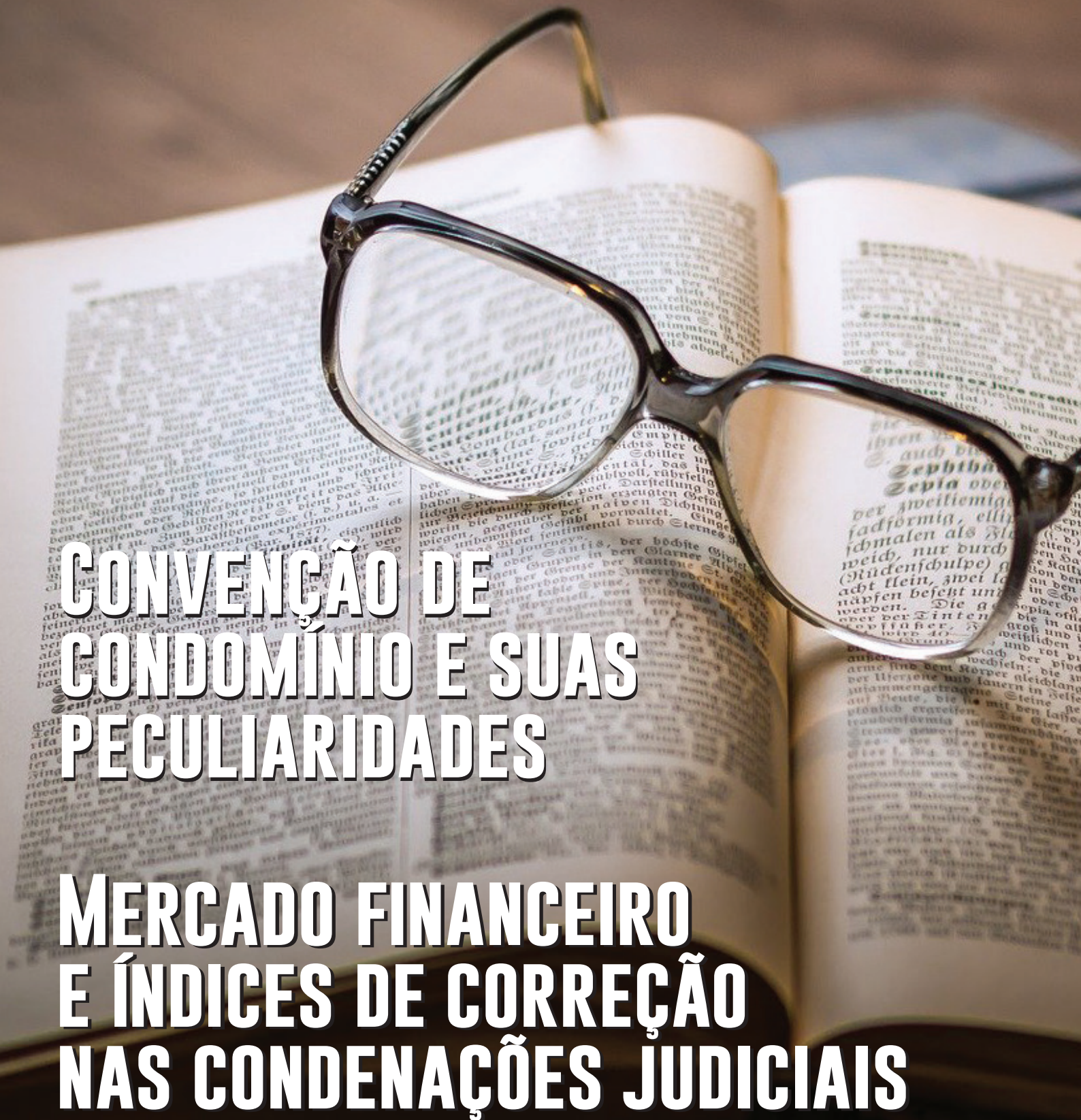


BONACCORSI NOTÍCIAS

INFORMATIVO BIMESTRAL BONACCORSI ADVOGADOS - FEVEREIRO/MARÇO 2021 - NÚMERO 4



**CONVENÇÃO DE
CONDOMÍNIO E SUAS
PECULIARIDADES**

**MERCADO FINANCEIRO
E ÍNDICES DE CORREÇÃO
NAS CONDENAÇÕES JUDICIAIS**

EDITORIAL

Chegamos ao número quatro do nosso informativo Bonaccorsi Notícias. Isso, depois de um ano 2020 extremamente atípico, porém, o mais importante é que superamos todas as dificuldades impostas pelo isolamento social e vamos em frente com o nosso compromisso de trazer a vocês relevantes assuntos jurídicos. O ano de 2021 será, com certeza, melhor e confiamos nisso!

“Gostaríamos de salientar também que já está em vigência a LGPD (Lei 13.709/18) que veio regulamentar o uso, proteção e a transferência de dados pessoais no Brasil. Através dela, as empresas e seus administradores deverão ficar atentos, pois, deverão se adequar às mudanças impostas por essa lei.”

Nessa edição, trouxemos um artigo sobre a convenção de condomínio, buscamos demonstrar a sua finalidade, os seus requisitos e forma de constituição e o que ela regulamenta.

Ao final, demonstramos a importância e o papel do advogado na elaboração da redação e/ou alteração desse documento, como forma de prevenir litígios e gerar segurança para o condomínio.

O Dr. Jamerson, nosso associado, abordou também um assunto de alta relevância que trata sobre os impactos do mercado financeiro na aplicabilidade dos índices de correção monetária condenações judiciais cíveis e trabalhistas. Ao final, abordou sobre a recente decisão proferida pelo STF em julgamento sobre o tema.

Gostaríamos de salientar também que já está em vigência a LGPD (Lei 13.709/18) que veio regulamentar o uso, proteção e a transferência de dados pessoais no Brasil. Através dela, as empresas e seus administradores deverão ficar atentos, pois, deverão se adequar às mudanças impostas por essa lei.

Desejamos a todos uma boa leitura! Críticas e sugestões poderão também ser enviadas para o e-mail: thiago@bonaccorsi.com.br.

O informativo Bonaccorsi Notícias também estará disponível para download em nosso site: bonaccorsi.com.br.

BONACCORSI
ADVOGADOS

Thiago Bonaccorsi é advogado, sócio do escritório, pós graduado em Direito de Empresa, Direito Processual Civil e Imobiliário, autor de vários artigos jurídicos e atua nas áreas do Direito Civil e Imobiliário.



A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E SUAS PECULIARIDADES

A convenção de condomínio, hoje, é um documento obrigatório para toda as construtoras que tiverem a intenção de construir, incorporar e fazer a venda de unidades durante a construção (venda na planta).

Assim, sempre que o construtor pretender alienar as unidades durante a obra deverá o mesmo promover o registro da Incorporação Imobiliária, sendo a convenção de condomínio um desses documentos obrigatórios que compõem o Memorial de Incorporação e que será levado a registro no cartório de imóveis competente.

Pode-se dizer que a convenção de condomínio é a “lei soberana” daquele condomínio residencial, comercial ou misto e regulará todas as relações intrínsecas entre os proprietários/condôminos daquele empreendimento, devendo os mesmos ficarem sujeitos às regras do referido documento, desde que tais regras não contrariem o código civil e/ou a constituição federal.

“Ainda, é de suma importância constar na convenção a previsão das penalidades para aqueles condôminos inadimplentes e para aqueles que possuem comportamento anti social”

Dessa forma, a convenção de condomínio irá regular o uso e gozo das partes de propriedade exclusiva do condomínio, bem como as partes de propriedade comum, além disso, determinará os direitos e obrigações de cada condômino.

Nesse sentido, deverão constar na convenção de condomínio uma série de itens e determinações, quais sejam: a previsão e duração

dos mandatos dos cargos diretivos que irão fazer da parte da administração do condomínio (síndico, sub síndico, conselho fiscal, conselho consultivo, conselho deliberativo), as previsões e formas de convocações das assembleias gerais (ordinárias ou extraordinárias), o quórum de deliberações, a forma de recebimento e administração dos recursos financeiros e contribuições (taxa ordinária, taxa extra e fundo de reserva).

Ainda, é de suma importância constar na convenção a previsão das penalidades para aqueles condôminos inadimplentes e para aqueles que possuem comportamento anti social, tais como juros, multa, interpelações, etc.

Ressalta-se ainda que dentro da própria convenção de condomínio poderá ser criado um capítulo específico para Regimento Interno, documento esse que irá regulamentar as normas gerais da convenção em nível “micro” ou seja, disciplinará as regras de utilização das áreas comuns de forma detalhada e específica (utilização da piscina, sauna, academia, salão de festas, espaço gourmet, churrasqueiras, bem como os horários da sua utilização).

Ressalta-se que a convenção de condomínio deverá ser assinada por 2/3 dos proprietários, bem como registrada no cartório, a fim de que possa fazer “força” internamente e perante terceiros.

Caso o condomínio pretenda fazer alguma alteração no texto da convenção, deverão ser obedecidos alguns requisitos legais e sugerimos que a elaboração ou alteração de uma convenção de condomínio seja realizado por um profissional especializado na área.

Thiago Bonaccorsi



O MERCADO FINANCEIRO E OS ÍNDICES DE CORREÇÃO MONETÁRIA APLICADOS NAS CONDENAÇÕES JUDICIAIS

É de suma importância ter uma devida análise sistemática do mercado financeiro no que tange aos índices que devem incidir nas condenações cíveis e trabalhistas.

No entanto, há um tempo considerável, estava uma discussão no Supremo Tribunal Federal, sobre a não incidência do artigo 899, §4º e o artigo 879, §7º da CLT (Consolidação das Leis Trabalhistas) que dá o seguinte entendimento: *“O depósito recursal será feito em conta vinculada ao juízo e corrigido com os mesmos índices da poupança. (Redação dada pela Lei nº 13.467, de 2017)”* e *“a atualização dos créditos decorrentes de condenação judicial será feita pela Taxa Referencial (TR), divulgada pelo Banco Central do Brasil, conforme a Lei 8.177, de 1ª de março de 1991”*.

Com a interpretação dos dispositivos acima, importante termos em mente por quanto (%) será corrigido os depósitos recursais em conta vinculada ao juízo pelos índices da poupança e TR (Taxa Referencial).

No ano de 2020 a poupança estava com o índice entre 0,12 com a máxima de 0,26 em um intervalo de 10 meses.

Logo, a Taxa Referencial no mesmo ano mencionado acima, teve o resultado de 0,0%.

Nesse sentido, sobreveio o julgamento sobre qual índice iriam prevalecer nas condenações cíveis em geral e trabalhistas definindo que não iria prevalecer a taxa TR, uma vez que a mesma não reflete o poder aquisitivo da moeda, decidindo, os ministros o julgamento da taxa IPCA-E ou TR, ficando empatado em 4 a 4.

No passado ano de 2020, a taxa IPCA-E (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial), refletiu o valor de 4,23%, acumulado em 12 meses, sendo que a taxa Selic se manteve em 4,25%, sem comparação com a poupança e TR.

Logo, na data 18/12/2020, houve o julgamento prevalecendo a taxa IPCA-E na fase pré-judicial (antes da citação) e, a partir da citação em diante, a taxa SELIC como índice de correção monetária nas condenações.

Os ministros Dias Toffoli e Nunes Marques desempataram o julgamento!

No entanto, Toffoli afirmou que *“uma vez declarada a inconstitucionalidade da aplicação da TR para a correção monetária de débitos trabalhistas, por não refletir o poder aquisitivo da moeda, é necessário utilizar, na justiça do trabalho, o mesmo critério de juros e correção monetária aplicado nas condenações cíveis em geral”*.

“No ano de 2020 a poupança estava com o índice entre 0,12 com a máxima de 0,26 em um intervalo de 10 meses”.

Por fim, resta o entendimento que a taxa Selic não impactará em grande proporção nas condenações trabalhistas, visto que o Copom (Comitê de Política Monetária) manteve a 2% que pode aumentar ao decorrer do tempo.



Jamerson Lourenço
é advogado e atua
nas áreas de Direito
Civil, Relações
de Consumo,
Administrativo e
Trabalhista

EXPEDIENTE

Coordenação editorial: Bonaccorsi Advogados e Star Comunicação • **Diagramação:** Star Comunicação
Fotos: Paulo Márcio • **Revisão:** Star Comunicação e Bonaccorsi Advogados • **Endereço online:**
www.bonaccorsi.com.br • **Anúncios:** Star Comunicação - www.agenciastar.net - (31) 3564.3834
Contato: Maurício Birchall - (31) 99107.6806 - contato@agenciastar.net