

# LEIS ESSEN- CIAIS DO CONDÔ MÍNIO\*

Luiz  
Fernando  
de Queiroz

Olga Maria  
Krieger

...

Com *[notas]*,  
grifos e **negritos**

**Bonijuris**  
Editora



# Olá!

Esta é a versão digital  
gratuita do livro

Leis Essenciais do Condomínio  
2ª EDIÇÃO ATUALIZADA



Adquira a **primeira**  
**edição impressa** sem  
anúncios [Clique aqui](#)

Conheça nossos  
livros condominiais  
[Clique aqui](#)

 [Cadastre-se](#) e receba  
outros materiais da  
Editora Bonijuris

Compartilhe este e-book  
através do Whatsapp:



[Clique aqui](#)

Patrocínio



Condomínios  
Garantidos

Por meio  
deste livro, a  
Adapt leva a você  
**o conhecimento  
essencial** para  
atuar com eficiência  
na área condominial.

live

Aqui, você encontrará informações  
essenciais sobre as regras que abrangem  
o mundo condominial, com a transcrição  
de artigos de 23 leis ordinárias brasileiras:

- Código Civil;
- Lei do Condomínio;
- Lei de Locações;
- Código de Trânsito Brasileiro;
- Lei do Bem de Família;
- Estatuto da Pessoa com Deficiência;
- Entre outras.

**Boa  
leitura!**



**ADAPT**  
COBRANÇAS

[adaptcobrancas.com.br](http://adaptcobrancas.com.br) 41 99666 5165



# Sumário

06	<b>CÓDIGO CIVIL: CONDOMÍNIO EDILÍCIO</b> Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002	34	<b>CONSUMO HÍDRICO INDIVIDUALIZADO</b> Lei 13.312, de 12 de julho de 2016
14	<b>LEI DO CONDOMÍNIO</b> Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964	36	<b>CERCA ELÉTRICA</b> Lei 13.477, de 30 de agosto de 2017
24	<b>LEI DE LOCAÇÕES</b> Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991	36	<b>CÓDIGO PENAL</b> Decreto-Lei 2.848, de 7 de dezembro de 1940
26	<b>CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL</b> Lei 13.105, de 16 de março de 2015	37	<b>ACESSIBILIDADE A PESSOAS COM DEFICIÊNCIA</b> Lei 10.098, de 19 de dezembro de 2000
28	<b>LEI DE REGISTROS PÚBLICOS</b> Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973	38	<b>ESTATUTO DA PESSOA COM DEFICIÊNCIA</b> Lei 13.146, de 6 de julho de 2015
29	<b>CÓDIGO DE TRÂNSITO BRASILEIRO</b> Lei 9.503, de 23 de setembro de 1997	39	<b>LEI ANTIFUMO</b> Lei 9.294, de 15 de julho de 1996
30	<b>LEI DO BEM DE FAMÍLIA</b> Lei 8.009, de 29 de março de 1990	40	<b>CONTRAVENÇÕES PENALIS</b> Decreto-Lei 3.688, de 3 de outubro de 1941
30	<b>CÓDIGO CIVIL: ARTIGOS ESPARSO</b> Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002	40	<b>CÓDIGO CIVIL: DIREITOS DE VIZINHANÇA</b> Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002
32	<b>REGULAMENTO DA PREVIDÊNCIA SOCIAL</b> Decreto 3.048, de 6 de maio de 1999	40	<b>CÓDIGO CIVIL: CONDOMÍNIO DE LOTES</b> Lei 10.406/02
32	<b>APLICAÇÃO DA CLT NO CONDOMÍNIO</b> Lei 2.757, de 23 de abril de 1956	41	<b>CÓDIGO CIVIL: CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE</b> Lei 10.406/02
33	<b>CONTRATO DE FINANCIAMENTO DE IMÓVEIS</b> Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004	53	<b>SOBRE OS AUTORES</b> Luiz Fernando de Queiroz e Olga Maria Krieger
33	<b>CONTRIBUIÇÕES SOCIAIS</b> Lei 10.833, de 29 de dezembro de 2003		
34	<b>IMPOSTO DE RENDA</b> Lei 12.973, de 13 de maio de 2014		



# Novos tempos exigem novas iniciativas.

Novos tempos exigem novas iniciativas.

*"Leis Essenciais do Condomínio, 2ª edição"* é uma resposta às necessidades de uma época que voltou a valorizar o simples sem recair no simplório.

Apresentamos as principais leis do condomínio no Brasil, priorizando os artigos mais pesquisados por síndicos e condôminos. O conteúdo completo de todas as leis aplicáveis ao condomínio você encontrará na 6ª edição do livro Legislação do Condomínio, de nossa autoria, lançado em 2024 pela Editora Bonijuris.

Neste e-book, de conteúdo reduzido e de fácil localização pelo leitor, negritamos as palavras-chave de cada seção das leis e também grifamos as palavras e frases que julgamos melhor indicar o conteúdo do artigo em apreço, o que melhora a compreensão do texto. E fizemos breves anotações, sempre entre colchetes, para dar sugestões ou esclarecer pontos específicos.

Nosso maior objetivo é tornar mais conhecida a legislação do condomínio, para que esta instituição continue a ser um baluarte do Brasil que deu e que continua a dar certo.

**Luiz Fernando de Queiroz**

**Olga Maria Krieger**

5

última atualização digital  
07/06/2024



REPORTAR ERRO

CONTATE-NOS: [contato@bonijuris.com.br](mailto:contato@bonijuris.com.br)



# Código civil: condomínio edilício

Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002

## DEFINIÇÕES GERAIS DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

**Art. 1.331.** Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

**§ 1º** As partes suscetíveis de utilização independente, tais como **apartamentos**, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio. (Redação dada pela Lei nº 12.607, de 2012)

**§ 2º** O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calheiração e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

**§ 3º** A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma **fração ideal** no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)



**§ 4º** Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

**§ 5º** O **terraço de cobertura** é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

## INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO

**Art. 1.332.** Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no cartório de registro de imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

**I** – a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

**II** – a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;



**III – o fim** *[finalidade]* a que as unidades se destinam.

## CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

**Art. 1.333.** A **convenção** que constitui o condomínio edifício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

**Parágrafo único.** Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no cartório de registro de imóveis.

**Art. 1.334.** Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

**I** – a quota proporcional e o modo de pagamento das **contribuições dos condôminos** para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

**II** – sua forma de **administração**;

**III** – a competência das **assembleias**, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações;

**IV** – as **sanções** a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

**V** – o **regimento interno**.



**§ 1º** A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

**§ 2º** São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

## DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

**Art. 1.335.** São **direitos do condômino**:

**I** – usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;

**II** – usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais possuidores;

**III** – votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

**Art. 1.336.** São **deveres do condômino**:

**I** – contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

**II** – não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

**III** – não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

**IV** – dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

**§ 1º** O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos **juros moratórios** convencionados ou, não



sendo previstos, os de um por cento ao mês e **multa** de até dois por cento sobre o débito.

**§ 2º** O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das **perdas e danos** que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

**Art. 1.337.** O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das **perdas e danos** que se apurem.

**Parágrafo único.** O condômino ou possuidor que, por seu reiterado **comportamento antissocial**, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominais, até ulterior deliberação da assembleia.

**Art. 1.338.** Resolvendo o condômino alugar área no abrigo para veículos, **preferir-se-á**, em condições iguais, qualquer dos condôminos a estranhos, e, entre todos, os possuidores.

**Art. 1.339.** Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes as unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias.

**§ 1º** Nos casos deste artigo é proibido alienar ou gravar os bens em separado.

**§ 2º** É permitido ao condômino alienar **parte acessória de sua unidade** imobiliária a outro condômino, só podendo fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser a respectiva assembleia geral.

**Art. 1.340.** As despesas relativas a partes comuns de **uso exclusivo** de um **condômino**, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.

### **OBRAS E CONSTRUÇÃO NO CONDOMÍNIO**

**Art. 1.341.** A realização de **obras no condomínio** depende:

I – se **voluptuárias**, de voto de dois terços dos condôminos;

II – se **úteis**, de voto da maioria dos condôminos.

**§ 1º** As **obras ou reparações necessárias** podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

**§ 2º** Se as obras ou **reparos necessários** forem **urgentes** e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembleia, que deverá ser convocada imediatamente.

# Legislação do Condomínio

6<sup>a</sup> EDIÇÃO | AMPLIADA E ATUALIZADA

OLGA MARIA KRIEGER E LUIZ FERNANDO DE QUEIROZ



**Sucesso de vendas, este livro reúne as normas legais aplicáveis ao condomínio, trazendo os artigos que importam de verdade. A 6<sup>a</sup> edição conta com notas explicativas que ajudam a compreender o objetivo de cada lei na vida condominial.**

Adquira já a versão impressa com 15%OFF

[Clique aqui](#)

 Cupom **LECDIG15**



**§ 3º** Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembleia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

**§ 4º** O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

**Art. 1.342.** A realização de **obras, em partes comuns**, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.

**Art. 1.343.** A **construção de outro pavimento**, ou, no solo comum, de **outro edifício**, destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos.

### **TERRAÇO DE COBERTURA**

**Art. 1.344.** Ao proprietário do **terraço de cobertura** incumbem as despesas da sua conservação, de modo que não haja danos às unidades imobiliárias inferiores.

### **RESPONSABILIDADE DO ADQUIRENTE DE UNIDADE**

**Art. 1.345.** O **adquirente de unidade** responde pelos débitos do alienante,

em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

### **SEGURO OBRIGATÓRIO**

**Art. 1.346.** É **obrigatório o seguro** de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial.

### **ELEIÇÃO E COMPETÊNCIA DO SÍNDICO**

**Art. 1.347.** A assembleia escolherá um **síndico**, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.

**Art. 1.348.** Compete ao síndico:

**I –** convocar a assembleia dos condôminos;

**II –** representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

**III –** dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

**IV –** cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;

**V –** diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;

**VI –** elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;

**VII –** cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;



**VIII** – prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;

**IX** – realizar o seguro da edificação.

**§ 1º** Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em **poderes de representação**.

**§ 2º** O síndico pode transferir a ou-trem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.

### **DESTITUIÇÃO DO SÍNDICO**

**Art. 1.349.** A assembleia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, **destituir o síndico** que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

### **ASSEMBLEIA GERAL**

**Art. 1.350.** Convocará o síndico, anualmente, reunião da **assembleia dos condôminos**, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos

condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.

**§ 1º** Se o síndico não convocar a assembleia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

**§ 2º** Se a assembleia não se reunir, o **juiz** decidirá, a requerimento de qualquer condômino.

### **ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO**

**Art. 1.351.** Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a **alteração da convenção**, bem como a mudança da **destinação do edifício** ou da unidade imobiliária. (Redação dada pela Lei nº 14.405, de 2022)

### **DELIBERAÇÕES E QUÓRUM DAS ASSEMBLEIAS**

**Art. 1.352.** Salvo quando exigido quórum especial, as deliberações da assembleia serão tomadas, em **primeira convocação**, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais.

**Parágrafo único.** Os **votos** serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencen-

## **O Condomínio nos Tribunais**

Ementas de decisões judiciais, editadas e organizadas para fácil consulta

L. F. QUEIROZ E POLLYANA E. PISSAIA

Esta obra reúne ementas de decisões de tribunais de justiça de todo o Brasil sobre questões condominiais, organizadas em 70 temas em ordem alfabética. Profissionais do direito terão uma fonte segura de pesquisa jurisprudencial. Síndicos e gestores encontrarão uma variedade de soluções para amparar a gestão condominial.



Adquira já a versão impressa com 15% OFF

Clique aqui

Cupom

LECDIG15



tes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio.

**Art. 1.353.** Em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quórum especial.

**§ 1º** Quando a deliberação exigir **quórum** especial previsto em lei ou em convenção e ele não for atingido, a assembleia poderá, por decisão da maioria dos presentes, autorizar o presidente a converter a reunião em sessão permanente, desde que cumulativamente: (Incluído pela Lei 14.309, de 2022)

**I** - sejam indicadas a data e a hora da **sessão em seguimento**, que não poderá ultrapassar 60 (sessenta) dias, e identificadas as deliberações pretendidas, em razão do quórum especial não atingido; (Incluído pela Lei 14.309, de 2022)

**II** - fiquem expressamente convocados os presentes e sejam obrigatoriamente convocadas as unidades ausentes, na forma prevista em convenção; (Incluído pela Lei 14.309, de 2022)

**III** - seja lavrada **ata parcial**, relativa ao segmento presencial da reunião da assembleia, da qual deverão constar as transcrições circunstanciadas de todos os argumentos até então apresentados relativos à ordem do dia, que deverá ser remetida aos condôminos ausentes; (Incluído pela Lei 14.309, de 2022)

**IV** - seja dada continuidade às deliberações no dia e na hora designados, e seja a ata correspondente lavrada em

seguimento à que estava parcialmente redigida, com a consolidação de todas as deliberações. (Incluído pela Lei 14.309, de 2022)

**§ 2º** Os **votos** consignados na primeira sessão ficarão registrados, sem que haja necessidade de comparecimento dos condôminos para sua confirmação, os quais poderão, se estiverem presentes no encontro seguinte, requerer a alteração do seu voto até o desfecho da deliberação pretendida. (Incluído pela Lei 14.309, de 2022)

**§ 3º** A sessão permanente poderá ser prorrogada tantas vezes quantas necessárias, desde que a assembleia seja concluída no prazo total de 90 (noventa) dias, contado da data de sua abertura inicial. (Incluído pela Lei 14.309, de 2022)

**Art. 1.354.** A assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.

### **ASSEMBLEIA VIRTUAL**

**Art. 1.354 A.** A convocação, a realização e a deliberação de quaisquer modalidades de assembleia poderão dar-se de **forma eletrônica**, desde que: (Incluído pela Lei 14.309, de 2022)

**I** - tal possibilidade não seja vedada na convenção de condomínio; (Incluído pela Lei 14.309, de 2022)

**II** - sejam preservados aos condôminos os direitos de voz, de debate e de voto. (Incluído pela Lei 14.309, de 2022)

**§ 1º** Do instrumento de convocação deverá constar que a assembleia será



realizada por meio eletrônico, bem como as instruções sobre acesso, manifestação e forma de coleta de votos dos condôminos. (Incluído pela Lei 14.309, de 2022)

**§ 2º** A administração do condomínio não poderá ser responsabilizada por problemas decorrentes dos equipamentos de informática ou da conexão à internet dos condôminos ou de seus representantes nem por quaisquer outras situações que não estejam sob o seu controle. (Incluído pela Lei 14.309, de 2022)

**§ 3º** Somente após a somatória de todos os votos e a sua divulgação será lavrada a respectiva ata, também eletrônica, e encerrada a assembleia geral. (Incluído pela Lei 14.309, de 2022)

**§ 4º** A **assembleia eletrônica** deverá obedecer aos preceitos de instalação, de funcionamento e de encerramento previstos no edital de convocação e poderá ser realizada de forma híbrida, com a presença física e virtual de condôminos concomitantemente no mesmo ato. (Incluído pela Lei 14.309, de 2022)

**§ 5º** Normas complementares relativas às assembleias eletrônicas poderão ser previstas no regimento interno

do condomínio e definidas mediante aprovação da maioria simples dos presentes em assembleia convocada para essa finalidade. (Incluído pela Lei 14.309, de 2022)

**§ 6º** Os documentos pertinentes à ordem do dia poderão ser disponibilizados de forma física ou eletrônica aos participantes. (Incluído pela Lei 14.309, de 2022)

**Art. 1.355. Assembleias extraordinárias** poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos.

### **CONSELHO FISCAL**

**Art. 1.356.** Poderá haver no condomínio um **conselho fiscal**, composto de três membros, eleitos pela assembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico.

### **EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO**

**Art. 1.357.** Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos deliberarão em assembleia sobre a **reconstrução**, ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais.

13

## **Quórum no Condomínio**

*O poder do voto nas assembleias*

**LUIZ FERNANDO DE QUEIROZ E KARLA P. MOREIRA**

Esta obra reúne a mais completa lista exemplificativa de quóruns relacionados à vida em condomínio. Desde aqueles necessários à aprovação de obras, alteração da convenção e regimento interno até os relativos ao condomínio tradicional e ao condomínio na multipropriedade.



Adquira já a  
versão impressa  
com 15% OFF

**Clique aqui**

Cupom

**LCDIG15**



**§ 1º** Deliberada a reconstrução, poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial.

**§ 2º** Realizada a **venda**, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, será repartido o apurado entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias.

**Art. 1.358.** Se ocorrer **desapropriação**, a indenização será repartida na proporção a que se refere o § 2º do artigo antecedente.

## Lei do condomínio

14

Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964

### DEFINIÇÕES INICIAIS DO CONDOMÍNIO

**Art. 1º** As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada **unidade**, propriedade **autônoma** sujeita às limitações desta lei.

**§ 1º** Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

**§ 2º** A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma **fração ideal** do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

**Art. 2º** Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive (Vetado) edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.

### GARAGEM DE VEÍCULOS

**§ 1º** O direito à guarda de veículos nas **garagens** ou locais a isso destinados nas edificações ou conjuntos de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculada à unidade habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno. (Incluído pela Lei nº 4.864, de 1965)

**§ 2º** O direito de que trata o § 1º deste artigo poderá ser transferido a outro condômino, independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada [proibida] sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio. (Incluído pela Lei nº 4.864, de 1965)

**§ 3º** Nos **edifícios-garagem**, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas. (Incluído pela Lei nº 4.864, de 1965)

### PARTES COMUNS DO CONDOMÍNIO

**Art. 3º** O **terreno** em que se levantam a edificação ou o conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais

# Os segredos do Síndico de Sucesso

ALCANCE O TOPO COMEÇANDO DO ZERO

FÁBIO E DANIELE BARLETTA GOMES



**Se você é síndico ou quer se tornar um, este livro é para você! Os autores contam os segredos de quem iniciou os primeiros passos como síndico e quer alcançar o merecido sucesso por meio de uma atuação segura e eficiente.**

Adquira já a versão impressa com 15%OFF

[Clique aqui](#)

 Cupom **LECDIG15**



que sirva a qualquer **dependência de uso comum** dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade. Serão, também, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino (Vetado).

### ALIENAÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA

**Art. 4º** A **alienação de cada unidade**, a transferência de direitos pertinentes à sua aquisição e a constituição de direitos reais sobre ela dependerão do consentimento dos condôminos, (Vetado).

**Parágrafo único.** A alienação ou transferência de direitos de que trata este artigo dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio. (Redação dada pela Lei nº 7.182, de 1984) (Vide Lei nº 7.433, de 1985)

### REGULAMENTAÇÃO PELO CÓDIGO CIVIL

**Art. 5º** O condomínio por meação de parede, soalhos, e tetos das unidades isoladas, regular-se-á pelo disposto no Código Civil, no que lhe for aplicável.

**Art. 6º** Sem prejuízo do disposto nesta lei, regular-se-á pelas disposições de **direito comum** o condomínio por quota ideal de mais de uma pessoa sobre a mesma unidade autônoma.

### INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO

**Art. 7º** O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com **inscrição**

**obrigatória** no registro de imóvel, dele constando a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.

**Art. 8º** Quando, em **terreno onde não houver edificação**, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

- a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;
- b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;
- c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;
- d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem co-



rum para as vias públicas ou para as unidades entre si.

## ELABORAÇÃO E REGISTRO DA CONVENÇÃO

**Art. 9º** Os **proprietários**, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a **convenção de condomínio**, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembleia, aprovar o **regimento interno** da edificação ou conjunto de edificações.

**§ 1º** Far-se-á o registro da convenção no registro de imóveis, bem como a averbação das suas eventuais alterações.

**§ 2º** Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio.

**§ 3º** Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a **convenção** deverá conter:

- a)** a discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas;
- b)** o destino das diferentes partes;
- c)** o modo de usar as coisas e serviços comuns;
- d)** encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias;
- e)** o modo de escolher o síndico e o conselho consultivo;
- f)** as atribuições do síndico, além das legais;
- g)** a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;
- h)** o modo e o prazo de convocação das assembleias gerais dos condôminos;
- i)** o quórum para os diversos tipos de votações;
- j)** a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;
- l)** a forma e o quórum para as alterações de convenção;
- m)** a forma e o quórum para a aprovação do regimento interno quando não incluídos na própria convenção.

**§ 4º** No caso de **conjunto de edificações**, a que se refere o art. 8º, a convenção de condomínio fixará os direitos e as relações de propriedade



Quer receber a  
**Revista Direito & Condomínio**  
gratuitamente?

[Clique aqui](#)





entre os condôminos das várias edificações, podendo estipular formas pelas quais se possam desmembrar e alienar porções do terreno, inclusive as edificadas. (Incluído pela Lei nº 4.864, de 1965)

### PROIBIÇÕES AOS CONDÔMINOS

**Art. 10.** É defeso [proibido] a qualquer condômino:

- I – alterar a forma externa da fachada;
- II – decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação;
- III – destinar a unidade a utilização diversa de finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos;
- IV – embaraçar o uso das partes comuns.

**§ 1º** O transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa prevista na convenção ou no regulamento do condomínio, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo, ao síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la, à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado.

**§ 2º** O proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá fazer obra que (Vetado) ou modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência [aprovação] da unanimidade dos condôminos.

### TRIBUTAÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

**Art. 11.** Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos.

### RATEIO DAS DESPESAS COMUNS

**Art. 12.** Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na convenção, a quota-partes que lhe couber em rateio.

**§ 1º** Salvo disposição em contrário na convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

**§ 2º** Cabe ao síndico arrecadar as contribuições[,] competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas.

**§ 3º** O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 20% sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso da mora por período igual ou superior a seis meses.

**§ 4º** As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações, ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição de



unidades, mediante **orçamento prévio** aprovado em assembleia geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembleia.

**§ 5º** A **renúncia** de qualquer condômino **aos seus direitos**, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

### SEGURO OBRIGATÓRIO

**Art. 13.** Proceder-se-á ao **seguro da edificação** ou do conjunto de edificações, neste caso, discriminadamente, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas **despesas ordinárias** do condomínio.

**Parágrafo único.** O seguro de que trata este artigo será obrigatoriamente feito dentro de 120 dias, contados da data da concessão do "habite-se", sob pena de ficar o condomínio sujeito à multa mensal equivalente a 1/12 do imposto predial, cobrável executivamente pela municipalidade.

### RECONSTRUÇÃO OU ALIENAÇÃO DO EDIFÍCIO

**Art. 14.** Na ocorrência de **sinistro total**, ou que destrua mais de dois terços de uma edificação, seus condôminos reunir-se-ão em assembleia especial, e deliberarão sobre a sua **reconstrução ou venda** do terreno e materiais, por quórum mínimo de votos que representem metade, mais uma[,] das frações ideais do respectivo terreno.

**§ 1º** Rejeitada a proposta de reconstrução, a mesma assembleia, ou outra para este fim convocada, decidirá, pelo mesmo quórum, do destino a ser dado ao terreno, e aprovará a **partilha do valor** do seguro entre os condôminos, sem prejuízo do que receber cada um pelo seguro facultativo de sua unidade.

**§ 2º** Aprovada, a reconstrução será feita, guardados, obrigatoriamente, o mesmo destino, a mesma forma externa e a mesma disposição interna.

**§ 3º** Na hipótese do parágrafo anterior, a minoria não poderá ser obrigada a contribuir para a reedificação, caso em que a maioria poderá adquirir as partes dos dissidentes, mediante **avaliação judicial**, feita em vistoria.

## Questões Recorrentes da Vida em Condomínio

2ª edição / ampliada e atualizada

RODRIGO KARPAT

Um livro com respostas para dúvidas com poucos casos julgados nos tribunais, ou que estão escondidas entre o direito e a gestão. Análise jurídica e prática com foco em de quem atua na área em todo Brasil.



Adquira já a versão impressa com 15% OFF

Clique aqui

Cupom

LECDIG15



**Art. 15.** Na hipótese de que trata o § 3º do artigo antecedente, à maioria poderão ser adjudicadas, por sentença, as frações ideais da minoria.

**§ 1º** Como condição para o exercício da ação prevista neste artigo, com a inicial, a maioria oferecerá e depositará, à disposição do juízo, as importâncias arbitradas na vistoria para avaliação, prevalecendo as de eventual desempatador.

**§ 2º** Feito o depósito de que trata o parágrafo anterior, o juiz, liminarmente, poderá autorizar a **adjudicação** à maioria, e a minoria poderá levantar as importâncias depositadas; o oficial de registro de imóveis, nestes casos, fará constar do registro que a adjudicação foi resultante de medida liminar.

**§ 3º** Feito o depósito, será expedido o **mandado de citação**, com o prazo de dez dias para a contestação, (Vetado).

**§ 4º** Se não contestado, o juiz, imediatamente, julgará o pedido.

**§ 5º** Se contestado o pedido, seguirá o processo o rito ordinário.

**§ 6º** Se a sentença fixar valor superior ao da avaliação feita na vistoria, o condomínio em execução restituirá à minoria a respectiva diferença, acrescida de juros de mora à prazo [à razão] de 1% ao mês, desde a data da concessão de eventual liminar, ou pagará o total devido, com os juros da mora a contar da citação.

**§ 7º** Transitada em julgado a sentença, servirá ela de título definitivo para a maioria, que deverá registrá-la no registro de imóveis.

**§ 8º** A maioria poderá pagar e cobrar da minoria, em execução de sentença, encargos fiscais necessários à adjudicação definitiva a cujo pagamento se recusar a minoria.

**Art. 16.** Em caso de **sinistro** que destrua menos de dois terços da edificação, o síndico promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos nas partes danificadas.

**Art. 17.** Os condôminos que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) do total de unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% (oitenta por cento) do terreno e coisas comuns poderão decidir sobre a **demolição e reconstrução** do prédio, ou sua **alienação**, por motivos urbanísticos ou arquitetônicos, ou, ainda, no caso de condenação do edifício pela autoridade pública, em razão de sua insegurança ou insalubridade. (Redação dada pela Lei nº 6.709, de 1979)

**§ 1º** A minoria não fica obrigada a contribuir para as obras, mas assegura-se à maioria o direito de adquirir as partes dos dissidentes, mediante **avaliação judicial**, aplicando-se o processo previsto no art. 15. (Redação dada pela Lei nº 6.709, de 1979)

**§ 2º** Ocorrendo **desgaste, pela ação do tempo**, das unidades habitacionais de uma edificação, que deprecie seu valor unitário em relação ao valor global do terreno onde se acha construída, os condôminos, pelo quórum mínimo de votos que representem 2/3 (dois terços) das unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% (oitenta por cento) do terreno

# Finanças para Síndicos

SAIA DO CAOS FINANCEIRO E ALCANCE  
RESULTADOS SURPREENDENTES

SÉRGIO GOUVEIA



Entenda a gestão financeira do seu condomínio com este livro repleto de exemplos práticos, traduzindo conceitos complexos em conhecimento claro e aplicável. O autor alia sua experiência como síndico e administrador para ensinar os caminhos que melhoraram a realidade financeira do condomínio.

Adquira já a versão impressa com 15%OFF

Clique aqui

Cupom LECDIG15



e coisas comuns, poderão decidir por sua **alienação total**, procedendo-se em relação à minoria na forma estabelecida no art. 15, e seus parágrafos, desta lei. (Redação dada pela Lei nº 6.709, de 1979)

**§ 3º** Decidida por maioria a alienação do prédio, o valor atribuído à quota dos condôminos vencidos será correspondente ao preço efetivo, e, no mínimo, à avaliação prevista no § 2º ou, a critério desses, a imóvel localizado em área próxima ou adjacente com a mesma área útil de construção. (Redação dada pela Lei nº 6.709, de 1979)

### NOVOS ADQUIRENTES

22

**Art. 18.** A **aquisição parcial** de uma edificação, ou de um conjunto de edificações, ainda que por força de desapropriação, importará no ingresso do adquirente no condomínio, ficando sujeito às disposições desta lei, bem assim às da convenção do condomínio e do regulamento interno. (Redação dada pelo Decreto-Lei nº 981, de 1969)

### USO E FRUIÇÃO DAS PARTES EXCLUSIVAS E COMUNS

**Art. 19.** Cada condômino tem o direito de **usar e fruir**, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros, às **normas de boa vizinhança**, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.

### Parágrafo único. (Vetado)

**Art. 20.** Aplicam-se ao **ocupante do imóvel**, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino da unidade.

### MULTA POR INFRAÇÃO À CONVENÇÃO

**Art. 21.** A violação de qualquer dos deveres estipulados na convenção sujeitará o infrator à **multa** fixada na própria convenção ou no regimento interno, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que, no caso, couber.

**Parágrafo único.** Compete ao síndico a iniciativa do processo e a cobrança da multa, por via executiva, em benefício do condomínio, e, em caso de omitir-se ele, a qualquer condômino.

### ELEIÇÃO, COMPETÊNCIA E DESTITUIÇÃO DO SÍNDICO

**Art. 22.** Será **eleito**, na forma prevista pela convenção, um síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

**§ 1º** Compete ao síndico:

- representar ativa e passivamente, o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas por esta lei ou pela convenção;
- exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigência **[vigilância]**, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores;



- c) praticar os atos que lhe atribuírem as leis[,] a convenção e o regimento interno;
- d) impor as multas estabelecidas na lei, na convenção ou no regimento interno;
- e) cumprir e fazer cumprir a convenção e o regimento interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da assembleia;
- f) prestar contas à assembleia dos condôminos;
- g) manter guardada durante o prazo de cinco anos para eventuais necessidade[s] de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio. (Alínea incluída pela Lei nº 6.434, de 1977)

**§ 2º** As funções administrativas podem ser delegadas a pessoas de confiança do síndico, e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembleia geral dos condôminos.

**§ 3º** A convenção poderá estipular que dos atos do síndico caiba **recuso para a assembleia**, convocada pelo interessado.

**§ 4º** Ao síndico, que poderá ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, será fixada a **remuneração** pela mesma assembleia que o eleger, salvo se a convenção dispuser diferentemente.

**§ 5º** O síndico poderá ser **destituído**, pela forma e sob as condições previstas na convenção, ou, no silêncio desse[,] pelo voto de dois terços dos condôminos, presentes, em assembleia geral especialmente convocada.

**§ 6º** A convenção poderá prever a eleição de **subsíndicos**, definindo-lhes

atribuições e fixando-lhes o mandato, que não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

### CONSELHO CONSULTIVO

**Art. 23.** Será eleito, na forma prevista na convenção, um **conselho consultivo**, constituído de três condôminos, com mandatos que não poderão exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

**Parágrafo único.** Funcionará o conselho como órgão consultivo do síndico, para assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo a convenção definir suas atribuições específicas.

### ASSEMBLEIA GERAL

**Art. 24.** Haverá, anualmente, uma **assembleia geral ordinária** dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas.

**§ 1º** As **decisões da assembleia**, tomadas, em cada caso, pelo quórum que a convenção fixar, obrigam todos os condôminos.

**§ 2º** O síndico, nos oito dias subsequentes à assembleia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, o rateio das despesas, e promoverá a arrecadação, tudo na forma que a convenção previr.

23



**§ 3º** Nas assembleias gerais, os **votos** serão **proporcionais** às **frações** **ideais** do terreno e partes comuns, pertencentes a cada condômino, salvo dispossio diversa da convenção.

**§ 4º** Nas decisões da assembleia que não envolvam despesas extraordinárias do condomínio, o **locatário** poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça. (Redação dada pela Lei nº 9.267, de 1996)

**Art. 25.** Ressalvado o disposto no § 3º do art. 22, poderá haver **assembleias gerais extraordinárias**, convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem um quarto, no mínimo, do condomínio, sempre que o exigirem os interesses gerais.

**Parágrafo único.** Salvo estipulação diversa da convenção, esta só poderá ser modificada em **assembleia geral extraordinária**, pelo voto mínimo de condôminos que representem 2/3 do total das frações ideais.

**Art. 26.** (Vetado)

**Art. 27.** Se a assembleia não se reunir para exercer qualquer dos poderes que lhe competem, 15 dias após o pedido de convocação, o juiz decidirá a respeito, mediante requerimento dos interessados.

## Lei de locações

Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991

### OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

**Art. 22.** O **locador** é obrigado a: (...)

**X** – pagar as **despesas extraordinárias** de condomínio.

**Parágrafo único –** Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:

- a)** **obras de reformas** ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- b)** **pintura das fachadas**, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c)** obras destinadas a repor as condições de **habitabilidade do edifício**;
- d)** **indenizações trabalhistas** e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e)** instalação de **equipamento de segurança** e de incêndio, telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f)** despesas de **decoração e paisagismo** nas partes de uso comum;
- g)** constituição de **fundo de reserva**.

### OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

**Art. 23.** O **locatário** é obrigado a:

**I** – pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

(...)

**VII** – entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e **encargos condominiais**, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário;



(...)

**X** – cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos;

(...)

**XII** – pagar as despesas ordinárias de condomínio.

**§ 1º** Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:

- a) **salários**, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;
- b) consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;
- c) **limpeza, conservação e pintura** das instalações e dependências de uso comum;
- d) manutenção e conservação das instalações e **equipamentos** hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;
- e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de **esportes e lazer**;
- f) manutenção e conservação de **elevadores, porteiros eletrônico** e antenas coletivas;
- g) **pequenos reparos** nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;

**h) rateios de saldo devedor**, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;

**i) reposição do fundo de reserva**, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.

**§ 2º** O locatário fica obrigado ao pagamento das despesas referidas no parágrafo anterior, desde que comprovadas a previsão orçamentária e o rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação das mesmas.

**§ 3º** No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de **propriedade da mesma pessoa**, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas referidas no § 1º deste artigo, desde que comprovadas.

25

### ENCARGOS CONDOMINIAIS DO LOCATÁRIO

**Art. 25.** Atribuída ao locatário a responsabilidade pelo pagamento dos tributos, encargos e **despesas ordinárias de condomínio**, o locador poderá cobrar tais verbas juntamente com o aluguel do mês a que se refiram.



## Coisas básicas do condomínio

Volume 1

KARLA PLUCHIENNIK MOREIRA

Muito solicitado por síndicos e fornecedores, reúne 25 tópicos de fácil leitura com informações elementares sobre o condomínio. Ótimo instrumento de apoio a quem mantém o condomínio no Brasil a todo vapor.



Adquira já a  
versão impressa  
com 15% OFF

Clique aqui

Cupom

LECDIG15



**Parágrafo único.** Se o locador antecipar os pagamentos, a ele pertencerão as vantagens daí advindas, salvo se o locatário reembolsá-lo integralmente.

### **DIREITO DE PREFERÊNCIA DO CONDÔMINO**

**Art. 34.** Havendo condomínio no imóvel, a **preferência do condômino** terá prioridade sobre a do locatário.

## **Código de processo civil**

Lei 13.105, de 16 de março de 2015

### **REPRESENTAÇÃO DO CONDÔMINIO EM JUÍZO**

**Art. 75.** Serão representados em juízo, ativa e passivamente:

(...)

**XI** – o condomínio, pelo **administrador ou síndico**.

### **CITAÇÃO USUCAPIÃO**

**Art. 246.** A citação será feita:

(...)

**§ 3º** Na **ação de usucapião** de imóvel, os confinantes serão citados pessoalmente, exceto quando tiver por objeto unidade autônoma de prédio em condomínio, caso em que tal citação é dispensada.

### **CITAÇÃO RECEBIDA POR FUNCIONÁRIO DA PORTARIA**

**§ 4º** Nos condomínios edilícios ou nos loteamentos com controle de acesso,

será válida a entrega do mandado a **funcionário da portaria** responsável pelo recebimento de correspondência, que, entretanto, poderá recusar o recebimento, se declarar, por escrito, sob as penas da lei, que o destinatário da correspondência está ausente.

### **CITAÇÃO POR HORA CERTA**

**Art. 252.** Quando, por duas vezes, o oficial de justiça houver procurado o citando em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, voltará a fim de efetuar a citação, na hora que designar.

**Parágrafo único.** Nos **condomínios edilícios** ou nos loteamentos com controle de acesso, será válida a intimação a que se refere o caput feita a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência.

### **NATUREZA JURÍDICA DA COTA DE CONDOMÍNIO**

**Art. 784.** São **títulos executivos extra-judiciais**:

(...)

**VIII** – o **crédito** [do locador], documentalmente comprovado, decorrente de aluguel de imóvel, bem como de encargos acessórios, tais como taxas e despesas de condomínio;

(...)

**X** – o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva



Condomínios  
Garantidos

# UM CONDOMÍNIO ONDE A CONTA *fecha*

É garantia de agilidade  
na recuperação dos  
débitos condominiais.

Além de não pagar pela  
inadimplência de outros  
moradores, todos têm a  
certeza de morar em um  
lugar com as contas em  
dia e a possibilidade de  
investir na manutenção  
e melhorias no seu  
condomínio.

*Nunca foi tão fácil  
viver em condomínio.*



Acesse o nosso site e  
encontre a garantidora  
associada mais  
próxima de você.

[vivacondominio.com.br/condominios-garantidos](http://vivacondominio.com.br/condominios-garantidos)



## O QUE UMA GARANTIDORA FAZ?

Assegura o recebimento das  
taxas e a receita todo mês.

Controla o percentual  
de inadimplentes,  
recuperando os débitos.

Cobrança judicial para os casos  
mais graves de atraso, sem  
nenhum custo ao condomínio.



convenção ou **aprovadas em assembleia geral**, desde que documentalmente comprovadas.

## Lei de registros públicos

Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973

### **[ REGISTRO DA CONVENÇÃO ]**

**Art. 167.** No registro de imóveis, além da matrícula, serão feitos **[.]** (Renumerado do art. 168 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975)

**I – o registro:** (Redação dada pela Lei nº 6.216, de 1975)

(...)

**17)** das incorporações, instituições e convenções de condomínio;

**18)** dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condonômias a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta lei;

(...)

**23)** dos julgados e atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem inclusive nos casos de incorporação que resultarem em **constituição de condomínio** e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores;

**Art. 178.** Registrar-se-ão no Livro nº 3 – Registro Auxiliar: (Renumerado do art. 175 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975)



(...)

**III - as convenções de condomínio** edilício, condomínio geral voluntário e condomínio em multipropriedade; (Redação dada pela Lei nº 13.777, de 2018)

### **[ NOTIFICAÇÃO DO SÍNDICO EM USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL ]**

**Art. 216-A.** Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015)

(...)

**§ 11.** No caso de o imóvel usucapiendo ser **unidade autônoma de condomínio** **edilício**, fica dispensado consentimento dos titulares de direitos reais e outros direitos registrados ou averbados na matrícula dos imóveis confinantes e bastará a notificação do síndico para se manifestar na forma do § 2º deste artigo. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)



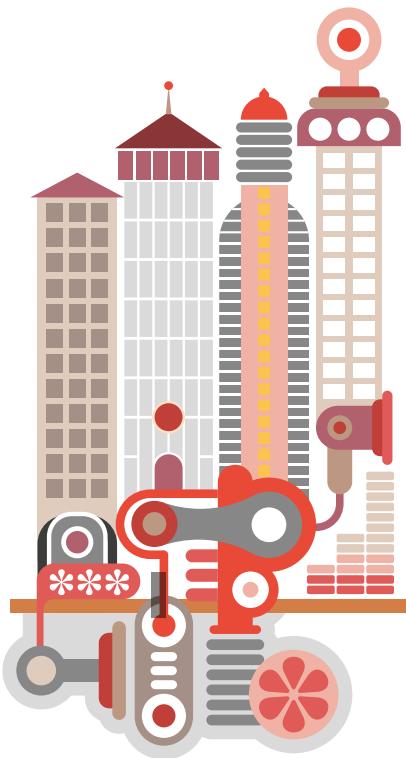
**§ 12.** Se o imóvel confinante contiver um **condomínio edilício**, bastará a notificação do síndico para o efeito do § 2º deste artigo, dispensada a notificação de todos os condôminos. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

## Código de trânsito brasileiro

Lei 9.503, de 23 de setembro de 1997

### [ RUAS INTERNAS DO CONDOMÍNIO ]

**Art. 2º** São **vias terrestres urbanas** e rurais as ruas, as avenidas, os logradouros, os caminhos, as passagens, as estradas e as rodovias, que terão seu uso regulamentado pelo órgão ou entidade com circunscrição sobre elas, de

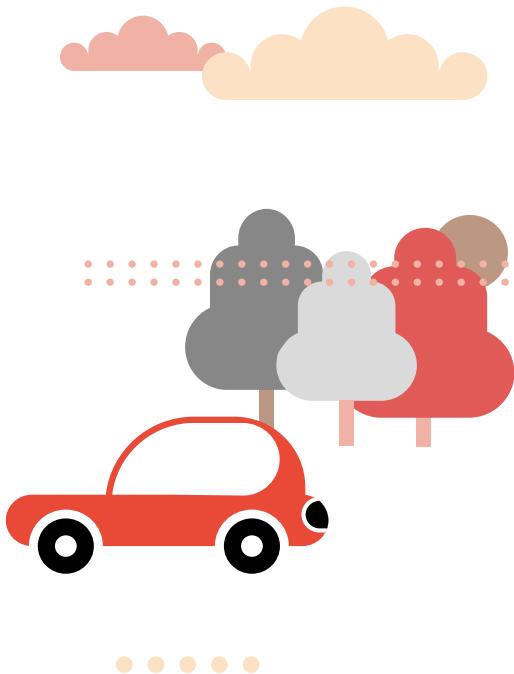


acordo com as peculiaridades locais e as circunstâncias especiais.

**Parágrafo único.** Para os efeitos deste código, são consideradas vias terrestres as praias abertas à circulação pública, as vias internas pertencentes aos condomínios constituídos por unidades autônomas e as vias e áreas de estacionamento de estabelecimentos privados de uso coletivo. (Redação dada pela Lei nº 13.146, de 2015)

### [ SINALIZAÇÃO DAS VIAS INTERNAS ]

**Art. 51.** Nas vias internas pertencentes a condomínios constituídos por unidades autônomas, a **sinalização** de regulamentação da via será implantada e mantida **às expensas do condomínio**, após aprovação dos projetos pelo órgão ou entidade com circunscrição sobre a via.





**Art. 80.** Sempre que necessário, será colocada ao longo da via [a] sinalização prevista neste Código e em legislação complementar, destinada a **condutores e pedestres**, vedada a utilização de qualquer outra.

(...)

**§ 3º** A **responsabilidade** pela instalação da sinalização nas vias internas pertencentes aos condomínios constituídos por unidades autônomas e nas vias e áreas de estacionamento de estabelecimentos privados de uso coletivo é de seu proprietário. (Incluído pela Lei nº 13.281, de 2016)

## Lei do bem de família

Lei 8.009, de 29 de março de 1990

30

### [ PENHORA DE BEM DE FAMÍLIA POR DÍVIDAS CONDOMINIAIS ]

**Art. 3º** A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:

(...)

**IV** – para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar;

## Código civil: artigos esparsos

Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002

### [ INDENIZAÇÃO POR DANOS ]

**Art. 937.** O dono de edifício ou construção responde pelos **danos** que resultarem de sua ruína, se esta provier

de falta de reparos, cuja necessidade fosse manifesta.

**Art. 938.** Aquele que habitar prédio, ou parte dele, responde pelo dano proveniente das coisas que dele caírem ou forem lançadas em lugar indevido.

### [ CREDOR FIDUCIÁRIO E DESPESAS CONDOMINIAIS ]

**Art. 1.368-B.** A **alienação fiduciária** em garantia de bem móvel ou imóvel confere direito real de aquisição ao fiduciante, seu cessionário ou sucessor. (Incluído pela Lei 13.043, de 2014)

**Parágrafo único.** O **credor fiduciário** que se tornar proprietário pleno do bem, por efeito de realização da garantia, mediante consolidação da propriedade, adjudicação, dação ou outra forma pela qual lhe tenha sido transmitida a propriedade plena, passa a responder pelo pagamento dos tributos sobre a propriedade e a posse, taxas, **despesas condominiais** e quaisquer outros encargos, tributários ou não, incidentes sobre o bem objeto da garantia, a partir da data em que vier a ser imitido na posse direta do bem. (Incluído pela Lei 13.043, de 2014)

### [ EXECUÇÃO DO BEM DE FAMÍLIA POR DÍVIDA DE CONDOMÍNIO ]

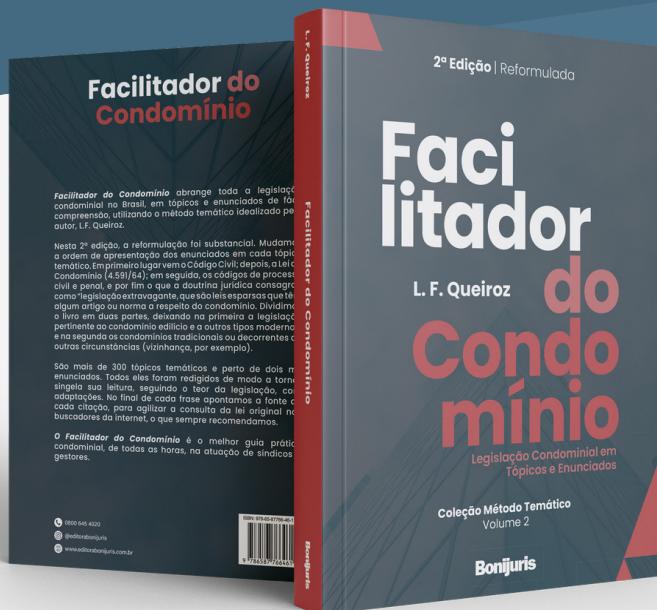
**Art. 1.715.** O **bem de família** é isento de execução por dívidas posteriores à sua instituição, **salvo** as que provierem de tributos relativos ao prédio, ou de **despesas de condomínio**.

**Parágrafo único.** No caso de execução pelas dívidas referidas neste artigo, o saldo existente será aplicado em outro prédio, como bem de família, ou em títulos da dívida pública, para sus-

# Facilitador do Condomínio

2º EDIÇÃO | LEGISLAÇÃO CONDOMINIAL  
EM TÓPICOS E ENUNCIADOS

L. F. QUEIROZ



A 2ª edição do Facilitador do Condomínio abrange toda a legislação condominial no Brasil, em tópicos e enunciados de fácil compreensão, utilizando o método temático idealizado por L.F. Queiroz. São mais de 300 tópicos versando sobre condomínio edilício, novos tipos condominiais, além do condomínio tradicional.

Adquira já a versão impressa com 15%OFF

Clique aqui

Cupom LECDIG15



tento familiar, salvo se motivos relevantes aconselharem outra solução, a critério do juiz.

## Regulamento da previdência social

Decreto 3.048, de 6 de maio de 1999

### **SÍNDICO REMUNERADO É SEGURADO OBRIGATÓRIO**

**Art. 9º** São **segurados obrigatórios** da previdência social as seguintes pessoas físicas:

(...)

**V** – como contribuinte individual: (Redação dada pelo Decreto nº 3.265, de 1999)

(...)

**i)** associado eleito para cargo de direção em cooperativa, associação ou entidade de qualquer natureza ou finalidade, bem como o **síndico ou administrador** eleito para exercer atividade de direção condominial, desde que recebam remuneração; (Incluída pelo Decreto nº 3.265, de 1999)

### **SÍNDICO NÃO REMUNERADO É SEGURADO FACULTATIVO**

**Art. 11.** É **segurado facultativo** o maior de dezesseis anos de idade que se filiar ao regime geral de previdência social, mediante contribuição, na forma do art. 199, desde que não esteja exercendo atividade remunerada que o

enquadre como segurado obrigatório da previdência social.

**§ 1º** Podem filiar-se facultativamente, entre outros:

(...)

**II** – o **síndico de condomínio**, quando não remunerado;

## Aplicação da CLT no condomínio

Lei 2.757, de 23 de abril de 1956

### **FUNCIONÁRIOS DO CONDOMÍNIO NÃO SÃO DOMÉSTICOS**

**Art. 1º** São excluídos das disposições da letra "a" do art. 7º do decreto-lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943, e do art. 1º do decreto-lei nº 3.078, de 27 de fevereiro de 1941 [**empregados domésticos**], os empregados porteiros, zeladores, faxineiros e serventes de prédios de apartamentos residenciais, desde que a serviço da **administração do edifício** e não de cada condômino em particular.

**Art. 2º** São considerados representantes dos empregadores nas reclamações ou dissídios movimentados na Justiça do Trabalho os síndicos eleitos entre os condôminos.

**Art. 3º** Os **condôminos responderão**, proporcionalmente, pelas obrigações previstas nas leis trabalhistas, inclusive as judiciais e extrajudiciais.



# Contrato de financiamento de imóveis

Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004

## [ INADIMPLÊNCIA DO RATEIO DE IMÓVEL FINANCIADO ]

**Art. 49.** No caso do não pagamento tempestivo, pelo devedor, dos tributos e das taxas condominiais incidentes sobre o imóvel objeto do crédito imobiliário respectivo, bem como das parcelas mensais incontroversas de encargos estabelecidos no respectivo contrato e de quaisquer outros encar-

gos que a lei imponha ao proprietário ou ao ocupante de imóvel, poderá o juiz, a requerimento do credor, determinar a cassação de medida liminar, de medida cautelar ou de antecipação dos efeitos da tutela que tenha interferido na eficácia de cláusulas do contrato de crédito imobiliário correspondente ou suspendido encargos dele decorrentes.

# Contribuições sociais

Lei 10.833, de 29 de dezembro de 2003

## [ RETENÇÃO NA FONTE ]

**Art. 30.** Os pagamentos efetuados pelas pessoas jurídicas a outras pessoas jurídicas de direito privado, pela prestação de serviços de limpeza, conservação, manutenção, segurança, vigilância, transporte de valores e locação de mão de obra, pela prestação de serviços de assessoria creditícia, mercadológica, gestão de crédito, seleção e riscos, administração de contas a pagar e a receber, bem como pela remuneração de serviços profissionais, estão sujeitos a retenção na fonte da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, da Cofins e da contribuição para o Pis/Pasep.

33



## Vida em Condomínio

120 questões do dia a dia

LUIZ FERNANDO DE QUEIROZ

A 3ª edição chega para esclarecer as mais diferentes questões de forma rápida e descomplicada. São 120 tópicos, que, juntos, fazem da obra não só uma leitura indispensável para síndicos e moradores, como uma ferramenta capaz de tornar a vida em condomínio ainda mais harmoniosa.



Adquira já a versão impressa com 15% OFF

Clique aqui

Cupom

LECDIG15



**§ 1º** O disposto neste artigo aplica-se inclusive aos pagamentos efetuados por:

(...)

#### IV – condomínios edilícios.

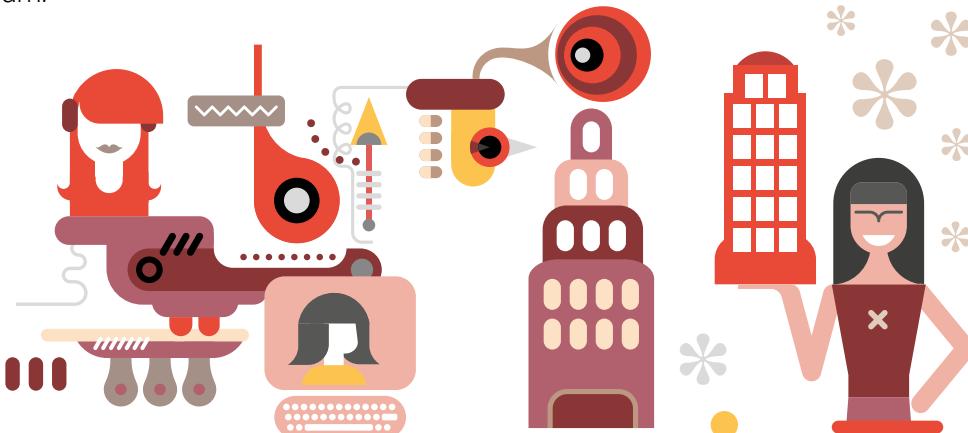
**§ 2º** Não estão obrigadas a efetuar a retenção a que se refere o caput as pessoas jurídicas optantes pelo Simples.

### Imposto de renda

Lei 12.973, de 13 de maio de 2014

#### **RENDIMENTOS ISENTOS**

**Art. 3º** Ficam **isentos do Imposto** sobre a Renda das Pessoas Físicas os rendimentos recebidos pelos condomínios residenciais constituídos nos termos da Lei no 4.591, de 16 de dezembro de 1964 [Lei do Condomínio], limitado a R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais) por ano-calendário, e desde que sejam revertidos em benefício do condomínio para cobertura de despesas de custeio e de despesas extraordinárias, estejam previstos e autorizados na convenção condominial, não sejam distribuídos aos condôminos e decorram:



**I** – de uso, aluguel ou locação de partes comuns do condomínio;

**II** – de multas e penalidades aplicadas em decorrência de inobservância das regras previstas na convenção condominial; ou

**III** – de alienação de ativos detidos pelo condomínio.

### Consumo hídrico individualizado

Lei 13.312, de 12 de julho de 2016

#### **HIDRÔMETROS INDIVIDUAIS**

**Art. 1º** Esta Lei torna obrigatória a medição individualizada do consumo hídrico nas novas edificações condominiais.

#### **SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL**

**Art. 2º** O art. 29 da Lei nº 11.445, de 5 de janeiro de 2007, passa a vigorar acrescido do seguinte § 3º:

#### **"Art. 29**

(...)

# Síndico Gestor

OS 4 PILARES PARA UMA GESTÃO  
CONDOMINIAL DE SUCESSO

AILTON TERTULIANO



Apresenta as quatro funções básicas da administração aplicadas à gestão condominial. Além da fundamentação conceitual de cada pilar, o leitor encontrará ferramentas e exemplos práticos para auxiliá-lo na aplicação de cada um desses conceitos à realidade do dia a dia da administração do seu condomínio.

Adquira já a versão impressa com 15%OFF

Clique aqui

Cupom LECDIG15



**§ 3º** As novas edificações condominiais adotarão padrões de sustentabilidade ambiental que incluam, entre outros procedimentos, a medição individualizada do consumo hídrico por unidade imobiliária." (NR)

**Art. 3º** Esta Lei entra em vigor após decorridos cinco anos de sua publicação oficial.

## Cerca elétrica

Lei 13.477, de 30 de agosto de 2017

### **NORMAS DE INSTALAÇÃO**

**Art. 2º** As instalações de que trata o art. 1º deverão observar as seguintes exigências:

36

**I** – o primeiro **fio eletrificado** deverá estar a uma altura compatível com a finalidade da cerca eletrificada;

**II** – em áreas urbanas, deverá ser observada uma **altura mínima**, a partir do solo, que minimize o risco de choque acidental em moradores e em usuários das vias públicas;

**III** – o equipamento instalado para energizar a cerca deverá prover choque pulsativo em corrente contínua, com amperagem que não seja mortal, em conformidade com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (**ABNT**);

**IV** – deverão ser fixadas, em lugar visível, em ambos os lados da cerca eletrificada, **placas de aviso** que alertem sobre o perigo iminente de choque e que contenham símbolos que possibilitem a sua compreensão por pessoas analfabetas;

**V** – a instalação de cercas eletrificadas próximas a recipientes de gás liquefeito de petróleo deve obedecer às normas da ABNT.

**Art. 3º** Sem prejuízo de sanções penais e civis pelo **descumprimento** dos procedimentos definidos nesta Lei, é estabelecida a penalidade de **multa de R\$ 5.000,00** (cinco mil reais) para o proprietário do imóvel infrator, ou **síndico**, no caso de área comum de condomínio edilício, e de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para o responsável técnico pela instalação.

## Código penal

Decreto-Lei 2.848, de 7 de dezembro de 1940

### **FURTO DE COISA COMUM**

**Art. 156.** Subtrair **o condômino**, coherdeiro ou sócio, para si ou para outrem, a quem legitimamente a detém, a coisa comum:

**Pena** – detenção, de seis meses a dois anos, ou multa.

**§ 1º** Somente se procede mediante representação.

**§ 2º** Não é punível a subtração de coisa comum fungível, cujo valor não excede a quota a que tem direito o agente.

### **APROPRIAÇÃO INDÉBITA PELO SÍNDICO**

**Art. 168.** Apropriar-se de coisa alheia móvel, de que tem a posse ou a detenção:

**Pena** – reclusão, de um a quatro anos, e multa.



## AUMENTO DE PENA

**§ 1º** A pena é aumentada de um terço, quando o agente recebeu a coisa:

- I – em depósito necessário;
- II – na qualidade de tutor, curador, **síndico**, liquidatário, inventariante, testamenteiro ou depositário judicial;
- III – em razão de ofício, emprego ou profissão.

## Acessibilidade a pessoas com deficiência

Lei 10.098, de 19 de dezembro de 2000

## EDIFÍCIOS DE USO COLETIVO

**Art. 11.** A construção, ampliação ou **reforma de edifícios** públicos ou pri-vados destinados ao uso coletivo deverão ser executadas de modo que sejam ou se tornem acessíveis às pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

**Parágrafo único.** Para os fins do disposto neste artigo, na construção, ampliação ou reforma de edifícios pú-

blicos ou privados destinados ao uso coletivo deverão ser observados, pelo menos, os seguintes **requisitos de acessibilidade**:

- I – nas áreas externas ou internas da edificação, destinadas a garagem e a estacionamento de uso público, deverão ser reservadas vagas próximas dos acessos de circulação de pedestres, devidamente sinalizadas, para veículos que transportem pessoas portadoras de deficiência com dificuldade de locomoção permanente;
- II – pelo menos um dos acessos ao interior da edificação deverá estar **livre de barreiras** arquitetônicas e de obstáculos que impeçam ou dificultem a acessibilidade de pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida;
- III – pelo menos um dos itinerários que comuniquem horizontal e verticalmente todas as dependências e serviços do edifício, entre si e com o exterior, deverá cumprir os requisitos de acessibilidade de que trata esta lei; e
- IV – os edifícios deverão dispor, pelo menos, de um banheiro acessível, distribuindo-se seus equipamentos e acessórios de maneira que possam ser utilizados por pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida.

## Condomínio Vivo

Uma jornada de reflexão e aprendizados

ROSALIA SCHMUCK ZARDETTO

"Condomínio Vivo" traz estratégias que transformam não apenas espaços físicos, mas lares vibrantes e unidos. É uma imersão calorosa na qual os leitores – síndicos, condôminos e profissionais do setor – podem apreciar ideias, insights e histórias vividas pela autora, que moldaram este livro único e especial.



Adquira já a versão impressa com 15% OFF

Clique aqui

Cupom

LECDIG15



## ACESSIBILIDADE PARA ELEVADORES

**Art. 13.** Os **edifícios de uso privado** em que seja obrigatória a instalação de elevadores deverão ser construídos atendendo aos seguintes requisitos mínimos de acessibilidade:

**I** – percurso acessível que une as unidades habitacionais com o exterior e com as dependências de uso comum;

**II** – percurso acessível que une a edificação à via pública, às edificações e aos serviços anexos de uso comum e aos edifícios vizinhos;

**III** – cabine do elevador e respectiva porta de entrada acessíveis para pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

**Art. 14.** Os edifícios a serem construídos com mais de um pavimento além do pavimento de acesso, à exceção das habitações unifamiliares, e que não estejam obrigados à instalação de elevador, deverão dispor de especificações técnicas e de projeto que facilitem a instalação de um **elevador adaptado**, devendo os demais elementos de uso comum destes edifícios atender aos requisitos de acessibilidade.

## Estatuto da pessoa com deficiência

Lei 13.146, de 6 de julho de 2015

### RESERVA DE VAGA DE ESTACIONAMENTO

**Art. 47.** Em todas as áreas de estacionamento aberto ao público, de uso público ou privado de uso coletivo e em

vias públicas, devem ser reservadas vagas próximas aos acessos de circulação de pedestres, devidamente sinalizadas, para **veículos** que transportem **pessoa com deficiência** com comprometimento de mobilidade, desde que devidamente identificados.

### USO DE CREDENCIAL

**§ 1º** As vagas a que se refere o caput deste artigo devem equivaler a 2% (dois por cento) do total, garantida, no mínimo, **1 (uma) vaga** devidamente sinalizada e com as especificações de desenho e traçado de acordo com as normas técnicas vigentes de acessibilidade.

**§ 2º** Os veículos estacionados nas vagas reservadas devem exibir, em local de ampla visibilidade, a credencial de beneficiário, a ser confeccionada e fornecida pelos órgãos de trânsito, que disciplinarão suas características e condições de uso.

**§ 3º** A utilização indevida das vagas de que trata este artigo sujeita os infratores às sanções previstas no inciso XX do art. 181 da Lei nº 9.503, de 23 de setembro de 1997 (Código de Trânsito Brasileiro). (Redação dada pela Lei nº 13.281, de 2016)

**§ 4º** A credencial a que se refere o § 2º deste artigo é vinculada à pessoa com deficiência que possui comprometimento de mobilidade e é válida em todo o território nacional.

### NORMAS DE ACESSIBILIDADE

**Art. 55.** A concepção e a implantação de projetos que tratem do meio físico,



de transporte, de informação e comunicação, inclusive de sistemas e tecnologias da informação e comunicação, e de outros serviços, equipamentos e instalações abertos ao público, de uso público ou **privado de uso coletivo**, tanto na zona urbana como na rural, devem atender aos princípios do dese-  
nho universal, tendo como referência as normas de acessibilidade.

### CONSTRUÇÃO E REFORMA

**Art. 56.** A **construção**, a **reforma**, a **ampliação** ou a mudança de uso de edificações abertas ao público, de uso público ou privadas de uso coletivo deverão ser executadas de modo a serem **acessíveis**.

### PRECEITOS DE ACESSIBILIDADE

**Art. 57.** As edificações públicas e privadas de uso coletivo já existentes devem garantir **acessibilidade** à pessoa com deficiência em todas as suas dependências e serviços, tendo como referência as normas de acessibilidade vigentes.

**Art. 58.** O projeto e a construção de edificação de uso privado multifamiliar devem atender aos preceitos de aces-  
sibilidade, na forma regulamentar.

**§ 1º** As **construtoras e incorporado-  
ras** responsáveis pelo projeto e pela construção das edificações a que se refere o caput deste artigo devem assegurar percentual mínimo de suas unidades internamente acessíveis, na forma regulamentar.

**§ 2º** É vedada **[proibida]** a cobra-  
nça de valores adicionais para a aquisição de unidades internamente  
acessíveis a que se refere o § 1º deste artigo.

### Lei antifumo

Lei 9.294, de 15 de julho de 1996

### RECINTO COLETIVO FECHADO

**Art. 2º** É proibido o uso de cigarros, ciga-  
rrilhas, charutos, cachimbos ou qual-  
quer outro produto fumígeno, derivado  
ou não do tabaco, em recinto coletivo  
fechado, privado ou público. (Redação  
dada pela Lei nº 12.546, de 2011)

(...)

**§ 3º** Considera-se recinto coletivo o local fechado, de acesso público, desti-  
nado a permanente utilização simultâ-  
nea por várias pessoas. (Incluído pela  
Lei nº 12.546, de 2011)

**Siga a Revista  
Direito &  
Condomínio  
no Instagram**

e mantenha-se atualizado sobre  
o universo dos condomínios!

@direitoecondominio

Seguir agora





# Contravenções penais

Decreto-Lei 3.688, de 3 de outubro de 1941

## [ PERTURBAÇÃO DO SOSSEGO ]

**Art. 42.** Perturbar alguém o trabalho ou o sossego alheios:

- I – com **gritaria** ou **algazarra**;
- II – exercendo **profissão incômoda** ou **ruidosa**, em desacordo com as prescrições legais;
- III – **abusando de instrumentos sonoros** ou sinais acústicos;
- IV – provocando ou não procurando impedir **barulho produzido por animal** de que tem a guarda **[pet]**:

**Pena – prisão simples**, de quinze dias a três meses, ou multa, de duzentos mil réis a dois contos de réis.

40

# Código civil: direitos de vizinhança

Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002

## [ USO ANORMAL DA PROPRIEDADE ]

**Art. 1.277.** O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à **segurança, ao sossego e à saúde** dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

**Parágrafo único.** Proíbem-se as interferências considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os **limites ordinários de tolerância** dos morado-

res da vizinhança.

**Art. 1.278.** O direito a que se refere o artigo antecedente não prevalece quando as interferências forem justificadas por **interesse público**, caso em que o proprietário ou o possuidor, causador delas, pagará ao vizinho indenização cabal.

**Art. 1.279.** Ainda que por decisão judicial devam ser toleradas as interferências, poderá o vizinho exigir a sua **redução, ou eliminação**, quando estas se tornarem possíveis.

**Art. 1.280.** O proprietário ou o possuidor tem direito a exigir do dono do prédio vizinho a **demolição, ou a reparação** deste, quando ameace ruína, bem como que lhe preste **caução pelo dano iminente**.

**Art. 1.281.** O proprietário ou o possuidor de um prédio, em que alguém tenha direito de fazer obras, pode, no caso de dano iminente, exigir do autor delas as necessárias garantias contra o prejuízo eventual.

# Código civil: condomínio de lotes

Lei 10.406/02

## [ PROPRIEDADE COMUM E EXCLUSIVA ]

**Art. 1.358-A.** Pode haver, em terrenos, partes designadas de **lotes** que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

**§ 1º** A **fração ideal** de cada condômino poderá ser proporcional à área do



solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

### APLICAÇÃO DAS NORMAS DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

**§ 2º** Aplica-se, no que couber, ao **condomínio de lotes**: (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

I - o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística; e (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

II - o regime jurídico das incorporações imobiliárias de que trata o Capítulo I do Título II da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o empreendedor ao incorporador quanto aos aspectos civis e registrários. (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022)

**§ 3º** Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

## Código civil: condomínio em multipropriedade

Lei 10.406/02

### NORMAS GERAIS DE REGÊNCIA

**Art. 1.358-B.** A **multipropriedade** reger-se-á pelo disposto neste Capítulo e, de forma supletiva e subsidiária, pe-

las demais disposições deste Código e pelas disposições das Leis nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964 [Lei do Condomínio], e 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor).

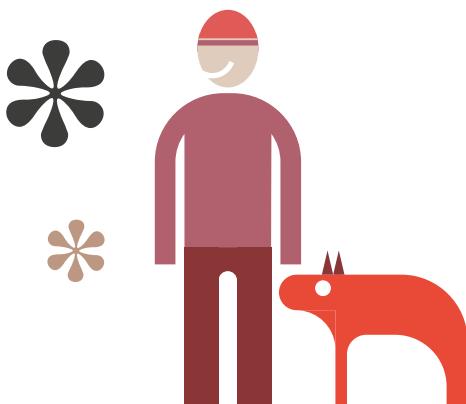
**Art. 1.358-C.** Multipropriedade é o **regime de condomínio** em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.

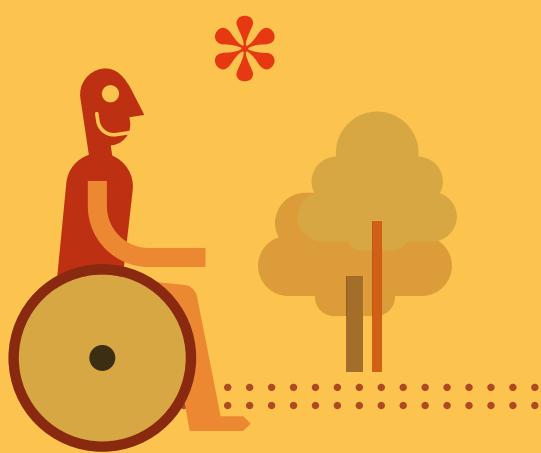
**Parágrafo único.** A multipropriedade não se extinguirá automaticamente se todas as frações de tempo forem do mesmo multiproprietário.

**Art. 1.358-D.** O **imóvel objeto** da multipropriedade:

**I** – é indivisível, não se sujeitando a ação de divisão ou de extinção de condomínio;

**II** – inclui as instalações, os equipamentos e o mobiliário destinados a seu uso e gozo.





### **[ A FRAÇÃO DE TEMPO ]**

42

**Art. 1.358-E.** Cada fração de tempo é indivisível.

**§ 1º** O período correspondente a cada **fração de tempo** será de, no mínimo, **7 (sete) dias**, seguidos ou intercalados, e poderá ser:

**I** – fixo e determinado, no mesmo período de cada ano;

**II** – flutuante, caso em que a determinação do período será realizada de forma periódica, mediante procedimento objetivo que respeite, em relação a todos os multiproprietários, o princípio da isonomia, devendo ser previamente divulgado; ou

**III** – misto, combinando os sistemas fixo e flutuante.

**§ 2º** Todos os multiproprietários terão direito a uma mesma quantidade mínima de dias seguidos durante o ano,

podendo haver a aquisição de frações maiores que a mínima, com o correspondente direito ao uso por períodos também maiores.

### **[ INSTITUIÇÃO E REGISTRO ]**

**Art. 1.358-F.** Institui-se a multipropriedade por **ato entre vivos** ou testamento, registrado no competente cartório de registro de imóveis, devendo constar daquele ato a duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo.

# Condomínio em Foco

QUESTÕES DO DIA A DIA

LUIZ FERNANDO DE QUEIROZ



Esclarecedor, o livro explica direitos, reforça deveres e conduz ao entendimento pacificador, sempre à luz da jurisprudência, nas relações entre síndicos, condôminos, administradores e prestadores de serviço. As questões que surgem no dia a dia do condomínio são abordadas de forma objetiva e transparente.

Adquira já a versão impressa com 15%OFF

Clique aqui

Cupom **LECDIG15**



## CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE

**Art. 1.358-G.** Além das cláusulas que os multiproprietários decidirem estipular, a **convenção de condomínio em multipropriedade** determinará:

**I** – os poderes e deveres dos multiproprietários, especialmente em matéria de instalações, equipamentos e mobiliário do imóvel, de manutenção ordinária e extraordinária, de conservação e limpeza e de pagamento da contribuição condominial;

**II** – o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período correspondente a cada fração de tempo;

**III** – as regras de acesso do administrador condominial ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza;

**IV** – a criação de fundo de reserva para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário;

**V** – o regime aplicável em caso de perda ou destruição parcial ou total do imóvel, inclusive para efeitos de participação no risco ou no valor do seguro, da indenização ou da parte restante;

**VI** – as multas aplicáveis ao multiproprietário nas hipóteses de descumprimento de deveres.

**Art. 1.358-H.** O instrumento de instituição da multipropriedade ou a convenção de condomínio em multipropriedade poderá estabelecer o limite máximo de frações de tempo no mesmo imóvel que poderão ser detidas pela mesma pessoa natural ou jurídica.

**Parágrafo único.** Em caso de instituição da multipropriedade para posterior venda das frações de tempo a terceiros, o atendimento a eventual limite de frações de tempo por titular estabelecido no instrumento de instituição será obrigatório somente após a venda das frações.

## DIREITOS E DEVERES DOS MULTIPROPRIETÁRIOS

**Art. 1.358-I.** São **direitos do multiproprietário**, além daqueles previstos no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade:

**I** – usar e gozar, durante o período correspondente à sua fração de tempo, do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário;

**II** – ceder a fração de tempo em locação ou comodato;

**III** – alienar a fração de tempo, por ato entre vivos ou por causa de morte, a título oneroso ou gratuito, ou onerá-la, devendo a alienação e a qualificação do sucessor, ou a oneração, ser informadas ao administrador;

**IV** – participar e votar, pessoalmente ou por intermédio de representante ou procurador, desde que esteja quite





com as obrigações condominiais, em:

- a) assembleia geral do condomínio em multipropriedade, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo no imóvel;
- b) assembleia geral do condomínio edilício, quando for o caso, e o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo em relação à quota de poder político atribuído à unidade autônoma na respectiva convenção de condomínio edilício.

**Art. 1.358-J.** São **obrigações do multiproprietário**, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade:

**I** – pagar a contribuição condominial do condomínio em multipropriedade e, quando for o caso, do condomínio edilício, ainda que renuncie ao uso e gozo, total ou parcial, do imóvel, das áreas comuns ou das respectivas instalações, equipamentos e mobiliário;

**II** – responder por danos causados ao imóvel, às instalações, aos equipamentos e ao mobiliário por si, por qualquer de seus acompanhantes, convidados ou prepostos ou por pessoas por ele autorizadas;

**III** – comunicar imediatamente ao administrador os defeitos, avarias e vícios no imóvel dos quais tiver ciência durante a utilização;

**IV** – não modificar, alterar ou substituir o mobiliário, os equipamentos e as instalações do imóvel;

**V** – manter o imóvel em estado de conservação e limpeza condizente com os fins a que se destina e com a natureza da respectiva construção;

**VI** – usar o imóvel, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, conforme seu destino e natureza;

**VII** – usar o imóvel exclusivamente durante o período correspondente à sua fração de tempo;

**VIII** – desocupar o imóvel, impreterivelmente, até o dia e hora fixados no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, sob pena de multa diária, conforme convencionado no instrumento pertinente;

**IX** – permitir a realização de obras ou reparos urgentes.

**§ 1º** Conforme previsão que deverá constar da respectiva convenção de condomínio em multipropriedade, o multiproprietário estará sujeito a:

45

## Xô, inadimplência!

orientações práticas de como diminuir a inadimplência no seu condomínio

ROBÉRIA MORAIS E CAROLINE PIO

Esta obra reúne a mais completa lista exemplificativa de quóruns relacionados à vida em condomínio. Desde aqueles necessários à aprovação de obras, alteração da convenção e regimento interno até os relativos ao condomínio tradicional e ao condomínio na multipropriedade.

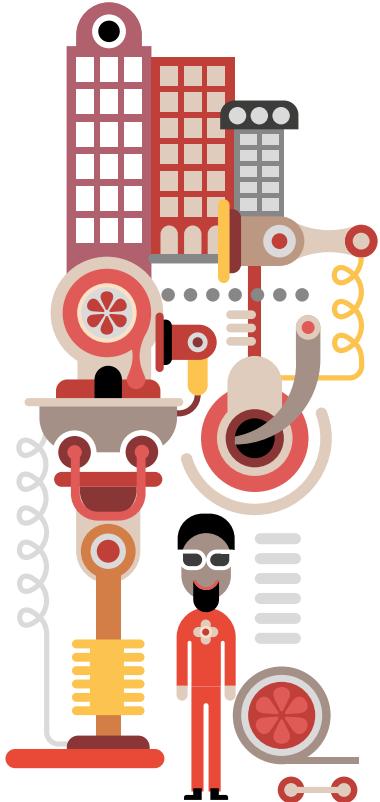


Adquira já a  
versão impressa  
com 15% OFF

Clique aqui

Cupom

LECDIG15



rária do direito de utilização do imóvel no período correspondente à sua fração de tempo, no caso de descumprimento reiterado de deveres.

**§ 2º** A **responsabilidade** pelas despesas referentes a **reparos no imóvel**, bem como suas instalações, equipamentos e mobiliário, será:

- I – de todos os multiproprietários, quando decorrentes do uso normal e do desgaste natural do imóvel;
- II – exclusivamente do multiproprietário responsável pelo uso anormal, sem

prejuízo de multa, quando decorrentes de uso anormal do imóvel.

**Art. 1.358-K.** Para os efeitos do disposto nesta Seção, são equiparados aos multiproprietários os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos a cada fração de tempo.

### **TRANSFERÊNCIA DA MULTIPROPRIEDADE**

**Art. 1.358-L.** A transferência do direito de multipropriedade e a sua produção de efeitos perante terceiros dar-se-ão na forma da lei civil e não dependerão da anuência ou científicação dos demais multiproprietários.

**§ 1º** Não haverá direito de preferência na alienação de fração de tempo, salvo se estabelecido no instrumento de instituição ou na convenção do condomínio em multipropriedade em favor dos demais multiproprietários ou do instituidor do condomínio em multipropriedade.

**§ 2º** O adquirente será solidariamente responsável com o alienante pelas obrigações de que trata o § 5º do art. 1.358-J deste Código caso não obtenha a declaração de inexistência de débitos referente à fração de tempo no momento de sua aquisição.

### **ADMINISTRAÇÃO DA UNIDADE**

**Art. 1.358-M.** A administração do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário será de responsabilidade da pessoa indicada no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, ou, na falta de indicação, de pessoa escolhida em assembleia geral dos condôminos.



**§ 1º** O **administrador** exercerá, além daquelas previstas no instrumento de instituição e na convenção de condomínio em multipropriedade, as seguintes **atribuições**:

**I** – coordenação da utilização do imóvel pelos multiproprietários durante o período correspondente a suas respectivas frações de tempo;

**II** – determinação, no caso dos sistemas flutuante ou misto, dos períodos concretos de uso e gozo exclusivos de cada multiproprietário em cada ano;

**III** – manutenção, conservação e limpeza do imóvel;

**IV** – troca ou substituição de instalações, equipamentos ou mobiliário, inclusive:

**a)** determinar a necessidade da troca ou substituição;

**b)** providenciar os orçamentos necessários para a troca ou substituição;

**c)** submeter os orçamentos à aprovação pela maioria simples dos condôminos em assembleia;

**V** – elaboração do orçamento anual, com previsão das receitas e despesas;

**VI** – cobrança das quotas de custeio de responsabilidade dos multiproprietários;

**VII** – pagamento, por conta do condomínio edilício ou voluntário, com os fundos comuns arrecadados, de todas as despesas comuns.

**§ 2º** A convenção de condomínio em multipropriedade poderá regrar de forma diversa a atribuição prevista no inciso IV do § 1º deste artigo.

**Art. 1.358-N.** O instrumento de instituição poderá prever fração de tempo destinada à realização, no imóvel e em suas instalações, em seus equipamentos e em seu mobiliário, de **reparos indispensáveis** ao exercício normal do direito de multipropriedade.

**§ 1º** A fração de tempo de que trata o caput deste artigo poderá ser atribuída:

**I** – ao instituidor da multipropriedade; ou

**II** – aos multiproprietários, proporcionalmente às respectivas frações.

**§ 2º** Em caso de emergência, os reparos de que trata o caput deste artigo poderão ser feitos durante o período correspondente à fração de tempo de um dos multiproprietários.



Conheça outros  
**e-books**  
**patrocinados**

O mesmo conteúdo e qualidade  
do livro original, na versão com  
publicidade interna.

**Clique aqui**



## MULTIPROPRIEDADE EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO

**Art. 1.358-O. O condomínio edilício** poderá adotar o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas, mediante:

**I** – previsão no instrumento de instituição; ou

**II** – deliberação da maioria absoluta dos condôminos.

**Parágrafo único.** No caso previsto no inciso I do caput deste artigo, a iniciativa e a responsabilidade para a instituição do regime da multipropriedade serão atribuídas às mesmas pessoas e observarão os mesmos requisitos indicados nas alíneas *a*, *b* e *c* e no § 1º do art. 31 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 *[Lei do Condomínio]*.

48

## ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

**Art. 1.358-P.** Na hipótese do art. 1.358-O *[adoção do regime de multipropriedade pelo condomínio edilício]*, a **convenção de condomínio edilício** deve prever, além das matérias elencadas nos arts. 1.332, 1.334 e, se for o caso, 1.358-G deste Código:

**I** – a identificação das unidades sujeitas ao regime da multipropriedade, no caso de empreendimentos mistos;

**II** – a indicação da duração das frações de tempo de cada unidade autônoma sujeita ao regime da multipropriedade;

**III** – a forma de rateio, entre os multiproprietários de uma mesma unidade autônoma, das contribuições condonariais relativas à unidade, que, salvo disciplinada de forma diversa no

instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, será proporcional à fração de tempo de cada multiproprietário;

**IV** – a especificação das despesas ordinárias, cujo custeio será obrigatório, independentemente do uso e gozo do imóvel e das áreas comuns;

**V** – os órgãos de administração da multipropriedade;

**VI** – a indicação, se for o caso, de que o empreendimento conta com sistema de administração de intercâmbio, na forma prevista no § 2º do art. 23 da Lei nº 11.771, de 17 de setembro de 2008, seja do período de fruição da fração de tempo, seja do local de fruição, caso em que a responsabilidade e as obrigações da companhia de intercâmbio limitam-se ao contido na documentação de sua contratação;

**VII** – a competência para a imposição de sanções e o respectivo procedimento, especialmente nos casos de mora no cumprimento das obrigações de custeio e nos casos de descumprimento da obrigação de desocupar o imóvel até o dia e hora previstos;

**VIII** – o quórum exigido para a deliberação de adjudicação da fração de tempo na hipótese de inadimplemento do respectivo multiproprietário;

**IX** – o quórum exigido para a deliberação de alienação, pelo **condomínio edilício**, da fração de tempo adjudicada em virtude do inadimplemento do respectivo multiproprietário.

Revista

# Direito & Condomínio



A Revista Direito & Condomínio aborda os diferentes aspectos da vida condominial sob o olhar do direito com uma linguagem direta e compreensível.

**Clique aqui** e acesse gratuitamente



[editorabonijuris.com.br](http://editorabonijuris.com.br)



0800 645 4020



41 3323 4020



## ALTERAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

**Art. 1.358-Q.** Na hipótese do art. 1.358-O deste Código [*adoção do regime de multipropriedade pelo condomínio edilício*], o **regimento interno** do condomínio edilício deve prever:

**I** – os direitos dos multiproprietários sobre as partes comuns do condomínio edilício;

**II** – os direitos e obrigações do administrador, inclusive quanto ao acesso ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza;

**III** – as condições e regras para uso das áreas comuns;

**IV** – os procedimentos a serem observados para uso e gozo dos imóveis e das instalações, equipamentos e mobiliário destinados ao regime da multipropriedade;

**V** – o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período correspondente a cada fração de tempo;

**VI** – as **regras de convivência** entre os multiproprietários e os ocupantes de unidades autônomas não sujeitas ao regime da multipropriedade, quando se tratar de empreendimentos mistos;

**VII** – a forma de contribuição, destinação e gestão do fundo de reserva específico para cada imóvel, para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário, sem prejuízo do fundo de reserva do condomínio edilício;

**VIII** – a possibilidade de realização de **assembleias não presenciais**, inclusive por meio eletrônico;

**IX** – os mecanismos de participação e representação dos titulares;

**X** – o funcionamento do **sistema de reserva**, os meios de confirmação e os requisitos a serem cumpridos pelo multiproprietário quando não exercer diretamente sua faculdade de uso;

**XI** – a descrição dos serviços adicionais, se existentes, e as regras para seu uso e custeio.

**Parágrafo único.** O **regimento interno** poderá ser instituído por escritura pública ou por instrumento particular.

## ADMINISTRADOR PROFISSIONAL

**Art. 1.358-R.** O condomínio edilício em que tenha sido instituído o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas terá necessariamente um **administrador profissional**.

**§ 1º** O prazo de duração do contrato de administração será livremente convencionado.

**§ 2º** O administrador do condomínio referido no caput deste artigo será também o administrador de todos os condomínios em multipropriedade de suas unidades autônomas.

**§ 3º** O administrador será **mandatário legal** de todos os multiproprietários, exclusivamente para a realização dos atos de gestão ordinária da multipropriedade, incluindo manutenção, conservação e limpeza do imóvel e de suas instalações, equipamentos e mobiliário.

**§ 4º** O administrador poderá modificar o regimento interno quanto aos aspectos estritamente operacionais da gestão da



multipropriedade no condomínio edilício.

**§ 5º** O administrador pode ser ou não um prestador de serviços de hospedagem.

### **CONSEQUÊNCIAS DA INADIMPLÊNCIA**

**Art. 1.358-S.** Na hipótese de inadimplemento, por parte do multiproprietário, da obrigação de custeio das despesas ordinárias ou extraordinárias, é cabível, na forma da lei processual civil, a **adjudicação ao condomínio edilício da fração de tempo correspondente**.

**Parágrafo único.** Na hipótese de o imóvel objeto da multipropriedade ser parte integrante de empreendimento em que haja sistema de locação das frações de tempo no qual os titulares possam ou sejam obrigados a locar suas frações de tempo exclusivamente por meio de uma **administração única**, repartindo entre si as receitas das locações independentemente da efetiva ocupação de cada unidade autônoma **[pool]**, poderá a convenção do condomínio edilício regrar que **em caso de inadimplência**:

**I** – o inadimplente fique proibido de utilizar o imóvel até a integral quitação da dívida;

**II** – a fração de tempo do inadimplente passe a integrar o pool da administradora;

**III** – a administradora do sistema de locação fique automaticamente munida

de poderes e obrigada a, por conta e ordem do inadimplente, utilizar a integralidade dos valores líquidos a que o inadimplente tiver direito para amortizar suas dívidas condominiais, seja do condomínio edilício, seja do condomínio em multipropriedade, até sua integral quitação, devendo eventual saldo ser imediatamente repassado ao multiproprietário.

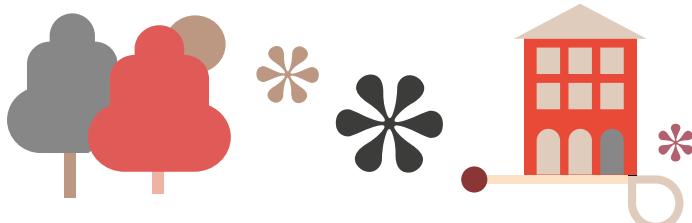
### **RENÚNCIA EM FAVOR DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO**

**Art. 1.358-T.** O multiproprietário sómente poderá renunciar de forma translativa a seu direito de multipropriedade **em favor do condomínio edilício**.

**Parágrafo único.** A renúncia de que trata o caput deste artigo só é admitida se o multiproprietário estiver em dia com as contribuições condominiais, com os tributos imobiliários e, se houver, com o foro ou a taxa de ocupação.

### **LIMITAÇÕES E IMPEDIMENTOS À MULTIPROPRIEDADE**

**Art. 1.358-U.** As **convenções dos condomínios edilícios**, os memoriais de loteamentos e os instrumentos de venda dos lotes em loteamentos urbanos poderão limitar ou impedir a instituição da multipropriedade nos respectivos imóveis, vedações que somente poderá ser alterada no mínimo pela maioria absoluta dos condôminos.



# Siga-nos no Instagram

e mantenha-se atualizado sobre as publicações da Editora Bonijuris e o universo dos condomínios!



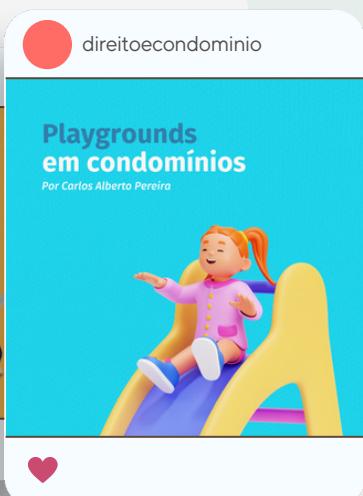
**EDITOR A BONIJURIS**  
**@editorabonijuris**

**Seguir**

**REVISTA DIREITO  
E CONDOMÍNIO**

**@direitoecomdominio**

**Seguir**





# Sobre os autores

**Luiz Fernando de Queiroz**, advogado especializado em questões imobiliárias, é autor do TPD-Direito Imobiliário, com 15 módulos didáticos, que alcançou 40 mil exemplares vendidos, e do Guia do Condomínio IOB, manual sintético sobre o dia a dia do condomínio, que se tornou livro de cabeceira de síndicos e condôminos. Escreveu mais de 700 colunas Vida em Condomínio e Direito Imobiliário, procurando indicar sempre a melhor orientação para o leitor. Nos últimos anos, lançou os livros Condomínio em Foco – questões do dia a dia (2012); Dinâmica do Imóvel – à luz da lei e da prudência dos tribunais (2015), e Vida em Condomínio – 120 questões do dia a dia (2020). Editor-chefe da Editora Bonijuris.

**Olga Maria Krieger** é bacharel em direito pela UFSC, mestre em sociologia pela UFPR e professora universitária. Atua na pesquisa, produção editorial e revisão de obras publicadas pela Editora Bonijuris, como os livros Legislação do Inquilinato (2013) e Legislação do Condomínio (2017 - 4<sup>a</sup> ed.). Editora da revista trimestral Direito & Condomínio.

53

\*\*\*



REPORTAR ERRO

**CONTATE-NOS:** [contato@bonijuris.com.br](mailto:contato@bonijuris.com.br)

© Copyright 2024, Editora Bonijuris Ltda.

Todos os direitos reservados.

É proibida a reprodução total ou parcial sem a expressa anuência da editora e dos autores.

---

**PESQUISA, EDIÇÃO E REVISÃO**

Luiz Fernando de Queiroz  
Olga Maria Krieger

**PROJETO GRÁFICO E DIAGRAMAÇÃO**

Ebó Studio

**ILUSTRAÇÕES**

Shutterstock

**APOIO**

Condomínios Garantidos do Brasil

Q31

Queiroz, Luiz Fernando de;  
Leis essenciais do condomínio (livro eletrônico) : com (notas), grifos e negritos / Luiz Fernando de Queiroz , Olga Maria Krieger -- 2. ed. -- Curitiba, PR : Editora Bonijuris, 2024.  
PDF  
48 p. : il.

Bibliografia.  
ISBN: 978-65-87766-45-4

1. Condomínios (Imóveis) - Jurisprudência - Brasil 2. Condomínios (Imóveis) - Leis e legislação - Brasil 3. Inquilinato - Leis e legislação - Brasil 4. Síndicos I. Krieger, Olga Maria. II. Título.

24-194638

CDU 347.238.3(81)

**Índices para catálogo sistemático:**

1. Brasil : Condomínios de imóveis : Síndicos : Direito civil 347.238.3(81)

Aline Grazielle Benitez - Bibliotecária - CRB-1/3129

**EDITORIA BONIJURIS LTDA.**

Rua Marechal Deodoro, 344, 3º andar, Centro  
80010-010 – Curitiba, PR, Brasil  
Tel.: (41) 3323 4020 | 0800 645 4020  
 contato@bonijuris.com.br | www.livrariabonijuris.com.br

# LEIS ESSENCIAIS DO CONDOMÍNIO

*Indispensável para quem  
procura respostas rápidas  
na legislação condominial*

Indispensável para quem procura respostas rápidas na legislação condominial.

Esqueça a complexidade de pesquisar inúmeras leis. Neste e-book você encontra o essencial das regras sobre condomínio com a transcrição de artigos das principais leis ordinárias brasileiras: Código Civil, Lei do Condomínio, Lei de Locações, Código de Trânsito Brasileiro, Lei do Bem de Família, Estatuto da Pessoa com Deficiência, entre outras.

Além da seleção criteriosa da legislação condominial, os autores chamam a atenção do leitor para o conteúdo mais relevante de cada norma citada: explicitaram o tema de cada seção, negritaram palavras-chave, grifaram as frases que melhor indicam o conteúdo de cada artigo e inseriram breves anotações, sempre entre colchetes, a fim de esclarecer pontos ambíguos.



Uma garantidora  
100% focada em  
oferecer soluções  
que **maximizem**  
**os recursos do**  
**seu condomínio!**

livro



### CONTRATANDO NOSSA GARANTIA TOTAL DE RECEITA:

- Asseguramos o valor correspondente a 100% das taxas emitidas.
- Emitimos e enviamos os boletos ao condomínio para distribuição;
- Controlamos os pagamentos;
- Nos responsabilizamos pela Cobrança Judicial e Extrajudicial, que são realizadas sem custo ao condomínio;
- Oferecemos carência nos juros para que os condôminos realizem seus pagamentos sem acréscimos;
- Possibilitamos a contratação de planos mínimos de 6 ou 12 meses.

LEVE A  
**ADAPT** ATÉ O SEU  
CONDOMÍNIO!



**ADAPT**  
COBRANÇAS

[adaptcobrancas.com.br](http://adaptcobrancas.com.br) 41 99666 5165