

**AAAF**

ADVOGADOS  
ASSOCIADOS

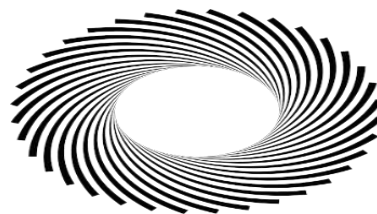


**AAAF ADVOGADOS  
ASSOCIADOS**

[www.aaf.adv.br](http://www.aaf.adv.br)



# CONDOMÍNIOS PODEM RECORRER AO PROCON?



**AAF**

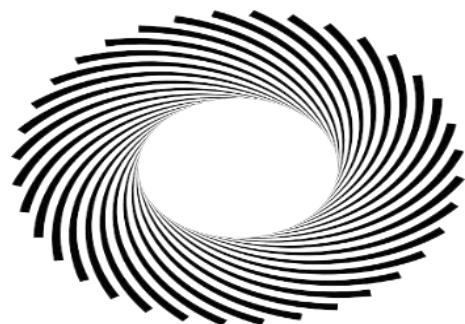
ADVOGADOS  
ASSOCIADOS



Em recente decisão, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) equiparou os condomínios a consumidores e reconheceu a incidência do Código de Defesa do Consumidor para relações envolvendo fornecedores e prestadores de serviços, permitindo que os síndicos recorram ao PROCON.

A decisão facilita a busca do Direito pelos condomínios em processos judiciais, pois houve o reconhecimento de que os condomínios são consumidores pelo STJ.

Todavia, a decisão não modificou a relação jurídica do condomínio para com os seus condôminos, já que aí não incidirá o Código de Defesa do Consumidor, entendimento antigo reafirmado pelo STJ.



**AAF**

ADVOGADOS  
ASSOCIADOS



# RELAÇÃO JURÍDICA ENTRE ADMINISTRADORAS DE CONDOMÍNIOS E CONDÔMINOS

No que respeita a relação jurídica entre as administradoras de condomínios e os condomínios, reafirmou-se que há uma relação jurídica final de consume nesta prestação de serviços, submergindo, como anteriormente era, a responsabilidade civil objetiva (onde não é necessária a prova da culpa, somente a demonstração do dano) das empresas de administração.

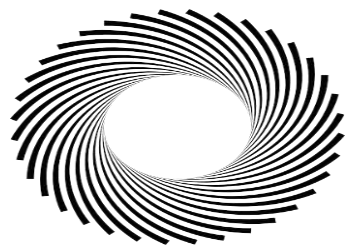


# HISTÓRICO

Em algumas relações o condomínio sempre foi o consumidor final do produto ou da prestação de serviços. Importante esclarecer que nunca foi um comprador de matérias-primas para transformá-las, manufaturá-las e vendê-las como mercadoria a posteriores compradores, como se fosse uma indústria.

Além disso, devemos lembrar que o condomínio, entidade jurídica despersonalizada (possui CNPJ, mas não tem equiparação junto à Receita Federal à categoria de empresa), representa especificadamente a coletividade, a massa condominial, adquirindo bens e serviços em nome de cada um dos condôminos, constituindo-se, desta forma, em um verdadeiro consumidor final de produtos ou serviços.

Antes desta decisão emanada do STJ, as construtoras do empreendimento condominial alegavam, nas reclamações e processos judiciais, que o condomínio não teria como se enquadrar como consumidor, alegações essas que agora não poderão mais ser utilizadas como defesa. Também destaco que com a decisão, a garantia de alguns produtos e serviços serão mais benéficas aos condomínios, justamente porque as regras migraram do Código Civil Brasileiro (onde eram mais restritas) para o Código de Defesa do Consumidor (mais permissivas).



**AAF**

ADVOGADOS  
ASSOCIADOS

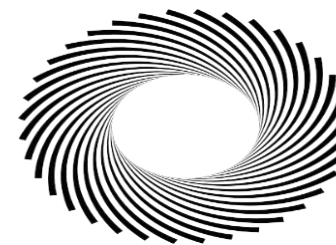
# APOIO JUNTO AO PROCON

Esse importante passo abriu um novo campo para as reclamações efetuadas pelos condomínios, permitindo a esses que postulam perante o Procon.

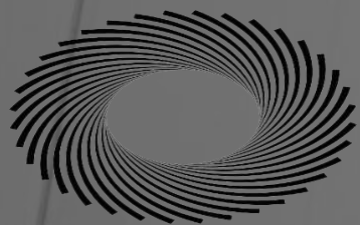
A Agência de Proteção e Defesa do Consumidor (Procon) é um órgão destinado à proteção e à defesa dos direitos e interesses nas relações de consumo entre clientes e fornecedores, exercendo sobre elas as funções de acompanhamento e de fiscalização.

O órgão pode ser acionado pelo consumidor antes mesmo de se adquirir um serviço ou comprar um produto.

Antes de assinar um contrato o consumidor pode procurar o PROCON para esclarecer dúvidas; intermediar conflitos, buscando a possibilidade de solução da questão.



**AAF**  
ADVOGADOS  
ASSOCIADOS

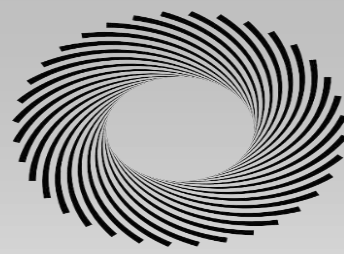


**AAF**

ADVOGADOS  
ASSOCIADOS

O Procon tem a competência de mediar e resolver conflitos desta natureza, porque ele é quem fiscaliza os estabelecimentos comerciais.

Aplica as penalidades do CDC, que vão desde multa até a interdição do local (exemplos); prevenindo a ocorrência de novos danos aos clientes. O Procon não é competente para impor o cumprimento de acordos; pode o consumidor recorrer à Justiça para exigir o que foi combinado.



**AAF**

ADVOGADOS  
ASSOCIADOS



**OBRIGADO!**

[www.aaf.adv.br](http://www.aaf.adv.br)

[aaf@aaf.adv.br](mailto:aaf@aaf.adv.br)

(11) 97680-1504 whatsapp

(11) 94339-8848 ligações

Rua Turiassu n°. 390/Cj. 16 - Perdizes

São Paulo - Capital

CEP.: 05005-000