



SÃO PAULO

Comissão da Advocacia Condominial

COMISSÃO ESPECIAL DE ADVOCACIA CONDOMINIAL

**Ata da Sexta Reunião realizada no
dia 03 de maio de 2023, às 14h, na
sede da OAB – Rua Maria Paula,
nº 35 – São Paulo – SP**

Aos 03 dias do mês de maio 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. 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. Quanto ao SINDICOND, mencionou a denúncia que está atualmente no TED e a notícia crime feita pela ANACON, que tramita na Delegacia de Polícia. Mencionou o Parecer das Administradoras de Condomínio que foi elaborado na gestão anterior com a participação sua, do Dr. João Paulo Rossi Paschoal e do Dr. Rubens Carmo Elias Filho, que aguarda os trâmites para aprovação. Enfatizou que o referido Parecer traz de forma muito clara os limites éticos e físicos da atuação do advogado dentro da administradora de condomínios, a necessidade do contrato adicional com o cliente de forma direta, o papel desse advogado, onde ele pode atuar e se pode atuar diretamente com o cliente com consulta ou não. Referiu-se ao Parecer da Mudança de Destinação que chegou até a Presidência da República, elaborado pela nossa Coordenadoria junto com a Comissão de Direito Civil, pelo Dr. Nestor Duarte, desembargador aposentado do Tribunal de Justiça e professor titular da USP. Destacou o Projeto da Violência Doméstica, em âmbito municipal, apresentado na gestão passada, juntamente com o Dr. Fabio Hanada e o Vereador Jorge Hato, que foi aprovado. Frisou que o referido projeto surgiu da iniciativa da Comissão da Advocacia Condominial, que entendeu que o projeto estadual deveria ser complementado ou estabelecidas outras métricas. Mencionou a intenção de reeditar o Parecer do CRA, emitido em gestões anteriores pelo Dr. Antônio Artêncio, no sentido de que é irregular a atuação do CRA como órgão responsável pela fiscalização de Administradoras e Síndicos, já que tal responsabilidade não surge de lei, mas sim de uma portaria interna. Tal se faz necessário diante do fato de que a Justiça tem se confrontado com esta situação diversas vezes e ao CRA tem sido reconhecida a legitimidade por essa atuação, sem qualquer força ou argumento contrário que possa pelo menos levar o Judiciário a observar um ponto de vista diverso. Salientou a importância da participação dos membros nos grupos de trabalho que atualmente são: 1) Animais em Condomínio, 2) Palestrantes, 3) Legislação, 4) Interação com outras Subseções, 5) Manual Condominial, 6) Contencioso e Jurisprudência, 7) Precificação, 8) Emissão de Pareceres, 9) Administradoras, 10) Advocacia Extrajudicial, 11) Mediação. Falou

também sobre os casos de explosão ocorridos dentro de unidades em condomínios, ocorrências estas que acontecem por vezes devido à falta de manutenção no condomínio e à utilização inadequada das unidades. Falou que a comissão contribui muito com a advocacia condominial. Que o pouco que produzimos reverbera muito, seja o Congresso da Advocacia Condominial, as reuniões das subseções, as palestras, os pareceres ou as nossas manifestações. Salientou que tudo o que fazemos é feito com excelência e que nosso objetivo logicamente é o de fazer cada vez mais. Reforçou que o condomínio representa uma comunidade: são dezenas, centenas e milhares de pessoas. E que esse respaldo que damos a nossos pares é fundamental tanto para o condomínio, como para toda a sociedade. Informou as datas das próximas reuniões: 20/06, 22/08, 17/10 (Segundo Congresso) e a última em 21/11/2023. Na sequência, solicitou que as advogadas Ana Luíza Pretel, Gabriela Sergi Megale, Silvana Dias e Marilen Maria Amorim Fontana dessem início à palestra intitulada “O Papel do Advogado na Solução dos Conflitos Condominiais”. Primeiramente, foram enumeradas algumas vantagens de se utilizar os métodos consensuais de solução de conflitos (negociação, mediação, conciliação e a arbitragem): Economia de tempo, economia de dinheiro, um menor desgaste emocional, uma preservação do relacionamento entre as pessoas, tanto pessoal quanto profissional, uma redução da escalada do conflito, tornando o ambiente no condomínio mais sadio e respeitoso, confidencialidade, o caráter preventivo e didático, um maior empoderamento das pessoas, já que elas resolvem elas mesmas seu conflito sem precisar de um terceiro externo àquela relação para que resolva seus problemas e, principalmente, manter a paz dentro do condomínio, bem como uma valorização daquele condomínio, já que a paz traz uma valorização ao patrimônio. O advogado tem o papel de identificar quais são os interesses e as necessidades do seu cliente e, com base nisso, escolher o método mais adequado. Na negociação, ele tem dois papéis: o de representar o cliente e o de dar assistência à negociação que seu cliente fará com a outra parte. Além do conhecimento técnico do ordenamento jurídico, ele vai atuar na construção de alternativas para ajudar o seu cliente na tomada de decisão, maximizando seus interesses. No âmbito judicial temos os CEJUSC (Centros Judiciários de Solução de Conflitos e Cidadania), cujas custas tem base no valor da causa e no âmbito privado as Câmaras Privadas cadastradas no NUPEMEC, que para as custas e outros procedimentos têm seus regimentos próprios. Quanto aos honorários do advogado, existe a Tabela de Honorários no site da OAB. Foi ressaltada a importância da tentativa da utilização dos métodos autocompositivos dentro do Condomínio. Mesmo que as partes não compareçam, é redigido um termo, ficando comprovado que se tentou alguma providência. Isto porque para os assuntos condominiais, temos as normas contidas na Convenção e no Regimento interno. Quando o conflito é entre partes, há quem diga que o síndico não deve se envolver. Entretanto, quando o problema escala é o síndico que é apontado como omissor. Além do mais, não é tempo perdido, já que se acontece o processo judicial, com base naquele documento, se demonstra que a pessoa fez uma tentativa, o que é visto com muito bons olhos pelos juízes. O papel do advogado vai além de conhecer a Resolução 125/2010, a Lei da Mediação e as alterações do Código de Processo Civil. Ele deve informar ao seu cliente como são os procedimentos, orientá-lo de forma correta e permitir que o cliente possa se expressar durante o processo. Quanto à Arbitragem, foi pontuada como desvantagem a impossibilidade de recurso, sendo o único cabível os Embargos de Declaração. Finalizada a palestra, o Dr. Rodrigo Karpát agradeceu a todos, convidando as palestrantes para replicar a palestra na Comissão Condominial Federal e abriu para perguntas. 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, 03 de maio de 2023.

Rodrigo Karpát

Presidente da Comissão Especial de Advocacia Condominial

Marilen Maria Amorim Fontana

Secretária