

BONACCORSI NOTÍCIAS

INFORMATIVO BIMESTRAL BONACCORSI ADVOGADOS - OUTUBRO/NOVEMBRO 2021 - NÚMERO 8



**CONDOMÍNIO EDILÍCIO
E SUAS PARTICULARIDADES**

**AS MUDANÇAS TRAZIDAS PELA
LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS**

EDITORIAL

É com muito orgulho e satisfação que chegamos ao número oito da nossa revista Bonaccorsi Notícias! Continuamos com o propósito de trazer informações e notícias do mundo jurídico a vocês clientes, amigos e parceiros.

Nessa edição, escrevemos um artigo sobre as particularidades do Condomínio Edifício. Sabe-se que o mesmo, apesar de não estar enquadrado como pessoa jurídica, pode contrair obrigações e adquirir direitos, inclusive, através da criação de CNPJ junto à Receita Federal, a fim de que possa existir e contrair negócios jurídicos com terceiros. Assim, é necessário ter em mente que o Condomínio funciona, atualmente, como uma empresa e poderá praticar atos e assumir obrigações no seu próprio nome.

Em outro artigo, o nosso associado, Dr. Matheus, traz um assunto de alta relevância para o empresário que consiste nas mudanças trazidas pela Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) e sua repercussão nas relações comerciais. A referida Lei está em vigor no Brasil há pouco mais de um ano e sua aplicação objetiva proteger direitos constitucionais como liberdade e privacidade de todos os indivíduos que forneçam seus dados pessoais para terceiros. A adequação das empresas às alterações trazidas pela LGPD é um procedimento essencial e deverá ser realizada por todos os empresários, a fim de garantir a sua credibilidade no mercado.

Não podemos deixar que mencionarmos aqui o Projeto de Lei (PL) 827/2020 (que trata sobre a proibição do despejo), do qual o Congresso Nacional derrubou o veto do presidente da República. Com a decisão dos parlamentares, ficou proibido o despejo ou a desocupação de imóveis até o fim de 2021, em virtude da pandemia. Cabe esclarecer que esse projeto suspende, até o fim de 2021, os despejos determinados por ações em virtude do não pagamento de aluguel cujo valor da locação não ultrapasse o valor de R\$ 1.200,00 para imóveis comerciais e R\$ 600,00 para imóveis residenciais. O referido projeto também dispensa



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.

o locatário do pagamento de multa em caso de encerramento de locação de imóvel decorrente de comprovada perda de capacidade econômica que inviabilize o cumprimento contratual. Por fim, ele autoriza a realização de termo aditivo em contrato de locação por meio de correspondências eletrônicas ou de aplicativos de mensagens.

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

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

CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Condomínio edilício é aquele definido como o conjunto de propriedades exclusivas em uma edificação considerada unitária, com áreas comuns que se vinculam às unidades autônomas (SCAVONE JUNIOR, 2015, p.839).

Tendo em vista a copropriedade existente entre diversos proprietários e/ou possuidores, tornou-se necessária a criação de normas de convivência e de regulamentação do uso comum.

Em dezembro de 1964, foi instituída a Lei n. 4.591 que trouxe algumas regulamentações sobre o “condomínio em edificações”, tais como normas de convivência em condomínio, a regularização e obrigatoriedade de assembleias, a representação através de síndico e as regras para constituição e extinção dos condomínios.

Com o passar do tempo e a evolução da sociedade, trazendo diversas situações cotidianas da vida em ambiente coletivo e, por consequência, inúmeros impasses, tornou-se necessário instituir novas regras. Assim, a matéria foi incluída e disciplinada pela Lei no 10.406/02 (novo Código Civil).

Com o advento do novo Código Civil, houve profunda regulamentação do condomínio edilício, bem como seu reconhecimento cujas normas se encontram previstas nos artigos 1.331 a 1.348.

Assim, em razão do Princípio da Continuidade, a Lei n. 4.591/64, que disciplina Condomínios em edificações e Incorporações Imobiliárias, foi derogada pelo Código Civil de 2002,

especialmente na parte em que abrange o Condomínio em edifícios.

O condomínio edilício tem sido conceituado como persona ficta, porém, não é tratado como pessoa jurídica em sentido estrito, ou seja, apesar de cumprir os mesmos requisitos para criação de uma pessoa jurídica, o condomínio edilício não foi enquadrado no rol taxativo do artigo 44 do Código Civil, omitindo-se o legislador quanto a esse ponto.

“Com o passar do tempo e a evolução da sociedade, trazendo diversas situações cotidianas da vida em ambiente coletivo e, por consequência, inúmeros impasses, tornou-se necessário instituir novas regras.”

A questão é realmente controvertida, vez que, apesar do condomínio não estar enquadrado como pessoa jurídica definida no rol do artigo 44, ele pode, ao mesmo tempo, contrair obrigações e adquirir direitos, inclusive, através da criação de CNPJ junto à Receita Federal, a fim de que possa existir e contrair negócios jurídicos com terceiros.

Portanto, embora se tenha a discussão acerca da essência da personalidade jurídica do condomínio edilício, pode-se concluir pela sua existência, posto que o condomínio pratica atos e assume obrigações em seu nome, sendo essencial a personalidade jurídica, que foi reconhecida, inclusive, pelos Enunciados 90 e 246 das Jornadas de Direito Civil, promovidos pelo Centro de Estudos Judiciário do Conselho da Justiça Federal.

Fato é, que mesmo tendo o legislador deixado essa lacuna quando instituiu o Código Civil vigente, quanto à personalidade jurídica do condomínio edilício, o Judiciário, quando provocado, caminha no sentido de pacificar o entendimento de reconhece-lo como tal.

Thiago Bonaccorsi



AS MUDANÇAS TRAZIDAS PELA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS

A Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) está em vigor no Brasil há pouco mais de um ano e sua aplicação objetiva proteger direitos constitucionais como liberdade e privacidade de todos os indivíduos que forneçam seus dados pessoais para terceiros. A abrangência da LGPD vai além do mundo digital, de modo que os registros de dados analógicos também devem estar em consonância com as determinações previstas na legislação.

Para atingir a finalidade para qual foi elaborada, são estabelecidos diversos procedimentos que devem ser adotados pelas empresas e que permitam ao titular dos dados ter conhecimento das ações que serão tomadas após o fornecimento das informações.

No âmbito comercial, o consentimento do titular dos dados para realização das operações específicas que serão adotadas pelas empresas é de suma importância. A concordância deverá ser comprovada por escrito ou por qualquer outro meio capaz de atestar a manifestação de vontade do titular, de modo que autorizações genéricas são consideradas nulas. Além disso, é obrigação da empresa manter registrado as ações realizadas com os dados pessoais de terceiros.

Conforme determina a LGPD, as operações realizadas com dados pessoais de terceiros serão consideradas irregulares caso não atendam aos procedimentos previstos na legislação ou não sejam capazes de garantir a segurança das informações. Cabe aos responsáveis por operacionalizar os dados de terceiros garantir a segurança das informações pessoais, devendo ser tomadas todas as medidas para impedir o acesso não

autorizado bem como situações que resultem no tratamento inadequado ou ilícito de dados.

Na hipótese de comprovada violação às normas previstas na LGPD, poderão ser aplicadas diversas sanções administrativas. Dentre as penalidades previstas, vale destaque a suspensão ou proibição de desenvolver atividades que sejam necessárias operacionalizar dados pessoais e multa correspondente a 2% (dois por cento) do faturamento, limitada até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

Por fim, conclui-se que é evidente a necessidade de adequação das empresas frente às alterações trazidas pela LGPD, sendo garantida a segurança dos dados pessoais de seus clientes bem como a credibilidade no mercado.



**Matheus Lima
Massara**
é advogado
especialista em
direito civil,
administrativo,
trabalhista e
minerário

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