

02 CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Do Condomínio Edilício

Lei mais importante sobre condomínio

-  Lei nº 4.591
- Alterada pela Lei nº 4.864

Essa lei trouxe várias novidades importantes.

O que ela inovou?

1. Dividiu a lei em duas partes:
 - Uma sobre **condomínio**
 - Outra sobre **incorporação imobiliária**
2. Permitiu condomínio em prédio de **um só pavimento**.
 Exemplo: um conjunto de casas térreas dentro do mesmo terreno.
3. Determinou que o comprador responde pelas dívidas do antigo dono (dívida de condomínio). Isso significa que a dívida “vai junto com o imóvel”.
 Exemplo: se você compra um apartamento com condomínio atrasado, você deve pagar.
4. Tornou obrigatória:
 - Convenção de condomínio
 - Regulamento interno
5. Determinou que o condomínio é representado pelo **síndico**.
6. Criou regras para proteger compradores contra abusos das construtoras (como aumento de preço sem previsão contratual).

2) O Código Civil atual

Hoje, o condomínio também é regulado pelo:

-  **Código Civil**

Ele trata:

- Dos direitos e deveres dos condôminos
- Das assembleias

- Do síndico

A Lei 4.591/1964 continua valendo, mas é usada de forma complementar (subsidiária).

3) O que é condomínio edilício?

É quando existem:

-  Parte **privativa** (só sua)
-  Parte **comum** (de todos)

✓ Parte privativa

Exemplo:

- Apartamento
- Sala comercial
- Loja
- Garagem com matrícula própria

Só o dono pode usar.

✓ Parte comum

Exemplo:

- Terreno
- Telhado
- Estrutura do prédio
- Elevador
- Corredores
- Rede de água, esgoto, gás

Todos são donos dessas partes em conjunto.

✦ Base legal: art. 1.331 do Código Civil.

4) Personalidade jurídica do condomínio

Há controvérsias, mas existe entendimento de que o condomínio deve ser tratado como se fosse uma pessoa jurídica.

Isso aparece:

- No Enunciado 235 da IV Jornada de Direito Civil
- No Enunciado 90 da I Jornada
- No Enunciado 246 da III Jornada (que reforçou essa ideia)

👉 Exemplo prático:

O condomínio pode entrar na Justiça para cobrar um morador inadimplente.

✳️ A inexistência da personalidade jurídica

A posição que **prevalece** é:

👉 **O condomínio edilício NÃO tem personalidade jurídica própria.**

Ou seja, ele **não é uma pessoa jurídica**, como uma empresa ou associação.

⚖️ Mas ele pode ir à Justiça?

Sim!

Mesmo não sendo pessoa jurídica, o condomínio pode:

- Processar alguém
- Ser processado
- Cobrar dívidas
- Assinar contratos

Isso acontece porque o:

- ✳️ **Código de Processo Civil**, art. 75, XI

determina que o condomínio é representado pelo **síndico**.

👉 Exemplo prático:

- Um morador não paga o condomínio.
- O condomínio entra com ação judicial.
- Quem assina o processo? O síndico, representando o condomínio.

📖 O que diz Caio Mário da Silva Pereira?

O jurista **Caio Mário da Silva Pereira** critica a ideia de que o condomínio seja pessoa jurídica.

Ele afirma que:

- Quem é dono são os **condôminos**
- Não existe uma “nova pessoa” chamada condomínio
- O condomínio é apenas uma forma especial de propriedade

✦ Em termos simples:

O prédio não é o dono.
Quem são donos são os moradores.

O argumento de quem defende que o condomínio é pessoa jurídica

Alguns autores dizem que ele teria personalidade porque:

- O art. 63, §3º da:
 - ✦ **Lei nº 4.591**

permite que o condomínio receba bens em leilão (adjudicação).

👉 Exemplo:

Se um apartamento vai a leilão por dívida de condomínio, o próprio condomínio pode ficar com o imóvel.

Isso parece coisa de pessoa jurídica, certo?
Mas...

Por que isso não prova que ele é pessoa jurídica?

existem outras figuras que:

- Também não têm personalidade jurídica
- Mas podem adquirir bens
- E atuar em juízo

Exemplos:

◆ **Espólio**

Conjunto de bens da pessoa falecida.
É representado pelo inventariante.
Pode comprar e vender bens.
Mas não é pessoa jurídica.

♦ Massa falida

Conjunto de bens da empresa falida.
É representada pelo administrador judicial.
Pode cumprir contratos.
Mas também não é pessoa jurídica.

👉 Então, o fato de poder adquirir bens não significa automaticamente ter personalidade jurídica.

📖 O Código Civil é claro

- 📌 **Código Civil**
 - nos artigos 1.331, 1.332 e 1.335, trata os titulares como sendo os **condôminos**, e não o condomínio como pessoa.

Por isso, muitos autores entendem que o sistema do Código Civil não reconhece personalidade jurídica ao condomínio.

💬 Então o que ele é, afinal?

O condomínio possui:

- 👉 **Personificação anômala**
- 👉 **Personificação mitigada**
- 👉 **Existência formal**

Isso significa:

Ele não é pessoa jurídica completa, mas funciona quase como se fosse.

🎯 Exemplo

Imagine o condomínio como:

- ♦ Não é uma empresa
- ♦ Não é uma associação
- ♦ Mas pode:
 - Ter CNPJ
 - Contratar funcionário
 - Processar moradores
 - Firmar contratos

Ele existe juridicamente, mas de forma limitada.

5) Vaga de garagem pode ser penhorada?

Segundo o:

-  **Súmula 449 do STJ**

Se a vaga de garagem tiver matrícula própria, ela **não é considerada bem de família** e pode ser penhorada.

 Exemplo:

Se a pessoa tem dívidas, essa vaga pode ser tomada para pagar o débito.

6) Outros entendimentos importantes

◆ **Enunciado 89**

As regras do condomínio também podem valer para:

- Loteamentos fechados
- Multipropriedade
- Clubes de campo

 Exemplo: condomínio de casas com portaria.

◆ **Enunciado 91**

A convenção pode proibir alugar garagem para quem não mora no prédio.

 Exemplo: morador não pode alugar sua vaga para alguém de fora.

◆ **Enunciado 247**

Pode existir área comum de uso exclusivo.

 Exemplo:

Um apartamento térreo pode ter uso exclusivo de parte do jardim, mesmo sendo área comum.

Disposições Gerais

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 calefação 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.



ESTRUTURA INTERNA DO CONDOMÍNIO

O condomínio é formado por duas partes:

1. ✓ **Unidades autônomas** (parte privada)
2. ✓ **Áreas comuns** (parte coletiva)

O art. 1.331 do Código Civil diz claramente:

Existem partes de propriedade exclusiva e partes de propriedade comum.



1) UNIDADE AUTÔNOMA

É a parte que pertence exclusivamente ao condômino.

Pode ser:

- Apartamento
- Sala comercial
- Loja
- Sobreloja
- Casa em vila

- Garagem (abrigo para veículos)

Não existe exigência de metragem mínima.

▲ Mas não pode ficar sem saída para a via pública.

Identificação obrigatória

Cada unidade precisa ter:

- Numeração ou designação própria
(Ex: Ap. 101, Sala 302, Loja A)

O que o proprietário pode fazer?

Regra geral:

- ✓ Pode vender
- ✓ Pode alugar
- ✓ Pode hipotecar
- ✓ Pode ceder

Sem precisar pedir autorização aos outros condôminos.

Exceção: GARAGEM

A **Lei nº 12.607** alterou o Código Civil.

Agora:

Garagem **não pode ser vendida ou alugada a estranho ao condomínio**, salvo se a convenção permitir.

👉 Exemplo:

Você tem uma vaga com matrícula própria.

Não pode alugá-la para alguém de fora, a menos que a convenção autorize.

Direito de preferência (garagem)

O art. 1.338 do Código Civil diz:

Se for alugar a garagem, deve dar preferência aos condôminos.

O Enunciado 320 da IV Jornada ampliou isso:
A preferência também vale para venda.



Não existe preferência na venda de apartamento

Diferente do condomínio comum (art. 504 do Código Civil):

Aqui, se você vende seu apartamento, os outros condôminos não têm preferência.



Se uma unidade tiver dois donos?

Aplica-se o condomínio comum entre eles.

Exemplo:

Um casal divorciado continua dono do mesmo apartamento.

Entre eles valem as regras do condomínio comum.



Responsabilidade por dívidas do condomínio

Como as obrigações são **propter rem** (ligadas ao imóvel):

O apartamento pode ser penhorado para pagar dívida do condomínio.



Exemplo:

O condomínio perde ação trabalhista.

Cada unidade pode responder proporcionalmente.



2) ÁREAS COMUNS

São partes que pertencem a todos os condôminos.

Segundo o art. 1.331, §2º do Código Civil:

- Solo
- Estrutura do prédio
- Telhado
- Redes de água, gás, esgoto
- Elevadores
- Corredores
- Entrada



Não podem ser:

- Vendidas separadamente

- Divididas

Porque pertencem a todos.

Como usar as áreas comuns?

Segundo a Lei 4.591/64:

Cada condômino pode usar desde que:

✓ Não cause dano

✓ Não cause incômodo

✓ Não impeça o uso dos demais

👉 Exemplo:

Não pode ocupar o corredor com objetos pessoais.

Uso exclusivo de área comum

Regra:

Só com unanimidade dos condôminos.

Usucapião de área comum?

Regra geral:

🚫 Não é possível usucapião de área comum.

Mas o **Superior Tribunal de Justiça** tem decisões dizendo que:

Se o condomínio permitir por muitos anos o uso exclusivo, e gerar expectativa legítima, pode ser injusto retomar depois.

Base: princípio da boa-fé objetiva.

👉 Exemplo:

Um morador usa parte do jardim há 20 anos com autorização da assembleia.
Depois o condomínio quer retirar.
Pode haver discussão judicial.

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 a que as unidades se destinam.

INSTITUIÇÃO E CONSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO

Todo condomínio edilício precisa obrigatoriamente de:

1. ✓ **Ato de instituição**
2. ✓ **Convenção de Condomínio**
3. ✓ **Regulamento Interno**

O **Código Civil** diferencia duas coisas:

- ♦ **Instituição**
- ♦ **Constituição**
- **Instituir** é criar juridicamente o condomínio.
- **Constituir** é colocá-lo efetivamente em funcionamento.

1) ATO DE INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO

Está previsto no art. 1.332 do Código Civil.

É sempre um **ato de vontade** e precisa ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

Ele pode acontecer:

- Por ato entre vivos (pessoa viva decide criar)
- Por testamento

O que deve constar no ato?

✓ Individualização de cada unidade (ex: ap. 101, 102 etc.)

✓ Fração ideal de cada unidade (percentual do terreno e áreas comuns)

✓ Finalidade do prédio (residencial? comercial?)

Exemplo

Imagine que Carlos tem um terreno e constrói um prédio com 10 apartamentos.

Para transformar isso em condomínio, ele precisa:

- Definir cada apartamento separadamente
- Determinar quanto cada um representa do terreno (fração ideal)
- Registrar tudo no cartório

A partir daí, nasce juridicamente o condomínio.

Formas de instituição

1 Por destinação do proprietário

Aqui, o próprio dono:

- Constrói o prédio
- Divide em apartamentos
- Vende as unidades

 Exemplo:

João constrói um prédio de 6 apartamentos.

Ele decide vender cada um separadamente.

Ao vender, ele já está criando o condomínio.

Mesmo que o prédio já esteja pronto, ele pode adaptá-lo e formalizar por escritura pública.

2 Por incorporação imobiliária

Aqui temos a chamada incorporação imobiliária, prevista na:

-  **Lei nº 4.591**

Funciona assim:

- A construtora vende apartamentos “na planta”
- Usa o dinheiro para construir
- Depois entrega as unidades prontas

 Exemplo:

Você compra um apartamento que ainda está só no projeto.
A construtora usa o dinheiro das vendas para financiar a obra.

Isso é incorporação.

Por testamento

Ocorre quando alguém deixa um prédio em herança.

👉 Exemplo:

Maria falece e deixa um prédio inteiro para seus três filhos.

Na partilha:

- Cada filho recebe um apartamento específico.

Automaticamente nasce um condomínio edilício entre eles.

Diferença entre instituição e constituição

◆ **Instituição**

É o ato formal que cria juridicamente o condomínio.
(Registro no cartório + definição das unidades)

◆ **Constituição**

É o momento em que o condomínio passa a funcionar:

- Síndico eleito
- Convenção aprovada
- Regulamento em vigor

E os outros documentos obrigatórios?

Convenção de Condomínio

É como se fosse a "constituição" do prédio.
Define:

- Regras gerais
- Quórum de assembleia
- Forma de administração

✓ Regulamento Interno

Traz regras do dia a dia:

- Uso da piscina
- Horário de silêncio
- Regras da garagem

Art. 1.333. A convenção que **constitui** o condomínio edilício 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 quorum 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.**

ATOS DE CONSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO

Depois da **instituição**, o condomínio precisa de dois atos para funcionar:

1. ✓ **Convenção de Condomínio**
2. ✓ **Regimento Interno**

Ambos estão previstos no **Código Civil**.

1) CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

 Prevista no art. 1.333 do Código Civil.

É o documento que estabelece:

- Direitos e deveres dos condôminos
- Forma de administração
- Regras gerais do prédio

👉 É como se fosse a "Constituição" do condomínio.

Quórum para aprovação

Deve ser assinada por **no mínimo 2/3 das frações ideais**.

⚠ Não é 2/3 das pessoas.

É 2/3 da participação no prédio (fração ideal).

Caráter estatutário (não é contrato comum)

A convenção **não é um contrato comum**.

✚ Diferença:

- Contrato → só obriga quem assinou.
- Convenção → obriga todos.

Ela atinge:

- ✓ Proprietários atuais
- ✓ Futuros compradores
- ✓ Inquilinos
- ✓ Comodatários
- ✓ Possuidores

👉 Exemplo:

Se João compra um apartamento, ele não pode dizer:

"Eu não assinei a convenção, então não preciso cumprir."

Ele é obrigado mesmo assim.

Por isso se diz que ela tem **caráter estatutário ou institucional**.

A convenção é a "lei interna" do prédio

Ela regula a vida dentro do condomínio.

Mas atenção:

- 🚫 Ela NÃO pode contrariar a lei.
- 🚫 Nem a Constituição Federal.

Cláusulas ilegais são nulas.



Destinação das áreas comuns

A convenção e o regimento podem definir:

- Quem pode usar piscina
- Quem pode usar salão de festas
- Regras de estacionamento
- Uso dos elevadores

👉 Exemplo:

A convenção pode proibir visitantes de usar a piscina.



Requisitos de validade

Segundo o art. 1.333 do Código Civil:

- ✓ Precisa de 2/3 das frações ideais
- ✓ Passa a valer imediatamente entre os que assinaram

📌 Registro no Cartório de Imóveis:

- Entre os condôminos → vale mesmo sem registro.
- Contra terceiros → só depois do registro.

👉 Exemplo prático:

Um morador não pode deixar de pagar condomínio alegando que a convenção não foi registrada.



Forma

Pode ser feita por:

- Escritura pública

- Instrumento particular

Promitentes compradores também podem participar.



Cláusulas obrigatórias (art. 1.334 CC)

A convenção deve conter obrigatoriamente:

- I — Quota e forma de pagamento das despesas
- II — Forma de administração
- III — Competência e quórum das assembleias
- IV — Sanções
- V — Regimento interno



Alteração da convenção

Regra geral:

✓ 2/3 das frações ideais

Mas algumas mudanças exigem UNANIMIDADE:

- Mudança da destinação do prédio (residencial → comercial)
- Alteração da fachada
- Mudança das frações ideais
- Alteração de áreas comuns

(art. 1.351 do Código Civil e art. 10, §2º da **Lei nº 4.591**)



Exemplo:

Transformar prédio residencial em comercial exige aprovação de todos.



REGIMENTO INTERNO

O regimento complementa a convenção.

Ele trata das regras do dia a dia.

É mais detalhado.



Exemplo de regras:

- Horário da piscina
- Horário de mudança
- Uso do elevador
- Uso da sauna
- Entrada social e de serviço

Natureza jurídica

Também é ato normativo (regra interna).

Segundo o Código Civil, o regimento deve constar na convenção.

Ele integra o estatuto do condomínio.

Alteração do regimento

O quórum pode ser fixado na própria convenção.

Isso foi reconhecido no Enunciado 248 da III Jornada de Direito Civil.

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 compossuidores;

III - votar nas deliberações da assembléia e delas participar, **estando quite**.



DIREITOS DOS CONDÔMINOS

O art. 1.335 do Código Civil prevê três direitos principais:

- I — Usar, fruir e dispor livremente da unidade
- II — Usar as partes comuns
- III — Votar e participar das assembleias (estando quite)

Além disso, há regras complementares nos arts. 1.338 e 1.339, § 2º.



1) Usar, fruir e dispor da própria unidade

Significa que o condômino é proprietário da sua unidade.

Ele pode:

- ✓ Morar
- ✓ Alugar
- ✓ Vender
- ✓ Emprestar
- ✓ Deixar vazia
- ✓ Oferecer em garantia

Tudo isso sem precisar da autorização dos outros condôminos.

Esse direito decorre também do art. 1.228 do Código Civil (direitos do proprietário).

Limites desse direito

O direito não é absoluto.

Ele deve respeitar:

- A lei
- A convenção de condomínio
- A segurança do prédio

👉 Exemplos:

- Não pode transformar apartamento residencial em consultório, se a convenção proibir.
- Pode reformar o interior do apartamento, mas não pode mexer em coluna estrutural.
- Não pode gerar risco à edificação (art. 1.336, II do CC).

Caso especial: garagem

A convenção ou assembleia pode proibir alugar vaga para pessoas de fora.

Isso foi reconhecido no Enunciado 91 da I Jornada de Direito Civil.

👉 Exemplo:

Você tem uma vaga com matrícula própria.

A convenção pode impedir que você alugue para alguém que não mora no prédio.

2) Usar as partes comuns conforme a destinação

O condômino pode usar:

- Elevador
- Piscina
- Salão de festas

- Corredores
- Garagem comum

Mas precisa respeitar a finalidade do prédio.

Destinação do edifício

Se o prédio é residencial:

❌ Não pode transformá-lo em comercial.

Se é comercial:

❌ Não pode transformá-lo em residencial.

Mudança de destinação exige unanimidade.

Uso sem prejudicar os demais

O uso das partes comuns não pode:

- Excluir outros condôminos
- Perturbar
- Embaraçar

👉 Exemplos:

- ❌ Colocar móveis no corredor
- ❌ Reservar a piscina só para si
- ❌ Fazer barulho excessivo

Todos têm direito igual.

O síndico deve garantir isso.

3) Votar e participar das assembleias (estando quite)

O condômino tem direito de:

- ✓ Comparecer à assembleia
- ✓ Debater
- ✓ Votar

Mas precisa estar **quite com as cotas condominiais**.

👉 Se estiver inadimplente:

Pode participar da reunião, mas não pode votar.

Representação por procurador

O proprietário pode mandar representante:

- Com procuração
- Com poderes específicos para votar

👉 Exemplo:

Você viajou no dia da assembleia.

Pode enviar um familiar ou advogado com procuração.

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 à correção monetária e aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, aos juros estabelecidos no art. 406 deste Código, bem como à multa de até 2% (dois por cento) sobre o débito. ([Redação dada pela Lei nº 14.905, de 2024](#)). [Produção de efeitos](#)

§ 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 assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Art. 1337. 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 quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais**, 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 anti-social, 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 condominiais, até ulterior deliberação da assembléia.

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 assembléia 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.

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 assembléia, que deverá ser convocada imediatamente.

§ 3º Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembléia, 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.

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.

Art. 1.345. **O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.**

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



DEVERES DOS CONDÔMINOS (art. 1.336 CC)

O Código Civil traz quatro deveres principais:

- I — Contribuir para as despesas do condomínio
- II — Não realizar obras que comprometam a segurança
- III — Não alterar fachada ou esquadrias externas
- IV — Respeitar a destinação do prédio e o sossego, salubridade e segurança



1) Contribuir para as despesas do condomínio

É o dever mais importante.

Cada condômino deve pagar sua parte:

- ✓ Despesas ordinárias (limpeza, porteiro, água comum)
- ✓ Despesas extraordinárias (reforma estrutural, pintura do prédio)

O valor é proporcional à fração ideal, salvo se a convenção dispuser diferente.



Obrigação propter rem

Essa obrigação é chamada de **propter rem**.

Significa:



A dívida acompanha o imóvel.

Está previsto no art. 1.345 do Código Civil:

O adquirente responde pelos débitos do alienante.

Exemplo

Você compra um apartamento com 5 meses de condomínio atrasado.

Mesmo que a dívida seja do antigo dono, você terá que pagar.

Depois, poderá cobrar dele.



Responsabilidade do compromissário comprador

Regra geral:

Quem tem a posse direta e usufrui do imóvel paga o condomínio.

Se o comprador já estiver na posse, ele responde pelas taxas.
Mas se ainda não recebeu a posse, quem paga é o vendedor.

O **Superior Tribunal de Justiça** já decidiu assim.



Juros e multa por atraso

O § 1º do art. 1.336 estabelece:

- ✓ Correção monetária
- ✓ Juros convencionados
- ✓ Multa de até 2%

Se a convenção prever juros acima de 1% ao mês, eles são válidos.

Se não houver previsão, aplica-se o art. 406 do Código Civil.

Exemplo

A convenção prevê 2% de juros ao mês.

Se o condômino atrasar, essa taxa pode ser cobrada.



Abono de pontualidade

Alguns condomínios criaram:

"Desconto para quem paga em dia"
(ex: 10% de desconto)

Mas atenção:

Não pode haver cumulação abusiva
(desconto + multa exagerada).

A jurisprudência entende que isso pode configurar dupla penalidade.

Não se aplica o Código de Defesa do Consumidor

A taxa condominial:

- ✗ Não é relação de consumo
- ✗ Não se aplica o Código de Defesa do Consumidor

Porque não há relação fornecedor-consumidor, mas rateio de despesas.

Não realizar obras que comprometam a segurança

O condômino pode reformar seu apartamento.

Mas não pode:

-  Derrubar coluna estrutural
-  Mexer em vigas
-  Alterar estrutura que comprometa o prédio

Não alterar fachada ou esquadrias externas

Não pode:

-  Trocar cor da varanda
-  Fechar sacada sem autorização
-  Mudar padrão da janela

Mesmo sendo dono da unidade, a fachada pertence à harmonia do prédio.



Respeitar a destinação do prédio e o sossego

Não pode:

- ❌ Transformar apartamento residencial em comércio (se a destinação for residencial)
- ❌ Fazer barulho excessivo
- ❌ Utilizar para atividade ilegal
- ❌ Colocar em risco a segurança

Esse dever protege:

- ✓ Sossego
- ✓ Salubridade
- ✓ Segurança
- ✓ Bons costumes



Não realizar obras que comprometam a segurança

O art. 1.336, II do Código Civil proíbe o condômino de:

- ❌ Fazer obras que ameacem a estrutura
- ❌ Prejudicar a higiene ou segurança
- ❌ Invadir áreas comuns

É uma **obrigação negativa** (não fazer).



Exemplos práticos

- ❌ Derrubar parede estrutural
- ❌ Fechar parte do corredor para uso próprio
- ❌ Tomar o terraço comum

O condômino não é dono das áreas comuns.



Animais no condomínio

Segundo o Enunciado 566 da VI Jornada:

A cláusula que restringe animais deve respeitar:

- Sossego
- Salubridade
- Segurança

👉 Exemplo:

Não se pode proibir genericamente um cachorro pequeno e inofensivo, sem prova de prejuízo.

Os tribunais exigem demonstração de risco ou incômodo.



Obras no condomínio (art. 1.341 CC)

As obras podem ser:

♦ Voluptuárias (embelezamento)

Exigem 2/3 dos condôminos.

Ex: colocar fonte decorativa.

♦ Úteis (melhoram uso)

Exigem maioria.

Ex: instalar câmeras.

♦ Necessárias

Independem de assembleia.

Ex: conserto urgente da rede elétrica.



Não modificar fachada

Art. 1.336, III do Código Civil:

- ⊘ Não pode mudar cor
- ⊘ Não pode alterar forma
- ⊘ Não pode mexer nas esquadrias externas

A **Lei nº 4.591** exige unanimidade para alteração.



Mas há exceções práticas

A jurisprudência admite:

- ✓ Redes de proteção
- ✓ Esquadrias modernas quando o material antigo não existe mais
- ✓ Envidraçamento uniforme de sacadas

Tudo depende do caso concreto.



Respeitar a destinação do prédio

Art. 1.336, IV:

A unidade deve ter a mesma finalidade do edifício.

Desvio de destinação

Se o prédio é residencial:

- ✗ Não pode virar consultório
- ✗ Não pode virar escritório

O síndico pode tomar medidas judiciais.



Proibição de uso anormal

Também se aplica o art. 1.277 do Código Civil:

Não pode causar:

- Barulho excessivo
- Mau cheiro
- Risco à segurança
- Ofensa aos bons costumes



Multa por descumprimento (art. 1.337 CC)

Se o condômino:

- Reincidir
- Descumprir deveres

Pode receber multa de até 5 vezes a cota.

Precisa:

- ✓ Assembleia
- ✓ Aprovação de 3/4 dos demais condôminos
- ✓ Direito de defesa

O **Superior Tribunal de Justiça** exige contraditório.

Condômino antissocial

Se o comportamento for reiterado e grave:

Multa pode chegar a 10 vezes a cota.

Se a multa não resolver:

Pode haver ação judicial para exclusão.

Enunciado 508 admite exclusão em casos extremos.

Cobrança de taxa condominial

O atual CPC tornou a taxa condominial:

👉 **Título executivo extrajudicial (art. 784, VIII).**

Isso significa:

A cobrança é mais rápida (execução direta).

O que NÃO pode fazer

Tribunais já decidiram que:

- ✗ Proibir inadimplente de usar áreas comuns
- ✗ Impedir circulação

Isso é medida coercitiva ilegal.

Uso exclusivo de bem comum entre ex-cônjuges

O **Superior Tribunal de Justiça** decidiu:

Se um ex-cônjuge usa sozinho imóvel comum, deve indenizar o outro, se a parte de cada um já estiver definida.

Da Administração do Condomínio

Art. 1.347. A assembléia 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 assembléia 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 assembléia 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 assembléia;

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 assembléia, anualmente e quando exigidas;

IX - realizar o seguro da edificação.

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

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

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**.

Art. 1.350. Convocará o síndico, **anualmente**, reunião da assembléia 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 assembléia, **um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.**

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

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)

Art. 1.352. Salvo quando exigido quorum especial, as deliberações da assembléia 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 pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio.

Art. 1.353. Em segunda convocação, a assembléia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quorum 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: [\(Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022\)](#)

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; [\(Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022\)](#)

II - fiquem expressamente convocados os presentes e sejam obrigatoriamente convocadas as unidades ausentes, na forma prevista em convenção; [\(Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022\)](#)

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; [\(Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022\)](#)

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. [\(Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022\)](#)

§ 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. [\(Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022\)](#)

§ 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. [\(Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022\)](#)

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

Art. 1.354-A. A convocação, a realização e a deliberação de quaisquer modalidades de assembleia poderão dar-se de forma eletrônica, desde que: [\(Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022\)](#)

I - tal possibilidade não seja vedada na convenção de condomínio; [\(Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022\)](#)

II - sejam preservados aos condôminos os direitos de voz, de debate e de voto. [\(Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022\)](#)

§ 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. [\(Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022\)](#)

§ 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. [\(Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022\)](#)

§ 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. [\(Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022\)](#)

§ 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. [\(Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022\)](#)

§ 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. [\(Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022\)](#)

§ 6º Os documentos pertinentes à ordem do dia poderão ser disponibilizados de forma física ou eletrônica aos participantes. [\(Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022\)](#)

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

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.



A ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

1) Quem manda no condomínio?

Pense assim:

- **Assembleia** = "poder máximo" (decide as grandes coisas)
- **Síndico** = "executivo" (administra no dia a dia e representa o condomínio)
- **Conselho** = "fiscal/apoio" (ajuda e dá parecer sobre contas)

2) Síndico: quem é e o que faz

O **síndico** é escolhido pela assembleia e pode **nem ser condômino** (pode ser uma pessoa ou até empresa administradora). O mandato é de **até 2 anos**, com reeleição.

Funções práticas do síndico (ideia central)

- Representa o condomínio **em juízo e fora dele** (ex.: processar inadimplente; responder ação).
- Cumpre a convenção e o regimento.
- Administra despesas, contratos, funcionários etc.

Exemplo:

- O condomínio precisa contratar manutenção do elevador → o síndico negocia e assina (dentro do que a assembleia autorizou).

3) Prestação de contas é obrigação

Como ele administra dinheiro "dos outros", o síndico **tem que prestar contas**:

- na assembleia anual,
- no fim do mandato,
- e também **quando exigirem** (se surgirem dúvidas).

Exemplo:

- Moradores suspeitam de gasto sem nota → podem exigir apresentação das contas.

4) Subsíndico (se a convenção permitir)

A convenção pode criar o **subsíndico** para:

- ajudar o síndico,
- substituir quando necessário.

Exemplo:

- Síndico viajou e houve emergência no prédio → subsíndico atua.

5) Assembleia pode nomear "representante" para um ato específico

O Código Civil permite que a assembleia dê poderes de representação **a outra pessoa** em situação específica (em vez do síndico).

Exemplo:

- Vai ter uma obra grande → assembleia escolhe um condômino engenheiro para acompanhar e negociar tecnicamente.

6) Destituição do síndico

A assembleia pode destituir o síndico (maioria absoluta), se ele:

- praticar irregularidades,
- não prestar contas,
- ou administrar mal.

✦ "Não prestar contas" é o motivo mais objetivo e grave.

Exemplo:

- Síndico some com documentos e nunca apresenta balancete → assembleia pode destituir.

7) Conselho (consultivo/fiscal)

Em geral, é composto por **3 membros**, com mandato de até 2 anos, e serve para:

- assessorar,
- fiscalizar,
- dar **parecer sobre as contas** do síndico.

8) Assembleias: ordinária e extraordinária

Assembleia Geral Ordinária (AGO)

Acontece **uma vez por ano** para:

- aprovar orçamento,
- aprovar contas,
- definir contribuições,
- eventualmente eleger substituto e alterar regimento.

As decisões (com o quórum correto) obrigam **todos**, até quem faltou.

Assembleias Extraordinárias (AGE)

Acontecem quando necessário.

Podem ser convocadas:

- pelo síndico, ou

- por condôminos que representem **1/4** do condomínio.

9) Convocação de todos é obrigatória

A assembleia **não pode deliberar** se todos não foram convocados (regra do CC).

Exemplo:

- Se “esqueceram” de convocar um condômino e aprovaram uma obra cara, isso pode gerar anulação.

10) “Sessão permanente” e assembleia eletrônica (Lei 14.309/2022)

A Lei 14.309/2022 mudou o Código Civil e permitiu:

- **converter em sessão permanente** quando um quórum especial não é atingido (continua depois, com regras e prazos),
- e criou o art. **1.354-A**, permitindo **assembleia eletrônica/híbrida**, se a convenção não proibir e se garantir voz, debate e voto.

Exemplo:

- Não deu quórum para mudar convenção → assembleia vira “sessão permanente” e continua em outra data (dentro do prazo legal).
- Condomínio faz assembleia pelo app/zoom → desde que conste no edital como participar e votar.

11) Locação por temporada e “Airbnb” em condomínios

Aqui tem um ponto importante: **locação por temporada é prevista na Lei do Inquilinato** (Lei **8.245/1991**, art. 48) e tem prazo **máximo de 90 dias**. ([JusBrasil](#))

Mas em condomínios, a discussão costuma ser:

- “isso é simples locação residencial temporária?”
- ou “vira hospedagem/atividade comercial que fere a destinação do prédio?”

O STJ já decidiu que, **se a convenção prevê destinação residencial**, o condomínio pode impedir aluguel por plataformas digitais (a convenção pode autorizar). ([Superior Tribunal de Justiça](#))

Ou seja: **a convenção do seu condomínio pesa muito** nessa discussão.

 [Resp 1819075](#)

Existindo na Convenção de Condomínio regra impondo destinação residencial, mostra-se indevido o uso de unidade condominial para fins de hospedagem remunerada, com múltipla e concomitante locação de aposentos existentes nos apartamentos, a diferentes pessoas, por curta temporada (ex: locação pelo Airbnb).

Vale ressaltar que existe a possibilidade de os próprios condôminos de um condomínio edilício de fim residencial deliberarem em assembleia, por maioria qualificada (2/3 das frações ideais), permitir a utilização das unidades condominiais para fins de hospedagem atípica, por intermédio de plataformas digitais ou outra modalidade de oferta, ampliando o uso para além do estritamente residencial e, posteriormente, querendo, incorporarem essa modificação à Convenção do Condomínio.

STJ. 4ª Turma REsp 1.819.075-RS, Rel. p/ acórdão Min. Raul Araújo, julgado em 20/04/2021 (Info 693).

Da Extinção do Condomínio

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

§ 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.



O condomínio edilício pode acabar?

Regra geral: **não pode ser dissolvido por simples vontade dos condôminos**.

Isso porque o condomínio edilício é **indivisível**.

Diferente do condomínio comum (ex: dois irmãos donos de um terreno), em que qualquer um pode pedir divisão ou venda, o condomínio edilício foi feito para ser **permanente**.

Ele envolve:

- Propriedade exclusiva (apartamentos)
- Propriedade comum (solo, estrutura, áreas comuns)

Essas partes são inseparáveis.



Então quando ele pode ser extinto?

Apesar de ser feito para durar, pode acabar em situações excepcionais.

O art. 1.357 do Código Civil prevê algumas hipóteses.

1) Destruição do prédio

Se o edifício for destruído:

- Incêndio
- Terremoto
- Inundação
- Explosão

O condomínio pode ser extinto.

👉 Exemplo:

Um incêndio destrói totalmente o prédio.

Não havendo reconstrução, o condomínio deixa de existir.

2) Demolição do edifício

Pode ocorrer:

- Por decisão dos próprios condôminos
- Por determinação da autoridade pública
- Por risco de desabamento
- Por insalubridade

Exemplo:

A prefeitura condena o prédio por risco estrutural.

O edifício é demolido.

O condomínio se extingue.

3) desapropriação

Prevista no art. 1.358 do Código Civil.

Se o Poder Público desapropriar o prédio:

- O condomínio acaba
- A indenização é dividida proporcionalmente

A divisão segue a fração ideal de cada unidade.

👉 Exemplo:

O prédio será demolido para construção de metrô.
O Estado paga indenização.
Cada condômino recebe conforme sua participação.

4) Confusão (um único dono)

Se uma única pessoa adquirir:

- Todos os apartamentos
- Todas as frações ideais

O condomínio deixa de existir.

Porque não há mais pluralidade de proprietários.

👉 Exemplo:

Uma construtora recompra todos os apartamentos.
Agora há apenas um dono.
Não existe mais condomínio.