát sugeriu a emissão de um **Parecer para os Cartórios**, com orientação sobre a forma do registro das atas, de maneira a atender aos anseios dos condomínios. Neste sentido, solicitou aos colegas que tivessem *expertise* ou que tivessem se aprofundado um pouco mais nos entendimentos, encaminhassem material para que possamos trabalhar e dar sequência a este tema. A Dra. Natália Lourenço falou sobre as reclamações dos **recenseadores do IBGE**. Disse que as informações precisam chegar às administradoras, aos síndicos e principalmente aos porteiros. Sugeriu uma campanha de conscientização com a AABIC e com o SECOVI. O Dr. Rodrigo Karpát concordou e sugeriu que fosse feito contato com o pessoal do CENSO e as referidas entidades para uma campanha. Perguntou se mais alguém queria fazer uso da palavra. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, a qual foi secretariada por mim, Marilen Maria Amorim Fontana, que lavei a presente Ata. São Paulo, 14 de setembro de 2022.

Rodrigo Karpát

Presidente da Comissão Especial de Advocacia Condominial

Marilen Maria Amorim Fontana

Secretária