



Comissão da Advocacia Condominial

COMISSÃO ESPECIAL DE ADVOCACIA CONDOMINIAL

**Ata da Segunda Reunião realizada
no dia 10 de Abril de 2024, às 14h,
na sede da OAB – Rua Maria
Paula, nº 35 – São Paulo – SP**

Aos 10 dias do mês de abril de dois mil e vinte e quatro, 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. A reunião foi realizada na modalidade híbrida (presencial e *online*). O Dr. Rodrigo Karpát cumprimentou a todos e passou a anunciar as apresentações do dia. A primeira, sobre **Animais em Condomínios**, com o Dr. Antonio Carlos Duarte Moreira e a Dra. Alessandra Morais Bravo. A segunda, sobre **Violência em Condomínios**, com a Dra. Raquel Galinatti, Delegada de Polícia e Diretora da Associação dos Delegados de Polícia (Adepol) do Brasil, Especialista em Violência Doméstica. A terceira sobre **Segurança em Condomínios** com o Dr. Vinicius Nogueira, Delegado Assistente da 4ª Delegacia da Divisão do Patrimônio - Furtos e Roubos a Condomínios e Residências (DEIC). Perguntou se algum coordenador gostaria de se manifestar. Informou que o Parecer sobre Precificação do grupo coordenado pela Dra. Inês Abrahão Miguel Abrahão El Kadiri foi encaminhado pela OAB para compor a nova tabela. Informou também que o trabalho que tratou do Sindicato foi apreciado pela Presidência, encaminhado à Diretoria e subiu em âmbito estadual, internamente, para que possa nortear o documento elaborado pelos Drs. Orlando Segatti e João Paulo Rossi Paschoal. Anunciou que na próxima reunião de 18 de junho teremos a palestra do Auditor Condominial Marcos Braga e que no dia 07 de agosto o Engenheiro Leonel tratará de fração ideal, juntamente com o Dr. Fernando Sá, doutor em Direito Civil, que tratará de questões referentes a leilões. No dia 21 de outubro haverá o Congresso. Solicitou que o Dr. João Paulo Rossi Paschoal auxiliasse nos debates iniciais acerca de três temas importantes da atualidade: Domicílio Judicial Eletrônico, Atualização do Código Civil e Carregadores de Veículos Elétricos em Condomínio. **1) Domicílio Judicial Eletrônico** se trata da formação de um banco de dados pelo CNJ. Tem prazo de cadastramento para as pessoas jurídicas de direito privado que finda no mês de Maio de 2024. Embora o material do CNJ não faça menção a condomínios edifícios, que são entes despersonalizados, é interessante que os condomínios colaborem com esse cadastramento. Caso contrário, poderá haver o cadastramento compulsório com base em dados da Receita Federal. Segundo o Dr. João Paulo Rossi Paschoal, tal providência é fruto de uma modificação do Código de Processo Civil de 2021 que determinou que as intimações e citações fossem feitas preferencialmente no formato eletrônico. O Dr. Rodrigo Karpát solicitou que esses comentários fizessem parte de um ofício a ser direcionado para os órgãos responsáveis, com o objetivo de tentar equalizar essa situação antes que haja qualquer prejuízo para a massa condominial. **2) No que se refere ao Código Civil,**

a expectativa é de que metade dos artigos do atual código civil sofram modificação. A comissão de juristas incumbida de formatar o texto base entregou seus trabalhos no começo de abril de 2024, sendo que o anteprojeto tramitará com prioridade no Senado. **3)** Com referência aos **Carregadores de Veículos Elétricos** temos a Portaria nº CCB-001/800/2024 do Corpo de Bombeiros de São Paulo, ainda em fase de consulta pública, que propõe diretrizes para “ocupações com estações de recarga para veículos elétricos”. O Dr. Rodrigo Karpat questionou se seria possível alguém se disponibilizar a analisar esse material e emitir um Parecer para que seja encaminhado ao Corpo de Bombeiros. Iniciada a palestra **Animais em Condomínios**, o Dr. Antonio Carlos Duarte Moreira falou sobre a família multi-espécie e também no animal de suporte emocional que é treinado para oferecer apoio emocional a pessoas com necessidades especiais. A Dra. Alessandra Morais Bravo fez referência à Declaração Universal dos Direitos dos Animais, à Constituição Federal e às diversas legislações municipais e estaduais que tratam dos direitos dos animais. Ressaltou que é preciso “olhar” para todas as partes: condôminos, tutores e o animal em si. Mencionou que entrará no Código Civil o artigo 91-A que determina que os animais são seres vivos sencientes, passíveis de proteção jurídica própria e, como tal, terão o direito de ingressar com ação em juízo por meio de seu tutor. Mencionou a família multiespécie que também entrará no código civil. Falou sobre algumas das principais dúvidas como a obrigatoriedade do uso da fcinheira, do ingresso de animais no elevador com guia, da obrigatoriedade de carregar animal no colo, da limpeza dos dejetos e de como proceder com os animais comunitários. A **Dra. Raquel Galinatti** iniciou a palestra sobre **Violência Doméstica** enfatizando a responsabilidade do síndico diante dos conflitos e a importância do gerenciamento da crise pelo síndico e sua equipe. Disse que muitas situações que vão parar no judiciário ou na delegacia de polícia com início de práticas criminais poderiam ter sido evitadas com a mediação de um conflito interno entre os condôminos e síndicos. Falou da importância de se ter um estatuto bem elaborado dentro do condomínio para que seja seguido por todos. Mencionou a Lei Estadual nº 17.406/2021, que traz a obrigatoriedade dos síndicos de condomínios residenciais ou comerciais denunciarem, no prazo de 24h, toda a violência contra mulheres, crianças, adolescentes e idosos e, por uma interpretação mais abrangente, os vulneráveis e deficientes. Disse que, apesar da lei não ter sanção, é também uma proteção para o síndico, inclusive para que ele não venha a ter contra si ação de danos morais ou até mesmo registros de ocorrência por calúnia. Disse ver a lei de uma forma muito positiva, já que a obrigatoriedade da autoridade máxima na administração de conflitos e de regras daquele condomínio de denunciar ao Estado o que se diziam “problemas domésticos e particulares”, se trata de um primeiro filtro no conflito. O Dr. Rodrigo agradeceu a Dra. Raquel Galinatti, complementando que o síndico precisa entender que a sua função é de guardião da sociedade condominial e que todos nós, síndicos, gestores, advogados, somos responsáveis por resolver os problemas da sociedade. Mencionou também que a omissão do síndico em cumprir a lei pode ensejar uma justa causa para sua destituição, já que o síndico não está no condomínio só para impor regras, mas também tem a responsabilidade de cumpri-las. A Dra. Raquel Galinatti lembrou que a partir do momento que a própria vítima que tem uma medida protetiva em vigência autoriza a entrada do agressor, faz com que referida medida protetiva automaticamente perca a validade porque fica na disponibilidade da vítima inclusive o período que irá perdurar algumas medidas restritivas. Considera que, em termos de violência doméstica e familiar, o crime mais difícil de se resgatar a vítima do seu algoz é justamente o crime nesse contexto doméstico familiar. Isso se deve ao fato de existir a questão emocional envolvida.

Trata-se daquele que a vítima ama, que deveria protegê-la, por quem ela nutre uma devoção sentimental, quase que subjugada emocionalmente. Então ela tende a normalizar, a romantizar os atos, acreditando numa mudança repentina para que seu algoz volte a se tornar aquele príncipe encantado que era antes. Destacou que é esta a vítima mais difícil de se salvar do criminoso. Sobre a autorização ou proibição da entrada de alguém dentro do condomínio, explicou que primeiramente é necessário saber quem é a pessoa: se é um convidado da vítima ou se é um morador. Se for um morador, para que se possa impedir a entrada, é necessário se comprovar se a vítima está sob o manto de uma medida protetiva de urgência ou não. Ou se a propriedade é somente dela ou se é dele e foi dada a essa vítima a posse ou o usufruto, por exemplo. Quando se trata de um morador, para que o condomínio obedeça os mandamentos de proibir a entrada, é preciso saber se existe uma medida protetiva de urgência e que seja apresentada a ordem, sob pena de se estar violando alguns direitos de quem tem direito à propriedade. O Dr. Rodrigo Karpát mencionou o direito privado e o coletivo, destacando que o síndico atua no coletivo, devendo interferir de forma técnica e nunca de forma pessoal, agindo como um psicólogo. Na sequência, o Dr. Vinicius Nogueira iniciou a palestra, dizendo que o furto a condomínios está cada vez mais comum, sendo considerado “o crime da moda” por se tratar de um crime que traz muitos recursos aos meliantes e que tem uma pena muito baixa. Inclusive comentou que estão com vários movimentos para tentar passar o furto de residências como crime típico, previsto em legislação, com uma pena maior e até poder fazer pedidos cautelares, como prisões temporárias e mandados de busca mais efetivos. Destacou que os síndicos e operadores devem analisar, no caso concreto, o estilo dos moradores do condomínio. Se querem mais comodidade ou mais segurança. Os dois são inversamente proporcionais: Quanto maior o nível de comodidade, menor o nível de segurança. Disse que os principais alvos das pessoas que praticam furtos e roubos são locais isolados, que tem alguma vulnerabilidade de segurança. Destacou que os criminosos investigam e acompanham as redes sociais para saber se as pessoas tem jóias ou guardam dinheiro em casa. Essas são as principais questões que fazem com que aqueles moradores acabem se tornando alvos. O síndico, por outro lado, tem esse dever de proporcionar uma sensação maior de segurança para as pessoas que vivem ali. A forma mais comum de entrada dos criminosos é simplesmente entrando no condomínio como se moradores fossem. O controlador de acesso muitas vezes abre o portão. Eles entram, sobem, arrombam a porta e saem pela porta da frente. Cada condomínio deve analisar se é um despreparo do controlador de acesso ou não. Muito controlador fala que libera porque já levou bronca por não ter liberado. Nessas situações precisamos ter o auxílio da tecnologia para preservar o controlador de acesso, o síndico e a empresa de segurança. Existem duas formas menos usuais: Uma delas é a entrada por carro e o porteiro abre a garagem. A outra é a entrada “no vácuo”, ou seja, junto com o morador. Para se tentar evitar esse problema e impedir a entrada do criminoso, a fotografia continua sendo a principal medida. Existem ainda outras sugestões bem corriqueiras: **Autorização Expressa:** não liberar o visitante a não ser que tenha uma ordem expressa. Se não tem autorização expressa do morador, não tem porque liberar a entrada. **Cadastrros de Moradores:** os moradores que entram devem ser cadastrados, inclusive com a foto. A foto é muito importante. Ressaltou a importância de se ter câmeras de segurança voltadas para a face das pessoas e não só ter uma visão geral do condomínio. Ressaltou que os criminosos costumam baixar a cabeça para não serem filmados. Portanto, câmeras de má qualidade ou posicionadas de maneira errada dificultam a prova, dificultam a investigação e facilitam a prática criminosa. **Acompanhamento pelas câmeras de segurança** da pessoa que

entra. A maioria dos condomínios tem câmeras em todos os lugares. Então é possível o controlador de acesso acompanhar aonde a pessoa está indo. Se se dirigiu para o apartamento que disse que ia ou se entrou por outra porta. É medida fácil de ser implementada e vai ajudar bastante nesse tipo de prática criminosa. **Observação da Vestimenta:** Item de fácil constatação que depende do controlador de acesso. Normalmente os criminosos estão com luva, máscara e capuz. É padrão deles estarem assim. Quando não estão, usam camisa de personagem infantil para parecerem jovens, adolescentes, que não oferecem nenhum perigo para a sociedade. **Câmeras inteligentes:** são as câmeras que abrem quando tem algum movimento. De nada adianta colocar muitas câmeras no seu condomínio e ótimos monitores, se não houver um monitoramento efetivo. **Cadastro de veículos:** Basicamente todos os condomínios hoje fazem o cadastro de veículos. **Segurança fora do condomínio:** Tem dois lados: o lado bom (psicológico) é que passa uma sensação de segurança. O lado ruim é alguém render esse segurança para obrigar o porteiro a abrir a porta. **Portaria eletrônica:** o custo é um atrativo para condomínios pequenos. Com a portaria eletrônica, se a pessoa não estiver cadastrada vai ter que ligar para o controlador de acesso inevitavelmente. E não tem a pressão do físico, em que há o contato muito estreito entre o porteiro e o visitante. Há, portanto, uma maior proteção do condomínio. O lado ruim é que se o criminoso conseguir entrar, não vai ter ninguém que veja ele entrando. Talvez a solução muitas vezes seja implementar uma portaria mista. Nesse caso, o zelador continua existindo, com acesso às câmeras. Pelo perfil do condomínio e a intenção dos moradores daquele local, é que vamos saber qual o tipo de portaria mais adequada. **Primeiro portão da clausura liberado:** Não tem porque o primeiro portão da clausura ficar fechado. Nem de pedestre, nem de carro. De pedestre – Você está preservando seus próprios convidados. É muito mais fácil você fazer uma análise documental, ver quem é essa pessoa quando ela já está ali protegida dentro do ambiente do que do lado de fora, na rua. Na rua, inclusive, ela pode ser vítima de um assalto. Vai chegar ali um bandido que está com uma motocicleta, vai render todo mundo que está ali, pegar celular, aliança, correntinha e vai embora. Quantos casos a gente vê de polícia batendo na porta pedindo imagem de segurança porque a ocorrência foi na porta? Por outro lado, se o carro entra, o motorista fica ali protegido. Além do mais, há um ganho de tempo, evita-se formar uma fila de carros e, ao mesmo tempo, você está preservando a segurança dos condôminos. Quanto mais rápido eles entrarem, maior a segurança deles. **Segurança armada:** Quanto a este item, o Dr. Vinicius Nogueira disse ser contra, baseado no fato de que se os criminosos entrarem clandestinamente no local, o segurança armado também não vai ver. Segundo ele, o risco de alguém que porta arma de fogo é muito maior do que ter uma segurança efetiva sem armamento. A não ser em casos esporádicos em que o morador anda com segurança armado do lado. Mas regra geral, o Dr. Vinicius Nogueira entende que não é interessante ter uma segurança armada por não apresentar resultados efetivos. **Cuidados em caso de locação do imóvel:** A locação, como meio de realizar a prática criminosa, tem cada vez mais ganhado destaque e não é raro locarem apartamentos que estão disponíveis para cometer os crimes. Muitas vezes pagam seguro fiança, tres meses de aluguel, ficam quarenta dias no apartamento, efetuam o crime (roubo ou furto), saem e não voltam mais. Usam documentos falsos ou documentos verdadeiros de terceiros. Entram e costumam ficar totalmente “invisíveis” naquele local. Muitas vezes são educados e simpáticos, justamente para não levantar suspeitas. É necessário cuidados como verificar se a pessoa é a mesma da foto e se o documento é original ou não. Não se deve acreditar somente no xerox enviado, a não ser que haja outro tipo de comprovação de que se trata mesmo daquela pessoa. Assim, deve-se fazer o cadastro, pegar o

documento, tirar foto, colher a biometria, cadastrar os familiares, os visitantes mais recorrentes, indagar o proprietário sobre os parentes mais próximos e se ele quer que os cadastre para que possam entrar. São medidas fáceis de implementar que podem evitar muitas consequências, voltadas para a responsabilidade civil do síndico ou da empresa de segurança. **Colocar o procedimento de segurança no Regulamento Interno e aprová-lo em assembleia:** O procedimento de segurança deverá estar bem definido e documentado para que se possa avaliar se foi uma falha da empresa de segurança, uma falha na prestação de serviço ou não. Destacou que precisamos nos unir e que sozinhos não vamos ganhar essa “guerra”. Que deve haver uma pena maior para aumentar o furto a residências e dar uma resposta maior para a sociedade, tendo em vista que a pessoa não só viola seu patrimônio, mas também sua intimidade, sua privacidade e o seu sossego. Ponderou que a residência é vista como um lugar sagrado até mesmo pela nossa Constituição e que nem mesmo os policiais podem adentrar numa residência sem um mandado judicial. Acrescentou que grande parte dos autores de roubo a residências migraram de roubo a banco. Portanto, vão bem preparados, com armamento pesado. Sobre a questão de como lidar com falsos policiais ou com quem apresenta falsos mandados, a Dra. Raquel Galinatti orienta que, se existir a dúvida, mesmo diante de uma viatura caracterizada, ou de uma identificação, é possível entrar em contato por telefone tanto com a polícia civil ou militar, falando que é uma emergência, passando o número da viatura (placa do patrimônio) e o número da identificação desse policial que se apresenta. O Dr. Vinicius Nogueira complementou dizendo que o policial deve estar com a camiseta da polícia e o brasão da polícia, (distintivo da polícia), tendo informado inclusive que saiu uma portaria nova que regulamenta o distintivo e quais são as características do distintivo. Salientou que, na dúvida, é possível tirar uma foto do policial, uma vez que o policial que está fazendo seu serviço corretamente não vai se importar de que se tire uma foto dele, pois está lá pra fazer seu trabalho. Salientou que todos os mandados devem ter o número do processo e o número de verificação do documento. A Dra. Raquel Galinatti mencionou a importância do treinamento adequado e do controle emocional frente ao gerenciamento de situações inesperadas. Segundo ela, o profissional tem que estar muito bem preparado e sempre entrar em contato com o síndico em situações duvidosas. O Dr. Rodrigo Karpát mencionou que a portaria virtual costuma ser uma melhor opção, já que o porteiro, pelo fato de atender mais de um condomínio, costuma ter um melhor preparo e ser mais qualificado. Não haverá também a questão da submissão daquele funcionário que via de regra não quer perder o emprego, o que pode interferir muito na segurança. Lembrou que hoje, em fontes abertas na internet, sabe-se onde a pessoa mora, se a pessoa dá festas em casa, quais são os vizinhos, uma vez que todos expõem muito a sua vida em rede social. E mesmo que a pessoa não exponha sua vida em rede social, os criminosos contam com outros meios. Fazem tentativas em vários apartamentos até conseguir entrar. São realmente organizados para tentar fazer essa entrada clandestina. Destacou que a responsabilidade pelo furto e pelo roubo dentro da unidade não é do condomínio. Logicamente que a partir do momento em que houver falha ou conivência, o condomínio assume a responsabilidade civilmente pelo delito. Mas, numa situação regular, mediana, o Condomínio não deve indenizar os moradores. É importante que isso seja passado aos condôminos, que muitas vezes acham que o condomínio é um local seguro e que caso aconteça algo quem responde é o condomínio – e não é uma verdade. O Dr. Vinicius Nogueira acrescentou que para que o condomínio seja responsabilizado, tem que haver uma falha muito grosseira. A maioria dos condomínios tem a segurança terceirizada. Aí é uma discussão entre o condomínio e a empresa de segurança para saber se houve uma falha ou não

– e se o morador vai poder entrar com ação de regresso contra a empresa de segurança. Na prática, se a empresa fornece portaria, está numa condição análoga ao condomínio. Se a empresa oferece segurança, acaba indenizando antes de uma ação judicial, para evitar de expor seu nome. É necessário verificar se o condomínio está contratando segurança ou porteiro/controlador de acesso. O Dr. Vinicius Nogueira complementou dizendo que o Condomínio não responde e que não precisa demitir o porteiro, salvo se constatado que o porteiro fez parte do delito. Reforçou a importância do treinamento dos porteiros e de se cercar de câmeras e meios tecnológicos para se verificar qualquer movimentação suspeita, de forma a dificultar a execução do crime. Como exemplo citou uma pessoa que normalmente está sozinho no carro, mas ao descer, descem mais tres pessoas com ele, ou um entregador de pizza chegando em tres. Recomenda-se neste caso acionar a polícia para a verificação de movimentação suspeita. O Dr. Vinicius Nogueira lembrou que os criminosos costumam analisar as câmeras de fora do condomínio. Para a polícia essas câmeras externas são importantes para saber como eles chegaram lá. Se a rua é cheia de câmeras, isso já dificulta. O ideal é que a câmera pegue a passagem do veículo para registrar detalhes, como a placa. Ressaltou que existem empresas que instalam câmeras externas, monitoram e vão acompanhando o carro, o que muitas vezes ajuda a polícia a pegar os criminosos com um simples rastreio. Na sequência, o Dr. Rodrigo Karpát agradeceu a todos e abriu a palavra para quem tivesse perguntas ou quisesse se manifestar. A Dra. Raquel Galinatti parabenizou o Dr. Rodrigo Karpát pela liderança em relação a essa importante temática no nosso direito e principalmente por fomentar reuniões essenciais para o exercício prático da advocacia condominial. Disse ter ficado muito honrada em poder participar e aprender com todos. O Dr. Vinicius Nogueira agradeceu o convite, dizendo-se muito honrado por ter participado e colocando-se à disposição de todos no DEIC para qualquer dúvida. 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, 10 de abril de 2024.

Rodrigo Karpát

Presidente da Comissão Especial de Advocacia Condominial

Marilen Maria Amorim Fontana

Secretária