



## Comissão da Advocacia Condominial

### COMISSÃO ESPECIAL DE ADVOCACIA CONDOMINIAL

**Ata da Quinta Reunião realizada  
no dia 14 de fevereiro de 2023, às  
14h, na sede da OAB – Rua Maria  
Paula, nº 35.**

Aos 14 dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e três, 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*). Após agradecer a presença de todos, o Dr. Rodrigo Karpát passou a fazer alguns comentários gerais, contando com a participação e opinião dos colegas. Primeiramente, foi abordado o assunto do trabalho “home office” por advogados. Sobre este tema ficou determinado que se elaborasse um Parecer. A Dr. Marcela Gundim fez menção às reclamações referentes às crianças autistas, recebidas por aqueles que trabalham “home office”. O Dr. Rodrigo informou que considera muito importante este tema, tendo inclusive feito dois podcasts sobre o assunto. Lembrou que como grande parte da população está morando ou trabalhando em residências, isto tem sido cada vez mais constante, não havendo muitas vezes uma solução. Há que se ter bom senso. E nós, como advogados, temos que ter o conhecimento. Por isso, sugeriu trazer um profissional da área para falar sobre o tema. Destacou que muitas vezes escutar um psiquiatra ou um psicólogo pode formar o nosso convencimento, o que nos possibilita orientar os síndicos. A partir do momento que você passa a entender a personalidade e necessidades dessas pessoas que requerem um cuidado especial, existirá certamente mais solidariedade e empatia por parte de todos. E é essa busca do conhecimento que nos traz aqui. Nosso papel é justamente disseminar este conhecimento por meio de ideias, pareceres e orientações, o que fortalece e eleva o nível da advocacia condominial. Em seguida, passou a palavra para os coordenadores dos grupos de trabalho para que dessem um posicionamento acerca do andamento dos projetos. Foi marcada uma palestra para o dia 18 de abril de 2023 sobre os Métodos Adequados de Resolução de Conflitos. Ficou confirmado que os grupos de trabalho serão zerados e que será enviado novo formulário no grupo da Comissão para adesão dos interessados. Na sequência, o Dr. Rodrigo Karpát solicitou que o Dr. César Peghini desse início à palestra sobre Técnicas de Negociação aplicadas no Âmbito Condominial. O Dr. César mencionou que no Brasil não se fala

tanto em negociação por uma questão de cultura. Indicou os livros “Como chegar ao Sim” e “A Arte da Negociação”. Lembrou que a responsabilidade é do síndico, mas a decisão é da assembleia. Destacou que entre as técnicas de negociação existentes a que melhor se aplica é aquela que respeita todas as regras de barreira que temos e que o ideal é utilizar as técnicas de negociação baseadas em princípios. Disse que quem é da escola de negócios vai usar o sistema “ganha-ganha”, que é aquele em que se tem compensações mútuas e que as pessoas acreditam que saem de uma negociação de uma forma positiva. Destacou que é importante chamar a pessoa para ajudar a solucionar o problema. Elencou os quatro pilares básicos da negociação, segundo a Escola de Negócios de Harvard: **1) Pessoas:** Separar as pessoas dos problemas; **2) Posições:** Esquecer a posição e ver quais são os interesses da pessoa que estão em jogo; **3) Opções:** Se você tem um Plano A, vá com o Plano B. (ganhos mútuos) Todo mundo tem que sair de uma negociação achando que ganhou algo; **4) Apresentação de Critérios Objetivos** – Demonstrar objetivamente as consequências de uma ação ou da falta dela. Por fim, concluiu que conhecer as técnicas de negociação é um agente de transformação. Logo após, o Dr. Rubens Carmo Elias deu início à palestra “Convenção de Condomínio e as Restrições legais aos Direitos dos Condôminos”. Segundo ele, o condomínio que tem uma convenção condominial mal estruturada que não se adequa à realidade econômica, cultural, social e arquitetônica daquele empreendimento acaba prejudicando demais a vida condominial, aumentando conflitos, prejudicando a manutenção e conservação e estimulando práticas ruins. Salientou que sempre que pensamos em restrições e normas da Convenção de Condomínio, temos que pensar que elas estão lá porque têm uma razão de ser. E o ideal é que tenham conteúdo de interesse comum e sejam válidas. Disse que se faz necessário um olhar neoconstitucionalista que se apoie no próprio princípio da dignidade da pessoa humana, de modo que a interpretação se dê num viés teleológico (levando em consideração o fim social a que a lei se destina). Deve também ser levado em conta o princípio da isonomia: tratar de maneira desigual quem é desigual. Afirmou que embora muitas convenções não tenham sido atualizadas, elas devem ser interpretadas dentro de um contexto atual. Mencionou que não temos como lidar hoje em dia com uma convenção que não trate adequadamente da destinação. Frisou que quem disciplina o direito de propriedade é o Código Civil e não a Constituição Federal. Então, se nós temos o direito de conferir destinação e essa destinação tem uma razão de ser e não é de conteúdo egoístico, ela pode ser legal sim! Nesse sentido, destacou as cláusulas socioambientais tão presentes no meio empresarial relacionadas até mesmo à própria certificação do empreendimento. Neste caso, se você quer assegurar uma melhor performance de todos os equipamentos e áreas daquela edificação, você tem que utilizar o padrão determinado, senão não será certificado. Você deverá observar aquele regramento que disciplina e que delimita o seu direito de propriedade naquele determinado ambiente condominial, em atendimento à função social que é representada pela Convenção de Condomínio com todas as suas normas, com características de oponibilidade *erga omnes* e características *propter rem* igualmente. Mencionou a própria questão das cláusulas “med-arb” que são inseridas nas convenções e que definem que a propositura de ações se dará somente após o procedimento de mediação ou arbitragem. Assim, mesmo não tendo participado ou assinado, a partir do momento que a pessoa ingressou naquele ambiente condominial à luz de um ato regra, de uma norma estatutária dispositiva, que vincula as partes presentes e futuras, inclusive detentores comodatários e locatários, conseqüentemente esta regra tem que valer, tem que fazer sentido naquele ambiente. Então esta regra restringe, mas é uma restrição que, a seu ver, é igualmente legal. Destacou ainda que estas mesmas cláusulas

que estabelecem determinadas condições em casos concretos às vezes precisam ser consideradas com uma eventual flexibilização pelo síndico ou pelo ambiente correto que é a assembleia. Frisou que não lhe parece apropriado que a análise voltada para a empatia e para o próprio sopesamento dos direitos fundamentais deixem de ser observados, já que no final do dia o que queremos é uma experiência favorável de bem-estar, de união, de boas soluções para todos nós. E sem dúvida alguma, nós advogados que nos preocupamos e que tivermos atenção para isso, certamente contribuiremos com aqueles que embora hoje não tenham esta visão, já conseguem compreender a importância de se ter uma convenção bem elaborada e personalizada. Isto porque lá na frente temos que fazer com que aquele sonho permaneça sendo uma coisa boa e não se transforme num pesadelo. Finalizada a palestra, o Dr. Rodrigo agradeceu os palestrantes e 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 lavrei a presente Ata. São Paulo, 14 de fevereiro de 2023.

Rodrigo Karpát

Presidente da Comissão Especial de Advocacia Condominial

Marilen Maria Amorim Fontana

Secretária