

Faci litador

L.F. Queiroz

do Condo mínio



**Versão Simplificada
da Legislação
Condominial**

Bonijuris^{Editora}



Olá!

Você está recebendo a versão gratuita do livro **Facilitador do Condomínio** no formato PDF interativo, com links que, ao serem clicados, levam diretamente à página de interesse.

Este livro foi pensado para os mais diversos leitores que se interessam pela legislação condominial. Sinta-se à vontade para encaminhar este material para seus amigos: os botões para compartilhar estão na parte superior da página. Você também pode compartilhar o eBook em suas redes sociais.

Seguem algumas funções que irão facilitar a sua interação com este material:



No Sumário, basta clicar em qualquer das seções que você será direcionado para o conteúdo, sem precisar passar página por página.



Nos Tópicos e enunciados, todos os textos sublinhados são links. No *Ver também* você é direcionado ao tema conexo. Já o texto da legislação, na cor laranja, leva especificamente para o artigo de lei referido, dentro da coletânea de leis, ao final do eBook.



No Índice, os links estão nos números das páginas de cada tema. Com apenas um clique você será direcionado para a página mencionada.



Os botões nos cantos superiores facilitam ainda mais sua leitura, pois retornam automaticamente ao Sumário e ao Índice. E, se preferir, você poderá pesquisar no Facilitador do Condomínio como um PDF comum, navegando nas páginas normalmente.

Você pode adquirir a versão impressa deste livro, sem anúncios, em nossa **loja virtual** com frete grátis. Aproveite para conhecer nossas outras publicações na área condominial.

Boa leitura!

L.F. Queiroz

Faci litador do Condo mínio



**Versão Simplificada
da Legislação
Condominial**

Bonijuris
Editora



© Copyright 2020, Editora Bonijuris Ltda.

Todos os direitos reservados.

É proibida a reprodução total ou parcial sem a expressa anuência da editora e do autor.

FACILITADOR DO CONDOMÍNIO – 1ª edição

Idealizador e autor

L. F. QUEIROZ

Produção editorial

OLGA MARIA KRIEGER

Consultoria gramatical

MARIA TEREZA DE QUEIROZ PIACENTINI

Revisão

DULCE DE QUEIROZ PIACENTINI

ANDRESSA HARPIS BASTOS

Produção gráfica

JÉSSICA REGINA PETERSEN

Colaboradores

POLLYANA ELIZABETHE PISSAIA

LUANA NADOLNY

ELISETE MACHADO

Capa

EBÓ STUDIO

Projeto gráfico e diagramação

EBÓ STUDIO

Apoio

LEGADO TALLAREK DE QUEIROZ

Fonte principal de consulta:

www.planalto.gov.br/legislacao

Fechamento desta edição: 09.11.2020

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)

Index Consultoria em Informação e Serviços Ltda.

Curitiba – PR

IMPRESSO NO BRASIL/PRINTED IN BRAZIL

Q3f

Queiroz, L.F.

Facilitador do condomínio : versão simplificada da legislação condominial [livro eletrônico] / L.F. Queiroz -- 1. ed. -- Curitiba: Bonijuris, 2020.

74 Mb ; ePub

ISBN: 978-65-87766-07-2

1. Condomínios. 2. Condomínios - Legislação. 3. Direito imobiliário. I. Queiroz, L.F. II. Título.

CDU 347.238.1(81)

EDITORA BONIJURIS LTDA.

Rua Marechal Deodoro, 344, 3º andar, Centro

80.010-010 – Curitiba, PR, Brasil

Tel.: (41) 3323-4020 / 0800 645-4020

sac@bonijuris.com.br

www.livrariabonijuris.com.br

Versão e-book com anúncios

Distribuição autorizada

Sumá rio

Apresentação	6
Abreviatura	8
Tópicos e enunciados	9
Coletânea de leis	130
Índice	178
Sobre o autor	186

Apresentação

Na esfera do condomínio estão vigentes leis, decretos, códigos e decretos-lei aprovados por um legislador que se fosse uma pessoa já seria centenário, e que muda de estilo ao sabor da composição do Congresso Nacional ao longo das décadas.

Há leis que pegam, como a Lei do Condomínio (4.591/64), e leis que produzem poucos resultados, como o Estatuto da Terra (4.504/64), ambas de dezembro de 1964. A primeira tornou-se uma das alavancas da prosperidade do Brasil, propiciando o surgimento de 400 mil condomínios em cinco décadas, e a outra foi esquecida, sendo totalmente superada pela pujança do agronegócio brasileiro.

Tornar mais conhecidas as normas que regulam o condomínio edilício fará com que essa trajetória de sucesso se consolide ainda mais na vida de brasileiros de todas as classes sociais que trabalham ou moram sob a égide de um condomínio.

O FACILITADOR DO CONDOMÍNIO é diferente de tudo que já se publicou até hoje sobre o tema. Não é um manual, não é um repositório de legislação, não é uma cartilha popular, não é um ementário, não é um receituário de boas práticas, nem uma antologia de histórias do cotidiano. É simplesmente uma nova maneira de explicar as leis que regem o condomínio.

A legislação citada inclui as disposições legais sobre nove espécies de condomínio, como o comum, o edifício, o resultante de usucapião especial, o instituído pelo novel direito real de laje, o de lotes e o da multipropriedade, este amplamente regulamentado. A íntegra das leis citadas está reproduzida na 5ª edição do compêndio Legislação do Condomínio (Ed. Bonijuris, 2020).

Mas, afinal, o que diferencia o FACILITADOR DO CONDOMÍNIO de outras obras? É o método empregado para apresentar a legislação. O livro divide o cenário legislativo condominial em 270 assuntos ou tópicos temáticos e, em cada um deles, mostra as regras vigentes sobre a questão em tela, na forma de frases diretas (enunciados), de compreensão facilitada, com carga reduzida de detalhes. A linguagem utilizada aproxima-se ao máximo da lei original, dela se afastando quando necessário por motivo de clareza, objetividade e coerência com o tópico em pauta. Por isso, o mesmo preceito jurídico pode aparecer em várias entradas do livro, com pequenas variações ou com as mesmas palavras. No fundo, a obra é parecida com um índice estendido ou um dicionário, que nunca é lido de A a Z, servindo para consultas na hora de dúvidas.

Como o público que está envolvido em questões condominiais pertence a todos os estratos culturais do país, de funcionários e moradores a ministros do Superior Tribunal de Justiça, optamos por manter a linguagem acessível, fazendo pequenas explicações entre parênteses quando o termo utilizado pela lei não é de uso corrente.

Para que o leitor vá direto ao ponto, sob cada tópico temático inserimos muitos subtítulos, colocando-os em ordem alfabética. Quem está acostumado a folhear livros ou a fazer uma leitura dinâmica de suas páginas encontrará o que procura em segundos.

No final de cada enunciado – há 1.700 – fazemos referência à fonte legal que dá sustentação à norma explicitada, cuja leitura atenta recomendamos. Basta copiar e colar que o texto legal virá nas primeiras posições em qualquer consulta ao Google.

A essência deste projeto de ampla envergadura é ser útil especialmente a quem trabalha na atividade condominial, como síndicos residentes e profissionais, administradores de condomínio, contadores, advogados, corretores de imóveis e fornecedores em geral.

A legislação que rege a vida em condomínio no Brasil é, a nosso ver, o principal fator que fez com que este modelo de democracia ganhasse centralidade nas aspirações das famílias e de muitas atividades de prestação de serviços. Outro motivo é atávico, porque o condomínio – tenhamos ou não consciência disso – nos remete a um tempo de organização social coletiva em pequenos grupos, sob a liderança de um chefe e a supervisão de um conselho de veneráveis.

A ordem para que ficássemos em casa durante a pandemia da covid-19 reforçou o vínculo dos moradores com o seu condomínio, fazendo-os sentir-se mais privilegiados por poderem usufruir da conveniência e segurança que o condomínio edifício propicia.

Com o FACILITADOR DO CONDOMÍNIO esperamos difundir ainda mais o conhecimento e respeito de toda a legislação condominial para que o condomínio continue a ser uma instituição vitoriosa e benéfica a dezenas de milhões de brasileiros.

L. F. Queiroz

- §** – parágrafo
- §§** – parágrafos
- al.** – alínea / alíneas
- art.** – artigo / artigos
- c/c** – combinado com / conjugado com
- caput** – cabeça do artigo
- inc.** – inciso / incisos
- par. ún.** – parágrafo único

- ABNT** – Associação Brasileira de Normas Técnicas
- CC** – Código Civil
- CP** – Código Penal
- CPC** – Código de Processo Civil
- CTB** – Código de Trânsito Brasileiro
- FAR** – Fundo de Arrendamento Residencial
- FDS** – Fundo de Desenvolvimento Social
- ME** – Ministério da Economia
- RAIS** – Relação Anual de Informações Sociais
- STJ** – Superior Tribunal de Justiça



Tópicos e enunciados

A

ABRIGO PARA VEÍCULOS

VER TAMBÉM [Edifício-garagem](#) / [Garagem](#)

Alienação a terceiros

- Abrigos para veículos não podem ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, exceto quando existe autorização expressa na convenção: [CC, art. 1.331, § 1º](#)

Fração ideal

- No caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno, a vaga de garagem será vinculada à unidade habitacional a que corresponder: [Lei 4.591/64, art. 2º, § 1º](#)
- Nos edifícios-garagem, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas: [Lei 4.591/64, art. 2º](#)

Locação

- Abrigos para veículos não poderão ser alugados a pessoas estranhas ao condomínio, exceto quando autorizado expressamente na convenção: [CC, art. 1.331, § 1º](#)
- Caso o condômino resolva alugar área no abrigo para veículos, preferir-se-á, em condições iguais, qualquer dos condôminos a estra-

nhos, e, entre todos, os possuidores: [CC, art. 1.338](#)

Penhora

- Vaga de garagem que possui matrícula própria no registro de imóveis não constitui bem de família, podendo ser penhorada: [STJ, Súmula 449](#)

Permuta

- Morador com deficiência de mobilidade e que tenha vaga vinculada à sua unidade autônoma poderá solicitar uma das vagas sob administração do condomínio, hipótese em que o condomínio deverá ceder a posse temporária de vaga acessível em troca da vinculada à unidade: [Decreto 9.451/18, art. 8º, § 4º](#)

Proibição de transferência a estranhos

- Direito à guarda de veículos poderá ser transferido a outro condômino, independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio: [Lei 4.591/64, art. 2º, § 2º](#)

Propriedade exclusiva

- Direito à guarda de veículos será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que sejam impostas por instrumentos contratuais: [Lei 4.591/64, art. 2º, § 1º](#)

Vaga autônoma

- Vaga de estacionamento com fração ideal específica de terreno constitui unidade autônoma do condomínio,

não estando vinculada a qualquer unidade habitacional: [Lei 4.591/64, art. 2º, § 1º](#)

Vaga para pessoa com deficiência

- Nos condomínios que dispuserem de vagas de estacionamento de uso público, deverá ser reservada pelo menos uma vaga para veículos que transportem pessoas com deficiência: [Lei 10.098/00, art. 11, par. ún., inc. I](#)

AÇÃO DE DEMARCAÇÃO

Cabimento da ação

- Cabe ao proprietário a ação de demarcação para obrigar o seu confinante a estreimar os respectivos prédios: [CPC, art. 569, inc. I](#)

Citação

- Na ação de divisão e da demarcação de terras particulares, serão citados todos os condôminos se a sentença homologatória da divisão ainda não houver transitado em julgado: [CPC, art. 572, § 1º](#)

Cumulação com divisão

- É possível a cumulação da ação de demarcação e da ação de divisão: [CPC, art. 570](#)

Legitimidade

- Qualquer condômino possui legitimidade para promover a demarcação do imóvel comum: [CPC, art. 575](#)

Linha de demarcação

- Uma vez fixados os marcos da linha de demarcação, os

CONDOMÍNIO EM FOCO

QUESTÕES DO DIA A DIA

de Luiz Fernando de Queiroz

Esclarecedor e de leitura acessível, o livro explica direitos, reforça deveres e conduz ao entendimento pacificador, sempre à luz do direito, 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.



R\$ 49,90
232 páginas

Compre pelo QR Code



www.livrariabonijuris.com.br



0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris
Editora

confinantes serão terceiros quanto ao processo divisório: [CPC, art. 572, caput](#)

- Caso os confinantes se julguem despojados por invasão das linhas limítrofes, serão citados para a ação todos os condôminos: [CPC, art. 572, § 1º](#)
- Se a sentença for posterior à fixação da linha de demarcação, o quinhoeiro terá direito a título extrajudicial: [CPC, art. 572, § 2º](#)

Petição inicial

- Na petição inicial da ação de demarcação, deverão ser descritos os limites por constituir, aviventar ou renovar, bem como nomeados todos os confinantes da linha a ser demarcada: [CPC, art. 574](#)

AÇÃO DE DIVISÃO

Benfeitorias

- Benfeitorias comuns que não comportarem divisão cômoda serão adjudicadas a um dos condôminos mediante compensação: [CPC, art. 596, par. ún., inc. I](#)
- Benfeitorias particulares dos condôminos que excederem à área a que têm direito serão adjudicadas ao quinhoeiro vizinho mediante reposição: [CPC, art. 596, par. ún., inc. III](#)

Citação

- Na ação de divisão de terras particulares, serão citados todos os condôminos se a sentença homologatória da divisão ainda não houver transitado em julgado: [CPC, art. 572, § 1º](#)
- Serão citados todos os quinhoeiros dos terrenos vindicados se a ação de divisão de terras particulares for proposta posteriormente ao

trânsito em julgado: [CPC, art. 572, § 1º](#)

- Serão citados todos os condôminos se a sentença homologatória da divisão ainda não houver transitado em julgado: [CPC, art. 594, § 1º](#)
- Todos os quinhoeiros dos terrenos vindicados serão citados se a ação for proposta posteriormente: [CPC, art. 594, § 1º](#)

Cumulação com demarcação

- É possível a cumulação da ação de demarcação e da ação de divisão, situação na qual deverá processar-se primeiramente a demarcação da coisa comum: [CPC, art. 570](#)

Partilha de coisa comum

- Cabe ao condômino a ação de divisão para obrigar os consortes a estrear os quinhões: [CPC, art. 569, inc. II](#)

Petição inicial

- Petição inicial da ação de divisão será instruída com os títulos de domínio do promovedor e conterà a indicação da origem da comunhão e a denominação, a situação, os limites e as características do imóvel: [CPC, art. 588, inc. I](#)
- Nome, estado civil, profissão e residência de todos os condôminos, especificando-se os estabelecidos no imóvel com benfeitorias e culturas, devem ser indicados na petição inicial da ação de divisão: [CPC, art. 588, inc. II](#)
- Descrição das benfeitorias comuns deve integrar a petição inicial em ação de divisão: [CPC, art. 588, inc. III](#)

Plano de divisão e partilha

- Peritos proporão a forma da divisão, devendo consultar a comodidade das partes e evitar o retalhamento dos

quinhões em glebas separadas: [CPC, art. 595](#)

- Ouidas as partes sobre o cálculo e o plano da divisão, no prazo comum de 15 dias, o juiz deliberará a partilha: [CPC, art. 596, caput](#)

Preferência de adjudicação

- Peritos propõem a forma da divisão, devendo consultar a comodidade das partes, respeitar, para adjudicação a cada condômino, a preferência dos terrenos contíguos às suas residências e benfeitorias e evitar o retalhamento dos quinhões: [CPC, art. 595](#)

Sentença

- Assinado o auto de divisão pelo juiz, será proferida a sentença homologatória: [CPC, art. 597, § 2º](#)

ACESSIBILIDADE

VER TAMBÉM [Pessoa com deficiência](#)

Adaptação à lei

- Edificações novas e reformadas destinadas ao uso coletivo deverão ser executadas de modo que se tornem acessíveis a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida: [Lei 10.098/00, art. 11, caput](#)
- Construção, reforma, ampliação ou mudança de uso de edificações abertas ao público, de uso público ou privadas de uso coletivo, deverão ser executadas de modo a serem acessíveis: [Lei 13.146/15, art. 56](#)
- Projeto e construção de edificação de uso privado multifamiliar devem atender aos

preceitos de acessibilidade, na forma regulamentar: [Lei 13.146/15, art. 58](#)

Banheiro acessível

- Edifícios novos e reformados deverão dispor, pelo menos, de um banheiro acessível, com equipamentos e acessórios que possam ser utilizados por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida: [Lei 10.098/00, art. 11, par. ún., inc. IV](#)

Cabine do elevador

- Nos edifícios em que seja obrigatória a instalação de elevadores, a cabine do elevador e respectiva porta de entrada devem ser acessíveis para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida: [Lei 10.098/00, art. 13, inc. III](#)
- Junto às botoeiras externas do elevador deverá estar sinalizado em braile em qual andar da edificação a pessoa se encontra: [Decreto 5.296/04, art. 27, § 2º](#)

Circulação interna

- 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: [Lei 10.098/00, art. 11, par. ún., inc. III, e art. 13, inc. I e II](#)

Elevador especial

- Edifícios com mais de um pavimento que não estejam obrigados à instalação de elevador deverão dispor de especificações técnicas que facilitem a instalação de um elevador adaptado para pessoas com deficiência: [Lei 10.098/00, art. 14](#)

Entrada sem obstáculos

- Pelo menos um dos acessos ao interior da edificação deverá estar livre de qualquer obstáculo que dificulte a acessibilidade de pessoa com deficiência: [Lei 10.098/00, art. 11, par. ún., inc. II](#)

Instalações e equipamentos

- Partes de uso comum da edificação, como acessos, portaria, piscinas, salão de festas e reuniões, saunas e quadras esportivas, deverão atender aos preceitos de acessibilidade a pessoas com deficiência: [Decreto 5.296/04, art. 18, par. ún.](#)

Unidade adaptadas

- Construtoras e incorporadoras responsáveis pelo projeto e pela construção de edificação de uso privado multifamiliar devem assegurar percentual mínimo de suas unidades internamente acessíveis: [Lei 13.146/15, art. 58, § 1º](#)
- É vedada a cobrança de valores adicionais para a aquisição de unidades internamente acessíveis: [Lei 13.146/15, art. 58, § 2º](#)
- Ficam dispensadas de dispor de unidades internamente adaptadas as edificações com apenas um dormitório e área útil de no máximo 35m², ou com dois dormitórios e área útil de no máximo 41m²: [Decreto 9.451/18, art. 9º, inc. II e III](#)

Vaga acessível por permuta

- Morador com deficiência de mobilidade e que tenha vaga vinculada à sua unidade autônoma poderá solicitar uma das vagas sob admi-





nistração do condomínio, hipótese em que o condomínio deverá ceder a posse temporária de vaga acessível em troca da vinculada à unidade: [Decreto 9.451/18, art. 8º, § 4º](#)

Vaga de estacionamento

- Nas áreas externas ou internas da edificação, deverá ser reservada vaga próxima dos acessos de circulação de pedestres, devidamente sinalizada, para veículos que transportem pessoas com dificuldade de locomoção permanente: [Lei 10.098/00, art. 11, par. ún., inc. I](#)

ACESSO À RUA

Bem comum

- Acesso ao logradouro público é utilizado em comum pelos condôminos, não podendo ser alienado separadamente ou dividido: [CC, art. 1.331, § 2º](#)
- Cada unidade autônoma do condomínio será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva e terá acesso à via pública, diretamente ou por processo de passagem comum: [Lei 4.591/64, art. 2º, caput](#)
- Devem ser discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si quando o proprietário desejar erigir mais de uma edificação no terreno: [Lei 4.591/64, art. 8º, al. d](#)

Passagem forçada

- Dono do prédio que não tiver acesso à via pública pode, mediante pagamento de indenização cabal, constranger o vizinho a lhe dar passagem, cujo rumo será judicialmente

fixado, se necessário: [CC, art. 1.285, caput](#)

- Sofrerá o constrangimento o vizinho cujo imóvel mais natural e facilmente se prestar à passagem a via pública: [CC, art. 1.285, § 1º](#)
- Se ocorrer alienação parcial do prédio, de modo que uma das partes perca o acesso à via pública, o proprietário da outra deve tolerar a passagem: [CC, art. 1.285, § 2º](#)

Privação de acesso à rua

- Nos condomínios edifícios, nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público: [CC, art. 1.331, § 4º](#)
- Ao menos um dos acessos ao interior da edificação deverá estar livre de obstáculos que impeçam ou dificultem a acessibilidade de pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida: [Lei 10.098/00, art. 11, par. ún., inc. II](#)

Propriedade comum

- Acesso à via pública é área comum pertencente aos condôminos: [CC, art. 1.331, § 2º](#)

ADJUDICAÇÃO

Ação de divisão

- Peritos propõem a forma da divisão, devendo consultar a comodidade das partes, respeitar a preferência dos terrenos contíguos às suas residências e benfeitorias e evitar o retalhamento dos quinhões: [CPC, art. 595](#)

Frações ideais

- Feito o depósito, o juiz poderá autorizar a adjudicação das frações ideais à maioria, e a minoria poderá levantar as importâncias depositadas: [Lei 4.591/64, art. 15, § 2º](#)

ADMINISTRAÇÃO

Assembleia dos condôminos

- Aprovação do orçamento de despesas, das contribuições dos condôminos e da prestação de contas do síndico será realizada em assembleia geral ordinária anualmente convocada pelo síndico: [CC, art. 1.350](#)
- Eventualmente a assembleia dos condôminos elegerá o substituto do síndico e alterará o regimento interno: [CC, art. 1.350](#) e [Lei 4.591/64, art. 24, caput](#)
- Assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião: [CC, art. 1.354](#)
- Salvo quando exigido quórum especial, as deliberações da assembleia serão tomadas, em segunda convocação, por maioria dos votos dos presentes: [CC, art. 1.353](#)
- Nas assembleias gerais, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns, pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção: [Lei 4.591/64, art. 24, § 3º](#)
- Nas decisões da assembleia que não envolvam despesas extraordinárias do condomínio, o locatário poderá votar caso o condômino-locador a ela não compareça: [Lei 4.591/64, art. 24, § 4º](#)
- Nos oito dias subsequentes à assembleia, o síndico comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado: [Lei 4.591/64, art. 24, § 2º](#)
- Decisões da assembleia obrigam todos os condôminos: [Lei 4.591/64, art. 24, § 1º](#)

Coisa comum

- Maioria dos condôminos de coisa de propriedade comum escolherá o administrador, que poderá ser estranho ao condomínio: [CC, art. 1.323](#)
- Condômino que administrar sem oposição dos outros presume-se representante comum: [CC, art. 1.324](#)

Conselho consultivo

- Para assessorar o síndico na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, será eleito, na forma prevista na convenção, um conselho consultivo, constituído de três condôminos, com mandatos que não poderão exceder de dois anos, permitida a reeleição: [Lei 4.591/64, art. 23](#)

Conselho fiscal

- Para dar parecer sobre as contas do síndico, a assembleia dos condôminos poderá eleger um conselho fiscal, composto de três membros (condôminos ou não), com mandato não superior a dois anos: [CC, art. 1.356](#)

Convenção

- Forma de administração do condomínio será determinada por sua convenção: [CC, art. 1.334, inc. II](#)

Funções administrativas

- Mediante aprovação da assembleia, o síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, as funções administrativas do condomínio, salvo disposição em contrário da convenção: [CC, art. 1.348, § 2º](#)

Procurador

- Salvo disposição em contrário da convenção, a assembleia poderá investir outra

pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação do condomínio, pelo voto da maioria simples dos presentes: [CC, art. 1.348 c/c art. 1.353](#)

Síndico

- Para administrar o condomínio a assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino: [CC, art. 1.347](#)
- Síndico está encarregado de exercer a administração interna do condomínio no que diz respeito à sua vigilância, moralidade e segurança, assim como aos serviços que interessam a todos os moradores: [Lei 4.591/64, art. 22, § 1º, al. b](#)
- Síndico representa, ativa e passivamente, o condomínio, podendo praticar, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns: [CC, art. 1.348, inc. II](#)
- Síndico deve cumprir e fazer cumprir a convenção e o regimento interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da assembleia: [CC, art. 1.348, inc. IV, e Lei 4.591/64, art. 22, § 1º, al. e](#)
- Síndico que não administrar convenientemente o condomínio poderá ser destituído em assembleia especialmente convocada, pelo voto da maioria absoluta de seus membros: [CC, art. 1.349](#)

Subsíndico

- Convenção poderá prever a eleição de subsíndicos, definindo-lhes atribuições e fixando-lhes o mandato, que não poderá exceder de dois anos, permitida a reeleição: [Lei 4.591/64, art. 22, § 6º](#)

BOM PARA
O SÍNDICO

MELHOR
PARA O
CONDOMÍNIO



CASTELO
GARANTIA CONDOMINIAL
CAPITAL

garantidoracastelo.com.br

☎ 21 96673 4307

21 3197 1212

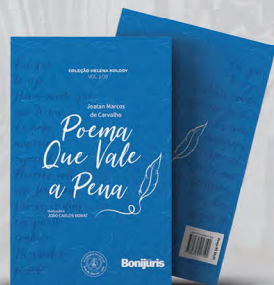


POEMA QUE VALE A PENNA

COLEÇÃO
HELENA KOLODY

de Joatan Marcos
de Carvalho

Poema Que Vale a Pena é uma antologia da obra de Joatan Marcos de Carvalho. Inclui 40 versos publicados no livro Giramundo (2010) e 47 de Punchedo de Horas (2013), além de 100 títulos inéditos. De leitura acessível, é uma excelente escolha para quem aprecia a arte da poética.



R\$ 50,00

224 páginas

Compre pelo QR Code

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris
Editora

ADMINISTRADOR

Citação na desapropriação

- Havendo condomínio de duas ou mais pessoas sobre bem a ser desapropriado por utilidade pública, a citação dos proprietários será feita na pessoa do administrador da coisa: [Decreto-Lei 3.365/41, art. 16, caput](#)
- Não se encontrando o citado, mas ciente de que se encontra no território da jurisdição do juiz, o oficial portador do mandado marcará desde logo hora certa para a citação, ao fim de 48 horas: [Decreto-Lei 3.365/41, art. 16, par. ún.](#)

Coisa comum

- Deliberando sobre a administração da coisa comum, a maioria escolherá o administrador, que poderá ser estranho ao condomínio: [CC, art. 1.323](#)
- Condômino que administrar sem oposição dos outros presume-se representante comum: [CC, art. 1.324](#)

Multipropriedade

- Multiproprietário tem a obrigação de comunicar imediatamente ao administrador os defeitos, avarias e vícios do imóvel dos quais tiver ciência durante a utilização: [CC, art. 1.358-J, inc. III](#)
- Administração do imóvel em multipropriedade e suas instalações será da pessoa designada no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, ou, na falta de indicação, de pessoa escolhida em assembleia geral dos condôminos: [CC, art. 1.358-M, caput](#)
- Incumbe ao administrador a coordenação de utilização

do imóvel pelos multiproprietários e a determinação dos períodos concretos de uso e gozo exclusivos de cada multiproprietário em cada ano: [CC, art. 1.358-M, § 1º, inc. I e II](#)

- Administrador deverá zelar pela manutenção, conservação e limpeza do imóvel, ficando responsável pela troca ou substituição das instalações, equipamentos e mobiliário, mediante apresentação de orçamentos: [CC, art. 1.358-M, § 1º, inc. III e IV](#)
- Cumpre ao administrador submeter os orçamentos à aprovação pela maioria simples dos condôminos em assembleia e elaborar orçamento anual, com previsão das receitas e despesas: [CC, art. 1.358-M, § 1º, inc. IV, al. c, e V](#)
- Administrador efetuará a cobrança das quotas de custeio de responsabilidade dos multiproprietários: [CC, art. 1.358-M, § 1º, inc. VI](#)
- Cabe ao administrador o pagamento, por conta do condomínio edilício ou voluntário, de todas as despesas comuns, com os fundos comuns arrecadados: [CC, art. 1.358-M, § 1º, inc. VII](#)

Regimento interno

- Direitos e obrigações do administrador devem ser previstos no regimento interno do condomínio edilício que adotar a multipropriedade, inclusive quanto ao acesso ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza: [CC, art. 1.358-Q, inc. II](#)

Representação

- Condomínio é representado em juízo, ativa e passivamente



te, pelo administrador ou síndico: [CPC, art. 75, inc. XI](#)

Seguro obrigatório

- Administrador ou síndico remunerados devem contribuir para a previdência social como contribuinte individual: [Lei 8.212/91, art. 12, inc. V, al. f](#)
- Síndico ou administrador eleito para exercer atividade de direção condominial deve contribuir para a previdência social como contribuinte individual, caso receba remuneração: [Decreto 3.048/99, art. 9º, inc. V, al. i](#)

ADMINISTRADOR PROFISSIONAL

Alteração do condomínio edilício

- 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: [CC, art. 1.358-R, caput](#)

Duração do contrato

- Prazo de duração do contrato de administração profissional será livremente convencionado: [CC, art. 1.358-R, § 1º](#)

Enquadramento

- Administrador profissional será também o gestor de todos os condomínios em multipropriedade nas unidades autônomas do condomínio edilício: [CC, art. 1.358-R, § 2º](#)
- Administrador será mandatário legal de todos os multiproprietários exclusivamente para a realização dos atos de gestão ordinária da multipropriedade, incluindo manuten-

ção, conservação e limpeza: [CC, art. 1.358-R, § 3º](#)

- Administrador pode ser ou não um prestador de serviços de hospedagem: [CC, art. 1.358-R, § 5º](#)

Regimento interno

- Regimento interno do condomínio em multipropriedade poderá ser modificado pelo administrador quanto aos aspectos estritamente operacionais da gestão da multipropriedade no condomínio edilício: [CC, art. 1.358-R, § 4º](#)

ADQUIRENTE

Certidão negativa de débito

- Será exigida certidão negativa de débito (CND) do condômino adquirente de unidade imobiliária de obra de construção civil não incorporada: [Lei 8.212/91, art. 47, § 7º](#)

Débitos do alienante

- Adquirente possui responsabilidade pelos débitos do alienante em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios: [CC, art. 1.345](#)

Hipoteca

- Hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel: [STJ, Súmula 308](#)

Ingresso no condomínio

- Aquisição parcial de uma edificação importará o ingresso do adquirente no condomínio, ficando sujeito às disposições da lei, da convenção do condomínio e do regulamento interno: [Lei 4.591/64, art. 18](#)

ÁGUA

Despejo de águas

- Proprietário construirá de maneira que o seu prédio não despeje águas diretamente sobre o prédio vizinho: [CC, art. 1.300](#)

Despesa ordinária

- Consumo de água e esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum inserem-se no conceito de despesas ordinárias de condomínio: [Lei 8.245/91, art. 23, § 1º, al. b](#)

Hidrômetro

- A partir de 12 de julho de 2021, as novas edificações condominiais deverão adotar a medição individualizada do consumo hídrico por unidade imobiliária: [Lei 13.312/16, art. 2º](#)

Queda d'água

- No caso de propriedade em condomínio, só terá lugar o direito de preferência à autorização ou concessão de aproveitamento se houver acordo entre os condôminos sobre a exploração da queda d'água: [Decreto 24.643/34, art. 148, par. ún.](#)
- Inexistindo acordo sobre a exploração da queda d'água, bem como no caso de propriedade litigiosa, só subsistirá o direito de participação nos resultados da exploração: [Decreto 24.643/34, art. 148, par. ún.](#)

Rede de distribuição

- Rede geral de distribuição de água é parte comum do condomínio: [CC, art. 1.331, § 2º](#)



ALIENAÇÃO

Bem com alienação fiduciária

- Alienação fiduciária em garantia de bem móvel ou imóvel confere direito real de aquisição ao devedor fiduciante, seu cessionário ou sucessor: [CC, art. 1.368-B, caput](#)
- Credor fiduciário que se tornar proprietário pleno do bem passa a responder pelo pagamento dos tributos sobre a propriedade e a posse, taxas, despesas condominiais e quaisquer outros encargos: [CC, art. 1.368-B, par. ún.](#)

Bens de condômino falido

- Se o falido for coproprietário de coisa indivisível, o bem será vendido em leilão, deduzindo-se do valor arrecadado o que for devido aos demais condôminos, facultada a estes a compra da quota-parte do falido pela melhor proposta obtida: [Lei 11.101/05, art. 123, § 2º](#)

Economia popular

- Em incorporação de condomínio, é crime contra a economia popular fazer, em proposta, afirmação falsa sobre a alienação das frações ideais do terreno ou sobre a construção das edificações: [Lei 4.591/64, art. 65, caput](#)

Edifício decrépito

- No caso de condenação do edifício pela autoridade pública, em razão de sua insegurança ou insalubridade, o condomínio poderá ser extinto, com a alienação do prédio e partilha do valor entre os condôminos: [Lei 4.591/64, art. 17, caput](#)
- Condomínio poderá ser extinto por decisão da assembleia, pelo quórum de 80% das fra-

ções ideais, com alienação do prédio por motivos urbanísticos ou arquitetônicos: [Lei 4.591/64, art. 17, caput](#)

- Prédio que se depreciar a ponto de valer menos que o terreno poderá ser alienado por decisão da assembleia, pelo quórum de 80% das frações ideais: [Lei 4.591/64, art. 17, § 2º](#)
- Decidida a alienação do prédio, o valor atribuído à quota dos condôminos vencidos será correspondente ao preço efetivo, ou, no mínimo, ao de imóvel localizado em área próxima ou adjacente com a mesma área útil de construção: [Lei 4.591/64, art. 17, § 3º](#)

Garagem

- Garagem não poderá ser alienada ou alugada a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio: [CC, art. 1.331, § 1º](#)
- Edifício-garagem deve contar com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum: [Lei 4.591/64, art. 2º, caput](#)
- 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: [Lei 4.591/64, art. 2º, § 1º](#)

Incorporação informal

- Proprietários de terreno que contratarem a construção de edifício destinado a se constituir em condomínio e que iniciarem a alienação das unidades antes da conclusão das obras se equiparam aos incorporadores, para todos os efeitos legais: [Lei 4.591/64, art. 30](#)

Parte acessória da unidade

- Condômino pode alienar a parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino: [CC, art. 1.339, § 2º](#)
- Alienação de parte acessória da unidade imobiliária só pode ser feita a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio e se a ela não se opuser a respectiva assembleia geral: [CC, art. 1.339, § 2º](#)

Partes comuns

- Rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais e as demais partes utilizadas em comum pelos condôminos não podem ser alienadas separadamente ou divididas: [CC, art. 1.331, § 2º](#)
- Estrutura do prédio, solo, telhado e acesso ao logradouro público não podem ser divididos e alienados separadamente: [CC, art. 1.331, § 2º](#)

Porção de terreno

- Convenção de condomínio fixará os direitos e as relações de propriedade entre os condôminos das várias edificações, podendo estipular formas pelas quais se possam desmembrar e alienar porções do terreno, inclusive as edificadas: [Lei 4.591/64, art. 9º, § 4º](#)

Rescisão

- No caso de rescisão do contrato de alienação da fração ideal, ficarão rescindidas as cessões ou promessas de cessão de direitos correspondentes à aquisição do terreno: [Lei 4.591/64, art. 40, caput](#)

APARTAMENTO DE COBERTURA

Unidade autônoma

- 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 alienados: [CC, art. 1.331, § 1º](#)
- 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: [Lei 4.591/64, art. 1º, caput](#)

Unidade comercial

- Nos empreendimentos vinculados ao programa Minha Casa Minha Vida é vedada (proibida) a alienação das unidades destinadas à atividade comercial pelo condomínio a que estiverem vinculadas: [Lei 11.977/09, art. 6º-A, § 2º](#)

ANIMAIS

Construção de tapumes

- Construção de tapumes especiais para impedir a passagem de animais de pequeno porte pode ser exigida de quem provocou a necessidade deles: [CC, art. 1.297, § 3º](#)
 - Proprietário ou ocupante do imóvel é obrigado a tolerar que o vizinho entre no prédio, mediante prévio aviso, para apoderar-se de coisas suas, inclusive animais que aí se encontrem casualmente: [CC, art. 1.313, inc. II](#)
- ### Perturbação do sossego
- Perturbar alguém o trabalho ou o sossego alheios provocando ou não procurando impedir barulho produzido

por animal de que tem a guarda constitui contravenção penal: [Decreto-Lei 3.688/41, art. 42, inc. IV](#)

Ressarcimento de dano

- Dono ou detentor do animal ressarcirá o dano por este causado se não provar culpa da vítima ou força maior: [CC, art. 936](#)

ANTECIPAÇÃO DE DESPESAS

Locador

- 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 referam: [Lei 8.245/91, art. 25, caput](#)
- Se o locador antecipar os pagamentos dos tributos, encargos e despesas ordinárias de condomínio, a ele pertencerão as vantagens daí advindas, salvo se o locatário o reembolsar integralmente: [Lei 8.245/91, art. 25, par. ún.](#)

APARTAMENTO DE COBERTURA

Conservação

- Despesas de conservação do terraço de cobertura são incumbência do proprietário, de modo que não haja danos às unidades imobiliárias inferiores: [CC, art. 1.344](#)

Terraço

- Terraço de cobertura é parte comum, exceto disposição contrária da escritura de constituição do condomínio: [CC, art. 1.331, § 5º](#)



A

GARANTIA CONDOMINIAL

TRADIÇÃO, EFICIÊNCIA E INOVAÇÃO

CASTELO
GARANTIA CONDOMINIAL
CARIOCA

garantidoracastelocarioca.com.br

21 97189 1472
21 3559 1212

Home icon, menu icon, WhatsApp icon, Facebook icon, Twitter icon, LinkedIn icon



O DIREITO DE SER RUDE

LIBERDADE DE EXPRESSÃO E IMPRENSA

de **Max Paskin Neto**

O juiz de direito Max Paskin Neto questiona as amarras que envolvem imprensa e governo e analisa o setor de comunicações no Brasil, trazendo a lume a censura prévia existente no texto constitucional. Ao defender a redução do discurso politicamente correto, e o direito de ser rude, o livro mexe com os conceitos do leitor.



R\$ 44,90

192 páginas

Compre pelo QR Code



www.livrariabonijuris.com.br



0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris
Editora

APLICAÇÃO DA LEGISLAÇÃO

APLICAÇÃO DA LEGISLAÇÃO

VER [Legislação subsidiária](#)

APROPRIAÇÃO INDÉBITA

Síndico

- Síndico que se apropria de coisa alheia móvel de que tem a posse ou a detenção em razão do cargo tem a pena aumentada em 1/3: [CP, art. 168, § 1º, inc. II](#)

APROVAÇÃO

Alteração da convenção

- Alteração da convenção condominial depende da aprovação de 2/3 dos votos dos condôminos: [CC, art. 1.351](#)

Construção de novo pavimento

- Construção de outro pavimento, ou de outro edifício no solo comum, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos: [CC, art. 1.343](#)

Contas do síndico

- Síndico deverá prestar contas anualmente na reunião da assembleia dos condôminos: [CC, art. 1.350, caput](#)
- Compete ao conselho fiscal emitir parecer sobre as contas do síndico: [CC, art. 1.356](#)

Orçamento das despesas

- Síndico convocará assembleia dos condôminos para aprovar o orçamento das despesas: [CC, art. 1.350, caput](#)

Realização de obras

- Efetivação de obras em partes comuns depende da aprovação de 2/3 dos votos dos condôminos: [CC, art. 1.342](#)

- Obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações, ou ao serviço comum, serão rateadas entre todos os condôminos, mediante orçamento prévio aprovado em assembleia geral: [Lei 4.591/64, art. 12, § 4º](#)

ÁREAS COMUNS

VER TAMBÉM [Partes comuns](#)

Descrição

- Convenção deverá conter a discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas: [Lei 4.591/64, art. 9º, § 3º, al. a](#)

Conservação

- Gastos com limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum são despesas ordinárias do condomínio: [Lei 8.245/91, art. 23, § 1º, al. c](#)

Decoração

- São de responsabilidade do locador as despesas com a decoração e o paisagismo das áreas comuns: [Lei 8.245/91, art. 22, par. ún., al. f](#)

Destino

- Destino das diferentes partes deve ser previsto pela convenção do condomínio: [Lei 4.591/64, art. 9º, § 3º, al. b](#)

Manutenção

- Manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer fazem parte das despe-

sas ordinárias: [Lei 8.245/91, art. 23, § 1º, al. e](#)

- Despesas com a manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas têm natureza ordinária: [Lei 8.245/91, art. 23, § 1º, al. f](#)

Reparações

- Gastos com pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum são despesas ordinárias: [Lei 8.245/91, art. 23, § 1º, al. g](#)

Utilização

- Convenção do condomínio deve prever o modo de usar as coisas e serviços comuns: [Lei 4.591/64, art. 9º, § 3º, al. c](#)

ARRECAÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES

Obrigações do síndico

- Síndico deve arrecadar as contribuições, competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas: [Lei 4.591/64, art. 12, § 2º](#)
- Nos oito dias subsequentes à assembleia o síndico comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária e ao rateio das despesas, e promoverá a arrecadação: [Lei 4.591/64, art. 24, § 2º](#)

ASSEMBLEIA DE INCORPORAÇÃO

Convocação

- Nas incorporações de construção em condomínio, as assembleias serão convocadas por 1/3 dos votos dos contratantes, pelo incorporador ou

pelo construtor, com menção expressa do assunto a tratar, sendo admitido o comparecimento de procurador: [Lei 4.591/64, art. 49, § 1º](#)

- Convocação da assembleia será feita por carta registrada ou protocolo, com antecedência mínima de cinco dias para a primeira convocação, e mais três dias para a segunda: [Lei 4.591/64, art. 49, § 2º](#)
- Em primeira convocação, a assembleia será instalada com no mínimo metade dos contratantes, e com qualquer número em segunda, sendo obrigatória a presença, em qualquer caso, do incorporador ou do construtor, quando convocantes: [Lei 4.591/64, art. 49, § 3º](#)

Deliberações

- Contratantes da construção poderão reunir-se em assembleia, cujas deliberações, aprovadas por maioria simples dos votos presentes, serão válidas e obrigatórias para todos eles: [Lei 4.591/64, art. 49, caput](#)
- Votos dos contratantes serão proporcionais às respectivas frações ideais de terreno: [Lei 4.591/64, art. 49, § 4º](#)

Representantes

- Será designada no contrato de construção ou eleita em assembleia geral uma comissão de representantes composta de três membros, pelo menos, escolhidos entre os adquirentes, para representá-los perante o construtor: [Lei 4.591/64, art. 50, caput](#)

ASSEMBLEIA GERAL

VER TAMBÉM [Assembleia geral extraordinária](#)

/ [Assembleia geral ordinária](#)

Aprovação do regimento interno

- Proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas devem aprovar o regimento interno da edificação ou conjunto de edificações: [Lei 4.591/64, art. 9º, caput](#)

Assembleia geral extraordinária

- Poderá haver assembleias gerais extraordinárias, convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem no mínimo 1/4 do condomínio, sempre que o exigirem os interesses gerais: [Lei 4.591/64, art. 25, caput](#)

Assembleia geral ordinária

- Assembleia geral ordinária poderá eleger novo síndico e alterar o regimento interno: [CC, art. 1.350, caput](#)
- 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: [CC, art. 1.350, caput](#)
- Haverá, anualmente, uma assembleia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na convenção, à qual compete aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio: [Lei 4.591/64, art. 24, caput](#)



- Decisões da assembleia obrigam todos os condôminos: [Lei 4.591/64, art. 24, § 1º](#)

Autorização de obras e reparos

- Obras voluptuárias dependem do voto de 2/3 dos condôminos: [CC, art. 1.341, inc. I](#)
- Somente o voto da maioria dos condôminos pode aprovar a realização de obra útil: [CC, art. 1.341, inc. II](#)
- Obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino: [CC, art. 1.341, § 1º](#)
- Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembleia, que será convocada imediatamente: [CC, art. 1.341, § 2º](#)
- Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários que importarem despesas excessivas somente poderão ser efetuados após autorização da assembleia: [CC, art. 1.341, § 3º](#)

Comunicação das deliberações

- Nos oito dias posteriores à assembleia o síndico comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária e ao rateio das despesas, e promoverá a arrecadação, tudo na forma que a convenção prever: [Lei 4.591/64, art. 24, § 2º](#)

Condômino antissocial

- Condômino ou possuidor que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de 3/4 dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa: [CC, art. 1.337, caput](#)
- 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, até ulterior deliberação da assembleia: [CC, art. 1.337, par. ún.](#)

Convenção condominial

- Convenção determinará a competência das assembleias, a forma de sua convocação e o quórum exigido para as deliberações: [CC, art. 1.334, inc. III](#)
- Convenção deverá conter o modo e o prazo de convocação das assembleias gerais dos condôminos: [Lei 4.591/64, art. 9º, § 3º, al. h](#)

Convocação pelo interessado

- Convenção poderá estipular que dos atos do síndico caiba recurso para a assembleia, convocada pelo interessado: [Lei 4.591/64, art. 22, § 3º](#)

Convocação pelos condôminos

- Caso o síndico não convoque a assembleia, 1/4 dos condôminos poderá fazê-lo: [CC, art. 1.350, § 1º](#)

Convocação pelo síndico

- Convocação da assembleia é atribuição do síndico: [CC, art. 1.348, inc. I](#)
- Síndico convocará assembleia anual 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 seu substituto e alterar o regimento interno: [CC, art. 1.350, caput](#)

- Assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião: [CC, art. 1.354](#)

Cumprimento das decisões

- Síndico deve cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia: [CC, art. 1.348, inc. IV](#)
- Compete ao síndico cumprir e fazer cumprir a convenção e o regimento interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da assembleia: [Lei 4.591/64, art. 22, § 1º, al. e](#)

Deliberação sobre multas

- Caberá à assembleia geral, por 2/3 terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa do condômino que realizar obras que comprometam a segurança da edificação: [CC, art. 1.336, inc. II c/c § 2º](#)
- Condômino que alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas está sujeito à multa a ser aprovada por assembleia geral: [CC, art. 1.336, inc. III c/c § 2º](#)
- Será aplicada multa ao condômino que não der às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuído-

res, ou aos bons costumes: [CC, art. 1.336, inc. IV c/c § 2º](#)

Direito a voto e participação

- Condômino possui o direito de votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quiete: [CC, art. 1.335, inc. III](#)

Eleição do conselho fiscal

- 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: [CC, art. 1.356](#)

Eleição do síndico

- 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: [CC, art. 1.347](#)

Investidura de terceiros

- Assembleia poderá investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação: [CC, art. 1.348, § 1º](#)

Não realização da assembleia convocada

- Caso a assembleia não se reúna, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino: [CC, art. 1.350, § 2º](#)
- Se a assembleia não se reunir, em 15 dias após o pedido de convocação, para exercer qualquer dos poderes que lhe competem, o juiz decidirá a respeito, mediante requerimento dos interessados: [Lei 4.591/64, art. 27](#)

Participação do condômino

- Condômino possui o direito de votar nas deliberações da

assembleia e delas participar: [CC, art. 1.335, inc. III](#)

Prestação de contas do síndico

- Síndico deve prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas: [CC, art. 1.348, inc. VIII](#)
- Compete ao síndico prestar contas aos condôminos: [Lei 4.591/64, art. 22, § 1º, al. f](#)

Quórum de dois terços

- Assembleia geral, por no mínimo 2/3 dos condôminos restantes, deve deliberar sobre a cobrança da multa do condômino que desprezitar as normas convencionadas: [CC, art. 1.336, § 2º](#)
- Concretização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização depende da aprovação de 2/3 dos votos dos condôminos: [CC, art. 1.342](#)
- Realização de obra voluntária depende de 2/3 dos votos dos condôminos: [CC, art. 1.341, inc. I](#)
- Alteração da convenção condominial depende da aprovação de 2/3 dos votos dos condôminos: [CC, art. 1.351](#)
- Condôminos que representem pelo menos 2/3 do total de unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% do terreno e coisas comuns poderão decidir sobre a demolição, reconstrução ou alienação do prédio: [Lei 4.591/64, art. 17, caput](#)
- Síndico poderá ser destituído, pela forma e sob as condições previstas na convenção, ou, no silêncio desta, pelo voto de 2/3 dos condôminos, presentes, em assembleia geral espe-

VIDA EM CONDOMÍNIO

120 QUESTÕES DO DIA A DIA

de Luiz Fernando de Queiroz

A 2ª edição chega para esclarecer as mais diferentes questões de forma rápida, didática 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.



R\$ 50,00

224 páginas

Compre pelo QR Code

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris
Editora

GIZ DE APRENDIZ

COLEÇÃO
HELENA KOLODY

de Alvaro Posselt

O autor do famoso “Curitiba não nos poupa, ontem tomei sorvete, hoje tomo sopa” apresenta versos métricos que se completam ou se contradizem ao longo das sílabas. Uma brincadeira que deixa a imaginação em dúvida e que não busca ser sempre lógica e previsível, pois é o imprevisível que fascina e molda os versos.



R\$ 50,00

192 páginas

Compre pelo QR Code



www.livrariabonijuris.com.br



0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris
Editores

cialmente convocada: [Lei 4.591/64, art. 22, § 5º](#)

- Condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por no mínimo 2/3 dos condôminos: [Lei 10.257/01, art. 10, § 4º](#)

Quórum de maioria absoluta

- Assembleia convocada para a transferência de poderes do síndico poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o condomínio: [CC, art. 1.349](#)
- Deliberações tomadas pela maioria absoluta dos condôminos são obrigatórias: [CC, art. 1.325, § 1º](#)

Quórum de oitenta por cento

- Condôminos que representem pelo menos 2/3 do total de unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% do terreno e coisas comuns poderão decidir sobre a demolição, reconstrução ou alienação do prédio: [Lei 4.591/64, art. 17, caput](#)

Quórum de três quartos

- Condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de 3/4 dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa: [CC, art. 1.337, caput](#)

Quórum de unanimidade

- Construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades

imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos: [CC, art. 1.343](#)

- Mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos: [CC, art. 1.351](#)
- Proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá modificar sua fachada após a concordância de todos os condôminos: [Lei 4.591/64, art. 10, § 2º](#)

Quórum geral para deliberações

- Em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quórum especial: [CC, art. 1.352](#)
- Exceto 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: [CC, art. 1.352, caput](#)

Realização de obras

- 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: [Lei 4.591/64, art. 12, § 4º](#)
- Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à

assembleia, que deverá ser convocada imediatamente: [CC, art. 1.341, § 2º](#)

- Síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembleia, pode incumbir-se das obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações: [Lei 4.591/64, art. 12, § 4º](#)

Remuneração ao síndico

- Remuneração do síndico será fixada na assembleia de eleição: [Lei 4.591/64, art. 22, § 4º](#)

Transferência de poderes

- Síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção: [CC, art. 1.348, § 2º](#)

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

VER TAMBÉM [Assembleia geral / Assembleia geral ordinária](#)

Convocação

- Assembleias extraordinárias podem ser convocadas pelo síndico ou por 1/4 dos condôminos: [CC, art. 1.355 e Lei 4.591/64, art. 25, caput](#)
- Qualquer dos condôminos pode convocar assembleia extraordinária para deliberar sobre a realização de obras ou reparos necessários que importarem despesas excessivas: [CC, art. 1.341, §§ 2º e 3º](#)
- Se estiver previsto na convenção, qualquer condômino ou interessado poderá

convocar assembleia extraordinária para apreciar recurso contra atos praticados pelo síndico: [Lei 4.591/64, art. 22, § 3º](#)

Destituição do síndico

- Assembleia geral especialmente convocada poderá destituir o síndico pelo voto de 2/3 dos condôminos presentes: [Lei 4.591/64, art. 22, § 5º](#)

- Síndico que praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o condomínio poderá ser destituído em assembleia geral extraordinária por votos que representem metade mais uma das frações ideais: [CC, art. 1.357, caput](#)

Modificação da convenção

- Convenção de condomínio pode ser alterada em assembleia geral extraordinária pelo voto mínimo de condôminos que representem 2/3 do total das frações ideais: [Lei 4.591/64, art. 25, par. ún.](#)

Obras não urgentes

- Assembleia especialmente convocada pelo síndico ou, em caso de sua omissão ou impedimento, por qualquer dos condôminos decidirá sobre a realização de obras ou reparos necessários sem urgência que demandarem despesas excessivas: [CC, art. 1.341, § 3º](#)

Ruína ou sinistro

- Caso a edificação ameace ruína, os condôminos deliberarão em assembleia sobre a reconstrução ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais: [CC, art. 1.357, caput](#)

- Na ocorrência de sinistro total ou que destrua mais de 2/3 de uma edificação, os condôminos se reunirão em assembleia especial e deliberação sobre a reconstrução ou venda do terreno e materiais: [Lei 4.591/64, art. 14, caput](#)

ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA

VER TAMBÉM [Assembleia geral / Assembleia geral extraordinária](#)

Convocação

- Anualmente, o síndico convocará 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 seu substituto e alterar o regimento interno: [CC, art. 1.350, caput](#)
- Se o síndico não convocar a assembleia ordinária, 1/4 dos condôminos poderá fazê-lo: [CC, art. 1.350, § 1º](#)

Decisão judicial

- Se a assembleia ordinária não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino: [CC, art. 1.350, § 2º](#)

Ordem do dia

- Além das demais matérias inscritas na ordem do dia, a assembleia geral ordinária dos condôminos deverá aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio: [Lei 4.591/64, art. 24, caput](#)





ATIVIDADE COMERCIAL

Autorização

- Nos empreendimentos habitacionais em edificações multifamiliares produzidos com recursos do programa Minha Casa Minha Vida (FAR e FDS), será admitida a produção de unidades destinadas à atividade comercial a eles vinculada: [Lei 11.977/09, art. 6º-A, § 1º](#)

Custeio das despesas

- Resultado da exploração da atividade comercial no condomínio será destinado integralmente ao custeio das despesas comuns: [Lei 11.977/09, art. 6º-A, § 1º](#)

Proibição de alienação

- É vedada a alienação das unidades destinadas à atividade comercial pelo condomínio a que estiverem vinculadas: [Lei 11.977/09, art. 6º-A, § 2º](#)

ATOS CONSTITUTIVOS

Diploma formal

- Condomínio edilício é instituído por ato entre vivos ou testamento, registrado no cartório de registro de imóveis: [CC, art. 1.332, caput](#)

Direito do proprietário

- Em terreno onde não houver edificação, o proprietário pode erigir uma ou mais edificações, constituindo um novo condomínio por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no registro de imóveis: [Lei 4.591/64, art. 7º e 8º, caput](#)

Discriminação

- Para a constituição do condomínio é indispensável a

discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns: [CC, art. 1.332, inc. I](#)

Finalidade

- Ato constitutivo do condomínio deve discriminar o fim a que as unidades se destinam: [CC, art. 1.332, inc. III](#)

Fração ideal

- Determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns, deve fazer parte do ato constitutivo do condomínio: [CC, art. 1.332, inc. II](#)

Multa original

- Condômino que comprometer a segurança da edificação, alterar a forma e a cor da fachada, mudar a destinação da sua unidade ou a utilizar de maneira prejudicial aos demais condôminos pagará a multa prevista no ato constitutivo do condomínio: [CC, art. 1.336, § 2º](#)

Parte acessória

- 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: [CC, art. 1.339, § 2º](#)

ATRIBUIÇÕES DO SÍNDICO

VER TAMBÉM [Síndico](#)

Administrar a edificação

- Síndico exerce a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigilân-

cia, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores: [Lei 4.591/64, art. 22, § 1º, al. b](#)

- Convenção poderá conter outras atribuições do síndico, além das legais: [Lei 4.591/64, art. 9º, § 3º, al. f](#)

Cobrar as contribuições

- Cobrar dos condôminos as suas contribuições é função do síndico: [CC, art. 1.348, inc. VII](#)

Convocar assembleia

- Compete ao síndico convocar a assembleia dos condôminos: [CC, art. 1.348, inc. I](#)

Cuidar das partes comuns

- Síndico deve diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessam aos possuidores: [CC, art. 1.348, inc. V](#)

Cumprir as normas legais

- Síndico deve cumprir e fazer cumprir as leis, a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia: [CC, art. 1.348, inc. IV, e Lei 4.591/64, art. 22, § 1º, al. c, e](#)

Delegar poderes

- Síndico pode delegar a outras pessoas, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas do condomínio, mediante autorização da assembleia: [CC, art. 1.348, § 2º](#)

Elaborar o orçamento

- Cabe ao síndico elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano: [CC, art. 1.348, inc. VI](#)

Fazer o seguro

- Cumpre ao síndico realizar o seguro da edificação: [CC, art. 1.348, inc. IX](#)

Guardar a documentação

- É dever do síndico manter guardada durante cinco anos, para eventuais necessidades de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio: [Lei 4.591/64, art. 22, § 1º, al. g](#)

Impor as multas

- Compete ao síndico impor as multas estabelecidas na lei, na convenção ou no regimento interno: [Lei 4.591/64, art. 22, § 1º, al. d](#)

Prestar contas

- Síndico deve prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas: [CC, art. 1.348, inc. VIII, e Lei 4.591/64, art. 22, § 1º, al. f](#)

Representar o condomínio

- Síndico tem a atribuição de representar o condomínio em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, praticando os atos necessários à defesa dos interesses comuns: [CC, art. 1.348, inc. II, e Lei 4.591/64, art. 22, § 1º, al. a](#)

Reportar demandas

- Se houver um procedimento judicial ou administrativo contra o condomínio, dele o síndico dará imediato conhecimento à assembleia dos condôminos: [CC, art. 1.348, inc. III](#)

ATRIBUIÇÕES DOS CONSELHOS

Conselho consultivo

- Conselho consultivo funciona como órgão de assessoramento do síndico na solução dos problemas que

digam respeito ao condomínio, podendo a convenção definir outras atribuições específicas: [Lei 4.591/64, art. 23, par. ún.](#)

Conselho fiscal

- Conselho fiscal tem a atribuição de dar parecer sobre as contas do síndico: [CC, art. 1.356](#)

AUTORIZAÇÃO DE OBRAS

VER TAMBÉM [Obras](#)

Necessárias


- Obras e reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico ou, em caso de omissão ou impedimento dele, por qualquer condômino: [CC, art. 1.341, § 1º](#)

Urgentes

- Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem despesas excessivas, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembleia, que deverá ser convocada imediatamente: [CC, art. 1.341, § 2º](#)

Vultosas não urgentes

- Não sendo urgentes, as obras ou reparações necessárias de custo elevado somente poderão ser efetuadas após autorização da assembleia: [CC, art. 1.341, § 3º](#)
- Assembleia especial poderá ser convocada pelo síndico ou, se ele se omitir ou estiver impedido, por qualquer dos condôminos: [CC, art. 1.341, § 3º](#)



Tradição
no Direito
Imobiliário

LF
EQ

GRUPO JURÍDICO

LF Queiroz & Advogados Associados
Sociedade de advogados inscrita na OAB-PR sob o nº 037, desde 1984.

Mal. Deodoro, 235
12º andar – Curitiba – PR
41 3224-2709



LEGISLAÇÃO DO CONDOMÍNIO

COLETÂNEA PRÁTICA

de Luiz Fernando de Queiroz e Olga Maria Krieger

Em sua quinta edição, a obra conta com atualizações de novas normas legais, como o Estatuto da Pessoa com Deficiência, Lei da Acessibilidade, Lei Antifumo, Lei do Consumo Hídrico Individualizado, assim como os novos artigos do Código de Processo Civil de 2015 e continua sendo uma excelente ferramenta de trabalho para síndicos, condôminos e profissionais da área.



R\$ 49,90
224 páginas

Compre pelo QR Code

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris
Editora

AUTORIZAÇÃO JUDICIAL

AUTORIZAÇÃO JUDICIAL

Desmanche de obra irregular

- Condômino que realizar obra irregular ficará sujeito ao pagamento de multa, além de ser compelido a desfazer a obra: [Lei 4.591/64, art. 10, § 1º](#)
- Cabe ao síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la, se o condômino não o fizer: [Lei 4.591/64, art. 10, § 1º](#)

AVALIAÇÃO JUDICIAL

Alienação de direitos

- Se a edificação for total ou consideravelmente destruída ou ameace ruína, decidida sua reconstrução, o condômino poderá eximir-se do pagamento das despesas respectivas alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial: [CC, art. 1.357, § 1º](#)
- Aprovada a reconstrução, 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: [Lei 4.591/64, art. 14, § 3º](#)

Motivo arquitetônico

- Se a assembleia decidir pela reconstrução do prédio por motivos urbanísticos ou arquitetônicos, a minoria não fica obrigada a contribuir para as obras, mas assegura-se à maioria o direito de adquirir as partes dos vencidos, mediante avaliação judicial: [Lei 4.591/64, art. 17, § 1º](#)

AVERBAÇÃO

VER TAMBÉM [Registro de imóveis](#)

Alterações da convenção

- Averbação de eventuais alterações da convenção condominial será realizada no registro de imóveis: [Lei 4.591/64, art. 9º, § 1º](#)

Construção das edificações

- Após a concessão do “habite-se” pela autoridade administrativa, o incorporador deverá requerer a averbação da construção das edificações, para efeito de individualização e discriminação das unidades: [Lei 4.591/64, art. 44, caput](#)

B

BANHEIRO ACESSÍVEL

VER TAMBÉM [Pessoa com deficiência](#)

Requisitos

- Edifícios novos e reformados deverão dispor, pelos menos, de um banheiro acessível, que possa ser utilizado por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida: [Lei 10.098/00, art. 11, par. ún., inc. IV](#)
- Banheiro para pessoas com deficiência deverá ter entrada independente dos demais e obedecer às normas

da ABNT: [Decreto 5.296/04, art. 22, § 3º](#)

- Nas edificações que já têm banheiros de uso público, os sanitários destinados a pessoas com deficiência deverão estar localizados em pavimentos acessíveis e ter entrada independente: [Decreto 5.296/04, art. 22, § 4º](#)

BEM DE FAMÍLIA

VER TAMBÉM [Penhora da unidade](#)

Dívidas do próprio imóvel

- Bem de família pode ser penhorado por dívidas do próprio imóvel, como impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar: [Lei 8.009/90, art. 3º, inc. IV](#)
- 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: [CC, art. 1.715, caput](#)

Vaga de garagem

- Não constitui bem de família, para efeito de penhora, a vaga de garagem que possui matrícula própria no registro de imóveis: [STJ, Súmula 449](#)

BENFEITORIAS

Divisíveis

- Em ação de divisão, a descrição das benfeitorias comuns deve integrar a petição inicial: [CPC, art. 588, inc. III](#)
- Benfeitoria comum que não puder ser dividida deve ser adjudicada a um dos condôminos por meio de compen-

sação: [CPC, art. 596, par. ún., inc. I](#)

- Benfeitorias particulares dos condôminos que excederem à área a que têm direito serão adjudicadas ao quinhoeiro vizinho mediante reposição: [CPC, art. 596, par. ún. inc. III](#)

Indivisíveis

- Sendo muitos os condôminos de coisa indivisível, o que tiver benfeitorias de maior valor tem a preferência e, na falta de benfeitorias, o de quinhão maior: [CC, art. 504, par. ún.](#)
- Quando a coisa for indivisível e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, ela será vendida e o valor apurado será repartido: [CC, art. 1.322, caput](#)

Necessárias

- Independentemente de autorização, as obras ou reparações necessárias podem ser realizadas pelo síndico ou, em caso de sua omissão ou impedimento, por qualquer condômino: [CC, art. 1.341, § 1º](#)
- Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem despesas excessivas, o síndico ou o condôminos que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembleia, que deverá ser convocada imediatamente: [CC, art. 1.341, § 2º](#)
- Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários de valor excessivo somente poderão ser efetuados após autorização da assembleia, especialmente convocada: [CC, art. 1.341, § 3º](#)
- Condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das

despesas que efetuar: [CC, art. 1.341, § 4º](#)

Úteis

- Realização de obras úteis no condomínio depende do voto da maioria dos condôminos: [CC, art. 1.341, inc. II](#)

Voluptuárias

- Voto de 2/3 dos condôminos é indispensável para a aprovação de obra voluptuária no condomínio: [CC, art. 1.341, inc. I](#)

BONS COSTUMES

Conduta compatível

- Condômino não deve utilizar sua unidade de maneira prejudicial aos bons costumes: [CC, art. 1.336, inc. IV](#)



CADEIRA DE RODAS

Centros comerciais

- Condomínios em centros comerciais devem fornecer cadeiras de rodas, motorizadas ou não, para o atendimento de pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida: [Lei 10.098/00, art. 12-A](#)

CALEFAÇÃO CENTRAL

Benefício comum

- Nos condomínios com calefação central, sua utilização será feita em comum pelos condôminos: [CC, art. 1.331, § 2º](#)





CÃO-GUIA

Tratamento diferenciado

- Atendimento prioritário a pessoas com deficiência inclui a admissão de entrada e permanência de cão-guia ou cão-guia de acompanhamento nos condomínios: [Decreto 5.296/04, art. 6º, § 1º, inc. VIII](#)

CAPACIDADE PROCESSUAL

Representação judicial

- Condomínio será representado em juízo pelo administrador ou síndico: [CPC, art. 75, inc. XI](#)
- Compete ao síndico representar, ativa e passivamente, o condomínio em juízo ou fora dele: [Lei 4.591/64, art. 22, § 1º, al. a](#)

CARTA DE HABITE-SE

Matrícula de origem

- Até a emissão da carta de habite-se, as averbações e registros relativos à pessoa do incorporador ou referentes a direitos reais de garantias serão realizados na matrícula de origem do imóvel: [Lei 6.015/73, art. 237-A](#)
- Iguais averbações e registros deverão ser realizados em cada uma das matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas: [Lei 6.015/73, art. 237-A](#)

CAUÇÃO CONTRA OBRA

Ameaça de ruína

- Proprietário ou possuidor tem direito a exigir do dono do prédio vizinho a demolição ou

reparação deste quando ameace ruína, bem como que lhe preste caução pelo dano iminente: [CC, art. 1.280](#)

Garantias contra prejuízo

- No caso de dano iminente, o proprietário pode exigir do autor das obras as necessárias garantias contra o prejuízo eventual: [CC, art. 1.281](#)

Parede divisória

- Se a parede divisória pertencer a um dos vizinhos e não tiver capacidade para ser travejada pelo outro, não poderá este fazer-lhe alicerce ao pé sem prestar caução àquele, pelo risco a que expõe a construção anterior: [CC, art. 1.305, par. ún.](#)

CERCA ELÉTRICA

Multa por inadequação

- Instalação de cerca eletrificada ou energizada fora dos padrões legais acarreta a penalidade de multa de R\$ 5.000,00 para o síndico: [Lei 13.477/17, art. 3º](#)

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO

Comercialização

- Arquivar certidão negativa de débito para com a previdência social no registro de imóveis é requisito para a negociação das unidades autônomas pelo incorporador do condomínio: [Lei 4.591/64, art. 32, al. f](#)

Quitação da unidade

- Se efetuar o pagamento das contribuições relativas à sua unidade, o condômino que adquirir unidade imobiliária não incorporada poderá obter

documento comprobatório da inexistência de débito previdenciário: [Lei 8.212/91, art. 47, § 7º](#)

CESSIONÁRIOS

Elaboração da convenção

- Cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, poderão participar da elaboração da convenção de condomínio: [Lei 4.591/64, art. 9º, caput](#)

Equiparação

- Salvo disposição em contrário da convenção, os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas equiparam-se aos proprietários com relação às obrigações perante o condomínio: [CC, art. 1.334, § 2º](#)

CIRCULAÇÃO NAS ÁREAS COMUNS

Pedestres

- Edifícios destinados ao uso coletivo deverão ter pelo menos um dos acessos ao interior da edificação livre de barreiras arquitetônicas e de obstáculos que impeçam ou dificultem a acessibilidade de pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida: [Lei 10.098/00, art. 11, par. ún., inc. II](#)
- 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 a qualquer pessoa: [Lei 10.098/00, art. 11, par. ún., inc. III](#)

Veículos

- 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: [CTB, art. 51](#)
- Condutor de veículo que desobedecer às normas de circulação e estacionamento do condomínio, aprovadas pelo órgão competente, ficará sujeito ao pagamento de multa na forma da lei: [CTB, art. 24, inc. VI](#)

CITAÇÃO JUDICIAL

Com participação do porteiro

- Nos condomínios edifícios ou nos loteamentos com controle de acesso, será válida a entrega do mandado de citação a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência: [CPC, art. 248, § 4º](#)
- Funcionário da portaria poderá recusar o recebimento do mandato se declarar, por escrito, sob as penas da lei, que o destinatário da correspondência está ausente: [CPC, art. 248, § 4º](#)
- Oficial de justiça poderá intimar o funcionário da portaria, dando-lhe ciência de que retornará no dia útil imediato, na hora que designar, para efetuar a citação da pessoa que esteja supostamente se ocultando: [CPC, art. 252, par. ún.](#)

Demarcação e divisão

- É lícita a cumulação da ação de demarcação com a ação

de divisão, caso em que deverá processar-se primeiramente a demarcação total ou parcial da coisa comum, citando-se os confinantes e os condôminos: [CPC, art. 570](#)

- Ficados os marcos da linha de demarcação, os proprietários que se julgarem prejudicados poderão reclamar indenização dos demais, caso em que serão citados para a ação todos os condôminos se a sentença homologatória da divisão ainda não houver transitado em julgado: [CPC, art. 572, § 1º, e art. 594, § 1º](#)
- Se a sentença for proposta posteriormente ao trânsito em julgado, serão citados todos os quinhoeiros dos terrenos vindicados: [CPC, art. 572, § 1º, e art. 594, § 1º](#)

Desapropriação

- Na desapropriação de bem em condomínio, a citação do administrador da coisa dispensa a citação dos demais coproprietários: [Decreto-Lei 3.365/41, art. 16, caput](#)
- No caso de desapropriação de edifício de apartamento constituindo cada um propriedade autônoma, cada condômino será citado pessoalmente: [Decreto-Lei 3.365/41, art. 16, caput](#)

Usucapião

- Quando a ação de usucapião tiver por objeto unidade autônoma de prédio em condomínio, a citação pessoal dos confinantes (proprietários das demais unidades) é dispensada: [CPC, art. 246, § 3º](#)

COBERTURA

VER [Terraço de cobertura](#)

GARANTIA DE DINHEIRO EM CAIXA

GARANTIA DE SAÚDE FINANCEIRA



CASTELO
GARANTIA CONDOMINIAL
COSTA DO SOL / LAGOS

garantidoracastelolagos.com.br

☎ 21 99813 9944



TEORIA CRÍTICA DO DIREITO

UMA APROXIMAÇÃO MACROFILOSÓFICA

de Luiz Fernando Coelho

Repensada e atualizada, a obra mais relevante do autor continua inovadora e contemporânea, conduzindo o leitor, com elegância e lucidez, a reflexões complexas sobre as esferas mais profundas do ser humano, da sociedade e do Estado.



R\$ 120,00
544 páginas

Compre pelo QR Code



www.livrariabonijuris.com.br



0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris
Editora

COBRANÇA

Execução judicial

- Locador da unidade autônoma pode cobrar as contribuições de condomínio devidas pelo locatário mediante execução de título extrajudicial, desde que documentalmente comprovadas: [CPC, art. 784, inc. VIII](#)
- Crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas, é título executivo extrajudicial: [CPC, art. 784, inc. X](#)

Multas

- Compete ao síndico a iniciativa do processo e a cobrança da multa imposta por violação de qualquer dos deveres estipulados na convenção: [Lei 4.591/64, art. 21, par. ún.](#)
- No caso de o síndico omitir-se, qualquer condômino poderá tomar a iniciativa de cobrar a multa imposta: [Lei 4.591/64, art. 21, par. ún.](#)

Notificação

- Nas ações judiciais de cobrança ou execução de cotas de condomínio no âmbito do programa Minha Casa Minha Vida, será notificado o titular do domínio pleno ou útil: [Lei 11.977/09, art. 72](#)
- Se o devedor for usufrutuário da unidade autônoma, será notificado o nu-proprietário: [Lei 11.977/09, art. 72](#)
- Será notificado o credor fiduciário se o mutuário for o devedor fiduciante: [Lei 11.977/09, art. 72](#)

Ônus do síndico

- Compete ao síndico o ônus de cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como de impor e cobrar as multas devidas: [CC, art. 1.348, inc. VII](#)
- Cabe ao síndico arrecadar as contribuições, cabendo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas: [Lei 4.591/64, art. 12, § 2º](#)

Penhora de bem de família

- Bem de família deixa de ser impenhorável diante de ação judicial para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar: [Lei 8.009/90, art. 3º, inc. IV](#)

COISA COMUM

Administração

- Majoria dos condôminos de coisa de propriedade comum escolherá o administrador, que poderá ser estranho ao condomínio: [CC, art. 1.323](#)
- Se os condôminos decidirem alugar a coisa comum, terá preferência, em condições iguais, o condômino a que não o é: [CC, art. 1.323](#)
- Condômino que administrar sem oposição dos outros presume-se representante comum: [CC, art. 1.324](#)
- Frutos da coisa comum, não havendo em contrário estipulação ou disposição de última vontade, serão partilhados na proporção dos quinhões: [CC, art. 1.326](#)

Dano

- Condômino 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: [Lei 4.591/64, art. 19](#)

Despesas e dívidas

- Condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa e a suportar os ônus a que estiver sujeita: [CC, art. 1.315](#)
- Pode o condômino eximir-se do pagamento das despesas e dívidas, renunciando à parte ideal: [CC, art. 1.316, caput](#)
- Se não há condômino que faça os pagamentos, a coisa comum será dividida: [CC, art. 1.316, § 2º](#)
- Quando a dívida houver sido contraída por todos os condôminos, sem se discriminar a parte de cada um na obrigação, nem se estipular solidariedade, entende-se que cada qual se obrigou proporcionalmente ao seu quinhão na coisa comum: [CC, art. 1.317](#)
- Dívidas contraídas por um dos condôminos em proveito da comunhão, e durante ela, obrigam o contratante, mas terá este ação regressiva contra os demais: [CC, art. 1.318](#)

Divisão

- A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão: [CC, art. 1.320](#)
- Podem os condôminos acordar que fique indivisa a coisa comum por prazo não maior de cinco anos, suscetível de prorrogação posterior: [CC, art. 1.320, § 1º](#)

- A requerimento de qualquer interessado e se graves razões o aconselharem, pode o juiz determinar a divisão da coisa comum antes do prazo: [CC, art. 1.320, § 3º](#)
- Aplicam-se à divisão do condomínio (de coisa comum), no que couber, as regras de partilha de herança: [CC, art. 1.321](#)

Fruição

- Não havendo em contrário estipulação ou disposição de última vontade, os frutos da coisa comum serão partilhados na proporção dos quinhões: [CC, art. 1.326](#)

Furto por condômino

- Comete crime o condômino, co-herdeiro ou sócio que subtrair a coisa comum, para si ou para outrem, de quem legitimamente a detém, ficando sujeito à pena de detenção de seis meses a dois anos, ou multa: [CP, art. 156, caput](#)
- Não é punível a subtração de coisa comum fungível (substituível em espécie) cujo valor não exceder à quota a que tem direito o agente: [CP, art. 156, § 2º](#)

Garantia real

- Coisa comum a dois ou mais proprietários não pode ser dada em garantia real na sua totalidade sem o consentimento de todos, mas cada um pode individualmente dar em garantia real a parte que tiver: [CC, art. 1.420, § 2º](#)

Mudança de finalidade

- Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum: [CC, art. 1.314, par. ún.](#)

Posse a estranhos

- Nenhum dos condôminos pode dar posse, uso ou gozo da coisa comum a estranhos sem o consenso dos outros: [CC, art. 1.314, par. ún.](#)

Venda a estranhos

- Não pode um condômino em coisa indivisível vender a sua parte a estranhos se outro consorte a quiser, tanto por tanto: [CC, art. 504, caput](#)
- Condômino que for preterido poderá depositar o preço e haver para si a parte vendida a estranhos se o requerer no prazo de 180 dias, sob pena de decadência: [CC, art. 504, par. ún.](#)

COMPETÊNCIA

Assembleia

- Competência da assembleia, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações serão definidos na convenção do condomínio: [CC, art. 1.334, inc. III](#)
- Haverá anualmente uma assembleia geral ordinária dos condôminos, à qual compete aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio: [Lei 4.591/64, art. 24, caput](#)

Conselho consultivo

- 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: [Lei 4.591/64, art. 23, par. ún.](#)

Conselho fiscal

- Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, ao qual compete dar parecer sobre





as contas do síndico: [CC, art. 1.356](#)

Gestor da multipropriedade

- Compete ao administrador a coordenação da utilização do imóvel pelos multiproprietários durante o período correspondente a suas respectivas frações de tempo: [CC, art. 1.358-M, § 1º, inc. I](#)
- Administrador determinará, no caso dos sistemas flutuante ou misto, os períodos concretos de uso e gozo exclusivos de cada multiproprietário em cada ano: [CC, art. 1.358-M, § 1º, inc. II](#)
- É de competência do administrador a manutenção, conservação e limpeza do imóvel: [CC, art. 1.358-M, § 1º, inc. III](#)
- Cabe ao administrador a competência para a troca ou substituição de instalações, equipamentos ou mobiliário: [CC, art. 1.358-M, § 1º, inc. IV](#)
- Administrador é responsável pela elaboração do orçamento anual, com previsão das receitas e despesas: [CC, art. 1.358-M, § 1º, inc. V](#)
- Cobrança das quotas de custeio de responsabilidade dos multiproprietários é competência do administrador: [CC, art. 1.358-M, § 1º, inc. VI](#)
- Compete ao administrador o pagamento, por conta do condomínio edilício ou voluntário, com os fundos comuns arrecadados, de todas as despesas comuns: [CC, art. 1.358-M, § 1º, inc. VII](#)

Síndico

- Compete ao síndico convocar a assembleia dos condôminos: [CC, art. 1.348, inc. I](#), e [Lei 4.591/64, art. 24, caput](#)

- Síndico representa, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns: [CC, art. 1.348, inc. II](#), e [Lei 4.591/64, art. 22, § 1º, al. a](#)
- Dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo contra o condomínio é uma das obrigações do síndico: [CC, art. 1.348, inc. III](#)
- Síndico deve cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia: [CC, art. 1.348, inc. IV](#), e [Lei 4.591/64, art. 22, § 1º, al. c, e](#)
- Compete ao síndico diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos condôminos: [CC, art. 1.348, inc. V](#), e [Lei 4.591/64, art. 22, § 1º, al. b](#)
- Elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano é competência do síndico: [CC, art. 1.348, inc. VI](#)
- Cabe ao síndico a missão de cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como o ônus de impor e cobrar as multas devidas: [CC, art. 1.348, inc. VII](#), e [Lei 4.591/64, art. 22, § 1º, al. d](#)
- Síndico deve prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas: [CC, art. 1.348, inc. VIII](#), e [Lei 4.591/64, art. 22, § 1º, al. f](#)
- Realizar o seguro da edificação é uma das responsabilidades do síndico: [CC, art. 1.348, inc. IX](#)
- Compete ao síndico manter guardada durante o prazo de cinco anos, para eventuais

necessidades de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio: [Lei 4.591/64, art. 22, § 1º, al. g](#)

Subsíndico

- Atribuições e competências do síndico, quando houver, serão definidas na convenção do condomínio: [Lei 4.591/64, art. 22, § 6º](#)

COMPORTAMENTO ANTISSOCIAL

Enquadramento

- Haverá comportamento antissocial quando o condômino ou usuário da unidade autônoma gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores por suas reiteradas ações e atitudes contrárias à lei, à convenção e ao regimento interno: [CC, art. 1.337, par. ún.](#)

Obrigações

- Aplicam-se ao ocupante de unidade autônoma, a qualquer título (dono, locatário), todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino da unidade: [Lei 4.591/64, art. 20](#)

Punição

- Condômino ou possuidor que reiteradamente praticar comportamento antissocial ficará sujeito a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais: [CC, art. 1.337, par. ún.](#)
- Síndico deverá convocar a assembleia dos condôminos para deliberar a respeito da multa imposta e de medidas a serem tomadas para

resolver a situação: [CC, art. 1.337, par. ún.](#)

COMUNICADO AOS CONDÔMINOS

Decisões da assembleia

- Nos oito dias subsequentes à assembleia, o síndico comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, especialmente no tocante à previsão orçamentária e ao rateio das despesas: [Lei 4.591/64, art. 24, § 2º](#)

CONDOMÍNIO COMUM

VER TAMBÉM [Coisa comum](#)

Administração

- Gestão da coisa comum será feita por um administrador escolhido pela maioria dos coproprietários, o qual poderá ser estranho ao condomínio: [CC, art. 1.323](#)
- Condômino que administrar sem oposição dos outros presume-se representante comum: [CC, art. 1.324](#)

Despesas de conservação

- Condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação e a suportar os ônus a que estiver sujeita: [CC, art. 1.315](#)
- Pode o condômino eximir-se do pagamento das despesas e dívidas, renunciando à parte ideal, em proveito dos condôminos que assumirem os encargos: [CC, art. 1.316, caput e § 1º](#)
- Se não há condômino que faça os pagamentos, a coi-

sa comum será dividida: [CC, art. 1.316, § 2º](#)

- Quando a dívida houver sido contraída por todos os condôminos, sem discriminação, entende-se que cada qual se obrigou proporcionalmente ao seu quinhão na coisa comum: [CC, art. 1.317](#)

Exercício de direitos

- Cada condômino pode usar da coisa conforme a sua destinação, sobre ela exercer direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro e alhear sua parte ideal ou gravá-la: [CC, art. 1.314, caput](#)

Furto de coisa comum

- Condômino que subtrair a coisa comum para si ou para outrem, de quem legitimamente a detém, comete crime sujeito à pena de detenção de seis meses a dois anos, ou multa: [CP, art. 156](#)

Unidade autônoma

- Condomínio por quota ideal de mais de uma pessoa sobre a mesma unidade autônoma regula-se pelas disposições de direito comum: [Lei 4.591/64, art. 6º](#)

Unidades confinantes

- Disposições do condomínio comum aplicam-se, no que couber, à copropriedade por meação de parede, soalhos e tetos de unidades autônomas confinantes do condomínio edilício: [Lei 4.591/64, art. 5º](#)

CONDOMÍNIO DE LOTES

Conceito

- Terrenos urbanos podem ser estruturados com partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum



FALTANDO DINHEIRO NO CONDOMÍNIO? CALMA!

A Prover assume a cobrança dos inadimplentes e **o condomínio recebe os atrasados no ato da contratação.**

PROVER
assessoria em cobrança

provercobrancas.com.br

contato@provercobrancas.com.br
21 967411522 ☎
21 20423392



O DIREITO NOS TRIBUNAIS SUPERIORES

COM ÊNFASE NO NOVO DIREITO PROCESSUAL CIVIL

Coordenada por **J. S. Fagundes Cunha**, a obra reúne 40 artigos de juristas renomados, doutores, magistrados, convidados internacionais e nomes como Arruda Alvim, Flávia Piovesan, José Augusto Delgado e Luiz Guilherme Marinoni, além dos ministros Dias Toffoli, Luiz Edson Fachin e Mauro Luiz Campbell Marques.



R\$ 180,00
720 páginas

Compre pelo QR Code



www.livrariabonijuris.com.br



0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris
Editora

CONDOMÍNIO EDILÍCIO

dos condôminos: [Decreto 9.310/18, art. 64, caput, e CC, art. 1.358-A, caput](#)

Fração ideal

- Fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao seu potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição: [Decreto 9.310/18, art. 64, § 1º, e CC, art. 1.358-A, § 1º](#)

Infraestrutura

- Para fins de incorporação imobiliária, a implantação da infraestrutura do condomínio de lotes ficará a cargo do empreendedor: [Decreto 9.310/18, art. 64, § 3º, e CC, art. 1.358-A, § 3º](#)

Legislação aplicável

- Normas relativas ao condomínio edilício aplicam-se, no que couber, ao condomínio de lotes: [Decreto 9.310/18, art. 64, § 2º c/c CC, art. 1.358-A, § 2º](#)

Posturas urbanísticas

- Poder público municipal ou distrital poderá dispor sobre as posturas edilícias e urbanísticas para a implantação dos condomínios de lotes: [Decreto 9.310/18, art. 65](#)

Regularização

- Núcleos urbanos informais consolidados (favelas tradicionais) constituídos na forma de condomínio de lotes poderão ser objeto de regularização fundiária urbana (Reurb), a critério do poder público municipal ou distrital: [Decreto 9.310/18, art. 66, caput](#)
- Instituição do condomínio de lotes independerá da regularização das edificações já existentes, a quais serão

legalizadas de forma coletiva ou individual em expediente próprio, a critério do poder público municipal ou distrital: [Decreto 9.310/18, art. 64, § 1º](#)

- Novas edificações a serem construídas em condomínio de lotes objeto de Reurb observarão as posturas edilícias e urbanísticas vigentes: [Decreto 9.310/18, art. 64, § 2º](#)

CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Administração

- Para administrar o condomínio será eleito um síndico, que poderá não ser condômino, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se: [CC, art. 1.347](#)

Alienação de unidade autônoma

- Independe do consentimento dos condôminos a alienação de cada unidade, a transferência de direitos pertinentes à sua aquisição e a constituição de direitos reais sobre ela: [Lei 4.591/64, art. 4º, caput](#)
- Alienação ou transferência de direitos dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio: [Lei 4.591/64, art. 4º, par. ún.](#)

Áreas comuns

- Terreno da edificação, fundações, paredes externas, telhado, áreas internas de ventilação e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum constituem condomínio de todos, insuscetíveis de divisão ou de alienação destacada da respectiva unidade: [Lei 4.591/64, art. 3º](#)



Condução de veículo

- Nas vias internas do condomínio, a sinalização e regulamentação será implantada e mantida às expensas do condomínio, após aprovação dos projetos pelo órgão ou entidade com circunscrição sobre a via: [CTB, art. 51](#)

Convenção

- Condomínio edilício será regulado por uma convenção aprovada por 2/3 dos titulares das frações ideais, a qual será obrigatória para proprietários, possuidores e visitantes e, depois de registrada, oponível contra terceiros: [CC, art. 1.333](#)

Créditos do condomínio

- Crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, desde que documentalmente comprovado, tem natureza de título executivo extrajudicial: [CPC, art. 784, inc. VIII e X](#)
- Fato de a unidade autônoma ser bem de família não a isenta de execução e penhora por dívidas provenientes de tributos relativos ao prédio ou de despesas de condomínio: [CC, art. 1.715](#)

Definição e instituição

- Institui-se o condomínio edilício com designação de áreas de propriedade exclusiva e partes de propriedade comum dos condôminos em um terreno ou edificação: [CC, art. 1.331, caput](#)
- Partes de utilização independente, como apartamentos, escritórios e lojas, recebem uma fração ideal correspondente no solo e nas partes comuns em caráter indissolúvel: [CC, art. 1.331, §§ 1º e 3º](#)

- Instituição do condomínio pode ser feita por ato entre vivos (contrato) ou por testamento, registrado no cartório de registro de imóveis: [CC, art. 1.332, caput](#)

Despesas comuns

- Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, que serão rateadas de acordo com a fração ideal de terreno de cada unidade, salvo disposição em contrário na convenção: [Lei 4.591/64, art. 12](#)

Destruição total

- Se a edificação for total ou consideravelmente destruída ou ameace ruína, os condôminos poderão deliberar sobre sua venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais, repartindo o apurado entre todos, proporcionalmente ao valor de cada unidade: [CC, art. 1.357, § 2º](#)

Extinção

- No caso de condenação do edifício pela autoridade pública, em razão de sua insegurança ou insalubridade, o condomínio poderá ser extinto, com a alienação do prédio e partilha do valor entre os condôminos: [Lei 4.591/64, art. 17, caput](#)
- Condomínio poderá ser extinto por decisão da assembleia, pelo quórum de 80% das frações ideais, por motivos urbanísticos ou arquitetônicos: [Lei 4.591/64, art. 17, caput](#)

Garantia hipotecária

- Imóvel dado em garantia hipotecária pode ser loteado ou nele se constituir condomínio edilício, dividindo-se o ônus entre os lotes ou unidades autônomas, na proporção do valor de cada

um deles e o crédito: [CC, art. 1.488, caput](#)

Inadimplência

- Condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de 1% ao mês e multa de até 2% sobre o débito: [CC, art. 1.336, § 1º](#)
- Mutuário que deixar de pagar tributos e taxas condominiais sobre unidade objeto de crédito imobiliário poderá perder os benefícios de tutela que tenha interferido na eficácia de cláusulas de seu contrato de financiamento: [Lei 10.931/04, art. 49](#)

Locador e locatário

- Locador é obrigado a pagar as despesas extraordinárias de condomínio: [Lei 8.245/91, art. 22, inc. X](#)
- Locatário é obrigado a pagar as despesas ordinárias de condomínio: [Lei 8.245/91, art. 23, inc. XII](#)

Novos adquirentes

- Quem adquirir uma unidade autônoma, ainda que por desapropriação, ingressará automaticamente no condomínio, ficando sujeito às disposições da lei, da convenção de condomínio e do regulamento interno: [Lei 4.591/64, art. 18](#)

Obras e construções

- Realização de obras no condomínio depende, se voluptuárias, de voto de 2/3 dos condôminos, e se úteis, de voto da maioria dos condôminos: [CC, art. 1.341, inc. I e II](#)
- Obras e reparos necessários podem ser realizados pelo síndico ou, em caso de omissão ou impedimento dele, por qualquer condômino, inde-



pendentemente de autorização: [CC, art. 1.341, § 1º](#)

Reconstrução do prédio

- Se sinistro destruir total ou consideravelmente a edificação, os condôminos deliberarão em assembleia sobre a sua reconstrução ou venda do terreno e materiais: [Lei 4.591/64, art. 14](#)
- Rejeitada a proposta de reconstrução, os condôminos decidirão o destino a ser dado ao terreno e aprovarão a partilha do seguro e das receitas, na proporção do valor de cada unidade: [Lei 4.591/64, art. 14, § 1º](#)
- Aprovada a reconstrução, os condôminos vencedores poderão adquirir as frações ideais dos condôminos dissidentes, mediante procedimento de avaliação judicial, depósito do valor em juízo e sentença de adjudicação: [Lei 4.591/64, art. 15](#)

Regime de multipropriedade

- Qualquer condomínio edilício poderá adotar o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas: [CC, art. 1.358-O, caput](#)

Seguro obrigatório

- É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial: [CC, art. 1.346](#)

Tributação

- Para efeitos tributários, cada unidade autônoma deve ser tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos impostos e taxas, na forma dos respectivos lançamentos: [Lei 4.591/64, art. 11](#)

CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE

VER [Multipropriedade condominial / Multipropriedade em condomínio edilício](#)

CONDOMÍNIO INDIVISÍVEL

Venda parcial

- Não pode um condômino em coisa indivisível vender a sua parte a estranhos se outro consorte a quiser, tanto por tanto: [CC, art. 504, caput](#)
- Condômino a quem não se der conhecimento da venda poderá, depositando o preço, haver para si a parte vendida a estranhos se o requerer no prazo de 180 dias, sob pena de decadência: [CC, art. 504, caput](#)
- Sendo muitos os condôminos, preferirá o que tiver benfeitorias de maior valor e, na falta de benfeitorias, o de quinhão maior: [CC, art. 504, par. ún.](#)
- Se as partes forem iguais, haverá a parte vendida os coproprietários que a quiserem, depositando previamente o preço: [CC, art. 504, par. ún.](#)

Venda total

- Quando a coisa comum for indivisível e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, ela será vendida e repartido o apurado: [CC, art. 1.322, caput](#)
- Na venda, terão preferência, em condições iguais de oferta, o condômino ao

estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior: [CC, art. 1.322, caput](#)

- Se nenhum dos condôminos tiver benfeitorias na coisa comum e participarem todos do condomínio em partes iguais, será realizada a licitação entre estranhos: [CC, art. 1.322, par. ún.](#)
- Após a licitação entre estranhos, será feita nova licitação entre os condôminos, a fim de que a coisa seja adjudicada a quem afinal oferecer melhor lanço, preferindo, em condições iguais, o condômino ao estranho: [CC, art. 1.322, par. ún.](#)

CONDOMÍNIO INOMINADO

Enquadramento fiscal

- Para fins de arrecadação do imposto de renda, os condomínios na propriedade de imóveis não são consideradas sociedades em comum, ainda que pessoas jurídicas também façam parte deles: [Decreto 9.580/18, art. 167, caput](#)

Titular da operação

- A cada condômino, pessoa física, serão aplicados os critérios de caracterização da empresa individual e os demais dispositivos legais, como se ele fosse o único titular da operação imobiliária, nos limites de sua participação: [Decreto 9.580/18, art. 167, par. ún.](#)

CONDOMÍNIO NECESSÁRIO

Entre vizinhos

- Intervalos, muros, cercas e tapumes divisórios, tais como sebes vivas, cercas de arame ou de madeira, valas ou banquetas, presumem-se, até prova em contrário, pertencer a ambos os proprietários confinantes: [CC, art. 1.297, § 1º](#)
- Proprietários confinantes são obrigados, de conformidade com os costumes da localidade, a concorrer, em partes iguais, para as despesas de construção e conservação da divisória entre as duas propriedades: [CC, art. 1.297, § 1º](#)
- Construção de tapumes especiais para impedir a passagem de animais de pequeno porte, ou para outro fim, pode ser exigida de quem provocou a necessidade deles, pelo proprietário que não está obrigado a concorrer para as despesas: [CC, art. 1.297, § 3º](#)

Meação

- Proprietário que tiver direito a estremar um imóvel com paredes, cercas, muros, valas ou valados também terá o direito de adquirir meação na parede, muro, valado ou cerca do vizinho, embolsando-lhe metade do que atualmente valer a obra e o terreno por ela ocupado: [CC, art. 1.328](#)
- Qualquer que seja o valor da meação, enquanto aquele que pretender a divisão não o pagar ou depositar, nenhum uso poderá fazer na parede, muro, vala, cerca ou qualquer outra obra divisória: [CC, art. 1.330](#)

Parede-meia

- Condômino de parede-meia pode utilizá-la até ao meio da espessura, não pondo em risco a segurança ou a separação dos dois prédios, avisando previamente o outro condômino das obras que ali tenciona fazer: [CC, art. 1.306](#)
- Sem o consentimento do outro, o condômino não pode fazer armários ou obras semelhantes na parede-meia, correspondendo a outras, da mesma natureza, já feitas do lado oposto: [CC, art. 1.306](#)

CONDOMÍNIO POR USUCAPIÃO

Áreas urbanas invadidas

- Núcleos urbanos informais (favelas) existentes sem oposição há mais de cinco anos podem ser convertidos em condomínios, mediante usucapião especial, desde que a área de cada proprietário seja inferior a 250m² e que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural: [Lei 10.257/01, art. 10, caput](#)

Instituição e extinção

- Na sentença que declarar a usucapião especial, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do lote que cada um ocupe, salvo hipótese diversa estabelecida por acordo escrito entre os condôminos: [Lei 10.257/01, art. 10, § 3º](#)
- Condomínio especial assim constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por no mínimo 2/3 dos condôminos, no caso de execução de urbanização

NÃO TROPECE NA REDAÇÃO

QUESTÕES DE GRAMÁTICA E ESTILO

de **Maria Tereza de Queiroz Piacentini**

Uma obra útil sobre o bom uso da língua portuguesa na sua dimensão gramatical, ortográfica e de estilo, direcionada a redatores, revisores e tradutores, como também a quem mais queira escrever com clareza e correção.



R\$ 120,00

448 páginas

Compre pelo QR Code

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris
Editora



CAÇADOR DE ESTRELAS

COLEÇÃO
HELENA KOLODY

de Adélia Maria Woellner

Com leveza e ludicidade, os poemas de Adélia Woellner nos levam à conclusão de que cada momento tem seu tempo, sendo inútil antecipar o que ainda não foi à tona. Cavalgando cometas para caçar estrelas, o leitor descobrirá que também é uma estrela, e que o seu brilho é diferente e equivalente ao das estrelas que caçava.



R\$ 50,00
256 páginas

Compre pelo QR Code



www.livrariabonijuris.com.br



0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris
Editora

posterior à constituição do condomínio: [Lei 10.257/01, art. 10, § 4º](#)

Manutenção

- Deliberações relativas à administração (e manutenção) do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes: [Lei 10.257/01, art. 10, § 5º](#)

CONDOMÍNIO RURAL

Estímulo à criação

- Sob a proteção do poder público, entidades privadas, nacionais ou estrangeiras têm o direito à propriedade da terra em condomínio, quer sob a forma de cooperativas quer como sociedades abertas constituídas na forma da legislação em vigor: [Lei 4.504/64, art. 3º, caput](#)
- Poder público facilitará e prestigiará a criação e a expansão de associações de pessoas físicas e jurídicas que tenham por finalidade o racional desenvolvimento extrativo agrícola, pecuário ou agroindustrial: [Lei 4.504/64, art. 14, caput](#)

Organização

- Para expandir a atividade agropecuária, agricultores e trabalhadores rurais poderão constituir entidades societária por cotas, em forma consorcial ou condominial, com a denominação de "consórcio" ou "condomínio": [Lei 4.504/64, art. 14, § 1º](#)

CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

Instituição

- Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais: [Lei 13.465/17, art. 61, caput](#)
- Na matrícula do condomínio urbano simples serão discriminadas a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si: [Lei 13.465/17, art. 61, caput](#)

Legislação aplicável

- Ao condomínio urbano simples aplica-se, no que couber, o disposto na legislação civil e em especial as normas do Código Civil a respeito do condomínio edilício: [Lei 13.465/17, art. 61, par. ún.](#)

Partes comuns

- Gestão das partes comuns será feita de comum acordo entre os condôminos, podendo ser formalizada por meio de instrumento particular, dispensada a aprovação de convenção de condomínio: [Lei 13.465/17, art. 62, § 4º e caput](#)

Registro

- Instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel: [Lei 13.465/17, art. 62, caput](#)
- Na matrícula deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autô-

nomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio: [Lei 13.465/17, art. 62, caput](#)

Unidades autônomas

- Após o registro da instituição do condomínio urbano simples, deverá ser aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver, representada na forma de percentual: [Lei 13.465/17, art. 62, § 1º](#)
- Unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares: [Lei 13.465/17, art. 62, § 2º](#)
- Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada de acesso ao logradouro público: [Lei 13.465/17, art. 62, § 3º](#)

CONDÔMINO

Boa vizinhança

- 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: [Lei 4.591/64, art. 19](#)

Conduta esperada

- Condômino pode usar das partes comuns conforme a sua destinação, contanto que não exclua a utilização dos demais possuidores: [CC, art. 1.335, inc. II](#)
- Condômino deve utilizar suas partes exclusivas de maneira não prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores ou aos bons costumes: [CC, art.](#)

[1.336, inc. IV, e Lei 4.591/64, art. 10, inc. III](#)

- Condômino ou possuidor não deve gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores por seu reiterado comportamento antissocial: [CC, art. 1.337, par. ún.](#)

Deliberações

- Todos os condôminos ficam obrigados a cumprir as deliberações da assembleia: [Lei 4.591/64, art. 24, § 1º](#)
- No prazo de oito dias da realização da assembleia, o síndico comunicará a todos os condôminos as deliberações tomadas: [Lei 4.591/64, art. 24, § 2º](#)
- Se o condômino não comparecer à assembleia, o locatário poderá deliberar em seu lugar, desde que as decisões não envolvam despesas extraordinárias: [Lei 4.591/64, art. 24, § 4º](#)
- Assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião: [CC, art. 1.354](#)

Direitos

- Condômino tem o direito de usar, fruir e livremente dispor das suas unidades: [CC, art. 1.335, inc. I](#)
- Contanto que não exclua a utilização dos demais possuidores, o condômino pode usar das partes comuns, conforme a sua destinação: [CC, art. 1.335, inc. II](#)
- Votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite, é um dos direitos do condômino: [CC, art. 1.335, inc. III](#)
- Todos os condôminos devem ser convocados para a assembleia do condomínio: [CC, art. 1.354](#)

- 1/4 dos condôminos pode convocar assembleias extraordinárias: [CC, art. 1.355](#)

Liberdade contratual

- Não depende do consentimento dos condôminos a transferência de direitos pertinentes à aquisição de cada unidade e a constituição de direitos reais sobre ela: [Lei 4.591/64, art. 4º, caput](#)
- Condômino só poderá transferir o direito à guarda de veículos nas garagens a outro condômino, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio: [Lei 4.591/64, art. 2º, § 1º](#)

Obras necessárias

- No caso de omissão do síndico, qualquer condômino poderá tomar a iniciativa de realizar as obras ou reparações necessárias na edificação, independentemente de autorização: [CC, art. 1.341, § 1º](#)
- Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e custosos, o condômino que tomar a iniciativa de sua realização deverá dar ciência à assembleia, que será convocada imediatamente pelo síndico ou, em caso de omissão dele, por qualquer dos condôminos: [CC, art. 1.341, §§ 2º e 3º](#)

Proibições

- Condômino não pode alterar a forma externa da fachada nem decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação: [Lei 4.591/64, art. 10, inc. I e II](#)
- É proibido ao condômino 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: [Lei 4.591/64, art. 10, inc. III](#)

- É defeso a qualquer condômino embarçar o uso das partes comuns: [Lei 4.591/64, art. 10, inc. IV](#)
- Condômino não pode utilizar as partes e coisas comuns de maneira a causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso por todos: [Lei 4.591/64, art. 19](#)

Rateio das despesas

- Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio: [Lei 4.591/64, art. 12, caput](#)

Recurso à assembleia

- Condômino interessado poderá convocar assembleia para apreciar recurso contra atos do síndico, se assim estiver estipulado na convenção do condomínio: [Lei 4.591/64, art. 22, § 3º](#)

Renúncia a direitos

- Qualquer condômino pode renunciar a seus direitos, mas em hipótese alguma isso valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos para com o condomínio edilício: [Lei 4.591/64, art. 12, § 5º](#)

Requerimento ao juiz

- Qualquer condômino pode requerer ao juiz que decida a respeito de assembleia geral ordinária não convocada ou que foi convocada e não se reuniu: [CC, art. 1.350, § 2º](#)

Uso exclusivo

- Condômino que tiver o uso exclusivo de alguma parte comum da edificação arcará

sozinho com suas despesas: [CC, art. 1.340](#)

CONDÔMINO ANTISSOCIAL

VER [Comportamento antissocial](#)

CONDÔMINO DE COISA COMUM

Ações cabíveis

- Cabe ao condômino a ação de divisão para obrigar os demais consortes a estreimar os quinhões: [CPC, art. 569, inc. II](#)
- É lícita a cumulação da ação de divisão com a ação de demarcação, caso em que deverá processar-se primeiramente a demarcação total ou parcial da coisa comum, citando-se os confinantes e os condôminos: [CPC, art. 570](#)
- Qualquer condômino é parte legítima para promover a demarcação do imóvel comum, requerendo a intimação dos demais para, querendo, intervir no processo: [CPC, art. 575](#)
- A todo tempo é lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão: [CC, art. 1.320, caput](#)

Direito de preferência

- No caso de alienação de coisa comum indivisível, o condômino que tiver benfeitorias de maior valor terá preferência para a compra da coisa, tanto por tanto: [CC, art. 504, par. ún.](#)
- Na falta de benfeitorias, terá preferência o condômino de quinhão maior e, se as par-

tes forem iguais, haverá a parte vendida os coproprietários que a quiserem, depositando previamente o preço: [CC, art. 504, par. ún.](#)

- Quando a coisa for indivisível, terão preferência na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior: [CC, art. 1.322](#)

Direitos e deveres

- Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender sua posse e alhear a respectiva parte ideal ou gravá-la: [CC, art. 1.314, caput](#)
- Nenhum condômino pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos sem o consenso dos outros: [CC, art. 1.314, par. ún.](#)
- Condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa e a suportar os ônus a que estiver sujeita: [CC, art. 1.315, caput](#)
- Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou: [CC, art. 1.319](#)

Representante comum

- Condômino que administrar a coisa sem oposição dos outros presume-se representante comum: [CC, art. 1.324](#)

CONFINANTES

VER [Vizinhança](#)

CONSELHO CONSULTIVO

Atribuições específicas

- 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: [Lei 4.591/64, art. 23, par. ún.](#)

Constituição e eleição

- Conselho consultivo será eleito na forma prevista na convenção, sendo constituído de três condôminos, com mandatos que não poderão exceder dois anos, permitida a reeleição: [Lei 4.591/64, art. 23, caput](#)

Regulamentação

- Além de definir as atribuições específicas do conselho consultivo, a convenção do condomínio deverá conter o modo de escolher seus integrantes: [Lei 4.591/64, art. 23, par. ún., e art. 9º, § 3º, al. e](#)

CONSELHO FISCAL

Competência

- Além do conselho consultivo, o condomínio poderá ter um conselho fiscal, composto de três membros eleitos pela assembleia (condôminos ou não), por prazo não superior a dois anos: [CC, art. 1.356](#)
- Compete ao conselho fiscal dar parecer sobre as contas do síndico: [CC, art. 1.356](#)

CONSERVAÇÃO DO PRÉDIO

VER TAMBÉM

[Manutenção do prédio](#)

Competência

- Compete ao síndico diligenciar a conservação das partes comuns do condomínio: [CC, art. 1.348, inc. V](#)

Despesas de coisa comum

- Condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação da coisa comum: [CC, art. 1.315, caput](#)

Despesas de divisória comum

- Ambos os proprietários confinantes de muros ou tapumes divisórios são obrigados a concorrer, em partes iguais, para as despesas de sua conservação: [CC, art. 1.297, § 1º](#)
- Proprietário que altear a parede divisória arcará com todas as despesas, inclusive de conservação, ou com metade se o vizinho adquirir meação também na parte aumentada: [CC, art. 1.307](#)

Despesas ordinárias

- Despesas de manutenção e conservação das instalações e equipamentos do condomínio têm natureza ordinária, devendo ser arcadas pelo locatário da unidade e não pelo locador: [Lei 8.245/91, art. 23, § 1º, al. c, d, e, f, g](#)

Direito real de laje

- Despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns serão compartilhadas entre o proprietário da construção-base e o titular da laje, na proporção que venha a ser estipulada em contrato: [CC, art. 1.510-C](#)

Terraço de cobertura

- Despesas de conservação do terraço de cobertura são

UMA SERENATA EM PARIS

COLEÇÃO
HELENA KOLODY

de Ernani Buchmann

As histórias divertidas da vida jurídica são aqui apresentadas em crônicas e pequenas dissertações criteriosamente pinceladas a partir do conjunto da obra literária de Ernani Buchmann. Uma Serenata em Paris mostra a beleza das coisas simples da vida, traduzindo situações lúdicas e resgatando a leveza de espírito.



R\$ 50,00
192 páginas

Compre pelo QR Code

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris
Editora

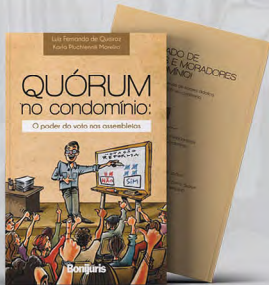


QUÓRUM NO CONDOMÍNIO

O PODER DO VOTO NAS ASSEMBLEIAS

de Luiz Fernando de Queiroz e Karla Pluchiennik Moreira

Esta obra reúne de maneira didática 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.



R\$ 40,00
104 páginas

Compre pelo QR Code

www.livrariabonjuris.com.br

0800 645 4020
41 3323 4020

Bonjuris Editora

de responsabilidade de seu proprietário: [CC, art. 1.344](#)

CONSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO

Ato entre vivos

- Condomínio edilício pode ser constituído por ato entre vivos (contrato), registrado no registro de imóveis competente: [CC, art. 1.332](#) e [Lei 4.591/64, art. 7º](#)

Direito real de laje

- Instituição do direito real de laje resulta na constituição de condomínio, que se regerá subsidiariamente pelas normas do condomínio edilício: [CC, art. 1.510-C, caput](#)

Divisão e demarcação

- Divisão ou demarcação de imóveis por decisão judicial ou ato jurídico entre vivos pode resultar na constituição de condomínio, com atribuição de uma ou mais unidades aos incorporadores: [Lei 6.015/73, art. 167, inc. I, item 23](#)

Imóvel hipotecado

- É possível a constituição de condomínio em imóvel dado em garantia hipotecária, mediante divisão do ônus entre as unidades autônomas, na proporção entre o valor de cada uma delas e o crédito: [CC, art. 1.488](#)

Lotes em condomínio

- Terrenos urbanos podem ser transformados em condomínio de lotes, com partes designadas que são de propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos: [CC, art. 1.358-A](#)
- Fração ideal de cada condômino poderá ser propor-

cional à área do solo de propriedade exclusiva, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição: [CC, art. 1.358-A, § 1º](#)

Multipropriedade

- 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: [CC, art. 1.358-F](#)
- Qualquer condomínio edilício poderá adotar o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas, mediante deliberação da maioria absoluta dos condôminos: [CC, art. 1.358-O](#)

Registro público

- Qualquer que seja sua origem ou forma de constituição, os novos condomínios devem ser levados ao registro de imóveis competente: [Lei 6.015/73, art. 167, inc. I, item 17](#)

Regularização de favelas

- Construções de casas ou cômodos podem ser convertidas em condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, com discriminação, no registro de imóveis, das partes de utilização exclusiva e áreas comuns: [Lei 13.465/17, art. 61 e 62](#)

Sociedades rurais

- Entidades privadas, nacionais ou estrangeiras, têm o direito à propriedade da terra em condomínio, quer sob a forma de cooperativas quer como sociedades abertas: [Lei 4.504/64, art. 3º, caput](#)

- Agricultores e trabalhadores rurais poderão constituir sociedades por cotas em forma condominial, denominadas "condomínio": [Lei 4.504/64, art. 14, § 1º](#)

Testamento

- Proprietário de terreno ou edificação pode constituir condomínio edilício mediante testamento, que será oportunamente registrado na circunscrição imobiliária correspondente: [CC, art. 1.332 e Lei 4.591/64, art. 7º](#)

Usucapião coletiva

- Núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos podem ser usucapidos coletivamente por sentença judicial: [Lei 10.257/01, art. 10](#)
- Sentença que constituir o condomínio por usucapião atribuirá igual fração de terreno a cada possuidor, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos estabelecendo frações ideais diferenciadas: [Lei 10.257/01, art. 10, § 3º](#)

CONSTRUÇÃO NO CONDOMÍNIO

Nova edificação

- Construção de outro pavimento no prédio ou de outro edifício no solo comum, destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos: [CC, art. 1.343](#)

CONTABILIDADE

Verificação

- Síndico deverá manter guardada durante o prazo de cinco anos, para eventuais necessidades de verificação contábil, toda a documentação relativa

ao condomínio: [Lei 4.591/64, art. 22, § 1º, al. g](#)

CONTRAVENÇÕES PENAIS

Algazarra e gritaria

- Comete contravenção penal o condômino ou morador que perturbar o sossego alheio com gritaria ou algazarra: [Decreto-Lei 3.688/41, art. 42, inc. I](#)

Animal barulhento

- Condômino que provocar ou não procurar impedir barulho produzido por animal de que tem a guarda pode cometer contravenção penal: [Decreto-Lei 3.688/41, art. 42, inc. IV](#)

Instrumento altissonante

- Quem perturbar o trabalho ou o sossego alheios abusando de instrumentos sonoros ou sinais acústicos comete contravenção penal: [Decreto-Lei 3.688/41, art. 42, inc. III](#)

Profissão ruidosa

- Em condomínios comerciais, a contravenção penal pode ser praticada por quem perturbar o trabalho alheio exercendo profissão incômoda ou ruidosa, em desacordo com as prescrições legais: [Decreto-Lei 3.688/41, art. 42, inc. II](#)

CONTRIBUIÇÃO CONDOMINIAL

Aprovação em assembleia

- Definição das contribuições dos condôminos para com o condomínio deverá ocorrer na assembleia geral ordinária anual, juntamente com a aprovação do orçamento

das despesas e a prestação de contas: [CC, art. 1.350 e Lei 4.591/64, art. 24, caput](#)

Base para cálculo

- É dever do condômino contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção: [CC, art. 1.336, inc. I](#)
- Salvo disposição em contrário na convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade: [Lei 4.591/64, art. 12, § 1º](#)
- Convenção do condomínio deve conter a forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias: [Lei 4.591/64, art. 9º, § 3º, al. d](#)

Cobrança judicial

- Cabe ao síndico arrecadas as contribuições, competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas: [Lei 4.591/64, art. 12, § 2º, e CC, art. 1.348, inc. VII](#)
- Contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio, aprovadas em assembleia e documentalmente comprovadas, são títulos executivos extrajudiciais: [CPC, art. 784, inc. VIII e X](#)

Fundo de reserva

- Convenção do condomínio regulará a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva: [Lei 4.591/64, art. 9º, § 3º, al. j](#)

Juros de mora

- Condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na convenção ficará sujeito aos juros moratórios convenccionados pelos





condôminos ou, não sendo previstos, os de 1% ao mês: [CC, art. 1.336, § 1º](#), e [Lei 4.591/64, art. 12, § 3º](#)

Modo de pagamento

- Convenção determinará o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio: [CC, art. 1.334, inc. I](#)

Multa

- Condômino que não quitar sua contribuição no vencimento ficará sujeito ao pagamento de multa de até 2% sobre o débito: [CC, art. 1.336, § 1º](#)

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Alteração

- Depende da aprovação de 2/3 dos votos dos condôminos a alteração da convenção do condomínio: [CC, art. 1.351](#) e [Lei 4.591/64, art. 25, par. ún.](#)
- Convenção de condomínio deverá conter a forma e o quórum para as alterações de convenção: [Lei 4.591/64, art. 9º, § 3º, al. I](#)

Conselho consultivo

- Convenção disporá sobre a forma de eleição de três condôminos ao conselho consultivo e definirá suas atribuições específicas para mandato de no máximo dois anos, permitida a reeleição: [Lei 4.591/64, art. 23](#)

Conteúdo

- Convenção de condomínio determinará a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às

despesas ordinárias e extraordinárias: [CC, art. 1.334, inc. I](#), e [Lei 4.591/64, art. 9º, § 3º, al. d](#)

- Forma de administração, competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações devem constar da convenção de condomínio: [CC, art. 1.334, inc. II e III](#), e [Lei 4.591/64, art. 9º, § 3º, al. e, h, i](#)
- Convenção disciplinará as sanções a que estão sujeitos os condôminos ou possuidores e disporá sobre o regimento interno e o fundo de reserva: [CC, art. 1.334, inc. IV e V](#), e [Lei 4.591/64, art. 9º, § 3º, al. j](#)
- No condomínio em multipropriedade, a convenção regulará minuciosamente o regime de utilização das frações de tempo e de ocupação e manutenção das unidades: [CC, art. 1.358-G](#)

Cumprimento

- Compete ao síndico cumprir e tomar as providências necessárias para fazer cumprir a convenção do condomínio: [CC, art. 1.348, inc. IV](#), e [Lei 4.591/64, art. 22, § 1º, al. e](#)

Disposições gerais

- Convenção que constitui o condomínio edifício deve ser subscrita pelos titulares de no mínimo 2/3 das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades e para quem sobre elas tenham posse ou detenção: [CC, art. 1.333, caput](#), e [Lei 4.591/64, art. 9º, § 2º](#)
- São equiparados aos proprietários, para fins de elaboração da convenção, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e

os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas: [CC, art. 1.334, § 2º](#), e [Lei 4.591/64, art. 9º, caput](#)

- Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no cartório de registro de imóveis: [CC, art. 1.333, par. ún.](#), e [Lei 4.591/64, art. 9º, § 1º](#)

Eficácia

- Ainda que não registrada, a convenção de condomínio aprovada é eficaz para regular as relações entre os condôminos: [STJ, Súmula 260](#)
- Adquirente de unidade autônoma ou de parte de uma edificação, ainda que por força de desapropriação, ficará sujeito às disposições da lei e da convenção do condomínio: [Lei 4.591/64, art. 18](#)
- Locatário é obrigado a cumprir integralmente a convenção e os regulamentos internos: [Lei 8.245/91, art. 23, inc. X](#)

Formalização

- Convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular: [CC, art. 1.334, § 1º](#)
- Registro das convenções de condomínio será feito no livro n. 3 (registro auxiliar) do registro de imóveis: [Lei 6.015/73, art. 167, item 17](#), e [art. 178, inc. III](#)
- Averbação de eventuais alterações da convenção será efetuada no cartório de registro de imóveis: [Lei 4.591/64, art. 9º, § 1º](#)

Locação de garagem

- Abrigos para veículos só poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio mediante autorização expressa da convenção: [CC, art. 1.331, § 1º](#)

Oponibilidade a terceiros

- Uma vez registrada a convenção no cartório de registro de imóveis, suas normas podem ser oponíveis contra terceiros sem qualquer vínculo com o condomínio: [CC, art. 1.333, par. ún.](#)

Partes comuns

- Convenção discriminará as partes de propriedade exclusiva e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas: [Lei 4.591/64, art. 9º, § 3º, al. a](#)
- Modo de usar as coisas e serviços comuns deverão constar da convenção do condomínio: [Lei 4.591/64, art. 9º, § 3º, al. c](#)

Proibição de multipropriedade

- Convenções de condomínios edifícios poderão limitar ou impedir a instituição da multipropriedade nos respectivos imóveis: [CC, art. 1.358-U](#)

Regime de multipropriedade

- Condomínio edifício que adotar o regime de multipropriedade deverá alterar sua convenção para adequá-la às exigências de gestão e manutenção das unidades autônomas que forem submetidas a compartilhamento por frações de tempo: [CC, art. 1.358-P](#)

Síndico e subsíndico

- Convenção poderá estipular que dos atos do síndico caiba recurso para a assembleia, convocada pelo interessado: [Lei 4.591/64, art. 22, § 3º](#)
- Síndico poderá ser destituído pela forma e sob as condições previstas na convenção: [Lei 4.591/64, art. 22, § 5º](#)
- Convenção poderá prever a eleição de subsíndicos,

definindo-lhes atribuições e fixando-lhes o mandato, que não poderá exceder de dois anos, permitida a reeleição: [Lei 4.591/64, art. 22, § 6º](#)

CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLEIA

Alcance da intimação

- Para que a assembleia possa deliberar, todos os condôminos deverão ser alcançados pela convocação: [CC, art. 1.354](#)

Pelo síndico

- Síndico convocará 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: [CC, art. 1.350, caput](#)
- Convocação da assembleia será feita na forma prevista na convenção: [CC, art. 1.334, inc. III](#)

Por qualquer condômino

- Qualquer dos condôminos pode convocar assembleia para deliberar sobre a realização de obras ou reparos necessários que importarem despesas excessivas: [CC, art. 1.341, §§ 2º e 3º](#)
- Se estiver previsto na convenção, qualquer condômino ou interessado poderá convocar assembleia para apreciar recurso contra atos praticados pelo síndico: [Lei 4.591/64, art. 22, § 3º](#)

Por 1/4 dos condôminos

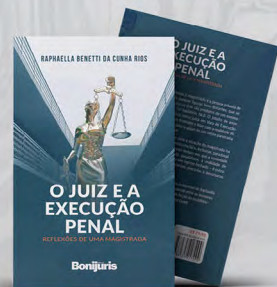
- Se o síndico não convocar a assembleia ordinária anual, 1/4 dos condôminos poderá fazê-lo: [CC, art. 1.350, § 1º](#)
- Assembleias extraordinárias poderão ser convocadas por

O JUIZ E A EXECUÇÃO PENAL

REFLEXÕES DE
UMA MAGISTRADA

de **Raphaella Benetti da Cunha Rios**

A sociedade reclama maior rigor na aplicação da pena, em contraste às condições insalubres, degradantes e desumanas encontradas nas carceragens do país. A autora, após anos de pesquisa e trabalho como juíza, traça caminhos para entender essa realidade, propondo novas alternativas para a atuação do magistrado.



R\$ 79,90

464 páginas

Compre pelo QR Code

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris
Editora

VIVA MELHOR VIVA O CONDOMÍNIO

Tudo sobre o universo do condomínio a um clique de distância!



☎ 41 3324 9062
vivacondominio.com.br
contato@vivacondominio.com.br

Conheça nosso Facebook e Instagram:

 
vivacondominio

CRÉDITO CONDOMINIAL

1/4 dos condôminos: [CC, art. 1.335](#)

Primeira convocação

- 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: [CC, art. 1.352, caput](#)

Segunda convocação

- Em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quórum especial: [CC, art. 1.353](#)

CRÉDITO CONDOMINIAL

Preferência

- Na execução de crédito relativo a cotas condominiais, este tem preferência sobre o hipotecário: [STJ, Súmula 478](#)

CUSTAS E EMOLUMENTOS

Minha casa, minha vida

- Custas e emolumentos para registro de instituição de condomínio no âmbito do programa Minha Casa Minha Vida terão 75% de desconto quando o empreendimento estiver vinculado ao FAR e ao FDS: [Lei 11.977/09, art. 42, inc. I](#)
- Nos demais empreendimentos do programa Minha Casa Minha Vida o desconto das custas e emolumentos será de 50%: [Lei 11.977/09, art. 42, inc. II](#)
- No ato de registro de incorporação, o interessado deve declarar que o seu empreendimento está enquadrado no

programa Minha Casa Minha Vida para obter a redução dos emolumentos: [Lei 11.977/09, art. 42, § 2º](#)

Oportunidade única

- Registro da instituição do condomínio constituirá ato único para fins de cobrança de custas e emolumentos: [Lei 6.015/73, art. 237-A, § 3º](#)

D

DANO

Dano eventual

- Vizinho que legitimamente entrar no condomínio para realizar obra de reparação, construção, reconstrução ou limpeza de sua casa ou do muro divisório terá que ressarcir eventual dano que provocar: [CC, art. 1.313, inc. I e § 3º](#)

Dano iminente

- Proprietário ou 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: [CC, art. 1.281](#)
- Proprietário ou 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: [CC, art. 1.280](#)

Demolição de obra

- Quem realizar obra que comprometa a segurança do prédio vizinho é obrigado a demolir as construções feitas,

respondendo por perdas e danos: [CC, art. 1.312](#)

Multipropriedade

- Multiproprietário responde 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: [CC, art. 1.358-J, inc. II](#)

Objetos lançados

- Aquele que habitar prédio, ou parte dele, responde pelo dano proveniente das coisas que dele caírem ou forem lançadas em lugar indevido: [CC, art. 938](#)

Partes comuns

- Condômino deve usar as partes comuns do prédio de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos e moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos: [Lei 4.591/64, art. 19, caput](#)

Responsabilidade pessoal

- Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou: [CC, art. 1.319](#)

Ruína de edifício ou construção

- Dono de edifício ou construção responde pelos danos que resultarem de sua ruína, se esta provier de falta de reparos, cuja necessidade fosse manifesta: [CC, art. 937](#)

Terraço de cobertura

- Proprietário de terraço de cobertura deve efetuar sua conservação de modo que não haja danos às unidades imobiliárias inferiores: [CC, art. 1.344](#)

Transgressões reiteradas

- Condômino que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio está sujeito ao pagamento de indenização pelas perdas e danos que se apurarem: [CC, art. 1.337, caput](#)
- Por analogia, idêntica indenização poderá ser cobrada do condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores: [CC, art. 1.337, par. ún.](#)

DÉBITOS DO ALIENANTE

Responsabilidade

- Adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios: [CC, art. 1.345](#)

DEFESA DOS INTERESSES COMUNS

Competência

- Síndico tem competência para praticar, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns do condomínio: [CC, art. 1.348, inc. II](#)
- Compete ao síndico praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas pela lei ou pela convenção: [Lei 4.591/64, art. 22, § 1º, al. a](#)

DEFICIENTE FÍSICO

VER [Pessoa com deficiência](#)

DELEGAÇÃO DE PODERES

Funções administrativas

- Síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção: [CC, art. 1.348, § 2º](#)
- Funções administrativas podem ser delegadas a pessoas de confiança do síndico, e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembleia geral dos condôminos: [Lei 4.591/64, art. 22, § 2º](#)

DELIBERAÇÕES

Comunicação aos condôminos

- Nos oito dias subsequentes à assembleia do condomínio, o síndico comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária e o rateio das despesas: [Lei 4.591/64, art. 24, § 2º](#)

Coisa comum

- No condomínio de duas ou mais pessoas sobre o mesmo bem, a maioria deliberará sobre a administração da coisa comum, pelo quórum de maioria absoluta: [CC, art. 1.323 e 1.325, § 1º](#)

Convocação para assembleia

- Assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convo-



cados para a reunião: [CC, art. 1.354](#)

Cumprimento das deliberações

- Compete ao síndico cumprir e fazer cumprir a convenção e o regimento interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da assembleia: [Lei 4.591/64, art. 22, § 1º, al. e](#)

Decisão judicial

- 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 4.591/64, art. 27](#)

Destituição do síndico

- Assembleia especialmente convocada poderá, por deliberação da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o condomínio: [CC, art. 1.349](#)

Direito do condômino

- Estando quite, é direito do condômino votar nas deliberações da assembleia: [CC, art. 1.335, inc. III](#)

Imposição de multa

- Se a convenção for omissa, a assembleia geral dos condôminos deliberará sobre a imposição de multa sobre o condômino que não cumprir qualquer de seus deveres para com o condomínio: [CC, art. 1.336, § 2º](#)
- Condômino que reiteradamente não cumpre com seus deveres perante o condomínio pode ser obrigado a pagar multa de até cinco vezes o valor da contribui-

ção condominial por deliberações de 3/4 dos condôminos restantes: [CC, art. 1.337, caput](#)

- Cabe à assembleia geral dos condôminos deliberar sobre a imposição de multa de até 10 vezes o valor da contribuição condominial ao condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores: [CC, art. 1.337, par. ún.](#)

Multipropriedade

- Condomínios edifícios poderão adotar o regime de multipropriedade mediante deliberação da maioria absoluta dos condôminos: [CC, art. 1.358-O, inc. II](#)

Quórum para deliberações

- Quórum exigido para as deliberações deverá ser determinado na convenção do condomínio: [CC, art. 1.334, inc. III](#)
- Exceto 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: [CC, art. 1.352](#)
- Em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quórum especial: [CC, art. 1.353](#)

Reconstrução ou venda

- Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos deliberarão em assembleia sobre a recons-

trução ou venda: [CC, art. 1.357, caput](#)

- Deliberada a reconstrução, poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial: [CC, art. 1.357, § 1º](#)
- Na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de 2/3 de uma edificação, seus condôminos se reunirão em assembleia especial e deliberarão sobre a sua reconstrução ou venda do terreno e materiais: [Lei 4.591/64, art. 14, caput](#)

Regimento interno

- Após a elaboração da convenção, os condôminos aprovarão, por contrato ou por deliberação em assembleia, o regimento interno da edificação ou conjunto de edificações: [Lei 4.591/64, art. 9º, caput](#)

Usucapião especial

- Condomínio originado de usucapião especial poderá ser extinto por deliberação favorável tomada por no mínimo 2/3 dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio: [Lei 10.257/01, art. 10, § 4º](#)
- Deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes à assembleia, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes: [Lei 10.257/01, art. 10, § 5º](#)

DEMARCAÇÃO

VER [Ação de demarcação](#)

DEMOLIÇÃO

Embaraço às partes comuns

- Condômino que fizer obra que embarace as partes comuns será compelido a desfazê-la, cabendo ao síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la ou demoli-la à custa do transgressor se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado: [Lei 4.591/64, art. 10, § 1º](#)

Obra prejudicial ao vizinho

- Proprietário que abrir janelas ou fizer eirado, terraço ou varanda a menos de metro e meio do terreno vizinho é obrigado a demolir as construções feitas: [CC, art. 1.312](#)
- Prazo para requerer a demolição da construção não permitida termina em um ano e dia após a conclusão da obra: [CC, art. 1.302](#)
- Não é lícito encostar à parede divisória chaminés, fogões, fornos ou quaisquer aparelhos ou depósitos suscetíveis de produzir infiltrações ou interferências prejudiciais ao vizinho, sob pena de demolição: [CC, art. 1.308 e 1.312](#)

Prédio arruinado

- Proprietário ou possuidor de um prédio tem direito a exigir do dono do prédio vizinho a demolição ou a reparação deste quando ameace ruína: [CC, art. 1.280](#)

DESAPROPRIAÇÃO

Citação

- Na ação de desapropriação de bem em condomínio, a citação do administrador da coisa dispensa a citação dos demais condôminos, ex-

ceto no caso de edifício de apartamento constituindo cada um propriedade autônoma: [Decreto-Lei 3.365/41, art. 16, caput](#)

- Nos condomínios edifícios cada proprietário de unidade autônoma deverá ser citado individualmente, no caso de desapropriação do prédio: [Decreto-Lei 3.365/41, art. 16, caput](#)

Consequências

- Desapropriação parcial de uma edificação, ou de um conjunto de edificações, implica o ingresso do desapropriante no condomínio, ficando sujeito às disposições da lei, bem assim às da convenção do condomínio e do regulamento interno: [Lei 4.591/64, art. 18](#)

Partilha da indenização

- Se ocorrer desapropriação, a indenização será repartida entre os condôminos proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias: [CC, art. 1.358 e 1.357, § 2º](#)

DESPERDÍCIO DE ÁGUA

Economia

- Todos os banheiros destinados ao público, localizados em prédios públicos ou privados, que forem construídos a partir de 9 de abril de 2018, devem conter equipamentos mecânicos ou eletrônicos para evitar o desperdício de água: [Lei 13.647/18, art. 1º](#)

Habite-se

- Edificações novas não obterão o habite-se sem os equipamentos de economia de água: [Lei 13.647/18, art. 2º](#)

O INTERDITO PROIBITÓRIO NO DIREITO BRASILEIRO

DE ACORDO COM O NOVO CPC

de Antônio Martellozzo

Indispensável para todos que operam no direito processual civil, especialmente na defesa contra violência iminente à posse. Mais do que nunca o direito não socorre os que dormem, sendo imperioso conhecer este remédio judicial que procura impedir a concretização de uma ameaça, evitando maiores conflitos e perdas.



R\$ 59,90

240 páginas

Compre pelo QR Code

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris
Editora

O DIREITO DE SER RUDE

LIBERDADE DE EXPRESSÃO E IMPRENSA

de Max Paskin Neto

O juiz de direito Max Paskin Neto questiona as amarras que envolvem imprensa e governo e analisa o setor de comunicações no Brasil, trazendo a lume a censura prévia existente no texto constitucional. Ao defender a redução do discurso politicamente correto, e o direito de ser rude, o livro mexe com os conceitos do leitor.



R\$ 44,90

192 páginas

Compre pelo QR Code

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris
Editora

DESPESAS COMUNS

Aprovação do orçamento

- Síndico convocará, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas comuns: [CC, art. 1.350, caput](#)

Dever do condômino

- Condômino tem o dever de contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção do condomínio: [CC, art. 1.336, inc. I](#)

Gastos excessivos

- Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem despesas excessivas, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembleia, que deverá ser convocada imediatamente: [CC, art. 1.341, § 2º](#)
- Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários que importarem despesas excessivas somente poderão ser efetuados após autorização da assembleia: [CC, art. 1.341, § 3º](#)

Modo de pagamento

- Convenção determinará o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas do condomínio: [CC, art. 1.334, inc. I](#)
- Forma das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio do condomínio deve constar da convenção: [Lei 4.591/64, art. 9º, § 3º, al. d](#)

Obrigação do locatário

- Locatário é obrigado a pagar as despesas ordinárias de

condomínio: [Lei 8.245/91, art. 23, inc. XII](#)

Partes comuns de uso exclusivo

- Despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve: [CC, art. 1.340](#)

Renúncia

- No condomínio comum, de dois ou mais proprietários sobre a mesma coisa, o condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa e a suportar os ônus a que estiver sujeita: [CC, art. 1.315, caput](#)
- Condômino pode eximir-se do pagamento das despesas e dívidas, renunciando à sua parte ideal: [CC, art. 1.316, caput](#)
- Se os demais condôminos assumirem as despesas e as dívidas, a renúncia lhes aproveita, adquirindo a parte ideal de quem renunciou, na proporção dos pagamentos que fizeram: [CC, art. 1.316, § 1º](#)
- Se não há condômino que faça os pagamentos, a coisa comum será dividida: [CC, art. 1.316, § 2º](#)

Terraço de cobertura

- Despesas de conservação do terraço de cobertura são de responsabilidade de seu proprietário: [CC, art. 1.344](#)

DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

Conceito

- Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refram aos gastos rotineiros



de manutenção do edifício: [Lei 8.245/91, art. 22, par. ún.](#)

Habitabilidade

- Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício geram despesas extraordinárias: [Lei 8.245/91, art. 22, par. ún., al. c](#)
- Constitui despesa extraordinária do condomínio a pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas: [Lei 8.245/91, art. 22, par. ún., al. b](#)

Obras estruturais

- Obras que interessarem à estrutura integral da edificação serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades: [Lei 4.591/64, art. 12, § 4º](#)
- São despesas extraordinárias do condomínio as obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel: [Lei 8.245/91, art. 22, par. ún., al. a](#)

Obras necessárias

- Condômino que realizar obras necessárias será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição dos gastos que fizer com obras de outra natureza, embora de interesse comum: [CC, art. 1.341, § 4º](#)

Obrigação do locador

- Pagamento das despesas extraordinárias do condomínio é obrigação do locador e não do locatário: [Lei 8.245/91, art. 22, inc. X](#)

DESPESAS ORDINÁRIAS

Assembleia anual

- Verbas para as despesas de conservação da edificação, manutenção de seus serviç os e correlatas serão aprovadas na assembleia geral ordinária do condomínio, convocada pelo síndico na forma prevista na convenção: [Lei 4.591/64, art. 24, caput](#)

Conceitos

- Por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias   administração das partes comuns do prédio: [Lei 8.245/91, art. 23, § 1º](#)
- Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio: [Lei 4.591/64, art. 12, caput](#)
- Convenção determinará a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio: [CC, art. 1.334, inc. I](#)

Discriminação

- Salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio são despesas ordinárias: [Lei 8.245/91, art. 23, § 1º, al. a](#)
- Consumo de água e esgoto, gás, luz e forçá das áreas de uso comum são despesas ordinárias: [Lei 8.245/91, art. 23, § 1º, al. b](#)
- Incluem-se nas despesas ordinárias os gastos com limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum: [Lei 8.245/91, art. 23, § 1º, al. c](#)

- Manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de seguranç , de uso comum,   despesa ordinária: [Lei 8.245/91, art. 23, § 1º, al. d, g](#)
- Manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer   parte das despesas ordinárias: [Lei 8.245/91, art. 23, § 1º, al. e](#)
- Faz parte das despesas ordinárias a manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas: [Lei 8.245/91, art. 23, § 1º, al. f](#)
- Rateio de saldo devedor decorrente do pagamento de gastos rotineiros não previstos em orç mento   despesa ordinária, mas não pode ser cobrado do locatário se as despesas se referirem a período anterior ao início da locação: [Lei 8.245/91, art. 23, § 1º, al. h](#)
- Reposição do fundo de reserva utilizado para cobrir gastos rotineiros também   despesa ordinária do condomínio: [Lei 8.245/91, art. 23, § 1º, al. i](#)

Multipropriedade

- No condomínio que adotar a multipropriedade, total ou parcialmente, a convenção deverá prever a especificação das despesas ordinárias, cujo custeio será obrigatório, independentemente do uso e gozo do imóvel e das áreas comuns: [CC, art. 1.358-P, inc. IV](#)
- Na hipótese de inadimplemento, por parte do multiproprietário, da obrigação de custeio das despesas ordinárias ou extraordinárias,   cabível a adjudicação



ao condomínio edilício da fração de tempo correspondente: [CC, art. 1.358-S](#)

Obrigações e direitos do locatário

- Pagamento das despesas ordinárias do condomínio é obrigação do locatário e não do locador: [Lei 8.245/91, art. 23, § 2º](#)
- Atribuída ao locatário a responsabilidade pelo pagamento das despesas ordinárias de condomínio, o locador poderá cobrar tais verbas juntamente com o aluguel do mês a que se referiram: [Lei 8.245/91, art. 25](#)
- Locatário só é obrigado a pagar rateio de saldo devedor ou reposição do fundo de reserva utilizado com gastos rotineiros se as despesas correspondentes se referirem a período posterior ao início da locação: [Lei 8.245/91, art. 23, § 1º, al. h, i](#)
- No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio, desde que comprovadas: [Lei 8.245/91, art. 23, § 3º](#)
- Nas decisões da assembleia que envolvam despesas ordinárias do condomínio, o locatário poderá votar caso o condômino-locador a ela não compareça: [Lei 4.591/64, art. 24, § 4º](#)

Seguro obrigatório

- Prêmio do seguro obrigatório da edificação ou do conjunto de edificações será computado nas despesas ordinárias do condomínio: [Lei 4.591/64, art. 13, caput](#)

DESTINAÇÃO

Banheiros coletivos

- Todos os banheiros destinados ao público, em prédios públicos ou privados, construídos a partir de 9 de abril de 2018, devem conter equipamentos mecânicos ou eletrônicos para evitar o desperdício de água: [Lei 13.647/18, art. 1º](#)

Coisas em condomínio

- No condomínio comum, cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal ou gravá-la: [CC, art. 1.314, caput](#)
- Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos sem o consenso dos outros: [CC, art. 1.314, par. ún.](#)

Finalidade do prédio

- Ato de instituição do condomínio deve indicar, além do disposto em lei especial, o fim a que as unidades se destinam: [CC, art. 1.332, inc. III](#)

Mudança

- Mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos: [CC, art. 1.351](#)
- É proibido a qualquer condômino destinar a sua unidade a utilização diversa da finalidade do prédio: [Lei 4.591/64, art. 10, inc. III](#)

Unidades autônomas

- Condôminos devem dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação: [CC, art. 1.336, inc. IV](#)

Uso das partes comuns

- Condômino tem o direito de usar das partes comuns conforme a sua destinação: [CC, art. 1.335, inc. II](#)
- Condômino que não usar das partes comuns conforme a sua finalidade ficará sujeito ao pagamento de multa de até cinco vezes o valor das suas contribuições mensais: [CC, art. 1.336, § 2º](#)

Vocação social

- Nos condomínios vinculados ao programa Minha Casa Minha Vida será admitida a produção de unidades destinadas à atividade comercial, devendo o resultado de sua exploração reverter integralmente ao custeio do condomínio: [Lei 11.977/09, art. 6º-A, § 1º](#)
- Condomínio está legalmente impedido de alienar as unidades destinadas à atividade comercial para suprir suas despesas de custeio: [Lei 11.977/09, art. 6º-A, § 2º](#)

DESTITUIÇÃO DO SÍNDICO

Imotivada

- Síndico poderá ser destituído, pela forma e sob as condições previstas na convenção, ou, no silêncio desta, pelo voto de 2/3 dos condôminos, presentes, em assembleia geral especialmente convocada: [Lei 4.591/64, art. 22, § 5º](#)

Motivada

- Assembleia especialmente convocada poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar conveniente-

mente o condomínio: [CC, art. 1.349](#)

DESTRUIÇÃO DO PRÉDIO

Reconstrução ou venda

- 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: [CC, art. 1.357, caput](#)

Seguro da edificação

- Edificações do condomínio deverão ser seguradas contra incêndio ou outro sinistro que possa causar sua destruição no todo ou em parte: [Lei 4.591/64, art. 13, caput](#)

DEVERES

Abrangência

- 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: [Lei 4.591/64, art. 21, caput](#)

Condômino

- Contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção, é dever do condômino: [CC, art. 1.336, inc. I](#)
- Condômino tem o dever de não realizar obras que comprometam a segurança da edificação: [CC, art. 1.336, inc. II](#)
- É dever do condômino não alterar a forma e a cor da

fachada, das partes e esquadrias externas: [CC, art. 1.336, inc. III](#)

- 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, é dever do condômino: [CC, art. 1.336, inc. IV](#)
- Condômino que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos pagará a multa prevista no ato constitutivo do condomínio ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais: [CC, art. 1.336, § 2º](#)
- Condômino que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá ser constrangido a pagar multa de até o quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração: [CC, art. 1.337](#)

Locatário

- Locatário de unidade autônoma tem o dever de cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos: [Lei 8.245/91, art. 23, inc. X](#)
- Cumprido ao locatário entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais: [Lei 8.245/91, art. 23, inc. VII](#)
- É obrigação do locatário pagar as despesas ordinárias de condomínio: [Lei 8.245/91, art. 23, inc. XII](#)

Multiproprietário

- Convenção de condomínio em multipropriedade determinará os deveres dos multi-

GIZ DE APRENDIZ

COLEÇÃO HELENA KOLODY

de Alvaro Posselt

O autor do famoso "Curitiba não nos poupa, ontem tomei sorvete, hoje tomo sopa" apresenta versos métricos que se completam ou se contradizem ao longo das sílabas. Uma brincadeira que deixa a imaginação em dúvida e que não busca ser sempre lógica e previsível, pois é o imprevisível que fascina e molda os versos.



R\$ 50,00
192 páginas

Compre pelo QR Code

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris
Editora

HELÊNIA E DEVÍLIA

CIVILIZAÇÃO E BARBÁRIE NA SAGA DOS DIREITOS HUMANOS

de Luiz Fernando Coelho

É possível buscar novas formas de organização político-social baseadas em liberdade, igualdade e justiça? O autor nos orienta a compreender o porquê de se falar em direitos humanos e questiona a política e a civilização moderna, a convivência entre os diferentes, o lugar da dignidade humana e a democracia.



R\$ 160,00
560 páginas

Compre pelo QR Code

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris
Editora

DIREITO DE PREFERÊNCIA

proprietários, especialmente em matéria de instalações, equipamentos e mobiliário do imóvel, de manutenção, de conservação e limpeza e de pagamento da contribuição condôminial: [CC, art. 1.358-G, inc. I](#)

- Multiproprietário estará sujeito a multa no caso de descumprimento de qualquer de seus deveres: [CC, art. 1.358-J, § 1º, inc. I](#)
- No caso de descumprimento reiterado de deveres, o multiproprietário estará sujeito a multa progressiva e perda temporária do direito de utilização do imóvel no período correspondente à sua fração de tempo: [CC, art. 1.358-J, § 1º, inc. II](#)

Novo proprietário

- Ao adquirir uma unidade autônoma do condomínio, ainda que por força de desapropriação, o novo proprietário assume o dever de cumprir a legislação do condomínio, a convenção e o regulamento interno: [Lei 4.591/64, art. 18](#)

Possuidor

- Quem estiver na posse da unidade, a qualquer título, fica sujeito às obrigações e deveres da lei, da convenção e do regimento interno do condomínio, e às mesmas penas aplicáveis aos condôminos: [CC, art. 1.337](#)

DIREITO DE PREFERÊNCIA

Alienação de laje

- Em caso de alienação de qualquer das unidades (lajes) sobrepostas, terão direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, os titulares da construção-

-base e da laje, nessa ordem: [CC, art. 1.510-D, caput](#)

- Se houver mais de uma laje, terá preferência, sucessivamente, o titular das lajes ascendentes e o titular das lajes descendentes, assegurada a prioridade para a laje mais próxima à unidade sobreposta a ser alienada: [CC, art. 1.510-D, § 2º](#)

Crédito de condomínio

- Na execução de crédito relativo a cotas condominiais, este tem preferência sobre o hipotecário: [STJ, Súmula 478](#)

Exploração de queda d'água

- Proprietário de queda d'água tem preferência na autorização ou concessão para o aproveitamento industrial de sua energia ou coparticipação razoável nos lucros da exploração que por outro lado for feita: [Decreto 24.643/34, art. 148, caput](#)
- No caso de condomínio, só terá lugar o direito de preferência à autorização ou concessão se houver acordo entre os condôminos: [Decreto 24.643/34, art. 148, par. ún.](#)
- No caso de propriedade litigiosa, só subsistirá o direito de coparticipação nos resultados da exploração, entendendo-se por proprietário para esse efeito o conjunto dos condôminos: [Decreto 24.643/34, art. 148, par. ún.](#)

Fração de tempo

- 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: [CC, art. 1.358-L, § 1º](#)

Locação de coisa comum

- Se os proprietários de coisa comum decidirem alugá-la, terá preferência, em condições iguais, o condômino ao que não o é: [CC, art. 1.323](#)

Locação de garagem

- Resolvendo o condômino alugar área no abrigo para veículos, qualquer dos condôminos terá preferência, em condições iguais, em relação a estranhos, e, entre todos, terão preferência os possuidores (residentes no condomínio): [CC, art. 1.338](#)

Locação de imóvel

- Havendo condomínio no imóvel locado, a preferência do condômino terá prioridade sobre a do locatário: [Lei 8.245/91, art. 34](#)

Terrenos contíguos

- Na ação de divisão de terras, os peritos proporão a forma da divisão dos quinhões, devendo respeitar a preferência dos condôminos aos terrenos contíguos às suas residências e benfeitorias: [CPC, art. 595](#)

Venda de coisa comum

- Não pode um condômino em coisa indivisível vender a sua parte a estranhos se outro consorte a quiser, tanto por tanto: [CC, art. 504, caput](#)
- Sendo muitos os condôminos, preferirá o que tiver benfeitorias de maior valor e, na falta de benfeitorias, o de quinhão maior: [CC, art. 504, par. ún.](#)
- Quando a coisa for indivisível e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, ela será vendida, preferindo-se, em condições iguais

de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior: [CC, art. 1.322, caput](#)

- Se nenhum dos condôminos tiver benfeitorias na coisa comum e os quinhões forem iguais, depois de feita a licitação entre estranhos será dada a preferência aos coproprietários, em nova licitação, adjudicando-se a coisa a quem afinal oferecer melhor lance: [CC, art. 1.322, par. ún.](#)

Venda de prédio destruído

- Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, no caso de sua venda o condômino terá preferência, em condições iguais de oferta, em relação ao estranho: [CC, art. 1.357, § 2º](#)

DIREITO REAL DE LAJE

Aplicação subsidiária

- Aplica-se subsidiariamente ao direito real de laje a legislação relativa aos condomínios edilícios: [CC, art. 1.510-C, caput](#)

Configuração

- Direito real de laje surge quando o proprietário de uma construção-base cede a superfície superior ou superior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo: [CC, art. 1.510-A, caput](#)
- Direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo do terreno, tomado em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma,

não abrangendo as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base: [CC, art. 1.510-A, § 1º](#)

Direito de preferência

- No caso de alienação de qualquer das unidades sobrepostas, terão direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, os titulares da construção-base e da laje, nessa ordem: [CC, art. 1.510-D, caput](#)
- Titulares da construção-base e de laje deverão ser notificados por escrito para que se manifestem no prazo de 30 dias sobre a alienação, salvo se o contrato dispuser de modo diverso: [CC, art. 1.510-D, caput](#)
- Titular da construção-base ou da laje a quem não se der conhecimento da alienação poderá, mediante depósito do respectivo preço, haver para si a parte alienada a terceiro, se o requerer no prazo decadencial de 180 dias, contado da data de alienação: [CC, art. 1.510-D, § 1º](#)
- Se houver mais de uma laje, terá preferência, sucessivamente, o titular das lajes ascendentes e o titular das lajes descendentes, assegurada a prioridade para a laje mais próxima à unidade sobreposta a ser alienada: [CC, art. 1.510-D, § 2º](#)

Direito sucessivo

- Proprietário da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias





e urbanísticas vigentes: [CC, art. 1.510-A, § 6º](#)

Encargos e manutenção

- Titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade: [CC, art. 1.510-A, § 2º](#)
- Despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum serão partilhadas entre o proprietário da construção-base e o titular da laje, na proporção que venha a ser estipulada em contrato: [CC, art. 1.510-C, caput](#)

Extinção ou não

- Em princípio, a ruína da construção-base implica a extinção do direito real de laje: [CC, art. 1.510-E, caput](#)
- Ruína da construção-base não provocará a extinção do direito real de laje se este tiver sido instituído sobre o subsolo: [CC, art. 1.510-E, inc. I](#)
- Não ocorrerá a extinção do direito real de laje se a construção-base for reconstruída no prazo de cinco anos: [CC, art. 1.510-E, inc. II](#)

Instituição e registro

- Instituição do direito real de laje ocorrerá por meio da abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis e por meio da averbação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca: [Lei 6.015/73, art. 176, § 9º](#)
- Matrícula do direito real de lajes e suas averbações será feita no livro 2 (registro geral) do registro de imóveis: [Lei 6.015/73, art. 176, caput](#)

Linha arquitetônica

- É expressamente vedado ao titular da laje prejudicar com obras novas ou com falta de reparação a segurança, a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício, observadas as posturas previstas em legislação local: [CC, art. 1.510-B](#)

Partes comuns

- São partes comuns da edificação os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio: [CC, art. 1.510-C, § 1º, inc. I](#)
- Telhado e terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje, são partes comuns do edifício: [CC, art. 1.510-C, § 1º, inc. II](#)
- São partes comuns as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes que sirvam a todo o edifício: [CC, art. 1.510-C, § 1º, inc. III](#)
- Coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício também são partes comuns: [CC, art. 1.510-C, § 1º, inc. IV](#)

Penhora

- Incumbe ao exequente a intimação do titular da construção-base, bem como, se for o caso, do titular de lajes anteriores, quando a penhora recair sobre o direito real de laje: [CPC, art. 799, inc. X](#)
- Quando a penhora recair sobre a construção-base, incumbe ao exequente requerer a intimação do titular das lajes: [CPC, art. 799, inc. XI](#)

Regulamentação

- Municípios e o Distrito Federal têm competência para aprovar posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje: [CC, art. 1.510-A, § 5º](#)

Reparação civil

- Ruína da construção-base, com ou sem extinção do direito real de laje, não afasta o direito a eventual reparação civil contra o culpado pela ruína: [CC, art. 1.510-E, par. ún.](#)

Reparações urgentes

- É assegurado o direito de qualquer interessado em promover reparações urgentes na construção, independentemente de autorização, sendo depois ressarcido pelos demais titulares: [CC, art. 1.510-C, § 2º](#) e [CC, art. 249, par. ún.](#)

Sem fração ideal

- Instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas: [CC, art. 1.510-A, § 4º](#)

Uso, fruição e disposição

- Titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor (alugar, ceder, vender): [CC, art. 1.510-A, § 3º](#)

DIREITOS

Aquisição de meação

- Proprietário que tiver direito a estrear um imóvel com paredes, cercas, muros ou valas terá igualmente o direito de adquirir meação na obra construída pelo vizinho,

embolsando-lhe metade do que atualmente valer a obra e o terreno por ela ocupado: [CC, art. 1.328](#)

Boa vizinhança

- Proprietário ou 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: [CC, art. 1.277, caput](#)
- Direito em questão 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: [CC, art. 1.278](#)

Construções

- Proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos: [CC, art. 1.299](#)
- Proprietário pode exigir, no prazo de ano e dia, que o vizinho se desfaça de janela, sacada ou terraço construído a menos de metro e meio do seu terreno: [CC, art. 1.301 e 1.302](#)

Dano iminente

- Proprietário ou 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: [CC, art. 1.280](#)
- Proprietário ou 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: [CC, art. 1.281](#)

Divisão e demarcação

- Cabe ao proprietário a ação de demarcação para obrigar o seu confinante a estreimar os respectivos prédios, fixando-se novos limites entre eles ou aviventando-se os já apagados: [CPC, art. 569, inc. I](#)
- Condômino de propriedade comum pode propor ação de divisão para obrigar os demais consortes a estreimar os quinhões: [CPC, art. 569, inc. II](#)

Guarda de veículo

- Direito à guarda de veículo 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 lhe sejam impostas: [Lei 4.591/64, art. 2º, § 1º](#)
- Direito à guarda de veículo poderá ser transferido a outro condômino, independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio: [Lei 4.591/64, art. 2º, § 2º](#)

Parte acessória

- 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: [CC, art. 1.339](#)

Propriedade da terra

- Poder público brasileiro reconhece às entidades privadas, nacionais ou estrangeiras, o direito à propriedade da terra em condomínio, quer sob a forma de

O DIREITO NOS TRIBUNAIS SUPERIORES

COM ÊNFASE NO NOVO DIREITO PROCESSUAL CIVIL

Coordenada por J. S. Fagundes Cunha, a obra reúne 40 artigos de juristas renomados, doutores, magistrados, convidados internacionais e nomes como Arruda Alvim, Flávia Piovesan, José Augusto Delgado e Luiz Guilherme Marinoni, além dos ministros Dias Toffoli, Luiz Edson Fachin e Mauro Luiz Campbell Marques.



R\$ 180,00
720 páginas

Compre pelo QR Code

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris
Editora

LEIS ESSENCIAIS DO CONDOMÍNIO

COM NOTAS,
GRIFOS E NEGRITOS

de Luiz Fernando de
Queiroz e Olga Maria
Krieger

Indispensável para quem procura respostas rápidas na legislação. Neste livroeto você encontra o essencial das regras sobre condomínio com a transcrição de artigos de 23 leis ordinárias brasileiras, onde os autores chamam a atenção para o conteúdo mais relevante de cada norma citada.



R\$ 20,00
48 páginas

Compre pelo QR Code

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris
Editora

DIREITOS DE VIZINHANÇA

DIREITOS DE VIZINHANÇA

VER Normas de boa vizinhança / Vizinhança

DÍVIDAS DA COISA COMUM

Exoneração

- Condômino pode eximir-se do pagamento das despesas e dívidas renunciando à sua parte ideal na coisa comum: [CC, art. 1.316, caput](#)
- Se os demais condôminos assumem as despesas e as dívidas, a renúncia lhes aproveita, adquirindo a parte ideal de quem renunciou, na proporção dos pagamentos que fizeram: [CC, art. 1.316, § 1º](#)

Obrigações

- Quando a dívida houver sido contraída por todos os condôminos, sem se discriminar a parte de cada um na obrigação, nem se estipular solidariedade, entende-se que cada qual se obrigou proporcionalmente ao seu quinhão na coisa comum: [CC, art. 1.317](#)
- Dívidas contraídas por um dos condôminos em proveito da comunhão, e durante ela, obrigam o contratante, mas este terá ação regressiva contra os demais: [CC, art. 1.319](#)

DÍVIDAS DE CONDOMÍNIO

Natureza propter rem

- Bem de família é isento de execução por dívidas posteriores à sua instituição, salvo as que provierem de tributos relativos ao prédio ou

cooperativas quer como sociedades abertas constituídas na forma da legislação em vigor: [Lei 4.504/64, art. 3º, caput](#)

Renúncia a direitos

- Renúncia de qualquer condômino a seus direitos em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos: [Lei 4.591/64, art. 12, § 5º](#)

Sentença de adjudicação

- Na ocorrência de sinistro substancial ou total do prédio, se a assembleia aprovar sua reconstrução, a maioria poderá adquirir as partes dos dissidentes por decisão liminar do juiz, depois de feito o depósito judicial das importâncias arbitradas na vistoria de avaliação: [Lei 4.591/64, art. 15, §§ 1º ao 8º](#)

Uso e fruição

- 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: [Lei 4.591/64, art. 19](#)
- Condômino tem direito de usar, fruir e livremente dispor das suas unidades, bem como de usar das partes comuns, conforme a sua destinação, contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores: [CC, art. 1.335, inc. I e II](#)
- Votar nas deliberações da assembleia e delas participar, desde que esteja quite com suas obrigações para com o condomínio, é um dos direitos do condômino: [CC, art. 1.335, inc. III](#)

de despesas de condomínio: [CC, art. 1.715, caput](#)

Penhora

- Bem de família pode ser penhorado em processo de execução para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar: [Lei 8.009/90, art. 3º, inc. IV](#)

DIVISÃO DA COISA COMUM

Direito atemporal

- A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão: [CC, art. 1.320, caput](#)

Indivisibilidade provisória

- Podem os condôminos acordar que fique indivisa a coisa comum por prazo não maior de cinco anos, suscetível de prorrogação ulterior: [CC, art. 1.320, § 1º](#)
- A requerimento de qualquer interessado e se graves razões o aconselharem, pode o juiz determinar a divisão da coisa comum antes do prazo: [CC, art. 1.320, § 3º](#)

Partilha da herança

- Aplicam-se à divisão do condomínio, no que couber, as regras de partilha de herança: [CC, art. 1.321](#)

Venda e repartição

- Quando a coisa for indivisível e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, ressalvado o direito de preferência dos condôminos: [CC, art. 1.322, caput](#)

DOCUMENTAÇÃO

Verificação contábil

- Síndico guardará durante o prazo de cinco anos, para eventuais necessidades de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio: [Lei 4.591/64, art. 22, § 1º, al. g](#)

E

EDIFICAÇÃO

Acessibilidade

- Construção, ampliação ou reforma de edifícios privados destinados ao uso coletivo deverão ser executadas de modo que sejam ou se tornem acessíveis às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida: [Lei 10.098/00, art. 11](#)
- 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 pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida: [Lei 10.098/00, art. 11, inc. II](#)

Administração interna

- Compete ao síndico exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações do condomínio, no que respeita à sua vigilância, moralidade e segurança: [Lei 4.591/64, art. 22, § 1º, al. b](#)

Aprovação das despesas

- Verbas para as despesas de conservação da edificação ou conjunto de edificações

do condomínio deverão ser aprovadas na assembleia geral ordinária anualmente convocada pelo síndico: [Lei 4.591/64, art. 24, caput](#)

Aquisição parcial

- Aquisição parcial de uma edificação, ou de um conjunto de edificações, ainda que por força de desapropriação, importará o ingresso do adquirente no condomínio, ficando sujeito às disposições da lei, da convenção e do regulamento interno: [Lei 4.591/64, art. 18](#)

Descrição

- Edificações ou conjuntos de edificações do condomínio, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, podem conter um ou mais pavimentos, constituindo cada unidade propriedade autônoma: [Lei 4.591/64, art. 1º, caput](#)
- Conjuntos de edificações poderão ser alienados no todo ou em parte, objetivamente considerados: [Lei 4.591/64, art. 1º, caput](#)

Instituição do condomínio

- Em terreno onde não houver edificação, o condomínio edilício será instituído por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no registro de imóveis, dele constando a individualização de cada unidade: [Lei 4.591/64, art. 7º](#)

Obras estruturais

- Obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários, mediante orçamento prévio aprovado





em assembleia geral: [Lei 4.591/64, art. 12, § 4º](#)

- Execução das obras poderá ser atribuída ao síndico ou a outra pessoa, com aprovação da assembleia: [Lei 4.591/64, art. 12, § 4º](#)

Obras proibidas

- Não são permitidas obras que comprometam a segurança da edificação: [CC, art. 1.336, inc. II](#)

Restauração e reparos

- Em caso de sinistro que destrua menos de 2/3 da edificação, o síndico promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos nas partes danificadas: [Lei 4.591/64, art. 16](#)

Reconstrução

- 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: [CC, art. 1.357, caput](#)
- Deliberada a reconstrução, poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial: [CC, art. 1.357, § 1º](#)
- Na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de 2/3 da edificação, seus condôminos deliberarão sobre sua reconstrução ou venda do terreno e materiais, por quórum mínimo de votos que representem metade mais uma das frações ideais do respectivo terreno: [Lei 4.591/64, art. 14, caput](#)
- Aprovada a reconstrução, a restauração do prédio será

feita, obrigatoriamente, com o mesmo destino, a mesma forma externa e a mesma disposição interna: [Lei 4.591/64, art. 14, § 2º](#)

- Condôminos minoritários não poderão ser obrigados a contribuir para a reedificação, caso em que a maioria poderá adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, feita em vistoria: [Lei 4.591/64, art. 14, § 3º](#)

Seguro contra incêndio

- É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial: [CC, art. 1.346](#)

EDIFÍCIO DE UM SÓ DONO

Despesas de manutenção

- No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas ordinárias de condomínio (manutenção), desde que comprovadas: [Lei 8.245/91, art. 23, § 3º](#)

EDIFÍCIO-GARAGEM

Fração ideal

- Nos edifícios-garagem, às vagas de estacionamento serão atribuídas frações ideais de terreno específicas: [Lei 4.591/64, art. 2º, § 3º](#)

Saída para via pública

- Nos edifícios-garagem, cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade

exclusiva: [Lei 4.591/64, art. 2º, caput](#)

ELEIÇÃO

Administrador da coisa comum

- Havendo propriedade de duas ou mais pessoas sobre o mesmo bem, a maioria deliberará sobre a administração da coisa comum e escolherá o administrador, que poderá ser estranho ao condomínio: [CC, art. 1.323](#)

Administrador da multipropriedade

- No condomínio em multipropriedade, a administração do imóvel será da pessoa indicada no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio, ou, na falta de indicação, de pessoa escolhida em assembleia geral dos condôminos: [CC, art. 1.358-M, caput](#)
- Condomínio edilício que instituir o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas indicará ou elegerá necessariamente um administrador profissional: [CC, art. 1.358-R, caput](#)

Conselho consultivo

- Convenção do condomínio deverá regular o modo de escolher o conselho consultivo: [Lei 4.591/64, art. 9º, § 3º, al. e](#)
- Será eleito, na forma prevista na convenção, um conselho consultivo, constituído de três condôminos, com mandatos que não poderão exceder dois anos, permitida a reeleição: [Lei 4.591/64, art. 23, caput](#)

Conselho fiscal

- 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: [CC, art. 1.356](#)

Síndico

- Assembleia dos condôminos escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se: [CC, art. 1.347](#)
- Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a convenção deverá conter o modo de escolher o síndico: [Lei 4.591/64, art. 9º, § 3º, al. e](#)
- Será eleito, na forma prevista pela convenção, um síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder de dois anos, permitida a reeleição: [Lei 4.591/64, art. 22, caput](#)

Subsíncico

- Convenção do condomínio poderá prever a eleição de subsíndicos, definindo-lhes atribuições e fixando-lhes o mandato, que não poderá exceder dois anos, permitida a reeleição: [Lei 4.591/64, art. 22, § 6º](#)

ELEVADOR

Conservação

- Dispêndios com a manutenção e conservação de elevadores são despesas ordinárias do condomínio, de responsabilidade do locatário: [Lei 8.245/91, art. 23, § 1º, al. f](#)

- Troca de elevadores e outras obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício são despesas extraordinárias de condomínio, de responsabilidade do locador: [Lei 8.245/91, art. 22, par. ún., al. c](#)

Requisitos mínimos

- Edifícios de uso privado em que seja obrigatória a instalação de elevadores deverão atender aos requisitos mínimos de acessibilidade, como cabine do elevador e respectiva porta de entrada acessíveis para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida: [Lei 10.098/00, art. 13, inc. III](#)
- Instalação de novos elevadores ou sua adaptação em edificações de uso coletivo deve atender aos padrões das normas técnicas de acessibilidade da ABNT: [Decreto 5.296/04, art. 27](#)

ENTRADA DE VIZINHO NO PRÉDIO

VER TAMBÉM [Vizinhança](#)

Tolerância

- Proprietário ou ocupante do imóvel é obrigado a tolerar que o vizinho entre no prédio, mediante prévio aviso, para dele temporariamente usar, quando indispensável à reparação, construção, reconstrução ou limpeza de sua casa ou do muro divisorio: [CC, art. 1.313, inc. I](#)
- Entrada do vizinho também deve ser permitida para que ele possa apoderar-se de coisas suas, inclusive animais que aí se encontrem

COBRANÇA COM
ADIANTAMENTO
INTEGRAL DA
RECEITA MENSAL

**GARANTIA
CONDOMINIAL**



CASTELO
GARANTIA CONDOMINIAL

garantidoracastelo.com.br

☎ 21 96673 4307

21 3197 1212



CONDOMÍNIO EM FOCO

QUESTÕES DO DIA A DIA

de Luiz Fernando de Queiroz

Esclarecedor e de leitura acessível, o livro explica direitos, reforça deveres e conduz ao entendimento pacificador, sempre à luz do direito, 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.



R\$ 49,90
232 páginas

Compre pelo QR Code



www.livrariabonijuris.com.br



0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris
Editora

casualmente: [CC, art. 1.313, inc. II](#)

- Idêntico procedimento deve ser adotado nos casos de limpeza ou reparação de esgotos, goteiras, aparelhos higiênicos, poços e nascentes e para o aparo de cerca viva: [CC, art. 1.313, § 1º](#)

EQUIPAMENTOS DE USO COMUM

Despesa extraordinária

- Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer é despesa extraordinária do condomínio: [Lei 8.245/91, art. 22, par. ún., al. e](#)

Despesa ordinária

- Dispêndios com manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum – hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança – são despesas ordinárias do condomínio: [Lei 8.245/91, art. 23, § 1º, al. d](#)
- Gastos com a manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer são despesas ordinárias: [Lei 8.245/91, art. 23, § 1º, al. e](#)

ESCRITURA PÚBLICA

Convenção

- Convenção do condomínio poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular: [CC, art. 1.334, § 1º](#)

Demarcação amigável

- Independente de retificação, dois ou mais confrontantes poderão, por meio de escri-

tura pública, alterar ou estabelecer as divisas entre si, desde que paguem os impostos devidos e respeitem a legislação rural ou urbana aplicável no caso concreto: [Lei 6.015/73, art. 213, § 9º](#)

ESQUADRIAS EXTERNAS

Forma e cor

- Condômino tem o dever de não alterar a forma e a cor das esquadrias externas de sua unidade: [CC, art. 1.336, inc. III](#)

Tonalidades ou cores

- É proibido a qualquer condômino decorar as esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação: [Lei 4.591/64, art. 10, inc. II](#)

ESTACIONAMENTO

VER [Abrigo para veículos / Garagem](#)

ESTRUTURA DO PRÉDIO

Custeio

- Obras que interessarem à estrutura integral da edificação 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: [Lei 4.591/64, art. 12, § 4º](#)
- Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel são despesas extraordinárias do condomínio, de respon-



sabilidade do locador: [Lei 8.245/91, art. 22, par. ún., al. a](#)

Utilização

- Estrutura do prédio, assim como o solo, o telhado, a rede de água e esgoto, e demais partes comuns são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos: [CC, art. 1.331, § 2º](#)

EXCEÇÃO À IMPE- NHORABILIDADE

Dívida condominial

- Impenhorabilidade do bem de família não pode ser alegada no caso de débitos de impostos, predial ou territorial, e de taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar: [Lei 8.009/90, art. 3º, inc. IV](#)

EXECUÇÃO JUDICIAL

Bem de família

- 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: [CC, art. 1.715](#)
- No caso de execução pelas dívidas de imposto predial ou de condomínio, o saldo existente será aplicado em outro prédio, como bem de família: [CC, art. 1.715, par. ún.](#)

Taxas de condomínio

- É título executivo extrajudicial o crédito, documentalmente comprovado, decorrente de aluguel de imóvel, bem como de encargos

acessórios, tais como taxas e despesas de condomínio: [CPC, art. 784, inc. VIII](#)

- Crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas, é título executivo extrajudicial: [CPC, art. 784, inc. X](#)

EXTINÇÃO DE DIREITO REAL DE LAJE

VER TAMBÉM [Direito real de laje](#)

Ruína da edificação

- Ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, salvo se este tiver sito instituído sobre o subsolo ou se a construção-base não *[sic]* for reconstruída no prazo de cinco anos: [CC, art. 1.510-E, inc. I e II](#)

EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO

Coisas divisíveis

- A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão: [CC, art. 1.320, caput](#)

Coisas indivisíveis

- Quando a coisa for indivisível e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, ela será vendida e repartido o

apurado entre todos: [CC, art. 1.322, caput](#)

- Na venda, terão preferência, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior: [CC, art. 1.322, caput](#)
- Se nenhum dos condôminos tiver benfeitorias na coisa comum e o quinhão de todos for igual, a coisa será licitada entre estranhos, ressalvado o direito de preferência dos condôminos: [CC, art. 1.322, par. ún.](#)
- Imóvel objeto da multipropriedade é indivisível, não se sujeitando a ação de divisão ou de extinção de condomínio: [CC, art. 1.358-B](#)

Condenação do edifício

- No caso de condenação do edifício pela autoridade pública, em razão de sua insegurança ou insalubridade, o condomínio poderá ser extinto, com a alienação do prédio e partilha do valor entre os condôminos: [Lei 4.591/64, art. 17, caput](#)
- Alienação do prédio poderá ser decidida pela assembleia, pelo quórum de 80% das frações ideais, por motivos urbanísticos ou arquitetônicos: [Lei 4.591/64, art. 17, caput](#)

Desapropriação total

- Aquisição total da edificação, ou de um conjunto de edificações, ainda que por força de desapropriação, provocará a extinção do condomínio, em princípio: [Lei 4.591/64, art. 18](#)





Destruição total

- Se a edificação for total ou consideravelmente destruída ou ameace ruína, os condôminos poderão deliberar sobre sua venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais, repartindo o apurado entre todos, proporcionalmente ao valor de cada unidade: [CC, art. 1.357, § 2º](#)
- Na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de 2/3 de uma edificação, seus condôminos poderão deliberar sobre a venda do terreno e materiais, com partilha do valor apurado e do seguro, extinguindo-se o condomínio: [Lei 4.591/64, art. 14, caput e § 1º](#)

Multipropriedade

- Mesmo que uma mesma pessoa se torne proprietária de todas as frações de tempo, a multipropriedade não se extinguirá automaticamente: [CC, art. 1.358-C, par. ún.](#)

Supervalorização do terreno

- Se as unidades habitacionais de uma edificação se depreciarem consideravelmente em relação ao valor global do terreno onde se acha construída, os condôminos poderão decidir por sua alienação total, pelo quórum de 80% das frações ideais: [Lei 4.591/64, art. 17, § 2º](#)

F

FACHADA

Dever do condômino

- É dever do condômino não alterar a forma e a cor da fachada: [CC, art. 1.336, inc. III](#)

Modificação geral

- Modificação de toda a fachada da edificação por motivos arquitetônicos ou urbanísticos poderá ser realizada mediante aprovação da assembleia, pelo voto de 2/3 dos condôminos: [CC, art. 1.341, inc. I c/c art. 1.342 e 1.351](#)
- Condôminos que representem 2/3 do total de unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% do terreno e coisas comuns poderão decidir sobre a demolição e reconstrução do prédio (ou restauração/renovação da fachada) por motivos urbanísticos ou arquitetônicos: [Lei 4.591/64, art. 17, caput](#)

Modificação individual

- É defeso a qualquer condômino alterar a forma externa da fachada ou decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação: [Lei 4.591/64, art. 10, inc. I e II](#)
- Proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá fazer obra que modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência (aprovação) da unanimidade dos condôminos: [Lei 4.591/64, art. 10, § 2º](#)

Pintura e reforma

- Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas, é despesa extraordinária do condomínio, de responsabilidade do locador e não do locatário: [Lei 8.245/91, art. 22, par. ún., al. b](#)

FIDUCIANTE E FIDUCIÁRIO

Notificação

- Nas ações judiciais de cobrança ou execução de cotas de condomínio, se o imóvel financiado estiver na posse de devedor fiduciante, o credor fiduciário deverá ser notificado: [Lei 11.977/09, art. 72](#)

FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO

Suspensão de liminar

- Mutuário que deixar de pagar a prestação do financiamento, ou os tributos e taxas condominiais, ficará sujeito à cassação de medida liminar que lhe tenha sido concedida com interferência na eficácia de cláusula do contrato de crédito imobiliário ou suspensão de encargos dele decorrentes: [Lei 10.931/04, art. 49](#)

FISCALIZAÇÃO DE TRÂNSITO

Competência

- Órgãos de trânsito dos municípios têm competência para fiscalizar o trânsito nas vias terrestres dos condomínios, podendo autuar e aplicar as medidas ad-

ministrativas cabíveis e as penalidades previstas por infrações de circulação, estacionamento e parada irregular: [CTB, art. 24, inc. VI](#)

FORÇA COGENTE DA CONVENÇÃO

Poder universal

- Convenção que constitui o condomínio edilício torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção: [CC, art. 1.333, caput](#)
- Uma vez aprovada, considera-se a convenção obrigatória tanto para os proprietários, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante: [Lei 4.591/64, art. 9º, § 2º](#)

FORMAÇÃO DE CONDOMÍNIO RURAL

Desenvolvimento agrícola

- Poder público reconhece às entidades privadas, nacionais ou estrangeiras, o direito à propriedade da terra em condomínio, quer sob a forma de cooperativas quer como sociedades abertas constituídas na forma da legislação em vigor: [Lei 4.504/64, art. 3º, caput](#)
- Para atingir a finalidade de racional desenvolvimento agrícola, pecuário ou agroindustrial, os agricultores e trabalhadores rurais poderão constituir sociedades por cotas em forma condominial, denominadas con-

mínios: [Lei 4.504/64, art. 14, § 1º](#)

FRAÇÕES IDEAIS

Abrangência

- A cada unidade imobiliária do condomínio caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns: [CC, art. 1.331, § 3º](#)
- Partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, salas e lojas, 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: [CC, art. 1.331, § 1º](#)
- Ato de instituição do condomínio determinará a fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns: [CC, art. 1.332, inc. II](#)
- Na instituição de condomínio edilício constará a fração ideal sobre o terreno e partes comuns atribuída a cada propriedade exclusiva, dispensando-se a descrição interna da unidade: [Lei 4.591/64, art. 7º](#)

Adjudicação

- Frações ideais de prédio sinistrado pertencentes à minoria podem ser adjudicadas (transferidas), por sentença, à maioria dos condôminos que deliberarem sua reconstrução, mediante depósito em juízo das importâncias arbitradas em avaliação judicial: [Lei 4.591/64, art. 15](#)

Condomínio de lotes

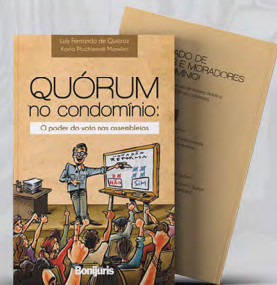
- Nos condomínios de lotes a fração ideal de cada condô-

QUÓRUM NO CONDOMÍNIO

O PODER DO VOTO NAS ASSEMBLEIAS

de Luiz Fernando de Queiroz e Karla Pluchiennik Moreira

Esta obra reúne de maneira didática 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.



R\$ 40,00

104 páginas

Compre pelo QR Code

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris
Editora

TEORIA CRÍTICA DO DIREITO

UMA APROXIMAÇÃO MACROFILOSÓFICA

de Luiz Fernando Coelho

Repensada e atualizada, a obra mais relevante do autor continua inovadora e contemporânea, conduzindo o leitor, com elegância e lucidez, a reflexões complexas sobre as esferas mais profundas do ser humano, da sociedade e do Estado.



R\$ 120,00
544 páginas

Compre pelo QR Code

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris
Editora

mino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao seu potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição: [Decreto 9.310/18, art. 64, § 1º](#)

Condomínio urbano simples

- Após o registro da instituição do condomínio urbano simples, deverá ser aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver, representada na forma de percentual: [Lei 13.465/17, art. 62, § 1º](#)

Direito real de laje

- Instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas: [Decreto 9.310/18, art. 58, § 4º](#)

Rateio das despesas

- Contribuição de cada condômino para as despesas comuns será proporcional à fração ideal de sua unidade autônoma, salvo disposição em contrário na convenção: [CC, art. 1.336, inc. I](#)
- Salvo disposição em contrário na convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade: [Lei 4.591/64, art. 12, § 1º](#)

Vaga de garagem

- Vaga de garagem que tiver fração ideal específica de terreno será tratada como objeto de propriedade exclusiva, sendo vedada, em princípio, sua transferência a pessoas estranhas ao con-

domínio: [Lei 4.591/64, art. 2º, §§ 1º e 2º](#)

- Nos edifícios-garagem, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas: [Lei 4.591/64, art. 2º, § 3º](#)

Usucapião especial

- Na constituição de condomínio originado por usucapião especial em núcleos urbanos informais (favelas), o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos estabelecendo frações ideais diferenciadas: [Lei 10.257/01, art. 10, § 3º](#)

FUNDO DE RESERVA

Constituição

- É do locador a obrigação de pagar, como despesa extraordinária do condomínio, as verbas destinadas à constituição de fundo de reserva: [Lei 8.245/91, art. 22, par. ún., al. g](#)
- Convenção do condomínio deverá conter disposição a respeito da forma de contribuição para a constituição de fundo de reserva: [Lei 4.591/64, art. 9º, § 3º, al. j](#)

Reposição

- É do locatário a responsabilidade pela reposição de verbas do fundo de reserva utilizadas no pagamento de despesas ordinárias do condomínio: [Lei 8.245/91, art. 23, § 1º, al. i](#)
- Locatário não é obrigado a repor verbas do fundo de reserva utilizadas para pagar despesas ordinárias referentes a período anterior ao início da locação: [Lei 8.245/91, art. 23, § 1º, al. i](#)

FURTO DE COISA COMUM

Detenção

- Condômino que subtrair coisa comum, para si ou para outrem, de quem legitimamente a detém comete crime de furto, punível com a pena de detenção de seis meses a dois anos, ou multa: [CP, art. 156](#)



GARAGEM

VER TAMBÉM [Abrigo para veículos](#) / [Edifício-garagem](#)

Alienação e locação

- Garagem em condomínio edilício não pode ser alienada e gravada livremente por seus proprietários: [CC, art. 1.331, § 1º](#)
- Venda ou locação da garagem a pessoas estranhas ao condomínio depende de autorização expressa da convenção: [CC, art. 1.331, § 1º](#)
- 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: [CC, art. 1.339, § 1º](#)
- Direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados poderá ser transferido a outro condômi-

no, independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio: [Lei 4.591/64, art. 2º, § 2º](#)

Direito de preferência

- Resolvendo o condômino alugar área no abrigo para veículos, terá preferência, em condições iguais, qualquer dos condôminos a estranhos, e, entre todos, os possuidores: [CC, art. 1.338](#)

Fração ideal

- Vaga de garagem com fração ideal própria e específica de terreno constitui unidade autônoma, não estando vinculada a qualquer outra unidade habitacional do condomínio: [Lei 4.591/64, art. 2º, § 1º](#)
- Nos edifícios-garagem serão atribuídas frações ideais de terreno específicas para cada vaga de garagem: [Lei 4.591/64, art. 2º, § 3º](#)
- Vaga de garagem com fração ideal e matrícula própria no registro de imóveis pode ser penhorada por dívida do seu proprietário: [STJ, Súmula 449](#)

Penhora

- Vaga de garagem que possui matrícula própria no registro de imóveis não constitui bem de família para efeito de penhora: [STJ, Súmula 449](#)

Pessoa com deficiência

- Na construção, ampliação ou reforma de edifícios de uso coletivo, deverão ser reservadas vagas próximas à circulação de pedestres, devidamente sinalizadas, para veículos que transportem pessoas com deficiência ou com dificuldade de locomoção

permanente: [Lei 10.098/00, art. 11, par. ún., inc. I](#)

- Vagas para pessoas com deficiência devem equivaler a 2% do total (no mínimo, uma vaga) e ter as especificações de desenho e traçado de acordo com as normas técnicas vigentes de acessibilidade: [Lei 13.146/15, art. 47, § 1º](#)
- Veículos estacionados nas vagas reservadas devem exigir, em local de ampla visibilidade, a credencial do beneficiário, fornecida pelos órgãos de trânsito, com validade em todo o território nacional: [Lei 13.146/15, art. 47, §§ 2º e 4º](#)
- Utilização indevida das vagas reservadas sujeita os infratores às sanções previstas no Código de Trânsito Brasileiro: [Lei 13.146/15, art. 47, § 3º](#)

Propriedade exclusiva

- Vagas de garagem serão sempre tratadas como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o seu tamanho, inclusive nos edifícios-garagem, com ressalva das restrições que se lhe impõem: [Lei 4.591/64, art. 2º, caput e § 1º](#)

Vaga acessível por permuta

- Morador com deficiência de mobilidade e que tenha vaga vinculada à sua unidade autônoma poderá solicitar uma das vagas sob administração do condomínio, hipótese em que o condomínio deverá ceder a posse temporária de vaga acessível em troca da vinculada à unidade: [Decreto 9.451/18, art. 8º, § 4º](#)





GARANTIA HIPOTECÁRIA

Instituição de condomínio

- Existência de garantia hipotecária em imóvel não impede que nele seja instituído condomínio edilício, podendo o ônus ser dividido, gravando cada unidade autônoma, se o requererem ao juiz o credor, o devedor ou os donos, obedecida a proporção entre o valor de cada um deles e o crédito: [CC, art. 1.488](#)

Oposição

- Credor só poderá se opor ao pedido de desmembramento do ônus se provar que haverá diminuição de sua garantia hipotecária: [CC, art. 1.488, § 1º](#)

GÁS GERAL

Parte comum

- Rede geral de distribuição de gás do condomínio edilício será utilizada em comum pelos condôminos, não podendo ser alienada separadamente ou dividida: [CC, art. 1.331, § 2º](#)
- Consumo de água e esgoto, gás, luz e força nas áreas de uso comum da edificação é despesa ordinária do condomínio: [Lei 8.245/91, art. 23, § 1º, al. b](#)

GUARDA DA DOCUMENTAÇÃO

Obrigação do síndico

- Compete ao síndico manter guardada durante o prazo de cinco anos, para eventuais necessidades de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio: [Lei 4.591/64, art. 22, § 1º, al. g](#)

H

HABITABILIDADE DO EDIFÍCIO

Despesas extraordinária

- Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício constituem despesas extraordinárias do condomínio, de responsabilidade do locador e não do locatário: [Lei 8.245/91, art. 22, par. ún., al. c](#)

HERANÇA

Divisão da coisa comum

- Aplicam-se à divisão do condomínio de duas ou mais pessoas sobre a mesma coisa, no que couber, as regras de partilha da herança: [CC, art. 1.321](#)

HIPOTECA DE TERRENO

Constituição de condomínio

- Imóvel dado em garantia hipotecária pode ser loteado ou nele ser constituído condomínio, com a divisão do ônus entre todos os lotes ou unidades autônomas: [CC, art. 1.488](#)
- Constituição de condomínio edilício depende de requerimento ao juiz, formulado pelo credor, devedor ou pelos donos, obedecida a proporção entre o valor de cada um deles e o crédito: [CC, art. 1.488](#)
- Credor só poderá se opor ao pedido de desmembramento do ônus se provar que ele

implica diminuição de sua garantia: [CC, art. 1.488, § 1º](#)

- Salvo convenção em contrário, todas as despesas judiciais ou extrajudiciais necessárias ao desmembramento do ônus correm por conta de quem o requerer: [CC, art. 1.488, § 2º](#)

I

IDENTIFICAÇÃO

Unidade autônoma

- 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: [CC, art. 1.331, § 3º](#)
- Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação: [Lei 4.591/64, art. 1º, § 1º](#)

IMPEDIMENTO DO SÍNDICO

Obras necessárias

- Qualquer condômino poderá tomar a iniciativa de realizar obras ou reparações necessárias, independentemente de autorização, caso o síndico esteja impedido de realizá-las: [CC, art. 1.341, § 1º](#)
- Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários que importarem despesas excessivas somente poderão ser efetuados após autorização da assembleia, que poderá

INADIMPLÊNCIA

ser convocada por qualquer dos condôminos se o síndico estiver impedido: [CC, art. 1.341, § 3º](#)

IMPOSTO PREDIAL

Lançamento individual

- Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas ao imposto predial e demais taxas e tributos federais, estaduais e municipais: [Lei 4.591/64, art. 11](#)

Notificação

- Nas ações judiciais de cobrança ou execução de imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, será notificado o titular do domínio pleno ou útil, inclusive o promitente vendedor ou fiduciário: [Lei 11.977/09, art. 72](#)

Penhorabilidade

- Bem de família pode ser penhorado por dívidas decorrentes do atraso no pagamento do imposto predial ou territorial do imóvel, assim como por taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar: [Lei 8.009/90, art. 3º, inc. IV](#)

INADIMPLÊNCIA

Do condômino

- Condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convenencionados ou, não sendo previstos, os de 1% ao mês e multa de até 2% sobre o débito: [CC, art. 1.336, § 1º](#)
- Condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na convenção fica su-

jeito ao pagamento de juros de mora, multa e correção monetária: [Lei 4.591/64, art. 12, § 3º](#)

Do multiproprietário

- No condomínio em multipropriedade, na hipótese de inadimplemento, por parte do multiproprietário, da obrigação de custeio das despesas ordinárias e extraordinárias, é cabível a adjudicação ao condomínio edilício da fração de tempo correspondente: [CC, art. 1.358-S, caput](#)
- Se o imóvel objeto da multipropriedade estiver sob a gestão de uma administração única, em regime de pool, em caso de inadimplência o inadimplente poderá ficar proibido de utilizar o imóvel até a integral quitação da dívida: [CC, art. 1.358-S, inc. I](#)
- Administradora do sistema de locação utilizará a receita líquida percebida pelo multiproprietário inadimplente para quitar suas dívidas condominiais, seja do condomínio edilício, seja do condomínio em multipropriedade, até sua integral quitação: [CC, art. 1.358-S, inc. III](#)

Do mutuário

- Não pagamento das prestações, dos tributos e das taxas condominiais incidentes sobre o imóvel objeto do crédito imobiliário sujeitará o mutuário à perda dos benefícios de qualquer medida judicial que tenha interferido na eficácia de cláusulas do contrato de crédito imobiliário respectivo: [Lei 10.931/04, art. 49](#)

VOCÊ PODE
ACABAR COM A
INADIMPLÊNCIA.

GARANTIA DA TAXA DE CONDOMÍNIO



CASTELO
GARANTIA CONDOMINIAL
NITERÓI

garantidoracasteloniteroi.com.br

☎ 21 97011 3096

21 3617 0121





SÍNDICO QUE
RECUPERA AS
TAXAS ATRASADAS

TAMBÉM RECUPERA A TRAN- QUILIDADE



CASTELO
GARANTIA CONDOMINIAL
RIO

garantidoracastelorio.com.br

☎ 21 97189 1472

INCÊNDIO

Apólice de seguro

- É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial: [CC, art. 1.346](#)
- Compete ao síndico realizar o seguro da edificação: [CC, art. 1.348, inc. IX](#)
- Seguro da edificação contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte deverá abranger todas as unidades autônomas e partes comuns, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio: [Lei 4.591/64, art. 13](#)

Equipamentos

- Instalação de equipamentos de segurança e de incêndio é despesa extraordinária do condomínio, devendo ser arcada pelo locador e não pelo locatário: [Lei 8.245/91, art. 22, par. ún., al. e](#)
- Manutenção dos equipamentos de segurança e de incêndio é despesa ordinária, de responsabilidade do locatário: [Lei 8.245/91, art. 23, § 1º, al. d](#)

Seguro obrigatório

- Condomínio que não fizer o seguro contra incêndio e outros sinistros ficará sujeito ao pagamento de multa mensal equivalente a 1/12 imposto predial incidente sobre as edificações, cobrável executivamente pela municipalidade: [Lei 4.591/64, art. 13, par. ún.](#)

INCOMPATIBILIDADE DE CONVIVÊNCIA

Comportamento antissocial

- Condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais, poderá ser constringido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição do condômino: [CC, art. 1.337, par. ún.](#)
- Síndico deverá convocar a assembleia dos condôminos para deliberar a respeito da multa imposta e de medidas a serem tomadas para resolver a situação: [CC, art. 1.337, par. ún.](#)

INCORPORADOR

Averbação da construção

- Após a concessão do "habite-se" pela autoridade administrativa, o incorporador deverá requerer a averbação da construção das edificações, para efeito de individualização e discriminação das unidades: [Lei 4.591/64, art. 44, caput](#)

Averbações e registros

- Até a emissão da carta de habite-se, as averbações e registros relativos à pessoa do incorporador ou referentes a direitos reais de garantias serão realizados na matrícula de origem do imóvel: [Lei 6.015/73, art. 237-A](#)

Constituição de condomínio

- Atos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem para fins de incorporação que resultar em constituição de condomínio, com a atribuição de uma ou

mais unidades aos incorporadores, deverão ser registrados no registro de imóveis: [Lei 6.015/73, art. 167, inc. I, item 23](#)

Comercialização das unidades

- Antes de iniciar a negociação das unidades autônomas, o incorporador arquivará a certidão negativa de débito para com a previdência social no registro de imóveis: [Lei 4.591/64, art. 32, al. f](#)

Convocação e presença

- Nas incorporações de construção em condomínio, as assembleias serão convocadas por 1/3 dos votos dos contratantes, pelo incorporador ou pelo construtor, com menção expressa do assunto a tratar, sendo admitido o comparecimento de procurador: [Lei 4.591/64, art. 49, § 1º](#)
- Em primeira convocação, a assembleia será instalada com no mínimo metade dos contratantes, e com qualquer número em segunda, sendo obrigatória a presença, em qualquer caso, do incorporador ou do construtor, quando convocantes: [Lei 4.591/64, art. 49, § 3º](#)

Informalidade

- Proprietários de terreno que contratarem a construção de edifício destinado a se constituir em condomínio e que iniciarem a alienação das unidades antes da conclusão das obras se equiparam aos incorporadores, para todos os efeitos legais: [Lei 4.591/64, art. 30](#)

Interior customizado

- Incorporadores responsáveis pelo projeto e construção de novas edificações devem assegurar que per-

centual mínimo de suas unidades sejam internamente acessíveis a pessoas com deficiência, sendo vedada a cobrança de valores adicionais para a aquisição dessas unidades: [Lei 13.146/15, art. 58, §§ 1º e 2º](#)

Redução de emolumentos

- Emolumentos devidos ao registro de imóveis serão reduzidos em 75% (FAR e FDS) ou 50% (demais empreendimentos) se o incorporador declarar (e comprovar) que seu empreendimento está enquadrado no programa Minha Casa Minha Vida: [Lei 11.977/09, art. 42](#)

Responsabilidade

- Iniciativa e responsabilidade das incorporações imobiliárias cabem ao incorporador: [Lei 4.591/64, art. 31, caput](#)

Seguridade social

- Exclui-se da responsabilidade solidária perante a seguridade social o adquirente de prédio ou unidade imobiliária que realizar a operação com incorporador de imóveis, ficando este solidariamente responsável com o construtor: [Lei 8.212/91, art. 30, inc. VI](#)
- Adquirente de unidade imobiliária de obra de construção civil não incorporada na forma da Lei 4.591/64 poderá obter documento comprobatório de inexistência de débito, desde que comprove o pagamento das contribuições relativas à sua unidade: [Lei 8.212/91, art. 47, § 7º](#)

Solidariedade

- Toda e qualquer incorporação, independentemente da forma por que seja constituída, terá um ou mais incorporadores solidariamente

responsáveis: [Lei 4.591/64, art. 31, § 3º](#)

- Incorporador de obra em condomínio é solidário com o construtor pelo cumprimento das obrigações para com a seguridade social, ressalvado o seu direito regressivo: [Decreto 3.048/99, art. 220 e Lei 8.212/91, art. 30, inc. V](#)

INGRESSO DO ADQUIRENTE

Sem restrições

- Aquisição parcial de uma edificação ou de uma unidade autônoma implica o ingresso automático do adquirente no condomínio, sem necessidade de qualquer aprovação, ficando sujeito às disposições da lei, da convenção do condomínio e do regimento interno: [Lei 4.591/64, art. 18](#)

INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO

Ato de instituição

- Condomínio poderá ser instituído por ato entre vivos (contrato, convenção, escritura) ou por testamento, registrado no cartório de registro de imóveis: [CC, art. 1.332, caput](#)
- Condomínio por unidades autônomas será instituído por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no registro de imóvel, com individualização de cada unidade e atribuição de fração ideal sobre o terreno e partes comuns: [Lei 4.591/64, art. 7º](#)
- Proprietários, promitentes compradores e cessionários podem instituir condomínio sobre terreno e nele erigir





uma ou mais edificações: [Lei 4.591/64, art. 8º, caput](#)

- Ato de instituição de condomínio deve discriminar e individualizar as unidades de propriedade exclusiva, a fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns, e declarar o fim a que as unidades se destinam: [CC, art. 1.332, inc. I a III](#)

Condomínio de lotes

- Fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao seu potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição: [Decreto 9.310/18, art. 64, § 1º](#)

Condomínio urbano simples

- Instituição de condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, com identificação das partes comuns do solo, partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas: [Lei 13.465/17, art. 62](#)
- Após o registro da instituição do condomínio urbano simples, será aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver: [Lei 13.465/17, art. 62, § 1º](#)

Fração ideal

- Instrumento de instituição do condomínio indicará, em forma decimal ou ordinária, a fração ideal do solo e das outras partes comuns vinculada inseparavelmente

a cada unidade autônoma: [CC, art. 1.331, § 3º](#)

Multipropriedade

- 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: [CC, art. 1.358-F](#)
- Instrumento de instituição da multipropriedade poderá estabelecer o limite máximo de frações de tempo no mesmo imóvel que poderão ser detidas pela mesma pessoa natural ou jurídica: [CC, art. 1.358-H](#)
- Condomínio edilício poderá adotar o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas, mediante previsão no instrumento de instituição ou deliberação da maioria absoluta dos condôminos: [CC, art. 1.358-O, inc. I e II](#)
- Convenções dos condomínios edilícios poderão limitar ou impedir a instituição da multipropriedade nos respectivos imóveis, vedação que somente poderá ser alterada pela maioria absoluta dos condôminos: [CC, art. 1.358-U](#)

Redução de emolumentos

- No programa Minha Casa Minha Vida, os emolumentos devidos ao registro de imóveis pelos atos de abertura de instituição de condomínio serão reduzidos em 75% (FAR e FDS) ou 50% (demais empreendimentos): [Lei 11.977/09, art. 42, inc. I e II](#)
- No ato do registro de incorporação, o interessado deve declarar que o seu empreendimento está enquadrado no

programa Minha Casa Minha Vida para obter a redução dos emolumentos: [Lei 11.977/09, art. 42, § 2º](#)

Registro da instituição

- No registro de imóveis, além da matrícula, serão feitos o registro das incorporações, instituições e convenções de condomínio: [Lei 6.015/73, art. 167, inc. I, item 17](#)

Reserva legal

- Pode ser instituída reserva legal em regime de condomínio entre propriedades rurais, respeitado o percentual previsto no Código Florestal para cada região do país: [Lei 12.651, art. 16](#)
- No parcelamento de imóveis rurais, a área de reserva legal poderá ser agrupada em regime de condomínio entre os adquirentes: [Lei 12.651, art. 16, par. ún.](#)

INTIMAÇÕES

Ação de demarcação

- Qualquer condômino é parte legítima para promover a demarcação do imóvel comum, requerendo a intimação dos demais para, querendo, intervir no processo: [CPC, art. 575](#)

Direito real de laje

- Quando a penhora recair sobre o direito real de laje, incumbe ao exequente requerer a intimação do titular da construção-base, bem como, se for o caso, do titular de lajes anteriores: [CPC, art. 799, inc. X](#)
- Exequente de propriedade com direito real de laje deverá requerer a intimação dos titulares das lajes quando a penhora recair sobre a cons-

trução-base: [CPC, art. 799, inc. XI](#)

Dívida de financiamento

- Mutuário que atrasar por mais de 90 dias sua prestação de financiamento ou contribuição de condomínio do programa Minha Casa Minha Vida (FAR e FDS) será intimado pelo credor fiduciário para pagar integralmente a dívida no prazo de 15 dias: [Lei 11.977/09, art. 7º-C](#)
- Nos condomínios edifícios ou em conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência: [Lei 11.977/09, art. 7º-C, § 6º](#), e [CPC, art. 252, par. ún.](#)

Obrigações do locatário

- Locatário é obrigado a 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: [Lei 8.245/91, art. 23, inc. VII](#)

Porteiro

- Funcionário da portaria pode ser intimado de mandado de citação de condômino ausente com hora certa se o oficial de justiça suspeitar que o citando esteja se ocultando: [CPC, art. 252, caput](#)

Sistema de financiamento imobiliário

- Nos condomínios edifícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de devedor que (supostamente) estiver se ocultando poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável

pelo recebimento de correspondência: [Lei 9.514/97, art. 26, § 3º-B](#)

J

JUIZ

Adjudicação

- Se o prédio sinistrado for reconstruído por decisão da assembleia, a maioria dos condôminos poderá adquirir as partes dos dissidentes, com avaliação judicial e depósito do valor em juízo, caso em que o juiz poderá autorizar a adjudicação das frações ideais do terreno à maioria: [Lei 4.591/64, art. 15, § 2º](#)

Administração da coisa comum

- Na administração da coisa comum, não sendo possível alcançar maioria absoluta, decidirá o juiz, a requerimento de qualquer condômino, ouvidos os outros: [CC, art. 1.325, § 2º](#)

Assembleia frustrada

- Qualquer condômino poderá requerer ao juiz que decida a respeito de questões internas do condomínio, se a assembleia ordinária anual não for convocada ou não se reunir: [CC, art. 1.350, § 2º](#)

Divisão e partilha

- Na ação de divisão de copropriedade, depois de ouvidas as partes sobre o cálculo e o plano da divisão, o juiz liberará a partilha: [CPC, art. 596, caput](#)
- A requerimento de qualquer interessado e se graves razões o aconselharem, pode

O financeiro do condomínio não fecha no azul há muito tempo?

A SOLUÇÃO É MUITO SIMPLES:

COBRANÇA ATIVA

Nosso compromisso é eliminar o problema da inadimplência condominial através do serviço de cobrança ativa com prestação de contas mensal.

E mais:

- Emissão de boletos.
- Cobrança a partir do 5º dia.
- Elaboração e alteração de convenção condominial.
- Regulamento interno.
- Análise e orientação de contratos.



CONDOJURIS
ASSESSORIA DE COBRANÇAS

cjrj.com.br

21 96956 5706 ☎
21 2524 7474



NÃO TROPECE NA REDAÇÃO

QUESTÕES DE GRAMÁTICA E ESTILO

de **Maria Tereza de Queiroz Piacentini**

Uma obra útil sobre o bom uso da língua portuguesa na sua dimensão gramatical, ortográfica e de estilo, direcionada a redatores, revisores e tradutores, como também a quem mais queira escrever com clareza e correção.



R\$ 120,00
448 páginas

Compre pelo QR Code

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris
Editora

o juiz determinar a divisão da coisa comum antes do prazo: [CC, art. 1.320, § 3º](#)

JUROS MORATÓRIOS

Débitos do alienante

- Adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios: [CC, art. 1.345](#)

Previstos ou não

- Condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados (estabelecidos na convenção) ou, não sendo previstos, os de 1% ao mês: [CC, art. 1.336, § 1º](#)

Reconstrução do prédio

- Na hipótese de reconstrução de prédio sinistrado, 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 de 1% ao mês: [Lei 4.591/64, art. 15, § 6º](#)

que couber, ao condomínio de lotes: [Decreto 9.310/18, art. 64, § 2º c/c CC, art. 1.358-A, § 2º](#)

Condomínio urbano simples

- Ao condomínio urbano simples aplica-se, no que couber, o disposto na legislação civil e em especial as normas do Código Civil a respeito do condomínio edilício: [Lei 13.465/17, art. 61, par. ún.](#)

Direito real de laje

- Aplica-se subsidiariamente ao direito real de laje a legislação relativa aos condomínios edilícios: [CC, art. 1.510-C, caput](#)

Divisão da coisa comum

- Aplicam-se à divisão do condomínio de duas ou mais pessoas sobre a mesma coisa, no que couber, as regras de partilha da herança: [CC, art. 1.321](#)

Herança

- Até a partilha, o direito dos co-herdeiros, quando à propriedade e posse da herança, será indivisível e regulado pelas normas relativas ao condomínio comum: [CC, art. 1.791](#)

Multipropriedade

- Regime de multipropriedade está disciplinado pelo Código Civil e, de forma supletiva e subsidiária, pela Lei do Condomínio (4.591/64) e pelo Código do Consumidor (Lei 8.078/90): [CC, art. 1.358-B](#)



LAJE

VER [Direito real de laje](#)

LEGISLAÇÃO SUBSIDIÁRIA

Condomínio de lotes

- Normas relativas ao condomínio edilício aplicam-se, no

LEGITIMIDADE

Cobrança de multas

- 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: [Lei 4.591/64, art. 21, par. ún.](#)

Representação judicial

- Condomínio será representado em juízo, ativa e passivamente, pelo administrador ou síndico: [CPC, art. 75, inc. XI](#)

LOCAÇÃO DE GARAGEM

Para estranhos

- Abrigos para veículos não podem ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, exceto quando existe autorização expressa na convenção de condomínio: [CC, art. 1.331, § 1º](#)

Preferência

- Caso o condômino resolva alugar área no abrigo para veículos, preferir-se-á, em condições iguais, qualquer dos condôminos a estranhos, e, entre todos, os possuidores: [CC, art. 1.338](#)

LOCAÇÃO DE PARTES COMUNS

Isenção de IR

- Até o limite de R\$ 24.000,00 anuais, estão isentos de imposto de renda os rendimentos recebidos pelos condomínios residenciais provenientes do uso, aluguel ou locação de partes comuns do condomínio: [Lei 12.973/14, art. 3º, inc. I](#)

LOCAÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA

Aluguel livre

- Unidades autônomas do condomínio, como aparta-

mentos, salas e lojas, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser livremente alugadas por seus proprietários: [CC, art. 1.331, § 1º](#)

Fração de tempo

- Nos condomínios em multipropriedade, o multiproprietário tem o direito de ceder sua fração de tempo em locação ou comodato: [CC, art. 1.358-I, inc. II](#)

LOCADOR

Ausência na assembleia

- Caso o condômino-locador não compareça à assembleia do condomínio, o locatário poderá votar em seu lugar nas decisões que não envolvam despesas extraordinárias: [Lei 4.591/64, art. 24, § 4º](#)

Despesas extraordinárias

- Locador é obrigado a pagar as despesas extraordinárias do condomínio: [Lei 8.245/91, art. 22, inc. X](#)

Despesas ordinárias

- Locador pode cobrar do locatário as despesas ordinárias de condomínio junto com o aluguel do mês a que se refiram: [Lei 8.245/91, art. 25, caput](#)
- Se o locador antecipar os pagamentos do condomínio, a ele pertencerão as vantagens daí advindas, salvo se o locatário reembolsá-lo integralmente: [Lei 8.245/91, art. 25, par. ún.](#)

LOCATÁRIO

Aluguel com condomínio

- Se o contrato de locação não isentar o locatário da responsabilidade pelo pagamento das despesas ordinárias de

condomínio, o locador poderá cobrar tais verbas juntamente com o aluguel do mês a que se refiram: [Lei 8.245/91, art. 25, caput](#)

- Se o locador antecipar os pagamentos do condomínio, a ele pertencerão as vantagens daí advindas, salvo se o locatário reembolsá-lo integralmente: [Lei 8.245/91, art. 25, par. ún.](#)

Direito de preferência

- Havendo condomínio no imóvel locado, a preferência do condômino para sua aquisição terá prioridade sobre a do locatário: [Lei 8.245/91, art. 34](#)

Obrigações legais e contratuais

- Locatário é obrigado a pagar os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, e a entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de encargos condominiais: [Lei 8.245/91, art. 23, inc. I e VII](#)
- Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos é obrigação do locatário: [Lei 8.245/91, art. 23, inc. X](#)
- Locatário é obrigado a pagar as despesas ordinárias de condomínio: [Lei 8.245/91, art. 23, inc. XII](#)

Orçamento e rateio

- Locatário fica obrigado ao pagamento das despesas ordinárias do condomínio, desde que constem de previsão orçamentária e rateio mensal, podendo exigir a qualquer tempo a comprovação dos gastos realizados: [Lei 8.245/91, art. 23, § 2º](#)





Participação em assembleia

- Nas decisões da assembleia que não envolvam despesas extraordinárias do condomínio, o locatário poderá votar caso o condômino-locador a ela não compareça: [Lei 4.591/64, art. 24, § 4º](#)

Prédio de um só proprietário

- No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas ordinárias comuns, de administração e manutenção, desde que comprovadas: [Lei 8.245/91, art. 23, § 3º](#)

Rateio do saldo devedor

- Locatário é obrigado a contribuir com os rateios de saldo devedor do condomínio, ocorridos com o pagamento de despesas ordinárias, salvo se referentes a período anterior ao início da locação: [Lei 8.245/91, art. 23, § 1º, al. h](#)

Reposição do fundo de reserva

- Locatário é obrigado a contribuir com a reposição do fundo de reserva que foi, total ou parcialmente, utilizado no pagamento de despesas ordinárias do condomínio, salvo se referentes a período anterior ao início da locação: [Lei 8.245/91, art. 23, § 1º, al. i](#)

LOGRADOURO PÚBLICO

Passagem livre

- Acesso ao logradouro público, como as demais partes comuns, será utilizado

coletivamente pelos condôminos, não podendo ser alienado separadamente ou dividido: [CC, art. 1.331, § 2º](#)

- Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público: [CC, art. 1.331, § 4º c/c Lei 13.465/17, art. 62, § 3º](#)
- Logradouros, ruas, avenidas, caminhos e passagens são considerados vias terrestres: [CTB, art. 2º, caput](#)

LOJAS E SOBRELÓJAS

Contribuição obrigatória

- Lojas e sobrelojas têm o dever de contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção: [CC, art. 1.336, inc. I](#)

Livre disposição

- Lojas e sobrelojas do prédio, 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: [CC, art. 1.331, § 1º](#)

LOTEAMENTO

Acesso regulamentado

- No loteamento de acesso controlado, constituído por condomínio de lotes e regulamentado pelo município, é proibido impedir o acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados: [Lei 6.766/79, art. 2º, § 8º](#)

Citação com hora certa

- Nos loteamentos com controle de acesso (com caracte-

terísticas de condomínio), o oficial de justiça poderá intimar o funcionário da portaria de que voltará no dia útil imediato a fim de efetuar a citação do morador, na hora que designar: [CPC, art. 252, par. ún.](#)

Citação de morador

- Nos loteamentos com controle de acesso será válida a entrega do mandado de citação de morador a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência: [CPC, art. 248, § 4º](#)
- Funcionário da portaria poderá recusar o recebimento do mandado de citação se declarar, por escrito, sob as penas da lei, que o destinatário da correspondência está ausente: [CPC, art. 248, § 4º](#)

Requisitos e limitações

- Loteamentos e condomínios de lotes devem respeitar a densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem: [Lei 6.766/79, art. 4º, inc. I](#)
- Lotes em condomínio terão área mínima de 125m² e frente mínima de cinco metros, salvo quando se destinarem à edificação de conjuntos habitacionais de interesse social: [Lei 6.766/79, art. 4º, inc. II](#)
- Vias de loteamento em condomínio deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local: [Lei 6.766/79, art. 4º, inc. IV](#)
- Nos condomínios de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em

geral e da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros: [Lei 6.766/79, art. 4º, § 4º](#)

Restrições à multipropriedade

- Memoriais de loteamentos e instrumentos de venda dos lotes em loteamentos urbanos poderão limitar ou impedir a instituição da multipropriedade nos respectivos imóveis: [CC, art. 1.358-U](#)

M

MAIORIA ABSOLUTA

VER TAMBÉM [Quórum de maioria absoluta](#)

Bens em comum

- No condomínio comum, a maioria será calculada pelo valor dos quinhões e as deliberações serão tomadas por maioria absoluta: [CC, art. 1.325, § 1º](#)
- Não sendo possível alcançar maioria absoluta, decidirá o juiz, a requerimento de qualquer condômino, ouvidos os outros: [CC, art. 1.325, § 2º](#)

Destituição do síndico

- Síndico que praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o condomínio poderá ser destituído pelo voto da maioria absoluta dos condôminos reunidos em assembleia especialmente convocada: [CC, art. 1.349](#)

Multipropriedade

- Qualquer condomínio edilício pode adotar o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas, mediante deliberação da maioria absoluta dos condôminos: [CC, art. 1.358-O, inc. II c/c art. 1.358-U](#)

MANDATO

Conselho consultivo

- Mandato dos membros do conselho consultivo não poderá exceder dois anos, permitida a reeleição: [Lei 4.591/64, art. 23, caput](#)

Conselho fiscal

- Membros do conselho fiscal, se houver, serão eleitos pela assembleia para um mandato não superior a dois anos: [CC, art. 1.356](#)

Multipropriedade

- Condomínio edilício que tenha instituído o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas terá necessariamente um administrador profissional, cujo contrato de administração terá prazo de duração livremente conveniado: [CC, art. 1.358-R](#)

Síndico

- Assembleia elegerá um síndico para administrar o condomínio por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se: [CC, art. 1.347](#)
- Será eleito, na forma prevista na convenção, um síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder de dois anos, sendo permitida a reeleição: [Lei 4.591/64, art. 22, caput](#)

LEGISLAÇÃO DO CONDOMÍNIO

COLETÂNEA PRÁTICA

de Luiz Fernando de Queiroz e Olga Maria Krieger

Em sua quinta edição, a obra conta com atualizações de novas normas legais, como o Estatuto da Pessoa com Deficiência, Lei da Acessibilidade, Lei Antifumo, Lei do Consumo Hídrico Individualizado, assim como os novos artigos do Código de Processo Civil de 2015 e continua sendo uma excelente ferramenta de trabalho para síndicos, condôminos e profissionais da área.



R\$ 49,90
224 páginas

Compre pelo QR Code

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris Editora



BOM PARA
O SÍNDICO

MELHOR
PARA O
CONDO-
MÍNIO



CASTELO
GARANTIA CONDOMINIAL
CAPITAL

garantidoracastelo.com.br

☎ 21 **96673 4307**

21 **3197 1212**

MANUTENÇÃO DO PRÉDIO

Subsídico

- Convenção do condomínio poderá prever a eleição de subsíndicos, cujo mandato não poderá exceder dois anos, sendo permitida a reeleição: [Lei 4.591/64, art. 22, § 6º](#)

MANUTENÇÃO DO PRÉDIO

Ar-condicionado central

- Edifícios de uso coletivo que possuem ambientes de ar interior climatizado artificialmente, como alguns condomínios comerciais, devem dispor de um plano de manutenção, operação e controle, visando à eliminação ou minimização de riscos potenciais à saúde dos ocupantes: [Lei 13.589/18, art. 1º](#)

Declaração da Rais

- Condomínio deve apresentar declaração RAIS com a relação dos vínculos laborais havidos ou em curso no ano-base e, alternativamente, apresentar RAIS negativa caso não tenha mantido empregados: [Portaria 6.136/20 do ME, art. 2º, inc. VI, e §1º](#)

Definição e aprovação

- Gastos rotineiros de manutenção do edifício são considerados despesas ordinárias do condomínio, devendo ser suportados pelo locatário e não pelo locador: [Lei 8.245/91, art. 22, par. ún. c/c art. 23, inc. XII](#)
- Aprovação das verbas para as despesas de conservação da edificação ou conjunto de edificações e manutenção de seus serviços deve ser efetuada na assembleia geral ordinária dos

condôminos: [Lei 4.591/64, art. 24, caput](#)

Equipamentos e instalações

- Manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum, constituem despesas ordinárias do condomínio: [Lei 8.245/91, art. 23, al. d](#)
- Equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes e lazer devem ser conservados pelo condomínio com as verbas ordinárias de manutenção: [Lei 8.245/91, art. 23, al. e](#)
- Despesas com manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico, antenas coletivas e demais aparelhos de uso comum serão lançadas no rol de despesas ordinárias do condomínio: [Lei 8.245/91, art. 23, al. f](#)

Multipropriedade

- Convenção de condomínio em multipropriedade determinará as normas de manutenção ordinária e extraordinária e disporá sobre a criação de fundo de reserva para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário: [CC, art. 1.358-G, inc. I, III e IV](#)
- Manutenção, conservação e limpeza do imóvel é atribuição do administrador do condomínio em multipropriedade: [CC, art. 1.358-M, § 2º, inc. III](#)
- Administrador será mandatário legal de todos os multiproprietários para a realização dos atos de gestão ordinária, incluindo manutenção, conservação e limpeza do imóvel e de suas instala-

ções, equipamentos e mobiliário: [CC, art. 1.358-R, § 3º](#)

Responsabilidade legal

- Dono de edifício ou construção responde pelos danos que resultarem de sua ruína, se esta provier da falta de reparos e de manutenção cuja necessidade era manifesta: [CC, art. 937](#)

Retenção de impostos na fonte

- Pagamentos efetuados por condomínios edilícios por serviços prestados por empresas de manutenção, ou profissionais autônomos, estão sujeitos à retenção da CSLL (contribuição social sobre o lucro líquido), da Cofins e do Pis/Pasep na fonte: [Lei 10.833/03, art. 30, § 1º, inc. IV](#)

MEAÇÃO

Unidades confinantes

- Meação de paredes, soalhos e tetos das unidades confinantes do prédio (ou de unidade autônoma com partes comuns) é regulada pelo disposto no Código Civil, no que lhe for aplicável: [Lei 4.591/64, art. 5º](#)

MEDIÇÃO DA ÁGUA

Individualização

- A partir de 12 de julho de 2021, as novas edificações condominiais deverão adotar padrões de sustentabilidade ambiental que incluam a medição individualizada do consumo hídrico por unidade imobiliária: [Lei 13.312/16, art. 2º, § 3º](#)

MINHA CASA, MINHA VIDA

Atividade comercial

- Nos empreendimentos habitacionais do programa Minha Casa Minha Vida será admitida a produção de unidades destinadas à atividade comercial a eles vinculada, devendo o resultado de sua exploração reverter integralmente ao custeio do condomínio: [Lei 11.977/09, art. 6º-A, § 1º](#)
- É vedada (proibida) a alienação das unidades destinadas à atividade comercial pelo condomínio a que estiverem vinculadas: [Lei 11.977/09, art. 6º-A, § 2º](#)

Notificação do fiduciário

- Nas ações judiciais de cobrança ou execução de cotas de condomínio vinculadas ao programa Minha Casa Minha Vida deverá ser notificado o titular do domínio pleno ou útil, inclusive o promitente vendedor ou fiduciário: [Lei 11.977/09, art. 72](#)

Rescisão do financiamento

- Atraso superior a 90 dias no pagamento das prestações do financiamento ou das contribuições condominiais acarretará o vencimento antecipado do contrato de compra e venda da unidade com cláusula de alienação fiduciária em garantia: [Lei 11.977/09, art. 7º-B, inc. III](#)
- A requerimento do credor fiduciário, o oficial do registro de imóveis intimará o devedor para satisfazer, no prazo de 15 dias, a integralidade da dívida, sob pena de consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário: [Lei 11.977/09, art. 7º-C, caput](#)

- Nos condomínios edilícios ou conjuntos com controle de acesso, a intimação do devedor fiduciante poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência: [Lei 11.977/09, art. 7º-C, § 2º](#)

MORADOR

Administração interna

- Serviços que interessam a todos os moradores são de competência do síndico: [Lei 4.591/64, art. 22, § 1º, al. b](#)

Citação com hora certa

- Nos loteamentos com controle de acesso será válida a entrega do mandado de citação de morador a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência: [CPC, art. 248, § 4º](#)
- Nos loteamentos com controle de acesso (com características de condomínio), o oficial de justiça poderá intimar o funcionário da portaria de que voltará no dia útil imediato a fim de efetuar a citação do morador, na hora que designar: [CPC, art. 252, par. ún.](#)

Contravenção penal

- Comete contravenção penal o condômino ou morador que perturbar o sossego alheio com gritaria ou algazarra: [Decreto-Lei 3.688/41, art. 42, inc. I](#)

Eleição a síndico

- Qualquer morador do condomínio poderá ser eleito síndico pela assembleia dos condôminos: [CC, art. 1.347](#)

Utilização das partes comuns

- Partes e coisas comuns do condomínio devem ser utiliza-





das de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso por todos: [Lei 4.591/64, art. 19](#)

Vaga acessível por permuta

- Morador com deficiência de mobilidade e que tenha vaga vinculada à sua unidade autônoma poderá solicitar uma das vagas sob administração do condomínio, hipótese em que o condomínio deverá ceder a posse temporária de vaga acessível em troca da vinculada à unidade: [Decreto 9.451/18, art. 8º, § 4º](#)

Vizinhança

- Proprietário ou morador tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde, provocadas pela utilização de propriedade vizinha: [CC, art. 1.277, caput](#)
- Limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança devem ser levados em consideração quando da proibição de interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde de todos: [CC, art. 1.277, par. ún.](#)

MULTAS

VER TAMBÉM [Sanções](#)

Aplicação e cobrança

- Compete ao síndico impor e cobrar as multas devidas pelos condôminos: [CC, art. 1.348, inc. VII](#)
- Compete ao síndico a iniciativa do processo e a cobrança da multa, por via executiva, em benefício do condomínio, e, em caso de

omissão, a qualquer condômino: [Lei 4.591/64, art. 21, par. ún.](#)

- Compete ao síndico impor as multas estabelecidas na lei, na convenção ou no regimento interno: [Lei 4.591/64, art. 22, § 1º, al. d](#)

Cerca elétrica

- Síndico que instalar cerca eletrificada ou energizada fora dos padrões legais em área comum de condomínio edilício estará sujeito ao pagamento de multa de R\$ 5.000,00: [Lei 13.477/17, art. 3º](#)

Comportamento antissocial

- Condômino que por seu reiterado comportamento antissocial gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ficará sujeito ao pagamento de multa de dez vezes o valor da sua cota de condomínio: [CC, art. 1.337, par. ún.](#)
- Multa de dez vezes o valor da taxa de condomínio aplicada ao condômino antissocial deverá ser oportunamente ratificada por deliberação da assembleia condominial: [CC, art. 1.337, par. ún.](#)

Descumprimento de obrigação legal

- Condômino que realizar obras que comprometam a segurança da edificação ficará sujeito à multa prevista na convenção, até o limite de cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem: [CC, art. 1.336, § 2º c/c inc. II](#)
- Multa de até cinco vezes o valor das contribuições mensais será aplicada ao condômino que alterar a forma e a

cor da fachada, das partes e esquadrias externas: [CC, art. 1.336, § 2º c/c inc. III](#)

- Condômino que não utilizar sua unidade com a mesma destinação da edificação e a utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos demais possuidores, ou aos bons costumes, será multado em até cinco vezes o valor da cota de condomínio mensal: [CC, art. 1.336, § 2º c/c inc. IV](#)
- Se esta punição não estiver prevista na convenção, a multa somente poderá ser aplicada por deliberação de no mínimo 2/3 dos condôminos restantes, em assembleia: [CC, art. 1.336, § 2º](#)
- Condômino que destinar a unidade a utilização diversa da finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos ficará sujeito ao pagamento de multa prevista na convenção ou no regimento interno: [Lei 4.591/64, art. 10, § 1º](#)

Descumprimento reiterado

- Condômino que reiteradamente não cumpre com seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de 3/4 dos condôminos restantes, ser obrigado a pagar multa de até cinco vezes o valor da contribuição mensal independentemente das perdas e danos que se apurarem: [CC, art. 1.337](#)

Inadimplência

- Condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito a multa de até 2% sobre o débito: [CC, art. 1.336, § 1º](#)

Infração à convenção

- 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: [Lei 4.591/64, art. 21, caput](#)
- Convenção estipulará as sanções e multas a que estão sujeitos os condôminos ou possuidores de unidades do condomínio: [CC, art. 1.334, inc. IV](#)

Infração interna de trânsito

- Motorista que transitar nas vias internas do condomínio estará sujeito ao pagamento de multa por infração ao uso de vagas reservadas em estacionamento: [CTB, art. 24, inc. VI](#)

Isenção do IR

- Receita de multas aplicadas pelo síndico estão isentas do imposto sobre a renda das pessoas físicas, desde que sejam revertidas em benefício do condomínio para cobertura de despesas de custeio ou extraordinárias: [Lei 12.973/14, art. 3º, inc. II](#)

Locação de unidade

- Locatário tem a obrigação de entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de multa ou exigência de autoridade pública (ou do síndico), ainda que dirigida a ele, locatário: [Lei 8.245/91, art. 23, inc. VII](#)

Multipropriedade

- Convenção de condomínio em multipropriedade deverá determinar as multas aplicáveis ao multiproprietário nas hipóteses de descumprimento de deveres: [CC, art. 1.358-G, inc. VI](#)

mento de deveres: [CC, art. 1.358-G, inc. VI](#)

- Multiproprietário que não desocupar o imóvel, imprerivelmente, até o dia e hora fixados na convenção (ou no regimento interno) do condomínio ficará sujeito à multa diária, conforme convenção no instrumento pertinente: [CC, art. 1.358-J, inc. VIII](#)
- Multiproprietário estará sujeito a multa pelo descumprimento de qualquer de seus deveres e a multa progressiva no caso de descumprimento reiterado de deveres: [CC, art. 1.358-J, § 1º, inc. I e II](#)

Regimento interno

- Regimento interno do condômino poderá fixar multas por violação de qualquer dos deveres estipulados na convenção, sem prejuízo de eventual responsabilidade civil ou criminal do infrator: [Lei 4.591/64, art. 21, caput](#)

Responsabilidade do adquirente

- Adquirente de unidade autônoma (ou garagem) torna-se responsável pelo pagamento dos débitos do alienante em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios: [CC, art. 1.345](#)

Seguro obrigatório

- Condomínio que não fizer o seguro da edificação contra incêndio ou sinistro que cause sua destruição total ou parcial, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, ficará sujeito à multa mensal equivalente a 1/12 do imposto predial: [Lei 4.591/64, art. 13, par. ún.](#)

O DIREITO DE SER RUDE

LIBERDADE DE EXPRESSÃO E IMPRENSA

de Max Paskin Neto

O juiz de direito Max Paskin Neto questiona as amarras que envolvem imprensa e governo e analisa o setor de comunicações no Brasil, trazendo a lume a censura prévia existente no texto constitucional. Ao defender a redução do discurso politicamente correto, e o direito de ser rude, o livro mexe com os conceitos do leitor.



R\$ 44,90
192 páginas

Compre pelo QR Code

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris
Editora

VIDA EM CONDOMÍNIO

120 QUESTÕES DO DIA A DIA

de Luiz Fernando de Queiroz

A 2ª edição chega para esclarecer as mais diferentes questões de forma rápida, didática 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.



R\$ 50,00
224 páginas

Compre pelo QR Code



www.livrariabonjuriis.com.br



0800 645 4020
41 3323 4020

Bonjuriis
Editores

MULTIPROPRIEDADE DE CONDOMÍNIO

VER TAMBÉM

[Multipropriedade em condomínio edilício](#)

Administrador do condomínio

- Administração do imóvel em multipropriedade e suas instalações será da pessoa designada no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, ou, na falta de indicação, de pessoa escolhida em assembleia geral dos condôminos: [CC, art. 1.358-M, caput](#)
 - Incumbe ao administrador a coordenação de utilização do imóvel pelos multiproprietários e a determinação dos períodos concretos de uso e gozo exclusivos de cada multiproprietário em cada ano: [CC, art. 1.358-M, § 1º, inc. I e II](#)
 - Administrador deverá zelar pela manutenção, conservação e limpeza do imóvel, ficando responsável pela troca ou substituição das instalações, equipamentos e mobiliário, mediante apresentação de orçamentos: [CC, art. 1.358-M, § 1º, inc. III e IV](#)
 - Cumpre ao administrador submeter os orçamentos à aprovação pela maioria simples dos condôminos em assembleia e elaborar orçamento anual, com previsão das receitas e despesas: [CC, art. 1.358-M, § 1º, inc. IV, al. c, e V](#)
 - Administrador efetuará a cobrança das quotas de custeio de responsabilidade dos multiproprietários: [CC, art. 1.358-M, § 1º, inc. VI](#)
 - Cabe ao administrador o pagamento, por conta do condomínio edilício ou voluntário, de todas as despesas comuns, com os fundos comuns arrecadados: [CC, art. 1.358-M, § 1º, inc. VII](#)
- ### Conceitos
- Multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, cabendo-lhe o direito de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, de forma alternada com os demais proprietários: [CC, art. 1.358-C](#)
 - Mesmo que uma mesma pessoa se torne proprietária de todas as frações de tempo, a multipropriedade não se extinguirá automaticamente: [CC, art. 1.358-C, par. ún.](#)
 - Imóvel objeto de multipropriedade é indissolúvel, não se sujeitando à ação de divisão ou extinção de condomínio, incluindo as instalações, os equipamentos e o mobiliário: [CC, art. 1.358-D](#)
- ### Convenção do condomínio
- Multiproprietários poderão livremente estipular as cláusulas e condições da convenção do condomínio: [CC, art. 1.358-G, caput](#)
 - Poderes e deveres dos multiproprietários de frações de tempo deverão estar bem definidos na convenção, especialmente quanto ao uso, conservação e limpeza das instalações, e ao pagamento da contribuição condominial: [CC, art. 1.358-G, inc. I](#)
 - Convenção determinará o número máximo de pessoas



que podem ocupar simultaneamente o imóvel e as regras de acesso do administrador condominial (ou seus prepostos) ao imóvel: [CC, art. 1.358-G, inc. II e III](#)

- Fundo de reserva para reposição e manutenção dos equipamentos, instalações e mobiliário deve estar previsto na convenção: [CC, art. 1.358-G, inc. IV](#)
- Convenção deverá regular 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: [CC, art. 1.358-G, inc. V](#)
- Multas aplicáveis ao multiproprietário que descumprir seus deveres deverão constar da convenção: [CC, art. 1.358-G, inc. VI](#)

Direitos dos multiproprietários

- Instrumento de instituição da multipropriedade e a convenção estipularão os direitos dos multiproprietários com relação à sua fração de tempo: [CC, art. 1.358-I, caput](#)
- Multiproprietário pode usar e gozar de sua fração de tempo, ou cedê-la em locação ou comodato (empréstimo): [CC, art. 1.358-I, inc. I e II](#)
- Multiproprietário poderá alienar, a título gratuito ou oneroso, a sua fração, ou onerá-la, devendo informar a ocorrência ao administrador do condomínio: [CC, art. 1.358-I, inc. III](#)
- Participar e votar nas assembleias, pessoalmente ou por intermédio de representante ou procurador, é um direito do multiproprietário, desde que esteja quite com as obrigações condominiais: [CC, art. 1.358-I, inc. IV](#)

Equiparação

- Promitentes compradores e cessionários de direitos relativos a cada fração de tempo equiparam-se aos multiproprietários para todos os efeitos legais e administrativos da multipropriedade: [CC, art. 1.358-K](#)

Fração de tempo

- Cada fração de tempo é indivisível e será de, no mínimo, sete dias seguidos ou intercalados: [CC, art. 1.358-E, § 1º](#)
- 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: [CC, art. 1.358-E, § 2º](#)

Instituição

- Multipropriedade será instituída por ato entre vivos ou testamento, registrado no competente cartório de registro de imóveis, devendo constar do ato a duração dos períodos correspondentes a cada fração de tempo: [CC, art. 1.358-F](#)

Legislação regente

- Regime de multipropriedade está disciplinado pelo Código Civil e, de forma supletiva e subsidiária, pela Lei do Condomínio (4.591/64) e pelo Código do Consumidor (Lei 8.078/90): [CC, art. 1.358-B](#)

Limite de frações

- Instrumento de instituição da multipropriedade ou a convenção de condomínio poderá estabelecer o limite máximo de frações de tempo no mesmo imóvel que poderão ser detidas pela mesma

pessoa, natural ou jurídica: [CC, art. 1.358-H, caput](#)

- Cláusula de restrição do número de frações de tempo que podem ser detidas pela mesma pessoa só se aplica após a venda das frações originais: [CC, art. 1.358-H, par. ún.](#)

Obrigações do multiproprietário

- Instrumento de instituição do condomínio e a convenção poderão estipular obrigações aos multiproprietários, além daquelas previstas em lei: [CC, art. 1.358-J, caput](#)
- Multiproprietário obriga-se a pagar a contribuição do condomínio em multipropriedade e, quando for o caso, da cota de rateio do condomínio edilício, ainda que renuncie ao uso e gozo das áreas comuns: [CC, art. 1.358-J, inc. I](#)
- Danos causados ao imóvel, às instalações, equipamentos e mobiliário pelo multiproprietário ou por seus acompanhantes, convidados, prepostos ou inquilinos são de responsabilidade do multiproprietário: [CC, art. 1.358-J, inc. II](#)
- Defeitos, avarias e vícios no imóvel devem ser imediatamente comunicados ao administrador: [CC, art. 1.358-J, inc. III](#)
- Multiproprietário não pode modificar, alterar ou substituir o mobiliário, os equipamentos e as instalações do imóvel, devendo mantê-lo em estado de conservação e limpeza condizente com os fins a que se destina: [CC, art. 1.358-J, inc. IV e V](#)
- Multiproprietário deverá usar o imóvel conforme seu



destino e natureza, exclusivamente durante o período correspondente à sua fração de tempo: [CC, art. 1.358-J, inc. VI e VII](#)

- Desocupar o imóvel, imprerivelmente, até o dia e hora fixados em convenção, sob pena de multa diária, é uma das obrigações do multiproprietário: [CC, art. 1.358-J, inc. VIII](#)
- Multiproprietário deve permitir a realização de obras ou reparos urgentes: [CC, art. 1.358-J, inc. IX](#)

Penalidades

- No caso de descumprimento de qualquer de seus deveres, o multiproprietário estará sujeito ao pagamento de multa prevista na convenção do condomínio: [CC, art. 1.358-J, § 1º, inc. I](#)
- Se o descumprimento de deveres for reiterado, incidirá multa progressiva e a perda temporária do direito de utilização do imóvel no período correspondente à fração de tempo do multiproprietário: [CC, art. 1.358-J, § 1º, inc. II](#)

Reparos no imóvel

- Responsabilidade pelas despesas referentes a reparos no imóvel, instalações, equipamentos e mobiliário será de todos os multiproprietários quando decorrentes do uso normal e do desgaste natural: [CC, art. 1.358-J, § 2º, inc. I](#)
- Ônus dos reparos recairá exclusivamente no multiproprietário quando resultar do uso anormal do imóvel por ele mesmo ou por pessoa por ele autorizada: [CC, art. 1.358-J, § 2º, inc. II](#)
- Instrumento de instituição poderá prever fração de tempo destinada à realização de reparos indispensáveis ao

exercício normal do direito de multipropriedade: [CC, art. 1.358-N, caput](#)

- Fração de tempo necessária aos reparos indispensáveis poderá ser atribuída ao instituidor da multipropriedade ou aos multiproprietários, proporcionalmente às respectivas frações: [CC, art. 1.358-N, § 1º, inc. I e II](#)
- Em caso de emergência, os reparos indispensáveis poderão ser feitos durante o período correspondente à fração de tempo de um dos multiproprietários: [CC, art. 1.358-N, § 2º](#)

Transferência de direitos

- Transferência de direitos da multipropriedade, com produção de efeitos perante terceiros, será feita na forma da lei civil e não dependerá da anuência ou cientificação dos demais multiproprietários: [CC, art. 1.358-L, caput](#)
- Salvo disposição em contrário na convenção ou no ato de instituição da multipropriedade, não haverá direito de preferência na alienação de fração de tempo em favor dos demais condôminos ou do instituidor: [CC, art. 1.358-L, § 1º](#)
- Adquirente da fração de tempo será solidariamente responsável com o alienante pelas obrigações pendentes perante o condomínio, caso não obtenha declaração de inexistência de débitos no momento de aquisição da fração: [CC, art. 1.358-L, § 1º](#)

Voto do multiproprietário

- Nas assembleias do condomínio em multipropriedade, o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo no imó-

vel: [CC, art. 1.358-I, inc. IV, al. a](#)

- Nas assembleias do condomínio edilício que adotou a multipropriedade em parte de suas unidades, 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: [CC, art. 1.358-I, inc. IV, al. b](#)

MULTIPROPRIEDADE EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO

VER TAMBÉM

[Multipropriedade condominial](#)

Administrador profissional

- 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: [CC, art. 1.358-R, caput](#)
- Prazo de duração do contrato de administração profissional será livremente convencionado: [CC, art. 1.358-R, § 1º](#)
- Administrador profissional será também o gestor de todos os condomínios em multipropriedade nas unidades autônomas do condomínio edilício: [CC, art. 1.358-R, § 2º](#)
- Administrador será mandatário legal de todos os multiproprietários exclusivamente para a realização dos atos de gestão ordinária da multipropriedade, incluindo manuten-

ção, conservação e limpeza: [CC, art. 1.358-R, § 3º](#)

- Regimento interno do condomínio em multipropriedade poderá ser modificado pelo administrador quanto aos aspectos estritamente operacionais da gestão da multipropriedade no condomínio edilício: [CC, art. 1.358-R, § 4º](#)
- Administrador pode ser ou não um prestador de serviços de hospedagem: [CC, art. 1.358-R, § 5º](#)

Adoção do novo regime

- Qualquer condomínio edilício poderá adotar o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas: [CC, art. 1.358-O](#)
- Adoção do regime de multipropriedade poderá estar prevista no ato de instituição do condomínio ou ser objeto de decisão da assembleia pela maioria absoluta dos condôminos: [CC, art. 1.358-O](#)

Convenção específica

- Convenção do condomínio edilício que adotar a multipropriedade deve regular minuciosamente os direitos e deveres dos multiproprietários: [CC, art. 1.358-P c/c CC, art. 1.332, 1.334 e 1.358-G](#)
- No caso de empreendimentos mistos, a convenção deverá identificar as unidades sujeitas ao regime da multipropriedade e a duração das frações de tempo de cada unidade: [CC, art. 1.358-P, inc. I e II](#)
- Salvo disposição diversa da convenção, a forma de rateio das contribuições entre os multiproprietários de uma mesma unidade autônoma será proporcional

à fração de tempo de cada multiproprietário: [CC, art. 1.358-P, inc. III](#)

- Convenção especificará as despesas ordinárias, cujo custeio será obrigatório, independentemente do uso e gozo do imóvel e das áreas comuns: [CC, art. 1.358-P, inc. IV](#)
- Convenção deve indicar se o empreendimento conta com sistema de administração de intercâmbio (alojamento temporário), na forma da *Lei Geral do Turismo*: [CC, art. 1.358-P, inc. VI](#)
- Competência para a imposição de sanções e o respectivo procedimento devem constar da convenção: [CC, art. 1.358-P, inc. VII](#)
- Convenção regulamentará o quórum exigido para a deliberação de adjudicação da fração de tempo na hipótese de inadimplemento do respectivo multiproprietário e o quórum exigido para a deliberação de alienação da fração de tempo adjudicada: [CC, art. 1.358-P, inc. VIII e IX](#)

Impedimento à multipropriedade

- Convenção do condomínio edilício poderá limitar ou impedir a instituição da multipropriedade no respectivo prédio, vedação que somente poderá ser alterada pela maioria absoluta dos condôminos: [CC, art. 1.358-U](#)
- Limitação ou impedimento à instituição da multipropriedade também poderá constar dos memoriais de loteamento e dos instrumentos de venda dos lotes em loteamentos urbanos: [CC, art. 1.358-U](#)

POEMA QUE VALE A PENA

COLEÇÃO
HELENA KOLODY

de Joatan Marcos
de Carvalho

Poema Que Vale a Pena é uma antologia da obra de Joatan Marcos de Carvalho. Inclui 40 versos publicados no livro Giramundo (2010) e 47 de Punhado de Horas (2013), além de 100 títulos inéditos. De leitura acessível, é uma excelente escolha para quem aprecia a arte da poética.



R\$ 50,00

224 páginas

Compre pelo QR Code

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris
Editora



Tradição

no Direito Imobiliário

EQ

GRUPO JURÍDICO

**LF Queiroz &
Advogados
Associados**

Sociedade de advogados inscrita na OAB-PR sob o nº 037, desde 1984.

Mal. Deodoro, 235
12º andar – Curitiba – PR
41 3224-2709

Inadimplência

- Na hipótese de inadimplemento, por parte do multiproprietário, da obrigação de custeio das despesas ordinárias ou extraordinárias, a fração de tempo correspondente poderá ser adjudicada ao condomínio edilício: [CC, art. 1.358-S, caput](#)
- Nos empreendimentos em que a locação é feita exclusiva e obrigatoriamente por uma administradora única, em caso de inadimplência o devedor ficará proibido de utilizar o imóvel até a integral quitação da dívida: [CC, art. 1.358-S, inc. I](#)
- No caso de inadimplência, a fração de tempo do inadimplente passa a integrar o pool da administradora: [CC, art. 1.358-S, inc. II](#)
- Administradora utilizará 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: [CC, art. 1.358-S, inc. III](#)

Regimento interno

- Regimento interno do condomínio edilício que adotar a multipropriedade deverá regulamentar minuciosamente as relações jurídicas e de convivência entre os multiproprietários e os condôminos: [CC, art. 1.358-Q](#)
- Direitos dos multiproprietários sobre as partes comuns do condomínio edilício devem constar do regimento interno, assim como as condições e regras para uso das áreas comuns: [CC, art. 1.358-Q, inc. I e III](#)
- Direitos e obrigações do administrador, inclusive quanto ao acesso ao imóvel para cumprimento do dever de manutenção, conservação e limpeza deve ser previsto no regimento interno: [CC, art. 1.358-Q, inc. II](#)
- Regimento interno disporá sobre os procedimentos a serem observados para uso e gozo dos imóveis em multipropriedade, bem como o número máximo de pessoas que podem ocupar simultaneamente o imóvel no período correspondente a cada fração de tempo: [CC, art. 1.358-Q, inc. IV e V](#)
- Quando se tratar de empreendimentos mistos, o regimento interno determinará as regras de convivência entre os multiproprietários e os ocupantes de unidades autônomas não sujeitas ao regime da multipropriedade: [CC, art. 1.358-Q, inc. VI](#)
- Forma de contribuição, destinação e gestão do fundo de reserva específico para cada imóvel, sem prejuízo do fundo de reserva do condomínio edilício, deverão estar previstos no regimento interno: [CC, art. 1.358-Q, inc. VII](#)
- Regimento interno prescreverá a possibilidade de realização de assembleias não presenciais, inclusive por meio eletrônico, assim como os mecanismos de participação e representação dos titulares das frações: [CC, art. 1.358-Q, inc. VIII e IX](#)
- Regimento interno disporá sobre o funcionamento do sistema de reserva, e discriminará os serviços adicionais e as regras para

seu uso e custeio: [CC, art. 1.358-Q, inc. X e XI](#)

- Instituição do regimento interno poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular: [CC, art. 1.358-Q, par. ún.](#)

Renúncia à multipropriedade

- Multiproprietário somente poderá renunciar de forma translativa (definitiva) o seu direito de multipropriedade em favor do condomínio edilício: [CC, art. 1.358-T, caput](#)
- Renúncia ao direito de multipropriedade só será 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: [CC, art. 1.358-T, par. ún.](#)

MUROS DIVISÓRIOS

Condomínio de lotes

- Restrições administrativas à construção de muros poderão ser instituídas nos condomínios de lotes, em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana: [Lei 6.766/79, art. 4º, § 4º](#)

Construção

- Condomínio por meação de paredes, cercas, muros e valas é regulado pelo disposto no Código Civil: [CC, art. 1.327](#)

Propriedade

- Muros, cercas e tapumes divisórios presumem-se, até prova em contrário, pertencer a ambos os proprietários confinantes: [CC, art. 1.297, § 1º](#)

Rateio das despesas

- Proprietário do imóvel tem direito a cercar, murar, valar ou tapar de qualquer modo o

seu prédio, urbano ou rural, repartindo-se proporcionalmente entre os interessados as respectivas despesas: [CC, art. 1.297, caput](#)

Vizinhança

- Proprietário ou ocupante do imóvel é obrigado a tolerar que o vizinho entre no prédio, mediante prévio aviso, para dele temporariamente usar, quando indispensável à reparação, construção, reconstrução ou limpeza do muro divisório: [CC, art. 1.313, inc. I](#)

N

NORMAS DE BOA VIZINHANÇA

Comportamento esperado

- Uso e fruição da unidade autônoma do condômino segundo suas conveniências e interesses está condicionado ao cumprimento das normas de boa vizinhança: [Lei 4.591/64, art. 19, caput](#)
- Condômino deverá usar as partes e coisas comuns do condomínio de modo a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos: [Lei 4.591/64, art. 19, caput](#)

Extensão a todos

- Qualquer ocupante do imóvel, a qualquer título (dono, possuidor, inquilino, visitante), também está sujeito a todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino

da unidade: [Lei 4.591/64, art. 19, par. ún.](#)

Interferências

- Proprietário ou possuidor tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde, provocadas pela utilização de propriedade vizinha: [CC, art. 1.277, caput](#)
- Limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança devem ser levados em consideração quando da proibição de interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde de todos: [CC, art. 1.277, par. ún.](#)

NORMAS DE TRÂNSITO

Definição

- Vias internas pertencentes aos condomínios constituídos por unidades autônomas são consideradas vias terrestres para todos os efeitos do Código de Trânsito Brasileiro: [CTB, art. 2º, par. ún.](#)

Fiscalização municipal

- Departamentos de trânsito dos municípios têm competência para executar a fiscalização de edificações privadas de uso coletivo (condomínios): [CTB, art. 24, inc. VI](#)
- Órgão fiscalizador poderá atuar e aplicar as medidas administrativas cabíveis e as penalidades por infrações de circulação, estacionamento e parada indevida: [CTB, art. 24, inc. VI](#)

Multa por infração

- Motorista que transitar nas vias internas do condomínio estará sujeito ao pagamento de multa por infração ao uso





de vagas reservadas em estacionamento: [CTB, art. 24, inc. VI](#)

Sinalização

- 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: [CTB, art. 51](#)
- Responsabilidade pela instalação da sinalização é dos proprietários do condomínio: [CTB, art. 80, § 3º](#)

Vaga para deficientes

- Condomínio com estacionamento privado de uso coletivo deve reservar vaga para pessoas com deficiência próxima aos acessos de circulação de pedestres, devidamente sinalizada: [Lei 13.146/15, art. 47, caput](#)
- Utilização indevida da vaga para pessoas deficientes sujeita os infratores às sanções previstas no CTB: [Lei 13.146/15, art. 47, § 3º](#)

NORMAS SUBSIDIÁRIAS

Condomínio de lotes

- Normas relativas ao condomínio edilício aplicam-se, no que couber, ao condomínio de lotes: [Decreto 9.310/18, art. 64, § 2º](#)
- Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício no Código Civil, respeitada a legislação urbanística: [CC, art. 1.358-A, § 2º](#)

Condomínio urbano simples

- Normas relativas ao condomínio edilício aplicam-se, no que couber, ao condomínio urbano simples: [Decreto 9.310/18, art. 69, § 1º](#)

NOTIFICAÇÃO AO VIZINHO

Condomínio de lotes

- Condômino de parede-meia pode utilizá-la até o meio da espessura, mas deverá avisar previamente ao outro das obras que ali tenciona fazer: [CC, art. 1.306](#)

NOVAS EDIFICAÇÕES

Acessibilidade interna

- Empreendimentos de edificação de uso privado multifamiliar serão projetados com unidades adaptáveis, com condições de adequação dos ambientes para as características de unidade internamente acessível: [Decreto 9.451/18, art. 3º, caput](#)

Novas unidades

- Construção de outro pavimento, ou de outro edifício no solo comum, destinado a conter novas unidades imobiliárias depende da aprovação da unanimidade dos condôminos: [CC, art. 1.343](#)

Proibição de adendos

- Não são permitidas construções novas, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias ou comuns: [CC, art. 1.342](#)

NOVOS ADQUIRENTES

Débitos do alienante

- Adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios: [CC, art. 1.345](#)

Desapropriação

- Aquisição parcial de uma edificação, ou de um conjunto de edificações, ainda que por força de desapropriação, importará o ingresso do adquirente no condomínio, ficando sujeito às disposições da lei, da convenção e do regulamento interno: [Lei 4.591/64, art. 18](#)

Hipoteca da construtora

- Hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel: [STJ, Súmula 308](#)

Multipropriedade

- Na multipropriedade em condomínio, o adquirente será solidariamente responsável com o alienante pelas obrigações pendentes caso não obtenha a declaração de inexistência de débitos referente à fração de tempo no momento de sua aquisição: [CC, art. 1.358-L, § 2º](#)

Reserva legal

- No parcelamento de imóveis rurais, a área de reserva legal poderá ser agrupada em regime de condomínio entre os adquirentes: [Lei 12.651/12, art. 16, par. ún.](#)

Seguridade social

- Adquirente de prédio ou unidade imobiliária que realizar a operação com empresa de comercialização ou incorpo-

rador de imóveis fica excluído da responsabilidade solidária quanto ao pagamento de contribuições da seguridade social: [Lei 8.212/91, art. 30, inc. VI](#)

- Adquirente de unidade imobiliária de obra de construção civil não incorporada na forma da Lei 4.591/64 poderá obter documento comprobatório de inexistência de débito, desde que comprove o pagamento das contribuições relativas à sua unidade: [Lei 8.212/91, art. 47, § 7º](#)



OBRAS

Necessárias

- Obras ou reparações necessárias podem ser realizadas pelo síndico independentemente de autorização, ou por qualquer condômino se o síndico se omitir ou estiver impedido: [CC, art. 1.341, § 1º](#)
- Condômino que realizar obras ou reparações necessárias será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que não forem necessárias, embora de interesse comum: [CC, art. 1.341, § 4º](#)

Nocivas

- Nenhum condômino pode realizar obras que comprometam a segurança da edificação: [CC, art. 1.336, inc. II](#)
- Assembleia não pode permitir obras e construções, nas partes comuns do prédio, que possam prejudicar a utilização, por qualquer dos condô-

minos, das partes próprias ou comuns: [CC, art. 1.342](#)

Prejudiciais à vizinhança

- Não é permitida a execução de qualquer obra ou serviço suscetível de provocar desmoronamento ou deslocamento de terra, ou que comprometa a segurança do prédio vizinho, senão após haverem sido feitas as obras acautelatórias: [CC, art. 1.311, caput](#)
- Mesmo que sejam feitas obras acautelatórias, o proprietário do prédio vizinho tem direito a ressarcimento pelos prejuízos que sofrer: [CC, art. 1.311, par. ún.](#)
- Todo aquele que violar as proibições previstas no Código Civil é obrigado a demolir as construções feitas, respondendo por perdas e danos: [CC, art. 1.312](#)

Urgentes ou não

- Obras ou reparos urgentes e de gastos elevados que forem realizadas pelo síndico ou por condômino que delas tomou a iniciativa devem ser imediatamente levadas ao conhecimento e deliberação da assembleia: [CC, art. 1.341, § 2º](#)
- Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários que importarem despesas excessivas somente poderão ser efetuados após autorização da assembleia, convocada pelo síndico ou, em caso de omissão ou impedimento dele, por qualquer dos condôminos: [CC, art. 1.341, § 3º](#)

Úteis

- Obras que aumentem a serventia, o uso ou o valor do bem podem ser realizadas com o voto da maioria dos condôminos: [CC, art. 1.341, inc. II](#)

UMA SERENATA EM PARIS

COLEÇÃO
HELENA KOLODY

de **Ernani Buchmann**

As histórias divertidas da vida jurídica são aqui apresentadas em crônicas e pequenas dissertações criteriosamente pinceladas a partir do conjunto da obra literária de Ernani Buchmann. Uma Serenata em Paris mostra a beleza das coisas simples da vida, traduzindo situações lúdicas e resgatando a leveza de espírito.



R\$ 50,00
192 páginas

Compre pelo QR Code

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris
Editora



VOCÊ PODE
ACABAR COM A
INADIMPLÊNCIA.

GARANTIA DA TAXA DE CON- DOMÍNIO



CASTELO
GARANTIA CONDOMINIAL
NITERÓI

garantidoracasteloniteroi.com.br

21 97011 3096
21 3617 0121

Volutuárias

- Obras de embelezamento ou de mero deleite somente poderão ser realizadas com o voto de 2/3 dos condôminos: [CC, art. 1.341, inc. I](#)

OBRIGAÇÃO LEGAL

Conservação da coisa

- Cada condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa e a suportar os ônus a que estiver sujeita: [CC, art. 1.315, caput](#)

Despesas extraordinárias

- Locador tem a obrigação de pagar as despesas extraordinárias de condomínio: [Lei 8.245/91, art. 22, inc. X](#)

Despesas ordinárias

- Locatário tem a obrigação de pagar as despesas ordinárias de condomínio: [Lei 8.245/91, art. 23, inc. XII](#)

Entrada de vizinhos

- Proprietário é obrigado a tolerar que vizinho entre no prédio, mediante prévio aviso, para reparar sua casa ou o muro divisório ou para apoderar-se de coisas ou animais seus: [CC, art. 1.313, inc. I e II](#)

Fixação dos limites

- Na ação de demarcação de propriedade, o confinante é obrigado a estreimar seu prédio com o do demandante, fixando-se novos limites entre eles ou aviventando-se os já apagados: [CPC, art. 569, inc. I](#)
- Na ação de divisão de propriedade, os condôminos são obrigados a estreimar os respectivos quinhões: [CPC, art. 569, inc. II](#)

Objetos caídos ou lançados

- Aquele que habitar prédio, ou parte dele, responde pelo dano proveniente das coisas que dele caírem ou que forem lançadas em lugar indevido: [CC, art. 938](#)

Passagem de cabos

- Proprietário é obrigado a tolerar a passagem, através de seu imóvel, de cabos, tubulações e outros condutos subterrâneos de serviços de utilidade pública, em proveito de proprietários vizinhos: [CC, art. 1.286, caput](#)

Retenção de impostos

- Síndico ou administrador tem a obrigação de reter na fonte os impostos devidos (CSLL, Cofins e Pis/Pasep) pelo pagamento de assessoria e serviços prestados ao condomínio por empresas ou profissionais autônomos: [Lei 10.833/03, art. 30, caput](#)

OBRIGAÇÕES DO SÍNDICO

VER [Atribuições do síndico](#)

OBRIGATORIEDADE

Decisões da assembleia

- Decisões da assembleia, tomadas pelo quórum legal ou que a convenção fixar, têm caráter obrigatório para todos os condôminos: [Lei 4.591/64, art. 24, § 1º](#)

Reconstrução do prédio

- No caso de sinistro total, ou que destrua mais de 2/3 de edificação, se os condôminos decidirem reedificá-la, a reconstrução será feita obrigatoriamente com o mesmo

destino, a mesma forma externa e a mesma disposição interna: [Lei 4.591/64, art. 14, § 2º](#)

Seguro da edificação

- Seguro da edificação ou do conjunto de edificações 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: [Lei 4.591/64, art. 13, par. ún.](#)

OCUPANTE DA UNIDADE

Obrigações

- Aplicam-se ao ocupante de unidade autônoma, a qualquer título (dono, locatário, visitante), todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino da unidade: [Lei 4.591/64, art. 20](#)

OMISSÃO

Da assembleia

- Se a assembleia anual ordinária não for convocada ou não se reunir, o juiz decidirá a seu respeito, a requerimento de qualquer condômino: [CC, art. 1.350, § 2º](#)

Do síndico

- Se o síndico estiver impedido ou for omissivo na realização de obras ou reparos necessários, qualquer condômino poderá realizá-los independentemente de autorização: [CC, art. 1.341, § 1º](#)
- Se o síndico não convocar a assembleia para deliberar sobre a realização de obras ou reparos necessários não urgentes que importarem despesas excessivas, qualquer

condômino poderá convocá-la: [CC, art. 1.341, § 3º](#)

- Se o síndico não convocar a assembleia anual ordinária, 1/4 dos condôminos poderá fazê-lo: [CC, art. 1.350, § 1º](#)

OPONIBILIDADE DA CONVENÇÃO

Registro de imóveis

- Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no cartório de registro de imóveis: [CC, art. 1.333, par. ún.](#)

ORÇAMENTO

Aprovação em assembleia

- Orçamento do condomínio será aprovado na assembleia ordinária anual convocada pelo síndico ou por 1/4 dos condôminos: [CC, art. 1.350, § 1º](#)

Competência do síndico

- Compete ao síndico elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano: [CC, art. 1.348, inc. VI](#)

Multipropriedade

- É atribuição do administrador providenciar os orçamentos necessários para a troca ou substituição dos equipamentos e do mobiliário, submetê-los à aprovação dos condôminos em assembleia e elaborar o orçamento anual, com previsão das receitas e despesas: [CC, art. 1.358-M, § 1º, inc. IV e V](#)

Obras estruturais

- Obras que interessem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações, ou ao serviço comum, serão feitas mediante orçamento prévio aprovado em assem-

bleia geral: [Lei 4.591/64, art. 12, § 4º](#)

P

PAGAMENTO DE ENCARGOS LEGAIS

Adjucação de frações

- No caso de reconstrução do prédio destruído, com adjudicação (aquisição) das frações ideais dos condôminos dissidentes pelos demais, a maioria poderá pagar e cobrar da minoria os encargos fiscais necessários à adjudicação: [Lei 4.591/64, art. 15, § 8º c/c art. 14, § 3º](#)

Credor fiduciário

- Credor fiduciário que se tornar proprietário pleno do bem passa a responder pelo pagamento dos tributos sobre a propriedade e quaisquer outros encargos, tributários ou não, incidentes sobre o bem objeto da garantia: [CC, art. 1.368-B, par. ún.](#)

Despesas ordinárias

- Encargos trabalhistas, assim como contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio, são despesas ordinárias de responsabilidade dos locatários da unidade: [Lei 8.245/91, art. 23, § 1º, al. a](#)

Devedor fiduciante

- Devedor fiduciante que não pagar os encargos legais, inclusive tributos e contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, será intimado para satisfazer, no prazo de 15





dias, o débito em atraso, sob pena de a propriedade se consolidar em nome do credor fiduciário: [Lei 9.514/97, art. 26, § 1º](#)

Direito real de laje

- Titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade: [CC, art. 1.510-A, § 2º](#)

Minha casa, minha vida

- Atraso superior a 90 dias no pagamento dos encargos legais, inclusive tributos e contribuições condominiais, acarreta o vencimento antecipado do contrato de compra e venda com cláusula de alienação fiduciária no âmbito do programa Minha Casa Minha Vida: [Lei 11.977/09, art. 7º-B, inc. III](#)

Seguridade social

- Condômino de unidade imobiliária é solidário com o construtor pelo cumprimento das obrigações para com a seguridade social, ressalvado o seu direito regressivo contra o executor ou contratante da obra: [Lei 8.212/91, art. 30, inc. VI](#)
- Exclui-se da responsabilidade solidária perante a seguridade social o adquirente da unidade imobiliária que realizar a operação com empresa de comercialização ou incorporador de imóveis: [Lei 8.212/91, art. 30, inc. VII](#)

PARECER DO CONSELHO

Aconselhamento e consultoria

- Para assessorar e aconselhar o síndico na solução dos problemas do condomínio será eleito um conse-

lho consultivo, constituído de três condôminos, com mandatos que não poderão exceder dois anos, podendo a convenção definir suas atribuições específicas: [Lei 4.591/64, art. 23](#)

Contas do síndico

- Compete ao conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembleia, por prazo não superior a dois anos, dar parecer sobre as contas do síndico: [CC, art. 1.356](#)

PAREDES DO PRÉDIO

Direito real de laje

- Despesas necessárias à conservação e fruição de alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio serão partilhadas entre o proprietário da construção-base e o titular da laje: [CC, art. 1.510-C, § 1º, inc. I](#)

Meação de paredes

- Condomínio por meação de paredes, cercas, muros e valas regula-se pelo disposto no Código Civil: [CC, art. 1.327](#)
- Proprietário que tiver direito a estrear seu imóvel com a parede, muro ou outra divisória do vizinho poderá adquirir meação na parede, reembolsando ao confinante a metade do que atualmente valer a obra e o terreno por ela ocupado: [CC, art. 1.328](#)
- Enquanto o proprietário não pagar ou depositar a metade do preço da obra, nenhum uso poderá fazer na parede, muro ou outra obra divisória: [CC, art. 1.330](#)

PARECER DO CONSELHO

Propriedade comum

- Paredes externas da edificação constituem condomínio de todos, sendo insuscetíveis de divisão ou de alienação destacada da respectiva unidade, ou de utilização exclusiva por qualquer condômino: [Lei 4.591/64, art. 3º](#)

PARTES ACESSÓRIAS

Aderência formal

- Partes acessórias das unidades autônomas (como depósitos, boxes, vaga de garagem e bicicletário) são inseparáveis das unidades autônomas de propriedade exclusiva: [CC, art. 1.339, caput](#)

(In)alienáveis

- 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 (ou da convenção) e se a ela não se opuser a assembleia: [CC, art. 1.339, § 2º](#)

PARTES COMUNS

VER TAMBÉM [Áreas comuns](#)

Conservação e guarda

- Diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores é uma das atribuições do síndico: [CC, art. 1.348, inc. V](#)

Definições

- Todo condomínio edilício tem partes que são proprie-

PASSAGEM LEGAL

dade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos: [CC, art. 1.331, caput](#)

- Partes comuns do condomínio são utilizadas coletivamente pelos condôminos, não podendo ser alienadas separadamente ou divididas: [CC, art. 1.331, § 2º](#)
- São partes comuns o solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, o acesso ao logradouro público e as demais partes de uso conjunto pelos condôminos: [CC, art. 1.331, § 2º](#)
- Terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio: [CC, art. 1.331, § 5º](#)
- A cada unidade autônoma será atribuída uma fração ideal relativamente ao terreno e às partes comuns: [CC, art. 1.332, inc. II](#)
- Terreno, fundações, paredes externas, teto, áreas internas de ventilação e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários constituem condomínio de todos: [Lei 4.591/64, art. 3º](#)

Instituição e convenção

- Ato de instituição do condomínio deverá discriminar e individualizar as unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns: [CC, art. 1.332, inc. I](#)
- Convenção de condomínio discriminará as partes de propriedade comum, o destino das diferentes partes e o modo de usar as coisas e ser-

viços comuns: [Lei 4.591/64, art. 9º, § 3º, al. a, b, c](#)

Uso exclusivo

- Despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve: [CC, art. 1.340](#)

Utilização

- Condômino tem o direito de usar das partes comuns, conforme a sua destinação, contanto que não exclua a utilização dos demais copossuidores: [CC, art. 1.335, inc. II](#)

PASSAGEM LEGAL

Cabos e tubulações

- Proprietário é obrigado a tolerar a passagem, através de seu imóvel, de cabos, tubulações e outros condutos subterrâneos de serviços de utilidade pública, em proveito de proprietários vizinhos: [CC, art. 1.286, caput](#)

Condomínio de todos

- Passagem comum de ligação das unidades autônomas à via pública constitui condomínio de todos, sendo insuscetível de divisão ou utilização exclusiva por qualquer condômino: [Lei 4.591/64, art. 2º e 3º](#)
- Serão discriminadas no ato de instituição do condomínio as áreas que se constituirão em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si: [Lei 4.591/64, art. 8º, al. d](#)

Fluxo das águas

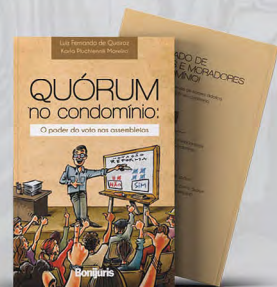
- Dono ou possuidor do prédio inferior é obrigado a receber as águas que correm naturalmente do superior, não podendo realizar obras que embarcem o seu fluxo, mas a condição do prédio

QUÓRUM NO CONDOMÍNIO

O PODER DO VOTO NAS ASSEMBLEIAS

de Luiz Fernando de Queiroz e Karla Pluchiennik Moreira

Esta obra reúne de maneira didática 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.



R\$ 40,00
104 páginas

Compre pelo QR Code

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris
Editora



CAÇADOR DE ESTRELAS

COLEÇÃO
HELENA KOLODY

de Adélia Maria Woellner

Com leveza e ludicidade, os poemas de Adélia Woellner nos levam à conclusão de que cada momento tem seu tempo, sendo inútil antecipar o que ainda não foi à tona. Cavalgando cometas para caçar estrelas, o leitor descobrirá que também é uma estrela, e que o seu brilho é diferente e equivalente ao das estrelas que caçava.



R\$ 50,00
256 páginas

Compre pelo QR Code

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris
Editora

inferior não pode ser agravada por obras feitas no prédio superior: [CC, art. 1.288](#)

Indenização cabal

- Dono de prédio que não tiver acesso à via pública, nascente ou porto pode, mediante pagamento de indenização cabal, constringer o vizinho a lhe dar passagem, cujo rumo será judicialmente fixado, se necessário: [CC, art. 1.285, caput](#)
- Sofrerá o constrangimento o vizinho cujo imóvel mais natural e facilmente se prestar à passagem: [CC, art. 1.285, § 1º](#)

PENA CRIMINAL

Apropriação indébita

- Síndico que se apropriar de coisa do condomínio, de que tem a posse ou a detenção (custódia), ficará sujeito à pena de reclusão de um a quatro anos, acrescida de 1/3, por ter recebido a coisa na qualidade de síndico: [CP, art. 168, § 1º, inc. II](#)

Barulhos impertinentes

- Quem perturbar o trabalho ou o sossego alheios com gritaria ou algazarra, ruídos impertinentes, uso abusivo de instrumentos sonoros ou barulho produzido por animal doméstico estará sujeito à pena de prisão simples, de 15 dias a três meses: [Decreto-Lei 3.688/41, art. 42, inc. I a IV](#)

PENHORA DA GARAGEM

Vaga autônoma

- Vaga de garagem com fração ideal e matrícula própria no registro de imóveis pode ser pe-

nhorada por dívida de seu proprietário: [STJ, Súmula 449](#)

- Vaga de garagem sem fração ideal, vinculada a uma unidade autônoma, pode ser penhorada por débitos de despesas de condomínio ou de tributos relativos ao prédio (IPTU): [CC, art. 1.715, caput](#)

PENHORA DA UNIDADE

Bem de família

- Bem de família não pode ser penhorado em execução por dívidas posteriores à sua instituição, salvo as que provierem de tributos relativos ao prédio ou de despesas de condomínio: [CC, art. 1.715, caput](#)

Contribuição condominial

- Unidades autônomas do condomínio, mesmo residenciais (bem de família), podem ser penhoradas por dívidas de impostos, predial ou territorial, e taxas de contribuições devidas em função do imóvel: [Lei 8.009/90, art. 3º, inc. IV](#)

Direito real de laje

- Quando a penhora recair sobre o direito real de laje, incumbe ao exequente requerer a intimação do titular da construção-base, bem como, se for o caso, do titular de lajes anteriores: [CPC, art. 799, inc. X](#)
- Exequente de propriedade com direito real de laje deverá requerer a intimação dos titulares das lajes quando a penhora recair sobre a construção-base: [CPC, art. 799, inc. XI](#)



Imóvel familiar

- Bem de família pode ser penhorado por dívidas decorrentes do atraso no pagamento do imposto predial ou territorial do imóvel, assim como por taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar: [Lei 8.009/90, art. 3º, inc. IV](#)

PERTURBAÇÃO ALHEIA**Contravenção penal**

- Perturbar o trabalho ou o sossego alheios constitui contravenção penal punível com pena de prisão simples, de 15 dias a três meses: [Decreto-Lei 3.688/41, art. 42](#)

Uso adequado da unidade

- Condômino deve dar à sua unidade a mesma destinação do prédio, e não a utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores ou aos bons costumes: [CC, art. 1.336, inc. IV](#)
- É proibido a qualquer condômino destinar a unidade a utilização diversa da finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos: [Lei 4.591/64, art. 10, inc. III](#)

PESSOA COM DEFICIÊNCIA**VER TAMBÉM**

[Acessibilidade](#)

Acesso facilitado

- 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 pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida: [Lei 10.098/00, art. 11, inc. II](#)

- 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: [Lei 10.098/00, art. 11, inc. III](#)
- Edificações públicas e privadas de uso coletivo já existentes devem garantir acessibilidade à pessoa com deficiência em todas as suas dependências e serviços: [Lei 13.146/15, art. 57](#)

Banheiro adequado

- Edifícios deverão dispor, pelo menos, de um banheiro acessível, devidamente equipado, que possa ser utilizado por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida: [Lei 10.098/00, art. 11, inc. IV](#)

Elevador compatível

- Cabine do elevador e respectiva porta de entrada devem ser acessíveis para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida: [Lei 10.098/00, art. 13, inc. III](#)

Elevador eletromecânico

- Edifícios com mais de um pavimento sem elevador devem dispor de especificações técnicas e de projeto que facilitem a instalação de um elevador adaptado (eletromecânico) para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida: [Lei 10.098/00, art. 14](#)

Interior customizado

- Construtoras e incorporadoras responsáveis pelo projeto

e construção de novas edificações devem assegurar que percentual mínimo de suas unidades sejam internamente acessíveis, sendo vedada a cobrança de valores adicionais para a aquisição dessas unidades: [Lei 13.146/15, art. 58, §§ 1º e 2º](#)

Programas habitacionais

- Pessoa com deficiência ou o seu responsável goza de prioridade na aquisição de imóvel para moradia própria, nos programas habitacionais, públicos ou subsidiados com recursos públicos: [Lei 13.146/15, art. 32, caput](#)
- Nos programas habitacionais, públicos ou subsidiados com recursos públicos, deverá ser reservado, no mínimo, 3% das unidades habitacionais para pessoa com deficiência: [Lei 13.146/15, art. 32, inc. I](#)
- Em caso de edificação multifamiliar, os programas habitacionais devem garantir acessibilidade nas áreas de uso comum e nas unidades no piso térreo e de acessibilidade ou de adaptação razoável nos demais pisos: [Lei 13.146/15, art. 32, inc. III](#)
- Devem ser disponibilizados equipamentos urbanos comunitários acessíveis às pessoas com necessidades especiais: [Lei 13.146/15, art. 32, inc. IV](#)
- Direito à prioridade será reconhecido à pessoa com deficiência beneficiária apenas uma vez: [Lei 13.146/15, art. 32, § 1º](#)
- Nos programas habitacionais públicos, os critérios de financiamento devem ser compatíveis com os rendimentos da pessoa com defi-





ciência ou de sua família: [Lei 13.146/15, art. 32, § 2º](#)

- Caso não haja pessoa com deficiência interessada nas unidades habitacionais reservadas, elas serão disponibilizadas às demais pessoas: [Lei 13.146/15, art. 32, § 3º](#)

Sinalização tátil

- Nas edificações de uso público ou de uso coletivo, é obrigatória a existência de sinalização visual e tátil para orientação de pessoas com deficiência auditiva e visual, em conformidade com as normas técnicas de acessibilidade da ABNT: [Decreto 5.296/04, art. 26](#)

Vaga acessível por permuta

- Morador com deficiência de mobilidade e que tenha vaga vinculada à sua unidade autônoma poderá solicitar uma das vagas sob administração do condomínio, hipótese em que o condomínio cederá a posse temporária de vaga acessível em troca da vinculada à unidade: [Decreto 9.451/18, art. 8º, § 4º](#)

Vaga de estacionamento

- Edifícios privados de uso coletivo deverão dispor de, pelo menos, uma vaga de estacionamento próxima dos acessos de circulação de pedestres, devidamente sinalizada, para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida: [Lei 10.098/00, art. 11, inc. I c/c Lei 13.146/15, art. 47, § 1º](#)

PODER DE POLÍCIA

Prerrogativa do síndico

- Síndico exerce poder de polícia no condomínio, devendo praticar os atos necessá-

rios à defesa dos interesses comuns, cumprir e fazer cumprir a convenção e as decisões da assembleia, e diligenciar a conservação e guarda das partes comuns, e impor as multas devidas: [CC, art. 1.348, inc. II, IV, V e VII](#)

- Compete ao síndico praticar os atos de defesa dos interesses comuns, exercer a administração interna da edificação no que respeita à sua vigilância, moralidade e segurança, impor as multas cabíveis, e cumprir e fazer cumprir a convenção e as deliberações da assembleia: [Lei 4.591/64, art. 22, § 1º, al. a, b, c, d, e](#)

PODER LEGIFERANTE

Da assembleia geral

- Assembleia dos condôminos pode alterar o regimento interno do condomínio: [CC, art. 1.350, caput](#)
- Condôminos podem alterar a convenção do condomínio, em assembleia, pelo quórum de 2/3 dos condôminos, com exceção de cláusulas que exigem quórum mais qualificado: [CC, art. 1.351 e Lei 4.591/64, art. 25, par. ún.](#)

Da convenção

- Convenção que constituir o condomínio edilício, subscrita pelos titulares de 2/3 das frações ideais ou mais, poderá incluir as cláusulas que os interessados houverem por bem estipular, além das legalmente previstas: [CC, art. 1.334, caput, e Lei 4.591/64, art. 9º, § 2º](#)
- No caso de condomínio com um conjunto de edificações, a convenção fixará os direitos e as relação de propriedade en-

tre os condôminos das várias edificações, podendo estipular formas pelas quais se possam desmembrar e alienar porções do terreno, inclusive as edificadas: [Lei 4.591/64, art. 9º, § 4º](#)

- Convenção do condomínio pode definir atribuições específicas para o conselho consultivo: [Lei 4.591/64, art. 23, par. ún.](#)

Do síndico

- Para fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia, o síndico poderá emitir comunicados, instruções, ordens de serviço e outros atos administrativos: [CC, art. 1.348, inc. IV](#)

POLÍTICA URBANA

Estatuto da cidade

- Condomínios originados por usucapião especial (de áreas urbanas) poderão ser extintos por deliberação favorável tomada por no mínimo 2/3 dos condôminos no caso de execução de urbanização posterior à sua constituição: [Lei 10.257/01, art. 10, § 4º](#)

Proteção da paisagem

- Condomínios de lotes poderão sofrer limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, como restrições à construção de muros: [Lei 6.766/79, art. 4º, § 4º](#)

PORTARIA DO PRÉDIO

Citação indireta

- Nos condomínios edifícios e nos loteamentos com con-

POSSUIDOR DE UNIDADE

trole de acesso será válida a citação feita por intermédio do funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência: [CPC, art. 248, § 4º](#)

- Funcionário da portaria poderá recusar o recebimento do mandado se declarar, por escrito, sob as penas da lei, que o destinatário da correspondência está ausente: [CPC, art. 248, § 4º](#)

Intimação de citação

- Porteiro pode ser intimado de mandado de citação de condômino ausente com hora certa se o oficial de justiça suspeitar que o citando esteja se ocultando: [CPC, art. 252, caput](#)
- Oficial de justiça dirá ao porteiro responsável pelo recebimento de correspondência que voltará no dia útil imediato, a fim de efetuar a citação, na hora que designar: [CPC, art. 252, caput](#)

Intimação do FAR

- Nos condomínios edifícios e em outras espécies de conjuntos com controle de acesso, a intimação de devedor inadimplente do FAR (Fundo de Arrendamento Residencial) poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência: [Lei 11.977/09, art. 7º-C, § 6º](#)

Porteiro eletrônico

- São ordinárias as despesas com a manutenção e conservação do porteiro eletrônico: [Lei 8.245/91, art. 23, § 1º, al. f](#)

Status profissional

- 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, são regidos pelas normas da legislação trabalhista: [Lei 2.757/56, art. 1º](#)

POSSUIDOR DE UNIDADE

Atribuição do síndico

- Zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores (ocupantes das unidades, proprietários ou não) é uma das atribuições de competência do síndico: [CC, art. 1.348, inc. V](#)

Comportamento antissocial

- Possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores poderá ser constrangido a pagar multa de até 10 vezes o valor de sua cota de rateio nas despesas: [CC, art. 1.337, par. ún.](#)

Domínio da convenção

- Convenção do condomínio, uma vez aprovada por 2/3 das frações ideais, torna-se obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades e para todos que sobre elas tenham posse ou detenção: [CC, art. 1.333, caput](#)
- Domínio da convenção atinge os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, bem como todo e qualquer ocupante da unidade, a qualquer título: [Lei 4.591/64, art. 9º, § 2º](#)
- Convenção determinará as sanções a que estão sujeitos os condôminos ou possuidores: [CC, art. 1.334, inc. IV](#)

VIVA MELHOR VIVA O CONDOMÍNIO

Tudo sobre o universo do condomínio a um clique de distância!



☎ 41 3324 9062
vivacondominio.com.br
contato@vivacondominio.com.br

Conheça nosso Facebook e Instagram:



[vivacondominio](#)





LEIS ESSENCIAIS DO CONDOMÍNIO

COM NOTAS, GRIFOS E NEGRITOS

de Luiz Fernando de Queiroz e Olga Maria Krieger

Indispensável para quem procura respostas rápidas na legislação. Neste livroeto você encontra o essencial das regras sobre condomínio com a transcrição de artigos de 23 leis ordinárias brasileiras, onde os autores chamam a atenção para o conteúdo mais relevante de cada norma citada.



R\$ 20,00

48 páginas

Compre pelo QR Code

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris Editora

Direito de preferência

- Caso algum condômino resolva alugar área no abrigo para veículos, os possuidores terão direito de preferência, em condições iguais, em relação aos condôminos não residentes e estranhos: [CC, art. 1.338](#)

Indisciplina reiterada

- Possuidor que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá ser constrangido a pagar multa de até cinco vezes o valor de sua cota no rateio das despesas: [CC, art. 1.337, caput](#)

Notificação do titular

- Nas ações judiciais de cobrança ou de execução de cotas de condomínio vinculadas ao programa Minha Casa Minha Vida, nas quais o responsável pelo pagamento seja o possuidor do imóvel, deverá ser notificado o titular do domínio pleno ou útil, inclusive o promitente vendedor ou fiduciário: [Lei 11.977/09, art. 72](#)

Relações de vizinhança

- Proprietário ou 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: [CC, art. 1.277, caput](#)
- Possuidor ou proprietário tem o direito de exigir do dono do prédio vizinho a demolição ou reparação deste quando ameace ruína, bem como que lhe preste caução pelo dano iminente: [CC, art. 1.280](#)
- Dono ou possuidor do prédio inferior é obrigado a receber as águas que correm naturalmente do superior,

não podendo realizar obras que embarquem o seu fluxo: [CC, art. 1.288](#)

Uso e destino

- Aplicam-se ao ocupante do imóvel em condomínio, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino da unidade: [Lei 4.591/64, art. 20](#)

Usucapião especial

- Núcleos urbanos informais (favelas) existentes sem oposição há mais de cinco anos podem ser usucapidos coletivamente e transformados em condomínio especial, recebendo cada possuidor uma fração ideal do terreno, igual ou não ao tamanho do terreno que cada um ocupe: [Lei 10.257/01, art. 10](#)

PRAZOS

Convocação de assembleia

- Convenção do condomínio deverá conter o modo e o prazo de convocação das assembleias gerais dos condôminos: [Lei 4.591/64, art. 9º, § 3º, al. h](#)

Demolição de obra irregular

- Proprietário pode, no prazo de um ano e dia após a conclusão da obra, exigir que se desfaça janela, sacada, terraço ou goteira construídos a menos de metro e meio de seu prédio: [CC, art. 1.302](#)
- Síndico poderá, com autorização judicial, mandar desmanchar obra irregular feita por condômino ou possuidor, à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado: [Lei 4.591/64, art. 10, § 1º](#)



Divisão da propriedade comum

- Partes da ação de divisão serão ouvidas, no prazo comum de 15 dias, sobre o cálculo e o plano da divisão, antes que o juiz delibere a partilha: [CPC, art. 596, caput](#)

Documentação contábil

- Compete ao síndico manter guardada durante o prazo de cinco anos, para eventuais necessidades de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio: [Lei 4.591/64, art. 22, § 1º, al. g](#)

Encargos da locação

- Locatário é obrigado a pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação (cota ordinária de condomínio) no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido: [Lei 8.245/91, art. 23, inc. I](#)

Intimação fiduciária

- Nas operações do SFI (sistema de financiamento imobiliário), o devedor fiduciante será intimado pelo oficial do registro de imóveis a pagar no prazo de 15 dias as prestações vencidas, sob pena de a propriedade consolidar-se em nome do credor fiduciário: [Lei 9.514/97, art. 26, § 1º](#)

Mandato do conselho

- Membros do conselho fiscal terão mandato por prazo não superior a dois anos: [CC, art. 1.356](#)
- Pessoas eleitas para o conselho consultivo terão mandatos que não poderão exceder de dois anos, permitida a reeleição: [Lei 4.591/64, art. 23, par. ún.](#)

Mandato do síndico

- Síndico escolhido pela assembleia para administrar o condomínio terá mandato por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se: [CC, art. 1.347](#)
- Mandato do síndico não poderá exceder a dois anos, permitida a reeleição: [Lei 4.591/64, art. 22, caput](#)

Multipropriedade

- No condomínio edifício em que tenha sido instituído o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas, o contrato com um administrador profissional terá prazo de duração livremente convencionado entre as partes: [CC, art. 1.358-R, § 1º](#)

Ruína da edificação

- Ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje se a construção-base não for reconstruída no prazo de cinco anos: [CC, art. 1.510-E, inc. II](#)

Suspensão da divisibilidade

- Condôminos de coisa divisível podem acordar que fique indivisa a coisa comum por prazo não maior de cinco anos, suscetível de prorrogação ulterior: [CC, art. 1.320, § 1º](#)

Venda de coisa indivisível

- Condômino de coisa indivisível que não for previamente comunicado de sua venda poderá, no prazo de 180 dias, requerer o depósito do preço pago e haver para si a parte vendida a estranhos: [CC, art. 504](#)
- Não poderá exceder de cinco anos a indivisão estabelecida pelo doador ou pelo testador: [CC, art. 1.320, § 2º](#)

Venda de laje

- Em caso de alienação de qualquer das unidades sobrepostas (laje), os titulares da construção-base e de outra laje, nessa ordem, deverão ser notificados para, no prazo de 30 dias, exercerem seu direito de preferência: [CC, art. 1.510-D, caput](#)
- Titular da construção-base ou de laje a quem não se der conhecimento da alienação poderá, mediante depósito do preço, haver para si a parte alienada a terceiros, se o requerer no prazo de 180 dias: [CC, art. 1.510-D, § 2º](#)

PRÉDIOS CONFINANTES

VER [Vizinhança](#)

PREFERÊNCIA

VER [Direito de preferência](#)

PRESTAÇÃO DE CONTAS

Anual e extraordinária

- Compete ao síndico prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas: [CC, art. 1.348, inc. VIII](#)
- Prestação de contas do síndico será feita na assembleia geral ordinária anual, junto com a aprovação do orçamento e o rateio das contribuições dos condôminos: [CC, art. 1.350, caput](#)
- Síndico prestará contas à assembleia dos condôminos: [Lei 4.591/64, art. 22, § 1º, al. f](#)



Destituição do síndico

- Síndico que não prestar contas à poderá ser destituído pelo voto da maioria absoluta dos membros de assembleia especialmente convocada: [CC, art. 1.349](#)

Parecer do conselho

- Prestação de contas do síndico à assembleia deverá estar acompanhada de parecer do conselho fiscal do condomínio: [CC, art. 1.356](#)

PREVIDÊNCIA SOCIAL

Contribuições

- Contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio são despesas ordinárias, devendo ser pagas pelo locatário do imóvel e não pelo locador: [Lei 8.245/91, art. 23, § 1º, al. a](#)
- Indenizações previdenciárias por dispensa de empregados não podem ser cobradas do locatário se ocorrerem em data anterior ao início da locação: [Lei 8.245/91, art. 22, al. d](#)

Segurado facultativo

- Síndico não remunerado poderá filiar-se facultativamente ao regime geral de previdência social, desde que não esteja exercendo atividade remunerada que o enquadre como segurado obrigatório da previdência social: [Decreto 3.048/99, art. 11, § 1º, inc. II](#)

Segurado obrigatório

- Síndico remunerado é segurado obrigatório da previdência social como contribuinte individual: [Decreto 3.048/99, art. 9º, inc. V, al. i c/c Lei 8.212/91, art. 12, inc. V, al. f](#)

PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA

VER [Orçamento](#)

PROIBIÇÕES

Alienação de partes comuns

- Partes comuns do condomínio – como o solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade – não podem ser alienadas separadamente ou divididas: [CC, art. 1.331, § 2º](#)

Alienação de unidade comercial

- Nos condomínios regidos pelo programa Minha Casa Minha Vida é proibido alienar as unidades destinadas à atividade comercial e que geram renda para o custeio das despesas condominiais: [Lei 11.977/09, art. 6º-A, § 1º](#)

Alteração da fachada

- Nenhum condômino pode alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas: [CC, art. 1.336, inc. III](#)
- É proibido a qualquer condômino decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação: [Lei 4.591/64, art. 10, inc. II](#)

Fumar em ambiente fechado

- Nas áreas comuns do condomínio total ou parcialmente fechadas é proibido o uso de cigarros, cigarrilhas, charutos, cachimbos, narguilé ou outro produto fumígeno, derivado ou não do tabaco: [Decreto 2.018/96, art. 3º](#)

Nova destinação

- No condomínio de duas ou mais pessoas sobre bem, nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos sem o consenso dos outros: [CC, art. 1.314, par. ún.](#)

Obras nocivas

- Nenhum condômino pode realizar obras que comprometam a segurança da edificação: [CC, art. 1.336, inc. II](#)
- Assembleia não pode permitir obras e construções, nas partes comuns do prédio, que possam prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias ou comuns: [CC, art. 1.342](#)
- É proibido a qualquer condômino embarçar o uso das partes comuns: [Lei 4.591/64, art. 10, inc. IV](#)
- Não é permitida a execução de qualquer obra ou serviço suscetível de provocar desmoronamento ou deslocação de terra, ou que comprometa a segurança do prédio vizinho, senão após haverem sido feitas as obras acautelatórias: [CC, art. 1.311, caput](#)

Separação de áreas vinculadas

- Unidades de propriedade exclusiva, com suas partes acessórias, são inseparáveis das suas frações ideais do terreno ou das partes comuns do prédio, sendo proibido alienar ou gravar qualquer dos bens em separado: [CC, art. 1.339, § 1º](#)

Uso gratuito da meação

- No condomínio por meação de paredes, cercas e muros, nenhum proprietário pode fazer uso da divisória existente enquanto não pagar ou depo-

PROPRIEDADE EXCLUSIVA

sitar em favor do confinante a metade do que atualmente valer a obra e o terreno por ela ocupado: [CC, art. 1.328 a 1.330](#)

Utilização do tempo

- No condomínio em multipropriedade, o multiproprietário inadimplente com o pagamento do custeio das despesas ordinárias e extraordinárias fica proibido de utilizar sua fração de tempo no imóvel até a integral quitação da dívida: [CC, art. 1.358-S, par. ún., inc. I](#)

Venda a estranhos

- Direito à guarda de veículo nas garagens do prédio será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com a ressalva de que não poderá ser transferido a pessoas estranhas ao condomínio: [Lei 4.591/64, art. 2º, § 1º](#)
- Não pode um condômino em coisa indivisível vender a sua parte a estranhos se outro consorte a quiser, tanto por tanto: [CC, art. 504, caput](#)

PROMITENTE COMPRADOR

Aprovação da convenção

- Aprovação da convenção e do regimento interno da edificação ou conjunto de edificações será feita pelos proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos de aquisição das unidades autônomas: [Lei 4.591/64, art. 9º, caput](#)
- Uma vez aprovada por 2/3 dos titulares das frações ideais, a convenção de condomínio torna-se obrigatória para os promitentes compradores, atuais ou futuros,

como para qualquer ocupante da unidade: [Lei 4.591/64, art. 9º, § 2º](#)

Equiparação

- Promitentes compradores de unidade autônoma equiparam-se aos proprietários no tocante à instituição do condomínio e à aprovação da convenção: [CC, art. 1.334, § 2º](#)
- No condomínio em multipropriedade, são equiparados aos multiproprietário os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos a cada fração de tempo: [CC, art. 1.358-K](#)

Instituição do condomínio

- Proprietários, promitentes compradores e promitentes cessionários de terreno onde não houver edificação podem instituir condomínio de casas térreas ou assobradadas, ou de edifícios de dois ou mais pavimentos, com discriminação das áreas comuns e unidades autônomas: [Lei 4.591/64, art. 8º](#)

PROPRIEDADE EXCLUSIVA

VER TAMBÉM [Unidade autônoma](#)

Alienação

- Partes suscetíveis de utilização independente, com suas respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários: [CC, art. 1.331, § 1º](#)
- Alienação de cada unidade, transferência de direitos pertinentes à sua aquisição e a

O INTERDITO PROIBITÓRIO NO DIREITO BRASILEIRO

DE ACORDO COM O NOVO CPC

de Antônio Martelozzo

Indispensável para todos que operam no direito processual civil, especialmente na defesa contra violência iminente à posse. Mais do que nunca o direito não socorre os que dormem, sendo imperioso conhecer este remédio judicial que procura impedir a concretização de uma ameaça, evitando maiores conflitos e perdas.



R\$ 59,90
240 páginas

Compre pelo QR Code

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris
Editora

HELÊNIA E DEVÍLIA

CIVILIZAÇÃO E BARBÁRIE NA SAGA DOS DIREITOS HUMANOS

de Luiz Fernando Coelho

É possível buscar novas formas de organização político-social baseadas em liberdade, igualdade e justiça? O autor nos orienta a compreender o porquê de se falar em direitos humanos e questiona a política e a civilização moderna, a convivência entre os diferentes, o lugar da dignidade humana e a democracia.



R\$ 160,00
560 páginas

Compre pelo QR Code

www.livrariabonjuris.com.br

0800 645 4020
41 3323 4020

Bonjuris
Editora

constituição de direitos reais sobre ela independem do consentimento dos demais condôminos: [Lei 4.591/64, art. 4º, caput](#)

Definição

- Unidades isoladas entre si, em edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, constituem propriedade autônoma, podendo ser alienadas no todo ou em parte: [Lei 4.591/64, art. 1º, caput](#)
- Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação: [Lei 4.591/64, art. 2º, caput](#)

Destinação

- Ato de instituição do condomínio indicará o fim a que as unidades se destinam: [CC, art. 1.332, inc. III](#)

Discriminação

- Ato de instituição do condomínio deverá conter a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, extremadas uma das outras e das partes comuns: [CC, art. 1.332, inc. I](#)

Fração ideal

- A cada unidade de propriedade exclusiva caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária: [Lei 4.591/64, art. 1º, § 2º](#)
- Ato de instituição do condomínio deverá conter a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente

ao terreno e partes comuns: [CC, art. 1.332, inc. II](#)

Quitação

- Alienação ou transferência de direitos de unidade autônoma dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio: [Lei 4.591/64, art. 4º, par. ún.](#)

Vinculação

- Propriedade exclusiva está inseparavelmente vinculada às partes comuns e à fração ideal da unidade no terreno onde a edificação foi erigida: [CC, art. 1.339, caput](#)

PROPRIETÁRIO

Águas remanescentes

- Proprietário de nascente, ou do solo onde caem águas pluviais, satisfeitas as necessidades de seu consumo, não pode impedir ou desviar o curso natural das águas remanescentes pelos prédios inferiores: [CC, art. 1.290](#)

Alienação e oneração

- Com exceção dos abrigos para veículos, o proprietário pode alienar e gravar livremente as partes de sua propriedade exclusiva no condomínio: [CC, art. 1.331, § 1º](#)

Alienação fiduciária

- Credor fiduciário que se tornar proprietário pleno do bem (novo adquirente) passa a responder pelo pagamento das despesas condominiais incidentes sobre o bem objeto da garantia, a partir da data em que vier a ser imitado na posse: [CC, art. 1.368-B, par. ún.](#)
- Novo proprietário de unidade responde pelos débitos do transmitente em relação ao condomínio, inclusive



multas e juros moratórios: [CC, art. 1.345](#)

Cerca elétrica

- Sem prejuízo de sanções penais e civil, é estabelecida a penalidade de multa de R\$ 5.000,00 para o proprietário do imóvel infrator que instalar cerca eletrificada ou energizada fora dos padrões legais: [Lei 13.477/17, art. 3º](#)

Citação em desapropriação

- Desapropriação de bem em condomínio será feita, em princípio, na pessoa do proprietário: [Decreto-Lei 3.365/41, art. 16, caput](#)
- Citação do administrador da coisa em condomínio dispensa a citação dos demais condôminos, exceto no caso de edifício de apartamento constituindo cada um propriedade autônoma: [Decreto-Lei 3.365/41, art. 16, caput](#)

Condição fundamental

- Todo condomínio edilício pressupõe a existência simultânea de partes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos: [CC, art. 1.331, caput](#)

Débitos do alienante

- Novo proprietário de unidade responde pelos débitos do alienante em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios: [CC, art. 1.345](#)

Direito de construir

- Proprietário tem o direito de construir barragens, açudes ou outras obras para represamento de água em seu prédio: [CC, art. 1.292](#)
- Proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos: [CC, art. 1.299](#)

ções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos: [CC, art. 1.299](#)

- Prédio do proprietário deverá ser feito de maneira que não despeje águas diretamente sobre o prédio vizinho, nem abra janelas, eirado, terraço ou varanda a menos de metro e meio do terreno vizinho: [CC, art. 1.300 e 1.301](#)

Direito de dividir despesas

- Proprietário tem o direito de cercar, murar, valar ou tapar de qualquer modo o seu prédio, urbano ou rural, podendo constranger o seu confinante a dividir as despesas com a construção e conservação dos meios utilizados: [CC, art. 1.297, § 1º](#)

Direito real de laje

- Proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo: [Decreto 9.310/18, art. 58 e CC, art. 1.510-A](#)
- Sem prejuízo da aplicação das normas relativas ao condomínio edilício, as despesas necessárias à conservação e fruição da edificação conjunta serão partilhadas entre o proprietário da construção-base e o titular de laje, na proporção estipulada em contrato: [Decreto 9.310/18, art. 60 e CC, art. 1.510-C](#)

Donos da mesma unidade

- Relações entre os proprietários do condomínio por quota ideal de mais de uma pessoa sobre a mesma unidade autônoma são regula-

das pelo direito comum: [Lei 4.591/64, art. 6º](#)

Fixação dos limites

- Proprietário do imóvel tem direito de mover ação de demarcação para obrigar o seu confinante a estrear os respectivos prédios, fixando-se novos limites entre eles ou aviventando-se os já apagados: [CPC, art. 569, inc. I](#)
- Proprietário que tiver direito a estrear um imóvel com paredes, cercas ou muros poderá igualmente adquirir meação na estrutura divisória do vizinho, embolsando-lhe metade do que atualmente valer a obra e o terreno por ela ocupado: [CC, art. 1.328](#)

Garantia real

- Coisa comum a dois ou mais proprietários não pode ser dada em garantia real, na sua totalidade, sem o consentimento de todos; mas cada um pode individualmente dar em garantia real a parte que tiver: [CC, art. 1.420, § 2º](#)

Modificação da fachada

- Proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá fazer obra que modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência (aprovação) da unanimidade dos condôminos: [Lei 4.591/64, art. 10, § 2º](#)

Multipropriedade

- 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: [CC, art. 1.358-C](#)



Obras estruturais

- Obras que interessarem à estrutura integral da edificação, ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários, mediante orçamento prévio aprovado em assembleia geral: [Lei 4.591/64, art. 12, § 4º](#)

Permissão de ingresso

- Proprietário ou ocupante do imóvel é obrigado a tolerar que o vizinho entre no prédio, mediante prévio aviso, para construir ou reparar o muro divisório e para apoderar-se de coisas suas, inclusive animais que aí se encontrem casualmente: [CC, art. 1.313](#)

Permissão de passagem

- Mediante o recebimento de indenização, o proprietário é obrigado a tolerar a passagem, através de seu imóvel, de cabos, tubulações e outros condutos subterrâneos de serviços de utilidade pública: [CC, art. 1.286](#)

Poder de instituir condomínio

- Em terreno onde não houver edificação, o proprietário pode erigir uma ou mais edificações, instituindo um novo condomínio por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no registro de imóveis: [Lei 4.591/64, art. 7º e 8º, caput](#)

Poder de legislar

- Proprietários de unidades autônomas em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas podem elaborar, por escrito, a convenção de condomínio e o regimento interno da edificação: [Lei 4.591/64, art. 9º, caput](#)

- Considera-se aprovada e obrigatória para os proprietários de unidades, atuais e futuros, a convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem no mínimo 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio: [Lei 4.591/64, art. 9º, § 2º](#)

Terraço de cobertura

- Ao proprietário do terraço de cobertura incumbem as despesas da sua conservação, de modo que não haja dano às unidades imobiliárias inferiores: [CC, art. 1.344](#)

Único dono do prédio

- No edifício constituído por unidades imobiliárias autônomas, de propriedade da mesma pessoa, os locatários ficam obrigados ao pagamento das despesas ordinárias de manutenção e administração: [Lei 8.245/91, art. 23, § 1º](#)

Usucapião especial

- Possuidor de parte de área urbana em processo de usucapião especial coletivo não pode ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural: [Lei 10.257/01, art. 10, caput](#)

PROPTER REM

Natureza real

- 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: [CC, art. 1.715, caput](#)

PROVA DE QUITAÇÃO

Exigência legal

- Alienação de cada unidade, transferência de direitos pertinentes à sua aquisição e constituição de direitos reais sobre ela dependem de prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio: [Lei 4.591/64, art. 4º, par. ún.](#)

Débitos do alienante

- Adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios: [CC, art. 1.345](#)



QUITAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES

Condição do negócio

- Antes de transferir direitos, vender ou onerar sua unidade, o condômino deverá quitar suas obrigações perante o condomínio: [Lei 4.591/64, art. 4º, par. ún.](#)

Multipropriedade

- Nos condomínios em multipropriedade, o inadimplente fica proibido de utilizar o imóvel até a integral quitação da dívida e a sua fração de tempo passa a integrar o pool da administradora: [CC, art. 1.358-S, inc. I e II](#)
- Administradora utilizará a integralidade dos valores líquidos a que o inadimplente tiver direito para amortizar

QUÓRUM DE MAIORIA ABSOLUTA

suas dívidas condominiais: [CC, art. 1.358-S, inc. III](#)

Participação em assembleia

- Para poder votar nas deliberações da assembleia e delas participar, o condômino deve estar quite com suas obrigações perante o condomínio: [CC, art. 1.335, inc. III](#)

QUÓRUM DE DOIS TERÇOS

Aprovação da convenção

- Considera-se aprovada e obrigatória a convenção que reunir as assinaturas ou o voto de no mínimo 2/3 das frações ideais dos proprietários, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários das unidades que compõem o condomínio: [Lei 4.591/64, art. 9º, § 2º](#)
- Convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de no mínimo 2/3 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: [CC, art. 1.333](#)

Construção de edícula

- Realização de obras em partes comuns (depósito, edícula, churrasqueira, salão de festas), em acréscimo às já existentes, depende da aprovação de 2/3 dos votos dos condôminos: [CC, art. 1.342](#)

Destituição imotivada do síndico

- Síndico eleito poderá ser destituído pela forma e sob as condições previstas na convenção, ou, no silêncio desta, pelo voto de 2/3 dos

condôminos, presentes, em assembleia geral especialmente convocada: [Lei 4.591/64, art. 22, § 5º](#)

Modificação da convenção

- Convenção do condomínio poderá ser alterada com a aprovação de 2/3 dos votos dos condôminos: [CC, art. 1.351](#)

Multa por infração grave

- Não havendo disposição expressa, caberá à assembleia, pelo voto de 2/3 dos condôminos restantes, deliberar sobre a imposição de multa de até cinco vezes o valor da contribuição mensal ao condômino que praticar infração grave de seus deveres: [CC, art. 1.336, § 2º](#)

Obras voluptuárias

- Realização de obras voluptuárias (decorativas, de mero deleite) depende do voto de 2/3 dos condôminos: [CC, art. 1.341, inc. I](#)

Usucapião especial

- Condomínio formado por usucapião especial coletivo de núcleos urbanos informais (favelas) é indivisível, mas pode ser extinto por deliberação favorável de no mínimo 2/3 dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à sua constituição: [Lei 10.257/01, art. 10, § 4º](#)

QUÓRUM DE MAIORIA ABSOLUTA

Adoção (ou não) da multipropriedade

- Condomínios edifícios poderão adotar o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades

NÃO TROPECE NA REDAÇÃO

QUESTÕES DE GRAMÁTICA E ESTILO

de Maria Tereza de Queiroz Piacentini

Uma obra útil sobre o bom uso da língua portuguesa na sua dimensão gramatical, ortográfica e de estilo, direcionada a redatores, revisores e tradutores, como também a quem mais queira escrever com clareza e correção.



R\$ 120,00

448 páginas

Compre pelo QR Code

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris
Editora

O DIREITO DE SER RUDE

LIBERDADE DE EXPRESSÃO E IMPRENSA

de Max Paskin Neto

O juiz de direito Max Paskin Neto questiona as amarras que envolvem imprensa e governo e analisa o setor de comunicações no Brasil, trazendo a lume a censura prévia existente no texto constitucional. Ao defender a redução do discurso politicamente correto, e o direito de ser rude, o livro mexe com os conceitos do leitor.



R\$ 44,90
192 páginas

Compre pelo QR Code

www.livrariabonjuris.com.br

0800 645 4020
41 3323 4020

Bonjuris
Editora

autônomas, mediante deliberação da maioria absoluta dos condôminos: [CC, art. 1.358-O, inc. II](#)

- Convenções dos condomínios edifícios podem limitar ou impedir a instituição da multipropriedade nos respectivos imóveis, vedação que somente poderá ser alterada pela maioria absoluta dos condôminos: [CC, art. 1.358-U](#)

Coisas comuns

- No condomínio de duas ou mais pessoas sobre bem comum, as deliberações serão obrigatórias, sendo tomadas por maioria absoluta calculada com base no valor dos quinhões de cada condômino: [CC, art. 1.325, § 1º](#)
- Não sendo possível alcançar maioria absoluta, decidirá o juiz, a requerimento de qualquer condômino, ouvidos os outros: [CC, art. 1.325, § 2º](#)

Destituição motivada do síndico

- Síndico que praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o condomínio poderá ser destituído pela assembleia, pelo voto da maioria absoluta de seus membros: [CC, art. 1.349](#)

Obras úteis

- Realização de obras úteis no condomínio depende de voto da maioria dos condôminos: [CC, art. 1.341, inc. II](#)

Prédio sinistrado

- Na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de 2/3 de uma edificação, os condôminos poderão deliberar sobre a sua reconstrução, ou venda do terreno e materiais, por quórum mínimo de votos que representem me-

tade mais uma das frações ideais do respectivo terreno: [Lei 4.591/64, art. 14, caput](#)

- Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos deliberação em assembleia sobre a reconstrução ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais: [CC, art. 1.357, caput](#)
- Rejeitada a proposta de reconstrução, também pelo quórum mínimo de maioria absoluta, os condôminos decidirão o destino a ser dado ao terreno e aprovarão a partilha do valor do seguro obrigatório entre os condôminos: [Lei 4.591/64, art. 14, § 1º](#)

Primeira convocação

- 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: [CC, art. 1.352](#)

QUÓRUM DE MAIORIA SIMPLES

Alteração do regimento interno

- Quórum necessário para alterar o regimento interno do condomínio é o da maioria dos votos dos presentes na assembleia ordinária (ou extraordinária): [CC, art. 1.350 c/c art. 1.353](#)

Aprovação do orçamento

- Aprovação do orçamento anual do condomínio edilício deverá ser feita em assembleia ordinária, pelo voto da maioria dos condôminos

presentes: [CC, art. 1.350 c/c art. 1.353](#)

- Nos condomínios em multi-propriedade, os orçamentos elaborados pelo administrador deverão ser submetidos à aprovação pela maioria simples dos condôminos em assembleia: [CC, art. 1.358-M, § 1º, inc. IV, al. c](#)

Eleição do síndico

- Eleição do síndico ou de seu substituto deve ocorrer na reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, ou por deliberação por maioria dos votos dos presentes: [CC, art. 1.350 c/c art. 1.353](#)

Nomeação de representante

- Salvo disposição em contrário da convenção, a assembleia poderá investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação do condomínio, pelo voto da maioria simples dos presentes: [CC, art. 1.348 c/c art. 1.353](#)

Prestação de contas

- Prestação de contas do síndico será objeto de deliberação da assembleia anual ordinária, pelo voto da maioria dos condôminos presentes: [CC, art. 1.350 c/c art. 1.353](#)

Regra geral

- Salvo quando exigido quórum especial, em segunda convocação a assembleia poderá deliberar por maioria simples dos votos dos presentes: [CC, art. 1.353](#)

Remuneração do síndico

- Remuneração do síndico será fixada pela assembleia que o elegeu, pelo quórum de maioria simples dos condôminos presentes: [Lei](#)

[4.591/64, art. 22, § 4º c/c art. 24, caput](#)

QUÓRUM DE OITENTA POR CENTO

Demolição e reconstrução

- Demolição ou reconstrução do prédio, ou sua alienação, por motivos urbanísticos ou arquitetônicos, pode ser decidida por condôminos que representem pelo menos 80% do terreno e coisas comuns: [Lei 4.591/64, art. 17, caput](#)

Insegurança ou insalubridade

- Com o quórum de 80%, os condôminos poderão decidir sobre a demolição ou reconstrução do prédio, em caso de condenação do edifício pela autoridade pública em razão de sua insegurança ou insalubridade: [Lei 4.591/64, art. 17, caput](#)

Supervalorização do terreno

- Caso ocorra a depreciação do valor das unidades pela ação do tempo, deixando-as com avaliação muito abaixo do valor global do terreno, condôminos que representem 80% das frações ideais do condomínio poderão decidir pela sua alienação total: [Lei 4.591/64, art. 17, § 2º](#)
- Decidida por maioria a alienação do prédio, o valor atribuído à quota dos condôminos vencidos será correspondente ao preço efetivo, no mínimo igual à avaliação judicial, ou a imóvel localizado em área próxima ou adjacente com a mesma área útil de construção: [Lei 4.591/64, art. 17, § 3º](#)

QUÓRUM DE TRÊS QUARTOS

Condômino antissocial

- Multa imposta ao condômino por seu reiterado comportamento antissocial, no valor de dez vezes o valor da contribuição mensal, deverá ser ratificada em assembleia por deliberação de 3/4 dos condôminos restantes: [CC, art. 1.337](#)

Condômino reincidente

- Aplicação de multa de até cinco vezes o valor da contribuição ao condômino que descumprir reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio deverá ser deliberada por 3/4 dos condôminos restantes: [CC, art. 1.337](#)

QUÓRUM DE UM QUARTO

Convocação de assembleia

- Condôminos que representem 1/4, no mínimo, do condomínio poderão convocar assembleias gerais extraordinárias sempre que o exigirem os interesses gerais: [Lei 4.591/64, art. 25, caput](#)
- Se o síndico não convocar, anualmente, a reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, 1/4 dos condôminos poderá fazê-lo: [CC, art. 1.350, § 1º](#)
- Assembleias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por 1/4 dos condôminos: [CC, art. 1.355](#)



QUÓRUM DE UNANIMIDADE

Garantia real

- No condomínio de duas ou mais pessoas sobre um bem, a coisa comum não pode ser dada em garantia real, na sua totalidade, sem o consentimento de todos, mas cada um pode individualmente dar em garantia real a parte que tiver: [CC, art. 1.420, § 2º](#)

Modificação individual da fachada

- Proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá fazer obra que modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência (aprovação) da unanimidade dos condôminos: [Lei 4.591/64, art. 10, § 2º](#)

Mudança da destinação

- Mudança da destinação do edifício ou de qualquer unidade imobiliária depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos: [CC, art. 1.351](#)

Novas unidades

- Construção de novas unidades autônomas, em novo pavimento ou no solo comum, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos: [CC, art. 1.343](#)

QUOTA-PARTE

Alienação do prédio

- Se a assembleia decidir pela alienação total do prédio decadente que se tornou insustentável com a supervalorização do terreno, os condôminos vencidos serão indenizados, no mínimo, com base em avaliação judicial, na proporção de suas quotas: [Lei 4.591/64, art. 17, § 3º](#)

Arrecadação

- Cabe ao síndico arrecadar as contribuições dos condôminos, competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas: [Lei 4.591/64, art. 12, § 2º](#)

Direito comum

- Condomínio por quota ideal de mais de uma pessoa sobre a mesma unidade autônoma é regulado pelas disposições de direito comum: [Lei 4.591/64, art. 6º](#)

Falência do condômino

- Nos casos de condomínio indivisível de que participe o falido, o bem será vendido e do valor arrecadado será deduzido o que for devido aos demais condôminos, facultada a estes a compra da quota-parte do falido nos termos da melhor proposta obtida: [Lei 11.101/05, art. 123, § 2º](#)

Multipropriedade

- Na assembleia geral do condomínio em multipropriedade, o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo no imóvel: [CC, art. 1.358-I, inc. I](#)
- Em assembleia geral de condomínio edifício que tenha adotado parcialmente o regime de multipropriedade, o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo em relação à quota de poder político atribuído à unidade autônoma na convenção do condomínio edifício: [CC, art. 1.358-I, inc. IV, al. b](#)
- Cabe ao administrador a atribuição de efetuar a cobrança das quotas de custeio de responsabilidade

dos multiproprietário: [CC, art. 1.358-M, § 1º, inc. VI](#)

Rateio proporcional

- Convenção que constitui o condomínio edifício deverá determinar a quota proporcional de cada unidade com relação à responsabilidade pelo pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias: [CC, art. 1.334, inc. I](#)
- Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio: [Lei 4.591/64, art. 12, caput](#)
- Salvo disposição em contrário na convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade: [Lei 4.591/64, art. 12, § 1º](#)

R

RAIS DOS FUNCIONÁRIOS

Declaração obrigatória

- Condomínio deve apresentar declaração RAIS (relação anual de informações sociais) com os vínculos laborais havidos ou em curso no ano-base: [Portaria 6.136/20 do ME, art. 1º c/c art. 2º, inc. VI](#)
- Declaração deverá ser fornecida por meio eletrônico, através do programa gerador de arquivos GDRAIS: [Portaria 6.136/20 do ME, art. 1º, § 2º](#)

- Condomínios que não tiveram vínculos laborais no ano-base devem apresentar a RAIS negativa: [Portaria 6.136/20 do ME, art. 2º, § 1º](#)
- Para os condomínios que possuem ao menos dez empregados é obrigatória a utilização de certificado digital para a transmissão da RAIS: [Portaria 6.136/20 do ME, art. 4º](#)
- Condomínio que não entregar a RAIS no prazo legal, omitir informações ou prestar declaração falsa ficará sujeito à multa: [Portaria 6.136/20 do ME, art. 9º](#)

RATEIO DE DESPESAS E RECEITAS

Coisa comum

- Condômino de coisa comum é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa e a suportar os ônus a que estiver sujeita: [CC, art. 1.315, caput](#)

Comunicado aos condôminos

- No prazo de oito dias após a realização da assembleia ordinária anual, o síndico comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado no tocante à previsão orçamentária e ao rateio das despesas: [Lei 4.591/64, art. 24, § 2º](#)

Critério de cálculo

- Salvo disposição em contrário na convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade: [Lei 4.591/64, art. 12, § 1º](#)

Despesas extraordinárias

- Despesas extraordinárias de condomínio deverão ser rateadas entre os condôminos-proprietários, não podendo onerar os locatários: [Lei 8.245/91, art. 22, al. X](#)

Extinção do condomínio

- No caso de extinção do condomínio por destruição total ou substancial (mais de 2/3), se o prédio for vendido, o valor apurado será repartido entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias: [CC, art. 1.357, § 2º](#)
- Se a extinção se der por motivo de desapropriação de todo o condomínio, a indenização também será repartida proporcionalmente ao valor de cada unidade autônoma: [CC, art. 1.358](#)

Multipropriedade

- Nos condomínios edifícios que adotarem o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas, a convenção do condomínio edifício deverá prever a forma de rateio das despesas entre os multiproprietários de uma mesma unidade: [CC, art. 1.358-P, inc. III](#)
- Salvo se disciplinado de forma diversa no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipropriedade, o rateio das despesas da unidade autônoma será proporcional à fração de tempo de cada multiproprietário: [CC, art. 1.358-P, inc. III](#)

Previsão orçamentária

- Na assembleia geral ordinária dos condôminos, realizada anualmente, serão aprovadas as verbas para

CONDOMÍNIO EM FOCO

QUESTÕES DO DIA A DIA

de Luiz Fernando de Queiroz

Esclarecedor e de leitura acessível, o livro explica direitos, reforça deveres e conduz ao entendimento pacificador, sempre à luz do direito, 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.



R\$ 49,90
232 páginas

Compre pelo QR Code

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris
Editora

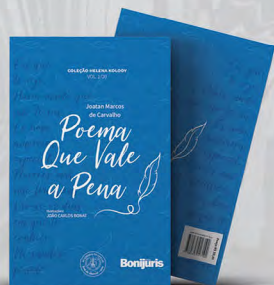


POEMA QUE VALE A PENHA

COLEÇÃO
HELENA KOLODY

de **Joatan Marcos de Carvalho**

Poema Que Vale a Pena é uma antologia da obra de Joatan Marcos de Carvalho. Inclui 40 versos publicados no livro Giramundo (2010) e 47 de Punhado de Horas (2013), além de 100 títulos inéditos. De leitura acessível, é uma excelente escolha para quem aprecia a arte da poética.



R\$ 50,00
224 páginas

Compre pelo QR Code

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris
Editora

REALIZAÇÃO DE OBRAS

as despesas de condomínio, com a previsão orçamentária e o rateio das despesas entre os condôminos, na forma que a convenção previr: [Lei 4.591/64, art. 24, § 2º, e CC, art. 1.350, caput](#)

Saldo devedor

- Despesas ordinárias relativas ao rateio do saldo devedor só poderão ser atribuídas ao locatário se se referirem a gastos realizados depois do início da locação: [Lei 8.245/91, art. 23, § 1º, al. h](#)
- Locatário fica obrigado ao pagamento do saldo devedor se houver previsão orçamentária, rateio mensal e comprovação das despesas realizadas: [Lei 8.245/91, art. 23, § 2º](#)

REALIZAÇÃO DE OBRAS

VER Obras

RECINTO COLETIVO FECHADO

Definição

- Recinto coletivo fechado é todo local público ou privado, acessível ao público em geral ou de uso coletivo, total ou parcialmente fechado em qualquer de seus lados por parede, divisória, teto, toldo ou telhado, de forma permanente ou provisória: [Decreto 2.018/96, art. 2º, inc. I](#)

Proibição de fumar

- Para todos os efeitos legais, é proibido o uso de cigarros, cigarrilhas, charutos, cachimbos, narguilé ou outro

produto fumígeno, derivado ou não do tabaco, em recinto coletivo fechado: [Decreto 2.018/96, art. 3º](#)

RECONSTRUÇÃO DO PRÉDIO

Destruição considerável

- Na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de 2/3 de uma edificação, os condôminos poderão deliberar sobre a sua reconstrução por quórum mínimo de votos que representem metade mais uma das frações ideais do respectivo terreno: [Lei 4.591/64, art. 14, caput](#)
- Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos deliberam em assembleia sobre a reconstrução ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais: [CC, art. 1.357, caput](#)

- Rejeitada a proposta de reconstrução, também pelo quórum mínimo de maioria absoluta, os condôminos decidirão o destino a ser dado ao terreno: [Lei 4.591/64, art. 14, § 1º](#)

Destruição parcial

- Em caso de sinistro que destrua menos de 2/3 da edificação, o síndico promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos nas partes danificadas: [Lei 4.591/64, art. 16](#)

Insegurança ou insalubridade

- Com o quórum de 80%, os condôminos poderão decidir sobre a demolição ou reconstrução do prédio, em caso de condenação do edifício pela autoridade pública

em razão de sua insegurança ou insalubridade: [Lei 4.591/64, art. 17, caput](#)

Motivos urbanísticos

- Demolição ou reconstrução do prédio, por motivos urbanísticos ou arquitetônicos, pode ser decidida por condôminos que representem pelo menos 80% do terreno e coisas comuns: [Lei 4.591/64, art. 17, caput](#)

Rateio do seguro

- Rejeitada a proposta de reconstrução, também pelo quórum mínimo de maioria absoluta, os condôminos aprovarão a partilha do valor do seguro obrigatório entre os condôminos: [Lei 4.591/64, art. 14, § 1º](#)

Reembolso dos encargos fiscais

- No caso de reconstrução do prédio destruído, com adjudicação (aquisição) das frações ideais dos condôminos dissidentes pelos demais, a maioria poderá pagar e cobrar da minoria os encargos fiscais necessários à adjudicação: [Lei 4.591/64, art. 15, § 8º c/c art. 14, § 3º](#)

Reparação aos dissidentes

- Caso os condôminos decidam reconstruir o edifício, poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial: [CC, art. 1.357, § 1º](#)
- Se a maioria dos condôminos deliberar a favor da reconstrução do imóvel, a minoria não ficará obrigada a contribuir para a reedificação, caso em que a maioria poderá adquirir as partes dos dissidentes, me-

diantes avaliação judicial, feita em vistoria: [Lei 4.591/64, art. 14, § 3º](#)

- Na hipótese de reconstrução do imóvel, 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: [Lei 4.591/64, art. 17, § 1º](#)

Restauração integral

- No caso de sinistro total, ou que destrua mais de 2/3 de edificação, se os condôminos decidirem reedificá-la, a reconstrução será feita obrigatoriamente com o mesmo destino, a mesma forma externa e a mesma disposição interna: [Lei 4.591/64, art. 14, § 2º](#)

Ruína da construção-base

- Direito real de laje será extinto se a construção-base que sofreu ruína não for reconstruída no prazo de cinco anos: [CC, art. 1.510-E](#)

RECURSO PARA A ASSEMBLEIA

Contra ato do síndico

- Convenção poderá estipular que dos atos do síndico caiba recurso para a assembleia, convocada pelo interessado: [Lei 4.591/64, art. 22, § 3º](#)

REGIMENTO INTERNO

Aplicação extensiva

- Normas do regimento interno aplicam-se aos novos adquirentes de unidades autônomas, ainda que por força de desapropriação: [Lei 4.591/64, art. 18](#)

Aprovação

- Convenção que constituir o condomínio edilício deve determinar seu regimento interno: [CC, art. 1.334, inc. V](#)
- Proprietários que elaborarem e subscreverem a convenção de condomínio deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembleia, aprovar o regimento interno da edificação: [Lei 4.591/64, art. 9º, caput](#)
- Convenção deverá conter a forma e o quórum para a aprovação do regimento interno quando não incluídos na própria convenção: [Lei 4.591/64, art. 9º, § 3º, al. m](#)

Competência do síndico

- Cumprir e fazer cumprir o regimento interno é uma das competências e obrigações do síndico: [CC, art. 1.348, inc. IV, e Lei 4.591/64, art. 22, § 1º, al. e](#)
- Compete ao síndico impor as multas estabelecidas na lei, na convenção e no regimento interno: [Lei 4.591/64, art. 22, § 1º, al. d](#)
- Regimento interno do condomínio pode atribuir ao síndico outras responsabilidades e competências, além das legais e das previstas na convenção: [Lei 4.591/64, art. 22, § 1º, al. c](#)

Fixação de multas

- Multas por violação a qualquer dos deveres estipulados na convenção poderá ser fixada na própria convenção ou no regimento interno, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que, no caso, couber: [Lei 4.591/64, art. 21, caput](#)
- Condômino que alterar a fachada, decorar as partes externas, destinar a unidade a utilização diversa da fina-





lidade do prédio ou embarcar o uso das partes comuns ficará sujeito ao pagamento de multa prevista no regulamento do condomínio: [Lei 4.591/64, art. 10, inc. I a IV](#)

Modificação em assembleia

- Assembleia geral ordinária é o foro designado para a alteração do regimento interno do condomínio: [CC, art. 1.350, caput](#)
- Regimento interno do condomínio também pode ser modificado em assembleia geral extraordinária sempre que o exigirem os interesses gerais: [Lei 4.591/64, art. 25, caput](#)

Multipropriedade

- Se o condomínio edifício adotar o regime de multipropriedade, seu regimento interno deverá regular minuciosamente os direitos dos multiproprietário sobre as partes comuns do condomínio edilício, além de dispor sobre procedimentos e regras de convivência: [CC, art. 1.358-Q, inc. I a XI](#)
- Regimento interno do condomínio edifício que adotar o regime de multipropriedade poderá ser instituído por escritura pública ou por instrumento particular: [CC, art. 1.358-Q, par. ún.](#)
- Administrador profissional do condomínio em multipropriedade poderá modificar o regimento interno quanto aos aspectos estritamente operacionais da gestão da multipropriedade no condomínio edilício: [CC, art. 1.358-R, § 4º](#)

Obrigações do locatário

- Locatário de unidade autônoma é obrigado a cumprir integralmente a conven-

ção de condomínio e os regulamentos internos: [Lei 8.245/91, art. 23, inc. X](#)

Vias internas

- Vias internas de circulação de veículos no condomínio devem ser sinalizadas e regulamentadas pelo regimento interno, após aprovação dos projetos pelo órgão ou entidade com circunscrição sobre a via (Detran): [CTB, art. 51, caput](#)

REGISTRO DE IMÓVEIS

Adjudicação de frações ideais

- Na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de 2/3 da edificação, as frações ideais da minoria poderão ser adjudicadas à maioria por sentença judicial, que será levada ao registro de imóveis: [Lei 4.591/64, art. 15, §§ 3º e 7º](#)

Condomínio urbano simples

- Instituição de condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, com identificação das partes comuns e das respectivas unidades autônomas, além da abertura de matrículas individuais e fração ideal do solo: [Lei 13.465/17, art. 62](#)

Constituição de condomínio

- Atos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem para fins de incorporação que resultar em constituição de condomínio, com a atribuição de uma ou mais unidades aos incorporadores, deverão ser registrados no registro de imó-

veis: [Lei 6.015/73, art. 167, inc. I, item 23](#)

Contratos sobre unidades

- Contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais serão registrados no registro de imóveis: [Lei 6.015/73, art. 167, inc. I, item 18](#)

Convenção do condomínio

- No registro de imóveis será feito o registro das incorporações, instituições e convenções de condomínio: [Lei 6.015/73, art. 167, inc. I, item 17](#)
- Convenções de condomínio serão registradas no livro 3 (registro auxiliar) do registro de imóveis: [Lei 6.015/73, art. 178, inc. III](#)
- Convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos: [STJ, Súmula 260](#)
- Averbação de eventuais alterações na convenção do condomínio será efetuada no registro de imóveis onde a convenção estiver registrada: [Lei 4.591/64, art. 9º, § 1º](#)

Direito real de laje

- Instituição do direito real de laje ocorrerá por meio da abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis e da averbação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca: [Lei 6.015/73, art. 176, § 9º](#)

Divisas entre confrontantes

- Na retificação do registro das divisas entre imóveis contíguos, por escritura pública, o condomínio geral (comum) será representado por qual-

quer dos condôminos e o condomínio edilício pelo síndico ou, se for o caso, pela comissão de representantes: [Lei 6.015/73, art. 213](#)

Garagem com matrícula

- Vaga de garagem que possui matrícula própria no registro de imóveis não constitui bem de família para efeito de penhora: [STJ, Súmula 449](#)

Instituição do condomínio

- Condomínio por unidades autônomas será instituído por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no registro de imóveis: [Lei 4.591/64, art. 7º](#)
- Convenção que constitui o condomínio edilício deverá ser registrada no cartório de registro de imóveis para ser oponível contra terceiros: [CC, art. 1.333, par. ún.](#)

Minha casa, minha vida

- Emolumentos devidos ao registro de imóveis pelos atos de abertura de matrícula, registro de incorporação, averbações e instituição do condomínio do programa Minha Casa Minha Vida serão reduzidos em 75% (FAR e FDS) ou 50% (demais programas): [Lei 11.977/09, art. 42, inc. I e II](#)
- A requerimento do credor fiduciário, a intimação de inadimplente do programa FAR será feita por oficial do registro de imóveis, para que o beneficiário pague o débito em 15 dias, sob pena de perder seus direitos sobre a propriedade: [Lei 11.977/09, art. 7º-C](#)

Usucapião extrajudicial

- Na usucapião extrajudicial processada diretamente no registro de imóveis, se o imóvel usucapiendo for uni-

dade autônoma de condomínio edilício, fica dispensado o consentimento dos titulares das unidades confinantes, bastando a notificação do síndico: [Lei 6.015/73, art. 216-A, § 11](#)

REMUNERAÇÃO DO SÍNDICO

Fixação

- Convenção do condomínio deverá conter as atribuições do síndico, além das legais, e a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções: [Lei 4.591/64, art. 9º, § 3º, al. g](#)
- Ao síndico será fixada a remuneração pela mesma assembleia que o eleger, salvo se a convenção dispuser diferentemente: [Lei 4.591/64, art. 22, § 4º](#)

Multipropriedade

- Condomínio edilício em que tenha sido instituído o regime de multipropriedade, total ou parcial, terá necessariamente um administrador profissional (remunerado): [CC, art. 1.358-R, caput](#)

Vínculo previdenciário

- Síndico que for remunerado é segurado obrigatório da previdência social como contribuinte individual: [Decreto 3.048/99, art. 9º, inc. V, al. i](#)
- Síndico não remunerado é segurado facultativo da previdência social: [Decreto 3.048/99, art. 11, § 1º, inc. II](#)

RENÚNCIA A DIREITOS

Permanência de obrigações

- No condomínio edilício, a renúncia de qualquer con-

LEGISLAÇÃO DO CONDOMÍNIO

COLETÂNEA PRÁTICA

de Luiz Fernando de Queiroz e Olga Maria Krieger

Em sua quinta edição, a obra conta com atualizações de novas normas legais, como o Estatuto da Pessoa com Deficiência, Lei da Acessibilidade, Lei Antifumo, Lei do Consumo Hídrico Individualizado, assim como os novos artigos do Código de Processo Civil de 2015 e continua sendo uma excelente ferramenta de trabalho para síndicos, condôminos e profissionais da área.



R\$ 49,90
224 páginas

Compre pelo QR Code

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris
Editora

O DIREITO NOS TRIBUNAIS SUPERIORES

COM ÊNFASE NO NOVO DIREITO PROCESSUAL CIVIL

Coordenada por **J. S. Fagundes Cunha**, a obra reúne 40 artigos de juristas renomados, doutores, magistrados, convidados internacionais e nomes como Arruda Alvim, Flávia Piovesan, José Augusto Delgado e Luiz Guilherme Marinoni, além dos ministros Dias Toffoli, Luiz Edson Fachin e Mauro Luiz Campbell Marques.



R\$ 180,00
720 páginas

Compre pelo QR Code

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris
Editora

RENÚNCIA À PROPRIEDADE

dômino aos seus direitos em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos: [Lei 4.591/64, art. 12, § 5º](#)

RENÚNCIA À PROPRIEDADE

Isenção das despesas

- No condomínio de duas ou mais pessoas sobre o mesmo imóvel, o condômino pode eximir-se do pagamento das despesas e dívidas se renunciar à sua parte ideal na propriedade do bem: [CC, art. 1.316, caput](#)
- Se houver a renúncia, os demais condôminos assumem as despesas e as dívidas, adquirindo a parte ideal de quem renunciou, na proporção dos pagamentos que fizeram: [CC, art. 1.316, § 1º](#)

REPAROS NO PRÉDIO

Necessários

- Qualquer condômino pode tomar a iniciativa de realizar as obras ou reparações necessárias no prédio, independente de autorização, se o síndico for omissor ou estiver impedido: [CC, art. 1.341, § 1º](#)

Reembolso

- Condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, mas não terá direito à restituição das que forem úteis ou voluptuárias, embora de interesse comum: [CC, art. 1.341, § 4º](#)

Urgentes

- Se os reparos necessários forem urgentes e importarem despesas excessivas, o

síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembleia, que deverá ser convocada imediatamente: [CC, art. 1.341, § 2º](#)

Vultosos sem urgência

- Obras e reparos necessários que importarem despesas excessivas e que não sejam urgentes somente poderão ser efetuados após autorização da assembleia: [CC, art. 1.341, § 3º](#)

REPOSIÇÃO DO FUNDO DE RESERVA

Cabível

- Reposição da parte do fundo de reserva utilizada, total ou parcialmente, para o pagamento de despesas ordinárias de condomínio poderá ser exigida do locatário do imóvel: [Lei 8.245/91, art. 23, § 1º, al. i](#)

Incabível

- Repasses feitos pelo fundo de reserva para cobrir despesas ordinárias feitas antes do início da locação não podem ser exigidos do locatário do imóvel: [Lei 8.245/91, art. 23, § 1º, al. i](#)
- Locatário só será obrigado a repor as despesas ordinárias pagas pelo fundo de reserva se constarem de previsão orçamentária e do rateio mensal: [Lei 8.245/91, art. 23, § 2º](#)

REPRESENTAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Extraordinária

- Em ação de alteração das divisas entre imóveis confinantes, o condomínio edilício será representado pelo síndico ou pela comissão de represen-



tantes, conforme o caso: [Lei 6.015/73, art. 213, § 10](#)

- Em ação de usucapião extrajudicial de unidade autônoma de condomínio edilício, o síndico será notificado para se manifestar em nome de todos os condôminos: [Lei 6.015/73, art. 216-A, § 11](#)

Ordinária

- Nas reclamações ou dissídios movimentados na Justiça do Trabalho, os síndicos eleitos entre os condôminos são considerados representantes dos empregadores: [Lei 2.757/56, art. 2º](#)
- Compete ao síndico a representação judicial ou extrajudicial do condomínio, ativa e passivamente, nos limites das atribuições conferidas pela lei ou pela convenção: [Lei 4.591/64, art. 22, § 1º, al. a](#)
- Síndico representará, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns: [CC, art. 1.348, inc. II](#)
- Em juízo, o condomínio será representado, ativa e passivamente, pelo administrador ou síndico: [CPC, art. 75, inc. XI](#)
- Nos condomínios de duas ou mais pessoas sobre o mesmo bem, qualquer dos condôminos poderá representar o condomínio perante o registro de imóveis em procedimento de regularização de divisas de imóveis contíguos: [Lei 6.015/73, art. 213, § 10](#)

Por terceiro

- Condomínio poderá ser representado, em juízo ou fora dele, no lugar do síndico, por terceiro investido de poderes pela assembleia: [CC, art. 1.348, § 1º](#)

- Transferência de poderes de representação do síndico a terceira pessoa, total ou parcialmente, depende de aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção: [CC, art. 1.348, § 2º](#)

RESPONSABILIDADES

Civil ou criminal

- 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: [Lei 4.591/64, art. 21, caput](#)

Contribuições sociais

- Condomínios edifícios são responsáveis pelo recolhimento das contribuições sociais (CSLL, Cofins e Pis/Pasep) decorrentes da realização de limpeza, conservação, manutenção, segurança, vigilância e outros serviços profissionais: [Lei 10.833/03, art. 30, § 1º, inc. IV](#)

Danos causados

- No condomínio de bens em comum, cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou: [CC, art. 1.319](#)

Falta de manutenção

- Dono de edifício ou construção responde pelos danos que resultarem de sua ruína, se esta provier de falta de reparos, cuja necessidade fosse manifesta: [CC, art. 937](#)

Funções administrativas

- Síndico pode delegar funções administrativas a pessoas de

sua confiança, mas sob sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembleia geral dos condôminos: [Lei 4.591/64, art. 22, § 2º](#)

Multipropriedade

- Responsabilidade pelas despesas de reparos na unidade, bem como nas suas instalações, equipamentos e mobiliário, será de todos os multiproprietários quando decorrentes do uso normal e do desgaste natural do imóvel: [CC, art. 1.358-J, § 2º, inc. I](#)
- Quando decorrente de má utilização da unidade, as despesas dos reparos serão atribuídas exclusivamente ao multiproprietário responsável pelo uso anormal do imóvel: [CC, art. 1.358-J, § 2º, inc. II](#)

Queda de coisas do prédio

- Aquele que habitar prédio, ou parte dele, responde pelo dano proveniente das coisas que dele caírem ou que forem lançadas em lugar indevido: [CC, art. 938](#)

Seguridade social

- Condômino de unidade imobiliária cuja contratação da construção, reforma ou acréscimo não envolva cessão de mão de obra é solidariamente responsável com o construtor pelo cumprimento das obrigações para com a seguridade social: [Decreto 3.048/99, art. 220](#)

Sinalização de trânsito

- Responsabilidade pela instalação da sinalização nas vias internas de circulação de veículos, destinada a condutores e pedestres, é do condomínio: [CTB, art. 80, § 3º](#)



Trabalhista

- Condôminos responderão, proporcionalmente, pelas obrigações previstas nas leis trabalhistas, inclusive as judiciais e extrajudiciais: [Lei 2.757/56, art. 3º](#)

RESTRIÇÕES DE CONSTRUÇÃO

Condomínio de parede-meia

- Condômino de parede-meia pode utilizá-la até ao meio da espessura, avisando previamente o outro condômino das obras que ali tenciona fazer: [CC, art. 1.306](#)
- Se as obras forem semelhantes, correspondendo a outras da mesma natureza já feitas do lado oposto, o interessado deverá obter o consentimento do outro condômino: [CC, art. 1.306](#)
- Não é lícito encostar à parede divisória chaminés, fogões, fornos ou quaisquer aparelhos ou depósitos suscetíveis de produzir infiltrações ou interferências prejudiciais ao vizinho: [CC, art. 1.308](#)

Muro impertinente

- Restrições administrativas à construção de muros que obstruam a paisagem urbana poderão ser incluídas nos requisitos urbanísticos de loteamentos e de condomínios de lotes: [Lei 6.766/79, art. 4º, § 4º](#)

Obra que obstrua

- Mesmo com deliberação favorável da assembleia, não são permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes pró-

prias ou comuns: [CC, art. 1.342](#)

- Condômino não pode efetuar construção (mesmo provisória) que embarace o uso das partes comuns: [Lei 4.591/64, art. 10, inc. IV](#)

Segurança da edificação

- Nenhum condômino pode realizar obras que comprometam a segurança da edificação: [CC, art. 1.336, inc. II](#)

RETENÇÃO DE IMPOSTO

Serviços profissionais

- Pagamentos efetuados por condomínios edifícios por serviços prestados por empresas de manutenção, ou profissionais autônomos, estão sujeitos à retenção da CSLL (contribuição social sobre o lucro líquido), da Cofins e do Pis/Pasep na fonte: [Lei 10.833/03, art. 30, § 1º, inc. IV](#)



SALUBRIDADE

Dever do condômino

- Condômino tem o dever de não utilizar sua unidade exclusiva e as partes comuns de maneira prejudicial à salubridade do prédio ou à saúde dos demais moradores e usuários: [CC, art. 1.336, inc. IV](#)
- É proibido a qualquer condômino utilizar sua unidade de forma nociva ou perigosa à salubridade dos demais

condôminos: [Lei 4.591/64, art. 10, inc. III](#)

SANÇÕES

VER TAMBÉM [Multas](#)

Cerca elétrica

- Síndico que instalar cerca eletrificada ou energizada fora dos padrões legais, em área comum do condomínio, ficará sujeito a sanções penais e civis, além de pagamento de multa de R\$ 5.000,00: [Lei 13.477/17, art. 3º](#)

Disposição convencional

- Convenção do condomínio determinará as sanções a que estão sujeitos os condôminos ou possuidores de unidades: [CC, art. 1.334, inc. IV](#)

Estacionamento indevido

- Utilização indevida de vaga de estacionamento, no condomínio, destinada a pessoas com deficiência sujeitará o infrator às sanções previstas no Código de Trânsito Brasileiro: [Lei 13.146/15, art. 47, § 3º](#)

Inadimplência

- Condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de 1% ao mês e multa de até 2% sobre o débito: [CC, art. 1.336, § 1º](#)

Multipropriedade

- Convenção de condomínio edifício que adotar o regime da multipropriedade deve prever a competência para a imposição de sanções ao multiproprietário que deixar de cumprir suas obrigações de custeio e de desocupar o

imóvel até o dia e hora previstos: [CC, art. 1.358-P, inc. VII](#)

SEGURANÇA

Competência do síndico

- Compete ao síndico exercer a administração interna da edificação no que respeita à sua segurança: [Lei 4.591/64, art. 22, § 1º, al. b](#)
- Condomínio pode exigir do dono do prédio vizinho a demolição ou a reparação deste quando ameace ruína: [CC, art. 1.280](#)

Condomínio de parede-meia

- Utilização da parede-meia entre dois prédios ou duas unidades autônomas do condomínio não pode comprometer a segurança ou a separação dos dois imóveis: [CC, art. 1.306](#)

Dever do condômino

- Condômino não pode realizar obras que comprometam a segurança da edificação: [CC, art. 1.336, inc. II](#)
- É proibido a qualquer condômino usar sua unidade de forma nociva ou perigosa à segurança dos demais condôminos: [Lei 4.591/64, art. 10, inc. III](#)

Direito real de laje

- É expressamente proibido ao titular da laje prejudicar com obras novas ou com falta de reparação a segurança do edifício, observadas as posturas previstas em legislação local: [Decreto 9.310/18, art. 59 e CC, art. 1.510-B](#)

Interferências do vizinho

- Proprietário de um prédio (ou o condomínio) tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à

segurança dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha: [CC, art. 1.277, caput](#)

Obras acautelatórias

- Qualquer obra ou serviço suscetível de comprometer a segurança do prédio vizinho só poderá ser realizada depois de terem sido feitas as obras acautelatórias: [CC, art. 1.311, caput](#)

Obrigação do locador

- Locador é obrigado a pagar despesas extraordinárias de condomínio relativas à instalação de equipamento de segurança: [Lei 8.245/91, art. 22, par. ún., al. e](#)

Obrigação do locatário

- Locatário é obrigado a pagar as despesas ordinárias de condomínio relativas à manutenção de equipamento de segurança: [Lei 8.245/91, art. 23, § 1º, al. d](#)

Retenção na fonte

- Serviços de segurança prestados aos condomínios edilícios por empresas ou profissionais autônomos estão sujeitos à retenção de tributos na fonte: [Lei 10.833/03, art. 30, § 1º, inc. IV](#)

SEGURO DA EDIFICAÇÃO

Destino da indenização

- Na ocorrência de sinistro total ou que destrua mais de 2/3 da edificação, se os condôminos decidirem não reconstruir o prédio, a assembleia aprovará a partilha do valor do seguro entre os condôminos, sem prejuízo do que receber cada um pelo seguro facultativo de

COBRANÇA COM
ADIANTAMENTO
INTEGRAL DA
RECEITA MENSAL

**GARANTIA
CONDOMINIAL**



CASTELO
GARANTIA CONDOMINIAL

garantidoracastelo.com.br

☎ 21 96673 4307

21 3197 1212



O JUIZ E A EXECUÇÃO PENAL

REFLEXÕES DE
UMA MAGISTRADA

de **Raphaella Benetti da Cunha Rios**

A sociedade reclama maior rigor na aplicação da pena, em contraste às condições insalubres, degradantes e desumanas encontradas nas carceragens do país. A autora, após anos de pesquisa e trabalho como juíza, traça caminhos para entender essa realidade, propondo novas alternativas para a atuação do magistrado.



R\$ 79,90

464 páginas

Compre pelo QR Code



www.livrariabonijuris.com.br



0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris
Editora

SINALIZAÇÃO DE TRÂNSITO

sua unidade: [Lei 4.591/64, art. 14, § 1º](#)

- Em caso de sinistro que destrua menos de 2/3 da edificação, o síndico promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos nas partes danificadas: [Lei 4.591/64, art. 16](#)
- Incêndio ou destruição**
 - É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial: [CC, art. 1.346, caput](#)
 - Compete ao síndico realizar o seguro da edificação: [CC, art. 1.348, inc. IX](#)
 - Seguro da edificação ou do conjunto de edificações deve abranger todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que possa causar a destruição no todo ou em parte: [Lei 4.591/64, art. 13, caput](#)
 - Condomínio que não fizer o seguro ficará sujeito à multa mensal equivalente a 1/12 do imposto predial, cobrável executivamente pela municipalidade: [Lei 4.591/64, art. 13, par. ún.](#)

Seguro facultativo

- Em caso de sinistro, o seguro obrigatório do condomínio, feito pelo síndico, não prejudica o recebimento de indenização que cada condômino tiver direito de receber pelo seguro facultativo de sua unidade: [Lei 4.591/64, art. 14, § 1º](#)

SINALIZAÇÃO DE TRÂNSITO

Responsabilidade

- Nas vias internas pertencentes a condomínios cons-

tituídos por unidades autônomas, a sinalização de regulamentação da via será implantada e mantida às expensas do condomínio, após aprovação dos projetos pelos órgãos ou entidade com circunscrição sobre a via: [CTB, art. 51](#)

- Sempre que necessário, o condomínio colocará ao longo da via a sinalização prevista no Código de Trânsito Brasileiro e em legislação complementar, destinada a condutores e pedestres, vedada a utilização de qualquer outra: [CTB, art. 80, caput](#)
- Responsabilidade pela instalação da sinalização nas vias de circulação interna do condomínio e nas áreas de estacionamento é dos proprietários (síndico e condôminos): [CTB, art. 80, § 3º](#)

SÍNDICO

VER TAMBÉM [Atribuições do síndico](#)

Abuso de poder

- Síndico que abusar de sua autoridade – praticando irregularidades, não prestando contas ou não administrando convenientemente o condomínio – poderá ser destituído pelo voto da maioria absoluta dos condôminos reunidos em assembleia: [CC, art. 1.349](#)

Apropriação indébita

- Síndico que se apropriar de coisa alheia móvel pertencente ao condomínio, de que tem a posse ou a detenção, estará sujeito à pena de reclusão, de um a quatro anos, aumentada de 1/3 em razão

de seu ofício: [CP, art. 168, § 1º, inc. II e III](#)

Capacidade processual

- Condomínio será representado em juízo, ativa e passivamente, pelo administrador ou síndico: [CPC, art. 75, inc. XI](#)

Contribuições e multas

- Compete ao síndico cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas: [CC, art. 1.348, inc. VII](#)
- Compete ao síndico impor as multas estabelecidas na lei, na convenção ou no regimento interno: [Lei 4.591/64, art. 22, § 1º, al. d](#)
- Iniciativa do processo de cobrança da multa por via executiva cabe ao síndico, em benefício do condomínio: [Lei 4.591/64, art. 21, par. ún.](#)
- Em caso de o síndico omitir-se na cobrança da multa por violação de qualquer dos deveres estipulados na convenção, qualquer condômino poderá tomar a iniciativa de executá-la: [Lei 4.591/64, art. 21, par. ún.](#)

Cumprimento de normas

- Cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia são atribuições do síndico: [CC, art. 1.348, inc. IV](#)
- Compete ao síndico cumprir e fazer cumprir a convenção e o regimento interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da assembleia: [Lei 4.591/64, art. 22, § 1º, al. e](#)

Delegação de poderes

- Síndico pode transferir a outra pessoa, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas mediante autorização da

assembleia, salvo disposição em contrário da convenção: [CC, art. 1.348, § 2º](#)

Destituição

- Pela maioria absoluta de seus membros, a assembleia dos condôminos pode destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o condomínio: [CC, art. 1.349](#)
- Síndico poderá ser destituído (sem motivo), pela forma e sob as condições previstas na convenção, ou, no silêncio desta, pelo voto de 2/3 dos condôminos, presentes, em assembleia geral especialmente convocada: [Lei 4.591/64, art. 22, § 5º](#)

Duração do mandato

- Duração do mandato do síndico será por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se: [CC, art. 1.347](#)
- Mandato do síndico não poderá exceder de dois anos, permitida a reeleição: [Lei 4.591/64, art. 22, caput](#)

Eleição

- Síndico, que poderá não ser condômino (ou morador do prédio), será eleito pela assembleia, em votação por quórum de maioria simples dos presentes: [CC, art. 1.347 e 1.353](#)
- Eleição do síndico deverá ser realizada na forma prevista na convenção: [Lei 4.591/64, art. 22, caput](#)

Notificação em usucapião

- Na ação de usucapião extrajudicial de unidade autônoma de condomínio edilício, o síndico será notificado em nome de todos os proprietários de unidades confinantes para se manifestar sobre o

pedido: [Lei 6.015/73, art. 216-A, §§ 11 e 12](#)

Omissão

- Síndico que se omitir na realização de obras ou reparações necessárias (urgentes) poderá ser substituído, para o ato, por qualquer condômino: [CC, art. 1.341, § 1º](#)
- No caso de omissão ou impedimento do síndico, qualquer condômino poderá convocar assembleia extraordinária para deliberar sobre a realização de obras ou reparos necessários que importarem despesas excessivas: [CC, art. 1.341, § 3º](#)

Poder de polícia

- Síndico tem competência legal para defender os interesses comuns, cumprir e fazer cumprir os regulamentos, zelar pela prestação dos serviços gerais e impor as multas devidas: [CC, art. 1.348, inc. II, IV, V e VII](#)
- Cabe ao síndico defender os interesses comuns, cuidar da moralidade e segurança de todos, e impor as multas previstas em lei, na convenção e no regimento interno: [Lei 4.591/64, art. 22, § 1º, al. a, b, d](#)

Prestação de contas

- Síndico deve prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas pelos condôminos: [CC, art. 1.348, inc. VIII, e Lei 4.591/64, art. 22, § 1º, al. f](#)

Previdência social

- Síndico remunerado é segurado obrigatório da previdência social como contribuinte individual: [Decreto 3.048/99, art. 9º, inc. V, al. i](#)
- Síndico não remunerado é segurado facultativo da





previdência social: [Decreto 3.048/99, art. 11, § 1º, inc. II](#)

Reeleição

- É permitida a reeleição do síndico (sem limitação de mandatos): [Lei 4.591/64, art. 22, caput](#)
- Mandato do síndico poderá renovar-se por nova eleição em assembleia: [CC, art. 1.347](#)

Remuneração

- Convenção de condomínio deverá conter a definição da natureza gratuita ou remunerada da função de síndico: [Lei 4.591/64, art. 9º, § 3º, inc. g](#)
- Remuneração do síndico será fixada pela mesma assembleia que o eleger, salvo se a convenção dispuser diferentemente: [Lei 4.591/64, art. 22, § 4º](#)

Representação legal

- São considerados representantes dos empregadores nas reclamações ou dissídios movimentados na Justiça do Trabalho os síndicos eleitos entre os condôminos: [Lei 2.757/56, art. 2º](#)
- Compete ao síndico representar o condomínio ativa e passivamente, em juízo ou fora dele: [CC, art. 22, § 1º, al. a](#)
- Condomínio será representado em juízo, ativa e passivamente, pelo administrador ou síndico: [CPC, art. 75, inc. XI](#)

SINISTRO

Rateio do seguro

- Em caso de sinistro que destrua menos de 2/3 da edificação, o síndico promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos nas partes danificadas: [Lei 4.591/64, art. 16](#)

Reconstrução ou venda

- Na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de 2/3 de uma edificação, a assembleia dos condôminos decidirá sobre a reconstrução ou venda do terreno e materiais: [Lei 4.591/64, art. 14, caput](#)
- Rejeitada a proposta de reconstrução, a mesma assembleia, ou outra para este fim convocada, aprovará a partilha do valor do seguro entre os condôminos, sem prejuízo do que receber cada um pelo seguro facultativo de sua unidade: [Lei 4.591/64, art. 14, § 1º](#)

Seguro obrigatório

- Seguro da edificação ou edificações do condomínio deve abranger todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte: [Lei 4.591/64, art. 13, caput](#)

SOBRELOJA

VER [Lojas e sobrelojas](#)

SOLO COMUM

Frações ideais

- Institui-se o condomínio edilício com a divisão do solo em frações ideais de propriedade, vinculadas de forma indissolúvel às unidades autônomas (construídas ou planejadas): [CC, art. 1.331, § 1º](#)

Novas unidades

- É possível a construção de novas unidades imobiliárias no solo comum do condomínio, desde que haja aprovação da unanimidade dos condôminos: [CC, art. 1.343](#)

Peso do voto

- Votos dos condôminos nas deliberações da assembleia terão peso proporcional às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição em contrário da convenção: [CC, art. 1.352, par. ún.](#)

Utilização em comum

- Solo e as outras partes comuns do condomínio são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente ou divididos: [CC, art. 1.331, § 2º](#)

SOSSEGO

Contravenção penal

- Quem perturbar o trabalho ou o sossego alheios com gritaria ou algazarra ou abusando de instrumentos sonoros ou sinais acústicos comete contravenção penal, sujeita à pena de prisão simples de 15 dias a três meses: [Decreto-Lei 3.688/41, art. 42, inc. I e III](#)
- Também comete contravenção penal quem perturbar o trabalho ou o sossego alheios provocando ou não procurando impedir barulho produzido por animal de que tem a guarda: [Decreto-Lei 3.688/41, art. 42, inc. IV](#)
- **Corresponsabilidade**
- É dever do condômino não utilizar as suas partes de maneira prejudicial ao sossego dos demais condôminos ou possuidores: [CC, art. 1.336, inc. IV](#)
- É proibido a qualquer condômino utilizar sua unidade de forma nociva ou prejudicial ao sossego dos demais condô-

minos: [Lei 4.591/64, art. 10, inc. III](#)

Uso anormal da propriedade

- Proprietário ou possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais ao sossego dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha: [CC, art. 1.277, caput](#)

SUBROGAÇÃO DO DÉBITO

Novo proprietário

- Adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios: [CC, art. 1.345](#)

SUBSÍNDICO

Eleição e mandato

- Convenção do condomínio poderá prever a eleição de subsíndicos, definindo-lhes atribuições e fixando-lhes o mandato, que não poderá exceder dois anos, permitida a reeleição: [Lei 4.591/64, art. 22, § 6º](#)

SUBTRAÇÃO DE COISA COMUM

Furto simples

- Condômino que subtrair, para si ou para outrem, coisa comum do condomínio, comete o crime de furto, punível com detenção de seis meses a dois anos: [CP, art. 156](#)

SUCCESSÃO

Condomínio comum

- Até a partilha, o direito dos co-herdeiros, quando à propriedade e posse da heran-

ça, será indivisível e regulado pelas normas relativas ao condomínio (comum): [CC, art. 1.791, par. ún.](#)

SUJEIÇÃO ÀS NORMAS CONDOMINIAIS

Aplicação coativa

- Convenção que constitui o condomínio torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades e para quantos sobre elas tenham posse ou detenção: [CC, art. 1.333, caput](#)
- Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no cartório de registro de imóveis: [CC, art. 1.333, par. ún.](#)
- Aquisição parcial de uma edificação (unidade autônoma), ainda que por força de desapropriação, importará o ingresso do adquirente no condomínio, ficando sujeito às disposições da legislação condominial, da convenção e dos regulamentos internos: [Lei 4.591/64, art. 18](#)

Deliberações da assembleia

- Decisões da assembleia, tomadas, em cada caso, pelo quórum que a convenção fixar, obrigam todos os condôminos: [Lei 4.591/64, art. 24, § 1º](#)

Locatário e usuários

- Locatários e usuários de unidade autônoma obrigam-se a cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos: [Lei 8.245/91, art. 23, inc. X](#)

O INTERDITO PROIBITÓRIO NO DIREITO BRASILEIRO

DE ACORDO COM O NOVO CPC

de Antônio Martellozzo

Indispensável para todos que operam no direito processual civil, especialmente na defesa contra violência iminente à posse. Mais do que nunca o direito não socorre os que dormem, sendo imperioso conhecer este remédio judicial que procura impedir a concretização de uma ameaça, evitando maiores conflitos e perdas.



R\$ 59,90

240 páginas

Compre pelo QR Code

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris
Editora





GARANTIA
DE DINHEIRO
EM CAIXA

GARANTIA DE SAÚDE FINAN- CEIRA



CASTELO
GARANTIA CONDOMINIAL
COSTA DO SOL / LAGOS

garantidoracastelolagos.com.br

☎ 21 99813 9944

SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

Consumo de água

- Novas edificações condominiais adotarão padrões de sustentabilidade ambiental que incluam, entre outros procedimentos, a medição individualizada do consumo hídrico por unidade imobiliária (hidrômetros): [Lei 13.312/16, art. 2º, § 3º](#)
- Obrigação de medição individualizada do consumo de água nos condomínios novos entra em vigor no dia 12 de julho de 2021: [Lei 13.312/16, art. 3º](#)

T

TAXAS

Bem de família

- Impenhorabilidade do bem de família não pode ser oponível em processo de execução civil ou fiscal para a cobrança de imposto predial ou territorial e de taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar: [Lei 8.009/90, art. 3º, inc. IV](#)

Cassação de liminar

- No caso do não pagamento tempestivo pelo devedor dos tributos e das taxas condominiais incidentes sobre o imóvel objeto do crédito imobiliário, o juiz poderá determinar a cassação de medida judicial que tenha interferido na eficácia de cláusulas do contrato de crédito imobiliário: [Lei 10.931/04, art. 49](#)

Tributação

- Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o condômino diretamente com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais: [Lei 4.591/64, art. 11](#)

TELHADO

Parte comum

- Telhado das edificações do condomínio, assim como o solo e as estruturas do prédio, é parte comum de todos, não podendo ser alienado separadamente ou dividido: [CC, art. 1.331, § 2º](#)

TERRAÇO DE COBERTURA

Conservação

- Ao proprietário do terraço de cobertura incumbem as despesas da sua conservação, de modo que não haja danos às unidades imobiliárias inferiores: [CC, art. 1.344](#)

Propriedade

- Terraço de cobertura é parte comum (de propriedade de todos), salvo disposição contrária da escritura de constituição do domínio: [CC, art. 1.331, § 5º](#)

TERRAS EM CONDOMÍNIO

Cooperativas

- Entidades privadas, nacionais ou estrangeiras, têm o direito de adquirir a propriedade da terra em condomínio, quer sob a forma de cooperativas quer como sociedades abertas constituídas na forma da legislação

em vigor: [Lei 4.504/64, art. 3º, caput](#)

Sociedades por cotas

- Para adquirir a propriedade da terra em condomínio, os agricultores e trabalhadores rurais poderão constituir entidades societárias por cotas, em forma consorcial ou condominial, com a denominação de “consórcio” ou “condomínio”: [Lei 4.504/64, art. 14, § 1º](#)

TERRENO

Ação de demarcação

- Fixados os marcos da linha de demarcação, os confinantes serão considerados terceiros quanto ao processo divisório, ficando-lhes ressalvado o direito de vindicar os terrenos de que se julguem despojados por invasão das linhas limítrofes ou reclamar indenização: [CPC, art. 572, caput](#)
- Confinantes do imóvel dividendo podem demandar a restituição dos terrenos que lhes tenham sido usurpados: [CPC, art. 594](#)

Fração ideal

- Ao instituir o condomínio por ato entre vivos ou testamento, os interessados deverão determinar a fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns: [CC, art. 1.332, inc. II](#)
- Convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de no mínimo 2/3 das frações ideais do terreno: [CC, art. 1.333, caput](#)
- A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob for-

ma decimal ou ordinária: [Lei 4.591/64, art. 1º, § 2º](#)

- Vagas de garagem com fração ideal própria no terreno são tratadas como objeto de propriedade exclusiva, não ficando vinculadas a qualquer unidade habitacional: [Lei 4.591/64, art. 2º, § 1º](#)
- Nos edifícios-garagem, às vagas de estacionamento serão atribuídas frações ideais de terreno específicas: [Lei 4.591/64, art. 2º, § 3º](#)

Rateio das despesas

- Salvo disposição em contrário na convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade: [Lei 4.591/64, art. 12, § 1º](#)

Reconstrução do prédio

- Condôminos que representam, pelo menos, 2/3 do total de unidades e frações ideais de 80% do terreno e coisas comuns poderão decidir sobre a demolição e reconstrução do prédio, ou sua alienação, por motivos urbanísticos ou arquitetônicos: [Lei 4.591/64, art. 17, caput](#)

Terreno sem edificação

- Em terreno onde não houver edificação, o ato de instituição do condomínio deverá discriminar a parte do terreno a ser ocupada pela edificação e por casas térreas ou assobradadas, com suas áreas de utilização exclusiva, e a fração ideal de cada unidade: [Lei 4.591/64, art. 8º, al. a, b](#)
- No caso de conjunto de edificações, a convenção de condomínio fixará os direitos e as relações de propriedade entre os condôminos das várias edificações, podendo estipular formas

que permitam desmembrar e alienar porções do terreno, inclusive as edificadas: [Lei 4.591/64, art. 9º, § 4º](#)

Venda do terreno

- Na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de 2/3 de uma edificação, seus condôminos se reunirão em assembleia especial e deliberarão sobre a sua reconstrução ou venda do terreno e materiais: [Lei 4.591/64, art. 14, caput](#)

Voto na assembleia

- Nas assembleias gerais, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns, pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção: [Lei 4.591/64, art. 24, § 3º](#)

TÍTULO EXECUTIVO

Aluguel e encargos

- Créditos, documentalmente comprovados, decorrentes de aluguel de imóvel, bem como de encargos acessórios, tais como taxas e despesas de condomínio, são títulos executivos extrajudiciais: [CPC, art. 784, inc. VIII](#)

Prova cabal

- Desde que documentalmente comprovadas, as contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, são títulos executivos extrajudiciais: [CPC, art. 784, inc. X](#)

TRIBUTAÇÃO

A cada um o seu

- Rendimentos decorrentes de bens possuídos em con-





domínio serão tributados proporcionalmente à parcela que cada condômino detiver: [Decreto 9.580/18, art. 13, caput](#)

- Bens em condomínio deverão ser mencionados nas respectivas declarações de bens, relativamente à parte que couber a cada condômino: [Decreto 9.580/18, art. 13, par. ún.](#)

Caracterização

- Condomínios na propriedade de imóveis não são considerados sociedades em comum, ainda que pessoas jurídicas também façam parte deles: [Decreto 9.580/18, art. 167](#)
- A cada condômino, pessoa física, serão aplicados os critérios de caracterização da empresa individual e os demais dispositivos legais, como se ele fosse o único titular da operação imobiliária, nos limites de sua participação: [Decreto 9.580, art. 167, par. ún.](#)

U

UNANIMIDADE

VER [Quórum de unanimidade](#)

UNIDADE AUTÔNOMA

Acessibilidade interna

- Construtoras e incorporadoras responsáveis pelo projeto e pela construção de edificações de uso privado multifamiliar devem assegurar

percentual mínimo de suas unidades internamente acessíveis, na forma regulamentar: [Lei 13.146/15, art. 58, § 1º](#)

- É vedada a cobrança de valores adicionais para a aquisição de unidades internamente acessíveis: [Lei 13.146/15, art. 58, § 2º](#)
- Unidade autônoma internamente acessível é a dotada de características específicas que permitam seu uso por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida: [Decreto 9.451/18, art. 2º, inc. II](#)

Alienação de parte acessória

- É permitido ao condômino alienar parte acessória de sua unidade (box, garagem, bicicletário) 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: [CC, art. 1.339, § 2º](#)
- Alienação de parte acessória da unidade a outro condômino independe do consentimento dos demais condôminos, sujeitando-se apenas à prova de quitação das obrigações do alienante para com o condomínio: [Lei 4.591/64, art. 4º, par. ún.](#)

Alienação de prédio decrépito

- Se o valor das unidades autônomas se tornar inexpressivo ao relação ao valor do terreno, por causa do desgaste pela ação do tempo, os condôminos poderão decidir por sua alienação total, pelo quórum mínimo de 80% das frações ideais: [Lei 4.591/64, art. 17, § 2º](#)

Alteração da fachada

- Fachada da unidade autônoma poderá ser modificada por obra de seu proprietário ou titular de direito à sua aquisição, se obtiver a aquiescência (consentimento) da unanimidade dos condôminos: [Lei 4.591/64, art. 10, § 2º](#)

Casas térreas e assobradadas

- Nos condomínios com casas térreas ou assobradadas, o ato de instituição deverá individualizar as unidades autônomas, discriminando a parte do terreno eventualmente reservada como de utilização exclusiva das casas, como jardim e quintal: [Lei 4.591/64, art. 8º, al. a](#)

Condomínio de lotes

- Nos condomínios de lotes, a fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao seu potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição: [Decreto 9.310/18, art. 64, § 1º](#)

Condomínio urbano simples

- Ato de instituição do condomínio urbano simples discriminará, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si: [Lei 13.465/17, art. 61, caput](#)
- Instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns e as respectivas unidades autônomas,

sendo dispensada a apresentação de convenção de condomínio: [Lei 13.465/17, art. 62, caput](#)

- Após o registro, será aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver, representada na forma de percentual: [Lei 13.465/17, art. 62, § 1º](#)
- Unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares: [Lei 13.465/17, art. 62, § 2º](#)
- Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada de acesso ao logradouro público: [Lei 13.465/17, art. 62, § 3º](#)

Construção de novas unidades

- É possível a construção de novas unidades autônomas no condomínio, erigindo outro pavimento ou outro edifício no solo comum, se houver aprovação unânime dos condôminos: [CC, art. 1.343](#)

Custeio do condomínio

- Nos empreendimentos habitacionais em edificações multifamiliares do programa Minha Casa Minha Vida, com recursos do FAR, poderá haver unidades autônomas com finalidade comercial, cujo resultado de exploração será destinado integralmente ao custeio do condomínio: [Lei 11.977/09, art. 6º-A, § 1º](#)

Débitos do alienante

- Adquirente de unidade autônoma responde pelos débitos do alienante em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios: [CC, art. 1.345](#)

Direito real de laje

- Proprietário de uma construção-base pode ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo: [Decreto 9.310/18, art. 58, caput](#)
- Titulares de laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar a dispor: [Decreto 9.310/18, art. 58, § 3º](#)
- Constituição do direito real de laje na superfície superior ou inferior da construção-base, como unidade imobiliária autônoma, somente será admitida quando as unidades imobiliárias tiverem acessos independentes: [Decreto 9.310/18, art. 58, § 7º](#)

Equiparação

- Promitentes compradores e cessionários de direitos relativos às unidades autônomas equiparam-se aos proprietários com relação aos direitos e deveres previstos na convenção do condomínio: [CC, art. 1.334, § 2º](#)

Fração ideal inseparável

- A cada unidade imobiliária do condomínio caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns: [CC, art. 1.331, § 3º](#)
- A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns: [Lei 4.591/64, art. 1º, § 2º](#)

Garantia hipotecária

- Se no imóvel dado em garantia vier a ser constituído condomínio edilício, o ônus poderá ser dividido, gravan-

TEORIA CRÍTICA DO DIREITO

UMA APROXIMAÇÃO MACROFILOSÓFICA

de Luiz Fernando Coelho

Repensada e atualizada, a obra mais relevante do autor continua inovadora e contemporânea, conduzindo o leitor, com elegância e lucidez, a reflexões complexas sobre as esferas mais profundas do ser humano, da sociedade e do Estado.



R\$ 120,00
544 páginas

Compre pelo QR Code

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris Editora

HELÊNIA E DEVÍLIA

CIVILIZAÇÃO E
BARBÁRIE NA
SAGA DOS DIREITOS
HUMANOS

de Luiz Fernando Coelho

É possível buscar novas formas de organização político-social baseadas em liberdade, igualdade e justiça? O autor nos orienta a compreender o porquê de se falar em direitos humanos e questiona a política e a civilização moderna, a convivência entre os diferentes, o lugar da dignidade humana e a democracia.



R\$ 160,00
560 páginas

Compre pelo QR Code

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris
Editora

do cada unidade autônoma, se o requererem ao juiz o credor, o devedor ou os donos: [CC, art. 1.488, caput](#)

Individualidade

- Ato de instituição do condomínio edilício deverá discriminar e individualizar as unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns, atribuindo-lhes uma fração ideal relativamente ao terreno e partes comuns: [CC, art. 1.332, inc. I e II](#)
- Cada unidade autônoma do condomínio será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação, cabendo-lhe, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns: [Lei 4.591/64, art. 1º, §§ 1º e 2º](#)
- Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação: [Lei 4.591/64, art. 2º](#)

Livre disposição

- Condômino pode livremente dispor (ceder, vender, doar, onerar, se desfazer) das suas unidades autônomas: [CC, art. 1.335, inc. I](#)
- Alienação de cada unidade, a transferência de direitos pertinentes à sua aquisição e a constituição de direitos reais sobre ela independem do consentimento dos condôminos: [Lei 4.591/64, art. 4º](#)

Multipropriedade

- Condomínio edilício poderá adotar o regime de multipropriedade em parte ou na

totalidade de suas unidades autônomas: [CC, art. 1.358-O, caput](#)

- Nas assembleias gerais do condomínio edilício que adotar a multipropriedade, o voto do multiproprietário corresponderá à quota de sua fração de tempo em relação à quota de poder político (fração ideal) atribuído à unidade autônoma na convenção: [CC, art. 1.358-I, inc. IV, al. b](#)
- Convenção de condomínio identificará as unidades autônomas sujeitas ao regime da multipropriedade, no caso de empreendimentos mistos: [CC, art. 1.358-P, inc. I](#)
- Convenção deverá prever as regras de convivência entre os multiproprietário e os ocupantes de unidades autônomas não sujeitas ao regime da multipropriedade, quando se tratar de empreendimentos mistos: [CC, art. 1.358-Q](#)
- Condomínio que tiver instituído o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas terá necessariamente um administrador profissional: [CC, art. 1.358-R, caput](#)

Nova destinação

- Mudança da destinação do edifício ou da unidade autônoma depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos: [CC, art. 1.351](#)
- É defeso (proibido) a qualquer condômino destinar a unidade a utilização diversa de finalidade do prédio: [Lei 4.591/64, art. 10, inc. III](#)

Penhora por dívida condominial

- Unidades autônomas do condomínio, mesmo resi-

denciais (bem de família), podem ser penhoradas por dívidas de impostos, predial ou territorial, e taxas de contribuições devidas em função do imóvel: [Lei 8.009/90, art. 3º, inc. IV](#)

Proibição de alienação

- Nos empreendimentos vinculados ao programa Minha Casa Minha Vida é vedada (proibida) a alienação das unidades destinadas à atividade comercial pelo condomínio a que estiverem vinculadas: [Lei 11.977/09, art. 6º-A, § 2º](#)

Rateio das despesas

- Salvo disposição em contrário na convenção, a fixação da quota no rateio das despesas corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade: [Lei 4.591/64, art. 12, § 1º](#)

Rateio do resultado

- Se o condomínio for extinto em razão de sinistro total do prédio, com alienação do terreno e destroços, o montante apurado será repartido entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias: [CC, art. 1.357, § 2º](#)

Relações internas

- Condomínio por quota ideal de mais de uma pessoa sobre a mesma unidade autônoma regula-se pelas disposições de direito comum: [Lei 4.591/64, art. 6º](#)
- Disposições do Código Civil aplicam-se, no que couber, à copropriedade por meação de parede, soalhos e tetos de unidades autônomas confinantes do condomínio edilício: [Lei 4.591/64, art. 5º](#)

Seguro facultativo

- Em caso de sinistro, o seguro obrigatório do condomínio, feito pelo síndico, não prejudica o recebimento de indenização que cada condômino tiver direito de receber pelo seguro facultativo de sua unidade: [Lei 4.591/64, art. 14, § 1º](#)

Seguro obrigatório

- Seguro da edificação deve abranger 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: [Lei 4.591/64, art. 13, caput](#)

Tributação individualizada

- 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: [Lei 4.591/64, art. 11](#)

Unidades inferiores

- Unidades localizadas abaixo do terraço de cobertura não podem ser prejudicadas (danificadas) pela falta de manutenção do terraço de cobertura, incumbência que cabe ao seu proprietário: [CC, art. 1.344](#)

Uso e fruição

- Cada condômino tem o direito de usar e de usufruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, respeitando as normas de boa vizinhança: [Lei 4.591/64, art. 19](#)
- Condômino tem o direito de usar, fruir e livremente dis-

por das suas unidades: [CC, art. 1.335, inc. I](#)

Vaga de garagem autônoma

- Vaga de estacionamento com fração ideal específica de terreno constitui unidade autônoma do condomínio, não estando vinculada a qualquer unidade habitacional: [Lei 4.591/64, art. 2º, § 1º](#)

Vinculação

- Unidades autônomas do condomínio estão inseparavelmente vinculadas às suas frações ideais sobre o terreno e partes comuns: [CC, art. 1.339, caput](#)
- Partes acessórias da unidade autônoma, embora vinculadas, podem ser alienadas a outros condôminos: [CC, art. 1.339, § 2º](#)

USO NOCIVO DA PROPRIEDADE

Incolunidade coletiva

- Nenhum condômino pode usar sua unidade autônoma de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos: [Lei 4.591/64, art. 10, inc. III](#)
- Condômino tem o dever de não utilizar suas partes de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores ou aos bons costumes: [CC, art. 1.336, inc. IV](#)

USO PROVISÓRIO DO PRÉDIO

Direito de vizinhança

- Síndico é obrigado a tolerar que o vizinho entre no prédio do condomínio, mediante prévio aviso, para dele tem-





porariamente usar, quando indispensável à reparação, construção, reconstrução ou limpeza de sua casa ou do muro divisório: [CC, art. 1.313, inc. I](#)

- Vizinho poderá entrar no condomínio para apoderar-se de coisas suas, inclusive animais que aí se encontrem casualmente, e para aparar cerca viva: [CC, art. 1.313, inc. II e § 1º](#)

USUCAPIÃO CONDOMINIAL

VER [Condomínio por usucapião](#)

USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL

Direto no cartório

- 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: [Lei 6.015/73, art. 216-A, caput](#)

Notificação do síndico

- No caso de o imóvel usucapiendo ser unidade autônoma de condomínio edilício, fica dispensado o consentimento dos titulares de direitos sobre os imóveis confinantes, bastando a notificação do síndico para se manifestar a respeito: [Lei 6.015/73, art. 216-A, § 11](#)

V

VAGA DE GARAGEM

VER [Abrigo para veículos / Garagem](#)

VENDA A ESTRANHOS

Autorização da convenção

- Abrigos para veículos não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção do condomínio: [CC, art. 1.331, § 1º](#)
- Direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações não pode ser transferido a pessoas estranhas ao condomínio: [Lei 4.591/64, art. 2º, § 1º](#)

Coisa indivisível

- No condomínio de coisas indivisíveis, o condômino não pode vender a sua parte a estranhos se outro consorte a quiser, tanto por tanto: [CC, art. 504, caput](#)

VIA PÚBLICA

VER [Acesso à rua](#)

VIAS INTERNAS DO CONDOMÍNIO

Sinalização

- Nas vias internas do condomínio, a sinalização de regulamentação de trânsito será implantada e mantida às expensas dos condôminos,

após aprovação dos projetos pelo órgão ou entidade com circunscrição sobre a via: [CTB, art. 51, caput](#)

Vias terrestres

- Ruas internas do condomínio são consideradas vias terrestres, assim como suas vias e áreas de estacionamento, para fins de aplicação do Código de Trânsito Brasileiro: [CTB, art. 2º, par. ún.](#)
- Órgão municipal de trânsito pode fiscalizar irregularidade de uso de vagas reservadas para pessoas com deficiência: [CTB, art. 24, inc. VI](#)

VIZINHANÇA

Boas relações

- Normas de boa vizinhança condicionam o uso e fruição das unidades autônomas do condomínio edilício: [Lei 4.591/64, art. 19, caput](#)
- Proprietário ou 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: [CC, art. 1.277, caput](#)

Bons costumes

- Condômino tem o dever de não utilizar sua unidade de maneira prejudicial aos bons costumes: [CC, art. 1.336, inc. IV](#)

Condomínio de parede-meia

- Confinante que primeiro construir pode assentar a parede divisória até meia espessura no terreno contíguo, sem perder por isso o direito a haver meio valor dela se o vizinho a travejar, caso em que o primeiro fixará a lar-

gura e a profundidade do alicerce: [CC, art. 1.305, caput](#)

- Condômino de parede-meia pode utilizá-la até ao meio da espessura, não pondo em risco a segurança ou a separação dos dois prédios: [CC, art. 1.306](#)
- Qualquer dos confinantes pode altear a parede divisória, se necessário reconstruindo-a para suportar o alteamento: [CC, art. 1.307](#)
- Não é lícito encostar à parede divisória chaminés, fogões, fornos ou quaisquer aparelhos ou depósitos suscetíveis de produzir infiltrações ou interferências prejudiciais ao vizinho: [CC, art. 1.308](#)

Passagem forçada

- Proprietário é obrigado a tolerar a passagem, através de seu imóvel, de cabos, tubulações e outros condutos subterrâneos de serviços de utilidade pública, quando de outro modo for impossível ou excessivamente onerosa: [CC, art. 1.286, caput](#)
- Dono do prédio que não tiver acesso a via pública pode, mediante pagamento de indenização, constranger o vizinho a lhe dar passagem, cujo rumo será judicialmente fixado, se necessário: [CC, art. 1.285](#)

Tolerância

- Proprietário ou ocupante do imóvel é obrigado a tolerar que o vizinho entre no prédio, mediante prévio aviso, para dele temporariamente usar, quando indispensável à reparação, construção, reconstrução ou limpeza de sua casa ou do muro divisório: [CC, art. 1.313, inc. I](#)

Z

ZELADOR

Vínculo empregatício

- Zeladores, porteiros, faxineiros e serventes de prédios de apartamentos residenciais, desde que a serviço da administração do edifício e não de cada condômino em particular, estão amparados pelas normas da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT) e demais leis trabalhistas: [Lei 2.757/56, art. 1º](#)



VIDA EM CONDOMÍNIO

120 QUESTÕES DO DIA A DIA

de Luiz Fernando de Queiroz

A 2ª edição chega para esclarecer as mais diferentes questões de forma rápida, didática 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.



R\$ 50,00

224 páginas

Compre pelo QR Code

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris
Editora





Cole tânea de leis



1. CÓDIGO DAS ÁGUAS

DECRETO 24.643,
DE 10 DE JULHO DE 1934

ART. 148. Ao proprietário da queda d'água é assegurada a preferência na autorização ou concessão para o aproveitamento industrial de sua energia ou coparticipação razoável, estipulada neste código, nos lucros da exploração que por outrem for feita.

PARÁGRAFO ÚNICO. No caso de condomínio, salvo o disposto no art. 171, só terá lugar o direito de preferência à autorização ou concessão se houver acordo entre os condôminos; na hipótese contrária, bem como, no caso de propriedade litigiosa, só subsistirá o direito de coparticipação nos resultados da exploração, entendendo-se por proprietário para esse efeito o conjunto dos condôminos.

2. CÓDIGO PENAL

DECRETO-LEI 2.848,
DE 7 DE DEZEMBRO DE 1940

Furto de coisa comum

ART. 156. Subtrair o condômino, co-herdeiro 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

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.

3. LEI DE DESAPROPRIAÇÃO

DECRETO-LEI 3.365,
DE 21 DE JUNHO DE 1941

ART. 16. A citação far-se-á por mandado na pessoa do proprietário dos bens; a do marido dispensa a da mulher; a de um sócio, ou administrador, a dos demais, quando o bem pertencer a sociedade; a do administrador da coisa no caso de condomínio, exceto o de edifício de apartamento constituindo cada um propriedade autônoma, a dos demais condôminos[;] e a do inventariante, e, se não houver, a do cônjuge, herdeiro, ou legatário, detentor da herança, a dos demais interessados, quando o bem pertencer a espólio.

PARÁGRAFO ÚNICO. Quando não encontrar o citando, mas ciente de que se encontra no território da jurisdição do juiz, o oficial portador do mandado marcará desde logo hora certa para a citação, ao fim de 48 horas, independentemente de nova diligência ou despacho.

4. CONTRAVENÇÕES PENAIS

DECRETO-LEI 3.688,
DE 3 DE OUTUBRO DE 1941

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.

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

5. APLICAÇÃO DA CLT NO CONDOMÍNIO

LEI 2.757, DE 23
DE ABRIL DE 1956

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, 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.

6. ESTATUTO DA TERRA

LEI 4.504, DE 30 DE
NOVEMBRO DE 1964

ART. 3º O poder público reconhece às entidades privadas, nacionais ou estrangeiras, o direito à propriedade da terra em condomínio, quer sob a forma de cooperativas quer como sociedades abertas constituídas na forma da legislação em vigor.

[...]

.....

ART. 14. O poder público facilitarará e prestigiará a criação e a expansão de associações de pessoas físicas e jurídicas que tenham por finalidade o racional desenvolvimento extrativo agrícola, pecuário ou agroindustrial, e promoverá a ampliação do sistema cooperativo, bem como de outras modalidades associativas e societárias que objetivem a democratização do capital. *(Redação dada Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)*

§ 1º Para a implementação dos objetivos referidos neste artigo, os agricultores e trabalhadores rurais poderão constituir entidades societárias por cotas, em forma consorcial ou condominial, com a denominação de “consórcio” ou “condomínio”, nos termos dos arts. 3º e 6º desta lei. *(Incluído pela Medida Provisória nº 2.183-56, de 2001)*

7. LEI DO CONDOMÍNIO

LEI 4.591, DE 16 DE
DEZEMBRO DE 1964

TÍTULO I

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.

§ 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 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)*

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 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)*.

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)

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.

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:

- 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;
- em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pa-

vimentos, 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;

- 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;
- serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.

CAPÍTULO II DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

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.

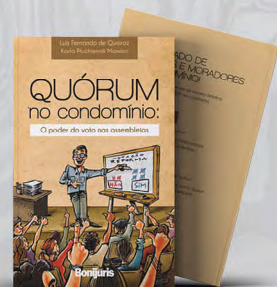
§ 2º Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para

QUÓRUM NO CONDOMÍNIO

O PODER DO VOTO
NAS ASSEMBLEIAS

de Luiz Fernando
de Queiroz e Karla
Pluchiennik Moreira

Esta obra reúne de maneira didática 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.



R\$ 40,00
104 páginas

Compre pelo QR Code

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris
Editora

Tradição

no Direito Imobiliário



EQ

GRUPO JURÍDICO

**LF Queiroz &
Advogados
Associados**

Sociedade de advogados inscrita na OAB-PR sob o nº 037, desde 1984.

Mal. Deodoro, 235
12º andar - Curitiba - PR
41 3224-2709

relações de propriedade 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)*

ART. 10. É defeso 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 da unanimidade dos condôminos.

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.

CAPÍTULO III DAS DESPESAS DO CONDOMÍNIO

ART. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na convenção, a quota-parte 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.

CAPÍTULO IV
DO SEGURO, DO INCÊNDIO,
DA DEMOLIÇÃO E
DA RECONSTRUÇÃO
OBRIGATÓRIA

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.

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, obrigato-

riamente, 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.

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 desempataador.

§ 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 uni-

dades 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 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)

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)

CAPÍTULO V UTILIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO OU DO CONJUNTO DE EDIFICAÇÕES

ART. 19. Cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unida-

de 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.

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.

CAPÍTULO VI DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

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:

a) 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;

b) 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 recurso 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 desta[,] 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.

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.

CAPÍTULO VII DA 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.

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

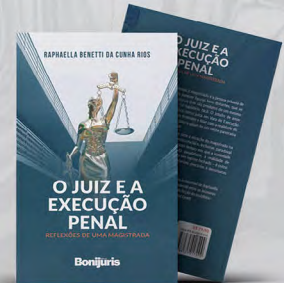
.....

O JUIZ E A EXECUÇÃO PENAL

REFLEXÕES DE
UMA MAGISTRADA

de **Raphaella Benetti da Cunha Rios**


A sociedade reclama maior rigor na aplicação da pena, em contraste às condições insalubres, degradantes e desumanas encontradas nas carceragens do país. A autora, após anos de pesquisa e trabalho como juíza, traça caminhos para entender essa realidade, propondo novas alternativas para a atuação do magistrado.




R\$ 79,90

464 páginas

Compre pelo QR Code

 www.livrariabonijuris.com.br

 0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris
Editora

Leilões JUDICIAIS

Junto às varas
 cíveis, federais e
 do trabalho,
 construtoras,
 consórcios,
 cooperativas de
 crédito, Detran
 e pessoas físicas.



Acesse
joaoluizleiloes.com.br
 e confira os bens disponíveis
 para arremate.

41 99985 5423
 41 3255 5011



Leiloeiro público oficial
 Mat. Jucepar nº 11/041-1

TÍTULO II Das Incorporações

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

ART. 30. Estende-se a condição de incorporador aos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem a constituição em condomínio, sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras.

ART. 31. A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador [...]

[...]

§ 3º Toda e qualquer incorporação, independentemente da forma por que seja constituída, terá um ou mais incorporadores solidariamente responsáveis, ainda que em fase subordinada a período de carência, referido no art. 34.

CAPÍTULO II DAS OBRIGAÇÕES E DIREITOS DO INCORPORADOR

ART. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:

[...]

f. certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;

[...]

ART. 40. No caso de rescisão de contrato de alienação do terreno ou de fração ideal, ficarão

rescindidas as cessões ou promessas de cessão de direitos correspondentes à aquisição do terreno.

[...]

.....

ART. 44. Após a concessão do "habite-se" pela autoridade administrativa, o incorporador deverá requerer, (*Vetado*) a averbação da construção das edificações, para efeito de individualização e discriminação das unidades, respondendo perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultem da demora no cumprimento dessa obrigação.

[...]

CAPÍTULO III DA CONSTRUÇÃO DE EDIFICAÇÃO EM CONDOMÍNIO

SEÇÃO I DA CONSTRUÇÃO EM GERAL

ART. 49. Os contratantes da construção, inclusive no caso do art. 43, para tratar de seus interesses, com relação a ela, poderão reunir-se em assembleia, cujas deliberações, desde que aprovadas por maioria simples dos votos presentes, serão válidas e obrigatórias para todos eles salvo no que afetar ao direito de propriedade previsto na legislação.

§ 1º As assembleias serão convocadas, pelo menos, por 1/3 (um terço) dos votos dos contratantes pelo incorporador ou pelo construtor, com menção expressa do assunto a tratar, sendo admitido comparecimento de procurador bastante.

§ 2º A convocação da assembleia será feita por carta registrada ou protocolo, com antecedência mínima de 5 dias para a primeira convocação, e mais 3 dias para a segunda, podendo ambas as convocações ser feitas no mesmo aviso.

§ 3º A assembleia instalar-se-á, no mínimo, com metade dos contratantes, em primeira convocação, e com qualquer número, em segunda, sendo, porém, obrigatória a presença, em qualquer caso do incorporador ou do construtor, quando convocantes, e pelo menos, com metade dos contratantes que a tenham convocado, se for o caso.

§ 4º Na assembleia, os votos dos contratantes serão proporcionais às respectivas frações ideais de terreno.

ART. 50. Será designada no contrato de construção ou eleita em assembleia geral uma comissão de representantes composta de três membros, pelo menos, escolhidos entre os adquirentes, para representá-los perante o construtor ou, no caso do art. 43, ao incorporador, em tudo o que interessar ao bom andamento da incorporação, e, em especial, perante terceiros, para praticar os atos resultantes da aplicação dos arts. 31-A a 31-F. *(Redação dada pela Lei 10.931, de 2004)*

.....

CAPÍTULO IV DAS INFRAÇÕES

ART. 65. É crime contra a economia popular promover incorporação, fazendo, em proposta, contratos, prospectos ou comunicação ao público ou aos interessados, afirmação falsa

sobre a construção do condomínio, alienação das frações ideais do terreno ou sobre a construção das edificações.

PENA – reclusão de um a quatro anos e multa de cinco a cinquenta vezes o maior salário-mínimo legal vigente no País.

8. LEI DE REGISTROS PÚBLICOS

LEI 6.015, DE 31 DE
DEZEMBRO DE 1973

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 condominiais 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. 176. O Livro nº 2 – Registro Geral – será destinado, à matrícula dos imóveis e ao

registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3. *(Renumerado do art. 173 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).*

[...]

§ 9º A instituição do direito real de laje ocorrerá por meio da abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis e por meio da averbação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca. *(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)*

[...]

.....

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;

.....

ART. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação: *(Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)*

[...]

§ 9º Independentemente de retificação, dois ou mais confrontantes poderão, por meio de escritura pública, alterar ou estabelecer as divisas entre si e, se houver transferência de área, com o recolhimento do devido imposto de transmissão e desde que preservadas, se rural o imóvel, a fração mínima de parcelamento e, quando urbano, a legislação

urbanística. *(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)*

§ 10. Entendem-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos, mas, também, seus eventuais ocupantes; o condomínio geral, de que tratam os arts. 1.314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos e o condomínio edilício, de que tratam os arts. 1.331 e seguintes do Código Civil, será representado, conforme o caso, pelo síndico ou pela comissão de representantes. *(Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)*

.....

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)*

[...]

§ 2º Se a planta não contiver a assinatura de qualquer um dos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes, o titular será notificado pelo registrador competente, pessoalmente ou pelo correio com aviso de recebimento, para manifestar consentimento expreso em quinze dias, interpretado o silêncio como concordância. *(Redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017)*

[...]

§ 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)*

.....

ART. 237-A. Após o registro do parcelamento do solo ou da incorporação imobiliária, até a emissão da carta de habite-se, as averbações e registros relativos à pessoa do incorporador ou referentes a direitos reais de garantias, cessões ou demais negócios jurídicos que envolvam o empreendimento serão realizados na matrícula de origem do imóvel e em cada uma das matrículas das unidades autônomas eventualmente abertas. *(Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)*

§ 1º Para efeito de cobrança de custas e emolumentos, as averbações e os registros relativos ao mesmo ato jurídico ou negócio jurídico e realizados com base no caput serão considerados como ato de registro único, não importando a quantidade de unidades autônomas envolvidas ou de atos intermediários existen-

tes. *(Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)*

§ 2º Nos registros decorrentes de processo de parcelamento do solo ou de incorporação imobiliária, o registrador deverá observar o prazo máximo de 15 (quinze) dias para o fornecimento do número do registro ao interessado ou a indicação das pendências a serem satisfeitas para sua efetivação. *(Incluído pela Lei nº 11.977, de 2009)*

§ 3º O registro da instituição de condomínio ou da especificação do empreendimento constituirá ato único para fins de cobrança de custas e emolumentos. *(Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)*

9. PARCELAMENTO DE SOLO URBANO

LEI 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979

ART. 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

[...]

§ 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados. *(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)*

[...]

.....

ART. 4º Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I – as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. *(Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)*

II – os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III – ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica; *(Redação dada pela Lei nº 10.932, de 2004)*

IV – as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 4º No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de mu-

ros. *(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)*

10. LEI DO BEM DE FAMÍLIA

LEI 8.009, DE 29 DE MARÇO DE 1990

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;

11. LEI DE CUSTEIO DA PREVIDÊNCIA SOCIAL

LEI 8.212, DE 24 DE JULHO DE 1991

ART. 12. São segurados obrigatórios da previdência social as seguintes pessoas físicas:

[...]

V – como contribuinte individual: *(Redação dada pela Lei nº 9.876, de 1999)*

[...]

f) o titular de firma individual urbana ou rural, o diretor não empregado e o membro de conselho de administração de sociedade anônima, o sócio solidário, o sócio de indústria, o sócio gerente e o sócio cotista que recebam remuneração decorrente de seu trabalho em empresa urbana ou rural, e o 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

O financeiro do condomínio não fecha no azul há muito tempo?

A SOLUÇÃO É MUITO SIMPLES:

COBRANÇA ATIVA

Nosso compromisso é eliminar o problema da inadimplência condominial através do serviço de cobrança ativa com prestação de contas mensal.

E mais:

- Emissão de boletos.
- Cobrança a partir do 5º dia.
- Elaboração e alteração de convenção condominial.
- Regulamento interno.
- Análise e orientação de contratos.



CONDOJURIS
ASSESSORIA DE COBRANÇAS

cjrj.com.br

21 96956 5706 ☎

21 2524 7474

CONDOMÍNIO EM FOCO

QUESTÕES DO DIA A DIA


de Luiz Fernando de Queiroz


Esclarecedor e de leitura acessível, o livro explica direitos, reforça deveres e conduz ao entendimento pacificador, sempre à luz do direito, 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.



R\$ 49,90
232 páginas

Compre pelo QR Code

 www.livrariabonijuris.com.br

 0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris
Editora

atividade de direção condominial, desde que recebam remuneração; *(Incluído pela Lei nº 9.876, de 1999)*

.....

ART. 30. A arrecadação e o recolhimento das contribuições ou de outras importâncias devidas à seguridade social obedecem às seguintes normas: *(Redação dada pela Lei nº 8.620, de 1993)*

[...]

VI – o proprietário, o incorporador definido na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, o dono da obra ou condômino da unidade imobiliária, qualquer que seja a forma de contratação da construção, reforma ou acréscimo, são solidários com o construtor, e estes com a subempreiteira, pelo cumprimento das obrigações para com a seguridade social, ressalvado o seu direito regressivo contra o executor ou contratante da obra e admitida a retenção de importância a este devida para garantia do cumprimento dessas obrigações, não se aplicando, em qualquer hipótese, o benefício de ordem; *(Redação dada pela Lei 9.528, de 1997)*

VII – exclui-se da responsabilidade solidária perante a seguridade social o adquirente de prédio ou unidade imobiliária que realizar a operação com empresa de comercialização ou incorporador de imóveis, ficando estes solidariamente responsáveis com o construtor;

[...]

.....

ART. 47. É exigida certidão negativa de débito-CND, fornecida pelo órgão competente, nos seguintes casos: *(Redação dada pela Lei nº 9.032, de 1995)*

[...]

§ 7º O condômino adquirente de unidades imobiliárias de obra de construção civil não incorporada na forma da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, poderá obter documento comprobatório de inexistência de débito, desde que comprove o pagamento das contribuições relativas à sua unidade, conforme dispuser o regulamento.

12. LEI DE LOCAÇÕES

LEI 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991

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.

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, porteiro 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.

.....

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 referiram.

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

.....

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

13. REGULAMENTO DA LEI ANTIFUMO

DECRETO 2.018, DE 1º DE OUTUBRO DE 1996

ART. 2º Para os efeitos deste Decreto são adotadas as seguintes definições:

I – Recinto coletivo fechado – local público ou privado, acessível ao público em geral ou de uso coletivo, total ou parcialmente fechado em qualquer de seus lados por parede, divisória, teto, toldo ou telhado, de forma permanente ou provisória; *(Redação dada pelo Decreto nº 8.262. de 2014)*

[...]

ART. 3º É proibido o uso de cigarros, cigarrilhas, charutos, cachimbos, narguilé ou outro produto fumígeno, derivado ou não do tabaco, em recinto coletivo fechado. *(Redação dada pelo Decreto nº 8.262. de 2014)*

14. CÓDIGO DE TRÂNSITO BRASILEIRO

LEI 9.503, DE 23 DE SETEMBRO DE 1997

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)*

.....

ART. 24. Compete aos órgãos e entidades executivos de trânsito dos Municípios, no âmbito de sua circunscrição:

[...]

VI – executar a fiscalização de trânsito em vias terrestres, edificações de uso público e edificações privadas de uso coletivo, autuar e aplicar as medidas administrativas cabíveis e as penalidades de advertência por escrito e multa, por infrações de circulação, estacionamento e parada previstas neste Código, no exercício regular do poder de polícia de trânsito, notificando os infratores e arrecadando as multas que aplicar, exercendo iguais atribuições no âmbito

de edificações privadas de uso coletivo, somente para infrações de uso de vagas reservadas em estacionamentos; *(Redação dada pela Lei nº 13.281, de 2016)*

[...]

.....

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 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)*

15. SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL

LEI 9.514, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997

ART. 26. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o fiduciante, consolidar-se-á, nos termos

deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do fiduciário.

§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.

[...]

§ 3º-B. Nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata o § 3º-A poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência. *(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)*

16. REGULAMENTO DA PREVIDÊNCIA SOCIAL

DECRETO 3.048, DE 6 DE MAIO DE 1999

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. o associado eleito para cargo de direção em cooperativa, associação ou entidade de qualquer natureza ou finalidade, bem como o sin-

dico ou administrador eleito para exercer atividade de direção condominial, desde que recebam remuneração; (Incluída pelo Decreto nº 3.265, de 1999)

[...]

.....

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;

[...]

.....

ART. 220. O proprietário, o incorporador definido na Lei nº 4.591, de 1964, o dono da obra ou condômino da unidade imobiliária cuja contratação da construção, reforma ou acréscimo não envolva cessão de mão de obra, são solidários com o construtor, e este e aqueles com a subempreiteira, pelo cumprimento das obrigações para com a seguridade social, ressalvado o seu direito regressivo contra o executor ou contratante da obra e admitida a retenção de importância a este devida para garantia do cumprimento dessas obrigações, não se aplicando, em qualquer hipótese, o benefício de ordem.

17. ACESSIBILIDADE A PESSOAS COM DEFICIÊNCIA

LEI 10.098, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2000

ART. 11. A construção, ampliação ou reforma de edifícios públicos ou privados 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 públicos 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

GIZ DE APRENDIZ

COLEÇÃO
HELENA KOLODY


de Alvaro Posselt


O autor do famoso “Curitiba não nos poupa, ontem tomei sorvete, hoje tomo sopa” apresenta versos métricos que se completam ou se contradizem ao longo das sílabas. Uma brincadeira que deixa a imaginação em dúvida e que não busca ser sempre lógica e previsível, pois é o imprevisível que fascina e molda os versos.



R\$ 50,00
192 páginas

Compre pelo QR Code

 www.livrariabonijuris.com.br

 0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris
Editora

GARANTIA
CONDOMINIAL

TRADIÇÃO,
EFICIÊNCIA
E INOVAÇÃO




CASTELO
 GARANTIA CONDOMINIAL
 CARIOCA

garantidoracastelocarioca.com.br

 21 **97189 1472**
 21 **3559 1212**

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.

.....

ART. 12-A. Os centros comerciais e os estabelecimentos congêneres devem fornecer carros e cadeiras de rodas, motorizados ou não, para o atendimento da pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida. *(Incluído pela Lei nº 13.146, de 2015)*

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 una as unidades habitacionais com o exterior e com as dependências de uso comum;

II – percurso acessível que una 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.

18. ESTATUTO DA CIDADE

LEI 10.257, DE 10
DE JULHO DE 2001

ART. 10. Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural. *(Redação dada pela lei nº 13.465, de 2017)*

[...]

§ 3º Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 4º O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 5º As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

19. CÓDIGO CIVIL

LEI 10.406, DE 10
DE JANEIRO DE 2002

PARTE ESPECIAL

LIVRO I

DO DIREITO DAS OBRIGAÇÕES

TÍTULO I

DAS MODALIDADES DAS OBRIGAÇÕES

CAPÍTULO II DAS OBRIGAÇÕES DE FAZER

ART. 249. Se o fato puder ser executado por terceiro, será livre ao credor mandá-lo executar à custa do devedor, havendo recusa ou mora deste, sem prejuízo da indenização cabível.

PARÁGRAFO ÚNICO. Em caso de urgência, pode o credor, independentemente de autorização judicial, executar ou mandar executar o fato, sendo depois ressarcido.

.....

TÍTULO VI

Das Várias Espécies de Contrato

CAPÍTULO I DA COMPRA E VENDA

SEÇÃO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

ART. 504. Não pode um condômino em coisa indivisível vender a sua parte a estranhos, se outro consorte a quiser, tanto por tanto. O condômino, a quem não se der conhecimento da venda, poderá, depositando o

preço, haver para si a parte vendida a estranhos, se o requerer no prazo de cento e oitenta dias, sob pena de decadência.

PARÁGRAFO ÚNICO. Sendo muitos os condôminos, preferirá o que tiver benfeitorias de maior valor e, na falta de benfeitorias, o de quinhão maior. Se as partes forem iguais, haverão a parte vendida os comproprietários, que a quiserem, depositando previamente o preço.

.....

TÍTULO IX

Da Responsabilidade Civil

CAPÍTULO I DA OBRIGAÇÃO DE INDENIZAR

ART. 936. O dono, ou detentor, do animal ressarcirá o dano por este causado, se não provar culpa da vítima ou força maior.

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.

.....

LIVRO III

DO DIREITO DAS COISAS

TÍTULO III

Da Propriedade

CAPÍTULO V DOS DIREITOS DE VIZINHANÇA

SEÇÃO I

DO 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 moradores 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.

SEÇÃO II

DAS ÁRVORES LIMÍTROFES

ART. 1.282. A árvore, cujo tronco estiver na linha divisória, presume-se pertencer em comum aos donos dos prédios confinantes.

ART. 1.283. As raízes e os ramos de árvore, que ultrapassarem a estrema do prédio, poderão ser cortados, até o plano vertical divisório, pelo proprietário do terreno invadido.

ART. 1.284. Os frutos caídos de árvore do terreno vizinho pertencem ao dono do solo onde caíram, se este for de propriedade particular.

SEÇÃO III

DA PASSAGEM FORÇADA

ART. 1.285. O dono do prédio que não tiver acesso a via pública, nascente ou porto, pode, mediante pagamento de indenização cabal, constranger o vizinho a lhe dar passagem, cujo rumo será judicialmente fixado, se necessário.

§ 1º Sofrerá o constrangimento o vizinho cujo imóvel mais natural e facilmente se prestar à passagem.

§ 2º Se ocorrer alienação parcial do prédio, de modo que uma das partes perca o acesso a via pública, nascente ou porto, o proprietário da outra deve tolerar a passagem.

§ 3º Aplica-se o disposto no parágrafo antecedente ainda quando, antes da alienação, existia passagem através de imóvel vizinho, não estando o proprietário deste constrangido, depois, a dar uma outra.

SEÇÃO IV

DA PASSAGEM DE CABOS E TUBULAÇÕES

ART. 1.286. Mediante recebimento de indenização que atenda, também, à desvalorização da área remanescente, o proprietário é obrigado a tolerar a passagem, através de seu imóvel, de cabos, tubulações e outros condutos subterrâneos de serviços de utilidade pública, em proveito de proprietários vizinhos, quando de outro modo for impossível ou excessivamente onerosa.

PARÁGRAFO ÚNICO. O proprietário prejudicado pode exigir que a instalação seja feita de modo menos gravoso ao prédio onerado, bem como, depois, seja removida, à sua custa, para outro local do imóvel.

ART. 1.287. Se as instalações oferecerem grave risco, será facultado ao proprietário do prédio onerado exigir a realização de obras de segurança.

SEÇÃO V

DAS ÁGUAS

ART. 1.288. O dono ou o possuidor do prédio inferior é obrigado a receber as águas que correm naturalmente do superior, não podendo realizar obras que embarquem o seu fluxo; porém a condição natural e anterior do prédio inferior não pode ser agravada por obras feitas pelo dono ou possuidor do prédio superior.

ART. 1.289. Quando as águas, artificialmente levadas ao prédio superior, ou aí colhidas, correrem dele para o inferior, poderá o dono deste reclamar que se desviem, ou se lhe indenize o prejuízo que sofrer.

PARÁGRAFO ÚNICO. Da indenização será deduzido o valor do benefício obtido.

ART. 1.290. O proprietário de nascente, ou do solo onde caem águas pluviais, satisfeitas as necessidades de seu consumo, não pode impedir, ou desviar o curso natural das águas remanescentes pelos prédios inferiores.

ART. 1.291. O possuidor do imóvel superior não poderá poluir as águas indispensáveis às primeiras necessidades da vida dos possuidores dos imóveis inferiores; as demais, que poluir, deverá recuperar, ressarcindo os danos que estes sofrerem, se não for possível a recuperação ou o desvio do curso artificial das águas.

ART. 1.292. O proprietário tem direito de construir barragens, açudes, ou outras obras para represamento de água em seu prédio; se as águas represadas invadirem prédio alheio, será o seu proprietário indenizado pelo dano sofrido, deduzido o valor do benefício obtido.

.....

SEÇÃO VI

DOS LIMITES ENTRE PRÉDIOS E DO DIREITO DE TAPAGEM

ART. 1.297. O proprietário tem direito a cercar, murar, valar ou tapar de qualquer modo o seu prédio, urbano ou rural, e pode constranger o seu confinante a proceder com ele à demarcação entre os dois prédios, a avivar ramos apagados e a renovar marcos destruídos ou arruinados, repartindo-se proporcionalmente entre os interessados as respectivas despesas.

§ 1º Os intervalos, muros, cercas e os tapumes divisórios, tais como sebes vivas, cercas de arame ou de madeira, valas ou banquetas, presumem-se, até prova em contrário, pertencer a ambos os proprietários confinantes, sendo estes obrigados, de conformidade com os costumes da localidade, a concorrer, em partes iguais, para as despesas de sua construção e conservação.

§ 2º As sebes vivas, as árvores, ou plantas quaisquer, que servem de marco divisório, só podem ser cortadas, ou arrancadas, de comum acordo entre proprietários.

§ 3º A construção de tapumes especiais para impedir a passagem de animais de pequeno porte, ou para outro fim, pode ser exigida de quem provocou a necessidade deles, pelo proprietário, que não está obrigado a concorrer para as despesas.

ART. 1.298. Sendo confusos, os limites, em falta de outro meio, se determinarão de conformidade com a posse justa; e, não se achando ela provada, o terreno contestado se dividirá por partes iguais entre os prédios, ou, não sendo possível a divisão cômoda, se adjudicará a um deles, mediante indenização ao outro.

SEÇÃO VII

DO DIREITO DE CONSTRUIR

ART. 1.299. O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos.

ART. 1.300. O proprietário construirá de maneira que o seu prédio não despeje águas,

diretamente, sobre o prédio vizinho.

ART. 1.301. É defeso abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno vizinho.

§ 1º As janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertas a menos de setenta e cinco centímetros.

§ 2º As disposições deste artigo não abrangem as aberturas para luz ou ventilação, não maiores de dez centímetros de largura sobre vinte de comprimento e construídas a mais de dois metros de altura de cada piso.

ART. 1.302. O proprietário pode, no lapso de ano e dia após a conclusão da obra, exigir que se desfaça janela, sacada, terraço ou goteira sobre o seu prédio; escoado o prazo, não poderá, por sua vez, edificar sem atender ao disposto no artigo antecedente, nem impedir, ou dificultar, o escoamento das águas da goteira, com prejuízo para o prédio vizinho.

PARÁGRAFO ÚNICO. Em se tratando de vãos, ou aberturas para luz, seja qual for a quantidade, altura e disposição, o vizinho poderá, a todo tempo, levantar a sua edificação, ou contramuro, ainda que lhes vede a claridade.

.....

ART. 1.304. Nas cidades, vilas e povoados cuja edificação estiver adstrita a alinhamento, o dono de um terreno pode nele edificar, madeirando na parede divisória do prédio contíguo, se ela suportar a

O DIREITO NOS TRIBUNAIS SUPERIORES

COM ÊNFASE NO NOVO DIREITO PROCESSUAL CIVIL

Coordenada por **J. S. Fagundes Cunha**, a obra reúne 40 artigos de juristas renomados, doutores, magistrados, convidados internacionais e nomes como Arruda Alvim, Flávia Piovesan, José Augusto Delgado e Luiz Guilherme Marinoni, além dos ministros Dias Toffoli, Luiz Edson Fachin e Mauro Luiz Campbell Marques.



R\$ 180,00

720 páginas

Compre pelo QR Code



www.livrariabonijuris.com.br



0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris
Editora

VIDA EM CONDOMÍNIO

120 QUESTÕES DO DIA A DIA

de Luiz Fernando de Queiroz

A 2ª edição chega para esclarecer as mais diferentes questões de forma rápida, didática 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.



R\$ 50,00

224 páginas

Compre pelo QR Code



www.livrariabonijuris.com.br



0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris
Editora

nova construção; mas terá de embolsar ao vizinho metade do valor da parede e do chão correspondentes.

ART. 1.305. O confinante, que primeiro construir, pode assentar a parede divisória até meia espessura no terreno contíguo, sem perder por isso o direito a haver meio valor dela se o vizinho a travejar, caso em que o primeiro fixará a largura e a profundidade do alicerce.

PARÁGRAFO ÚNICO. Se a parede divisória pertencer a um dos vizinhos, e não tiver capacidade para ser travejada pelo outro, não poderá este fazer-lhe alicerce ao pé sem prestar caução àquele, pelo risco a que expõe a construção anterior.

ART. 1.306. O condômino da parede-meia pode utilizá-la até ao meio da espessura, não pondo em risco a segurança ou a separação dos dois prédios, e avisando previamente o outro condômino das obras que ali tenciona fazer; não pode sem consentimento do outro, fazer, na parede-meia, armários, ou obras semelhantes, correspondendo a outras, da mesma natureza, já feitas do lado oposto.

ART. 1.307. Qualquer dos confinantes pode altear a parede divisória, se necessário reconstruindo-a, para suportar o alteamento; arcará com todas as despesas, inclusive de conservação, ou com metade, se o vizinho adquirir meação também na parte aumentada.

ART. 1.308. Não é lícito encostar à parede divisória chaminés, fogões, fornos ou quaisquer aparelhos ou depósitos suscetíveis de produzir infiltrações ou interferências prejudiciais ao vizinho.

PARÁGRAFO ÚNICO. A disposição anterior não abrange as chaminés ordinárias e os fogões de cozinha.

ART. 1.309. São proibidas construções capazes de poluir, ou inutilizar, para uso ordinário, a água do poço, ou nascente alheia, a elas preexistentes.

ART. 1.310. Não é permitido fazer escavações ou quaisquer obras que tirem ao poço ou à nascente de outrem a água indispensável às suas necessidades normais.

ART. 1.311. Não é permitida a execução de qualquer obra ou serviço suscetível de provocar desmoronamento ou deslocação de terra, ou que comprometa a segurança do prédio vizinho, senão após haverem sido feitas as obras acautelatórias.

PARÁGRAFO ÚNICO. O proprietário do prédio vizinho tem direito a ressarcimento pelos prejuízos que sofrer, não obstante haverem sido realizadas as obras acautelatórias.

ART. 1.312. Todo aquele que violar as proibições estabelecidas nesta seção é obrigado a demolir as construções feitas, respondendo por perdas e danos.

ART. 1.313. O proprietário ou ocupante do imóvel é obrigado a tolerar que o vizinho entre no prédio, mediante prévio aviso, para:

I – dele temporariamente usar, quando indispensável à reparação, construção, reconstrução ou limpeza de sua casa ou do muro divisório;

II – apoderar-se de coisas suas, inclusive animais que aí se encontrem casualmente.

§ 1º O disposto neste artigo aplica-se aos casos de limpe-

za ou reparação de esgotos, goteiras, aparelhos higiênicos, poços e nascentes e ao aparo de cerca viva.

§ 2º Na hipótese do inciso II, uma vez entregues as coisas buscadas pelo vizinho, poderá ser impedida a sua entrada no imóvel.

§ 3º Se do exercício do direito assegurado neste artigo provier dano, terá o prejudicado direito a ressarcimento.

CAPÍTULO VI DO CONDOMÍNIO GERAL

SEÇÃO I DO CONDOMÍNIO VOLUNTÁRIO

SUBSEÇÃO I

Dos Direitos e Deveres dos Condôminos

ART. 1.314. Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la.

PARÁGRAFO ÚNICO. Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consentimento dos outros.

ART. 1.315. O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.

PARÁGRAFO ÚNICO. Presumem-se iguais as partes ideais dos condôminos.

ART. 1.316. Pode o condômino eximir-se do pagamento das despesas e dívidas, renunciando à parte ideal.

§ 1º Se os demais condôminos assumem as despesas e as dívidas, a renúncia lhes aproveita, adquirindo a parte ideal de quem renunciou, na proporção dos pagamentos que fizerem.

§ 2º Se não há condômino que faça os pagamentos, a coisa comum será dividida.

ART. 1.317. Quando a dívida houver sido contraída por todos os condôminos, sem se discriminar a parte de cada um na obrigação, nem se estipular solidariedade, entende-se que cada qual se obrigou proporcionalmente ao seu quinhão na coisa comum.

ART. 1.318. As dívidas contraídas por um dos condôminos em proveito da comunhão, e durante ela, obrigam o contratante; mas terá este ação regressiva contra os demais.

ART. 1.319. Cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou.

ART. 1.320. A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão.

§ 1º Podem os condôminos acordar que fique indivisa a coisa comum por prazo não maior de cinco anos, suscetível de prorrogação ulterior.

§ 2º Não poderá exceder de cinco anos a indivisão estabelecida pelo doador ou pelo testador.

§ 3º A requerimento de qualquer interessado e se graves razões o aconselharem, pode o juiz determinar a divisão da coisa comum antes do prazo.

ART. 1.321. Aplicam-se à divisão do condomínio, no que couber, as regras de partilha de herança (arts. 2.013 a 2.022).

ART. 1.322. Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior.

PARÁGRAFO ÚNICO. Se nenhum dos condôminos tem benfeitorias na coisa comum e participam todos do condomínio em partes iguais, realizar-se-á licitação entre estranhos e, antes de adjudicada a coisa àquele que ofereceu maior lance, proceder-se-á à licitação entre os condôminos, a fim de que a coisa seja adjudicada a quem afinal oferecer melhor lance, preferindo, em condições iguais, o condômino ao estranho.

SUBSEÇÃO II

Da Administração do Condomínio

ART. 1.323. Deliberando a maioria sobre a administração da coisa comum, escolherá o administrador, que poderá ser estranho ao condomínio; resolvendo alugá-la, preferir-se-á, em condições iguais, o condômino ao que não o é.

ART. 1.324. O condômino que administrar sem oposição dos outros presume-se representante comum.

ART. 1.325. A maioria será calculada pelo valor dos quinhões.

§ 1º As deliberações serão obrigatórias, sendo tomadas por maioria absoluta.

§ 2º Não sendo possível alcançar maioria absoluta, decidirá o juiz, a requerimento de qualquer condômino, ouvidos os outros.

§ 3º Havendo dúvida quanto ao valor do quinhão, será este avaliado judicialmente.

ART. 1.326. Os frutos da coisa comum, não havendo em contrário estipulação ou disposição de última vontade, serão partilhados na proporção dos quinhões.

SEÇÃO II

DO CONDOMÍNIO NECESSÁRIO

ART. 1.327. O condomínio por meação de paredes, cercas, muros e valas regula-se pelo disposto neste código (arts. 1.297 e 1.298; 1.304 a 1.307).

ART. 1.328. O proprietário que tiver direito a estremar um imóvel com paredes, cercas, muros, valas ou valados, tê-lo-á igualmente a adquirir meação na parede, muro, valado ou cerca do vizinho, embolsando-lhe metade do que atualmente valer a obra e o terreno por ela ocupado (art. 1.297).

ART. 1.329. Não convindo os dois no preço da obra, será este arbitrado por peritos, a expensas de ambos os confinantes.

ART. 1.330. Qualquer que seja o valor da meação, enquanto aquele que pretender a divisão não o pagar ou depositar, nenhum uso poderá fazer na parede, muro, vala, cerca ou qualquer outra obra divisória.

CAPÍTULO VII

DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

SEÇÃO I

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.

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.

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 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.

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 compositores;

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 quintuplo 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 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 condominiais,

LEGISLAÇÃO DO CONDOMÍNIO

COLETÂNEA PRÁTICA

de Luiz Fernando de Queiroz e Olga Maria Krieger

Em sua quinta edição, a obra conta com atualizações de novas normas legais, como o Estatuto da Pessoa com Deficiência, Lei da Acessibilidade, Lei Antifumo, Lei do Consumo Hídrico Individualizado, assim como os novos artigos do Código de Processo Civil de 2015 e continua sendo uma excelente ferramenta de trabalho para síndicos, condôminos e profissionais da área.



R\$ 49,90
224 páginas


Compre pelo QR Code

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris
Editora

VIVA MELHOR VIVA O CONDOMÍNIO

Tudo sobre o universo do condomínio a um clique de distância! 



☎ 41 3324 9062
vivacondominio.com.br
contato@vivacondominio.com.br

Conheça nosso
Facebook e Instagram:

 
vivacondominio

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.

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.

§ 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.

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 débi-

tos 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.

SEÇÃO II

DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

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 outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, 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 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.

ART. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condô-

minos. *(Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)*

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 pertencentes 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.

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

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.

SEÇÃO III

DA 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.

§ 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.

SEÇÃO IV

DO CONDOMÍNIO DE LOTES (INCLUÍDO PELA LEI Nº 13.465, DE 2017)

ART. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 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.

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística.

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

CAPÍTULO VII-A **DO CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE** (INCLUÍDO PELA LEI Nº 13.777, DE 2018)

SEÇÃO I **DISPOSIÇÕES GERAIS**

ART. 1.358-B. A multipropriedade reger-se-á pelo disposto neste Capítulo e, de forma supletiva e subsidiária, pelas demais disposições deste Código e pelas disposições das Leis nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 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.

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.

SEÇÃO II

DA INSTITUIÇÃO DA MULTIPROPRIEDADE

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.

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.

SEÇÃO III DOS DIREITOS E DAS OBRIGAÇÕES DO MULTIPROPRIETÁRIO

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;

UMA SERENATA EM PARIS

COLEÇÃO
HELENA KOLODY

de **Ernani Buchmann**

As histórias divertidas da vida jurídica são aqui apresentadas em crônicas e pequenas dissertações criteriosamente pinceladas a partir do conjunto da obra literária de Ernani Buchmann. Uma Serenata em Paris mostra a beleza das coisas simples da vida, traduzindo situações lúdicas e resgatando a leveza de espírito.



R\$ 50,00
192 páginas

Compre pelo QR Code

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris
Editora

LEIS ESSENCIAIS DO CONDOMÍNIO

COM NOTAS,
GRIFOS E NEGRITOS

de Luiz Fernando de
Queiroz e Olga Maria
Krieger

Indispensável para quem procura respostas rápidas na legislação. Neste livro você encontra o essencial das regras sobre condomínio com a transcrição de artigos de 23 leis ordinárias brasileiras, onde os autores chamam a atenção para o conteúdo mais relevante de cada norma citada.



R\$ 20,00
48 páginas

Compre pelo QR Code



www.livrariabonijuris.com.br



0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris
Editores

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 convenicionado 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:

I – multa, no caso de descumprimento de qualquer de seus deveres;

II – multa progressiva e perda temporária 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.

SEÇÃO IV

DA 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 cientificação 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.

SEÇÃO V DA ADMINISTRAÇÃO DA MULTIPROPRIEDADE

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 fluante 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 reger 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.

SEÇÃO VI

DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS RELATIVAS ÀS UNIDADES AUTÔNOMAS DE CONDÔMNIO 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.

ART. 1.358-P. Na hipótese do art. 1.358-O, 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 condominiais relativas à unidade, que, salvo se disciplinada de forma diversa no instrumento de instituição ou na convenção de condomínio em multipro-

priedade, 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.

ART. 1.358-Q. Na hipótese do art. 1.358-O deste Código, 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 exer-

cer 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.

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.

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, poderá a convenção do condomínio edilício reger 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.

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

PARÁGRAFO ÚNICO. A renúncia de que trata o *caput* des-

te 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.

ART. 1.358-U. As convenções dos condomínios edifícios, 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, vedação que somente poderá ser alterada no mínimo pela maioria absoluta dos condôminos.

.....

CAPÍTULO IX DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

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 imitado na posse direta do bem. *(Incluído pela Lei 13.043, de 2014)*

.....

Leilões JUDICIAIS

Junto às varas
cíveis, federais e
do trabalho,
construtoras,
consórcios,
cooperativas de
crédito, Detran
e pessoas físicas.



Accesse
joaoluizleiloes.com.br
e confira os bens disponíveis
para arremate.

41 99985 5423

41 3255 5011

 **JOÃO LUIZ**
LEILÕES

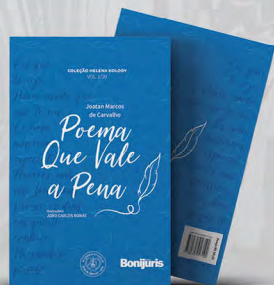
Leiloeiro público oficial
Mat. Jucepar nº 11/041-1

POEMA QUE VALE A PENA

COLEÇÃO
HELENA KOLODY

de Joatan Marcos
de Carvalho

Poema Que Vale a Pena é uma antologia da obra de Joatan Marcos de Carvalho. Inclui 40 versos publicados no livro Giramundo (2010) e 47 de Punhado de Horas (2013), além de 100 títulos inéditos. De leitura acessível, é uma excelente escolha para quem aprecia a arte da poética.



R\$ 50,00
224 páginas

Compre pelo QR Code

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris
Editora

TÍTULO X

Do Penhor, da Hipoteca e da Anticrese

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

ART. 1.420. Só aquele que pode alienar poderá empenhar, hipotecar ou dar em anticrese; só os bens que se podem alienar poderão ser dados em penhor, anticrese ou hipoteca.

[...]

§ 2º A coisa comum a dois ou mais proprietários não pode ser dada em garantia real, na sua totalidade, sem o consentimento de todos; mas cada um pode individualmente dar em garantia real a parte que tiver.

.....

CAPÍTULO III DA HIPOTECA

SEÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS

ART. 1.488. Se o imóvel, dado em garantia hipotecária, vier a ser loteado, ou se nele se constituir condomínio edilício, poderá o ônus ser dividido, gravando cada lote ou unidade autônoma, se o requerer ao juiz o credor, o devedor ou os donos, obedecida a proporção entre o valor de cada um deles e o crédito.

§ 1º O credor só poderá se opor ao pedido de desmembramento do ônus, provando que o mesmo importa em diminuição de sua garantia.

§ 2º Salvo convenção em contrário, todas as despesas judiciais ou extrajudiciais necessárias ao desmembramento do ônus correrem por conta de quem o requerer.

§ 3º O desmembramento do ônus não exonera o devedor originário da responsabilidade a que se refere o art. 1.430, salvo anuência do credor.

.....

TÍTULO XI

Da Laje

(INCLUÍDO PELA
LEI Nº 13.465, DE 2017)

ART. 1.510-A. O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

§ 1º O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base.

§ 2º O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.

§ 3º Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor.

§ 4º A instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas.

§ 5º Os Municípios e o Distrito Federal poderão dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje.

§ 6º O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.

ART. 1.510-B. É expressamente vedado ao titular da laje prejudicar com obras novas ou com falta de reparação a segurança, a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício, observadas as posturas previstas em legislação local.

ART. 1.510-C. Sem prejuízo, no que couber, das normas aplicáveis aos condomínios edilícios, para fins do direito real de laje, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum serão partilhadas entre o proprietário da construção-base e o titular da laje, na proporção que venha a ser estipulada em contrato.

§ 1º São partes que servem a todo o edifício:

I – os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio;

II – o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje;

III – as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes que sirvam a todo o edifício; e

IV – em geral, as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício.

§ 2º É assegurado, em qualquer caso, o direito de qualquer interessado em promover reparações urgentes na construção na forma do parágrafo único do art. 249 deste Código.

ART. 1.510-D. Em caso de alienação de qualquer das unidades sobrepostas, terão direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, os titulares da construção-base e da laje, nessa ordem, que serão cientificados por escrito para que se manifestem no prazo de trinta dias, salvo se o contrato dispuser de modo diverso.

§ 1º O titular da construção-base ou da laje a quem não se der conhecimento da alienação poderá, mediante depósito do respectivo preço, haver para si a parte alienada a terceiros, se o requerer no prazo decadencial de cento e oitenta dias, contado da data de alienação.

§ 2º Se houver mais de uma laje, terá preferência, sucessivamente, o titular das lajes ascendentes e o titular das lajes descendentes, assegurada a prioridade para a laje mais próxima à unidade sobreposta a ser alienada.

ART. 1.510-E. A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, salvo:

I – se este tiver sido instituído sobre o subsolo;

II – se a construção-base não for reconstruída no prazo de cinco anos.

PARÁGRAFO ÚNICO. O disposto neste artigo não afasta o direito a eventual reparação civil contra o culpado pela ruína.

LIVRO IV

DO DIREITO DE FAMÍLIA

TÍTULO II

Do Direito Patrimonial

SUBTÍTULO IV

Do Bem de Família

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

.....

LIVRO V

DO DIREITO DAS SUCESSÕES

TÍTULO I

Da Sucessão em Geral

CAPÍTULO II

DA HERANÇA E DE SUA ADMINISTRAÇÃO

ART. 1.791. A herança defere-se como um todo unitário, ainda que vários sejam os herdeiros.

PARÁGRAFO ÚNICO. Até a partilha, o direito dos co-herdeiros, quanto à propriedade e posse da herança, será indivisível, e regular-se-á pelas normas relativas ao condomínio.

.....

20. CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO

LEI 10.833, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2003

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.

§ 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.

21. REGULAMENTO DA LEI DE ACESSIBILIDADE

DECRETO 5.296, DE 2 DE DEZEMBRO DE 2004

ART. 6º O atendimento prioritário compreende tratamento diferenciado e atendimento imediato às pessoas de que trata o art. 5º.

§ 1º O tratamento diferenciado inclui, dentre outros: [...]

VIII – admissão de entrada e permanência de cão-guia ou cão-guia de acompanhamen-

to junto de pessoa portadora de deficiência ou de treinador nos locais dispostos no *caput* do art. 5º, bem como nas demais edificações de uso público e naquelas de uso coletivo, mediante apresentação da carteira de vacina atualizada do animal;

[...]

.....

ART. 18. A construção de edificações de uso privado multifamiliar e a construção, ampliação ou reforma de edificações de uso coletivo devem atender aos preceitos da acessibilidade na interligação de todas as partes de uso comum ou abertas ao público, conforme os padrões das normas técnicas de acessibilidade da ABNT.

PARÁGRAFO ÚNICO. Também estão sujeitos ao disposto no *caput* os acessos, piscinas, andares de recreação, salão de festas e reuniões, saunas e banheiros, quadras esportivas, portarias, estacionamentos e garagens, entre outras partes das áreas internas ou externas de uso comum das edificações de uso privado multifamiliar e das de uso coletivo.

.....

ART. 22. A construção, ampliação ou reforma de edificações de uso público ou de uso coletivo devem dispor de sanitários acessíveis destinados ao uso por pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida.

§ 1º Nas edificações de uso público a serem construídas, os sanitários destinados ao

uso por pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida serão distribuídos na razão de, no mínimo, uma cabine para cada sexo em cada pavimento da edificação, com entrada independente dos sanitários coletivos, obedecendo às normas técnicas de acessibilidade da ABNT.

§ 2º Nas edificações de uso público já existentes, terão elas prazo de trinta meses a contar da data de publicação deste Decreto para garantir pelo menos um banheiro acessível por pavimento, com entrada independente, distribuindo-se seus equipamentos e acessórios de modo que possam ser utilizados por pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida.

§ 3º Nas edificações de uso coletivo a serem construídas, ampliadas ou reformadas, onde devem existir banheiros de uso público, os sanitários destinados ao uso por pessoa portadora de deficiência deverão ter entrada independente dos demais e obedecer às normas técnicas de acessibilidade da ABNT.

§ 4º Nas edificações de uso coletivo já existentes, onde haja banheiros destinados ao uso público, os sanitários preparados para o uso por pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida deverão estar localizados nos pavimentos acessíveis, ter entrada independente dos demais sanitários, se houver, e obedecer as normas técnicas de acessibilidade da ABNT.

.....

ART. 26. Nas edificações de uso público ou de uso coletivo, é obrigatória a existência de sinalização visual e tátil para orientação de pessoas portadoras de deficiência auditiva e visual, em conformidade com as normas técnicas de acessibilidade da ABNT.

ART. 27. A instalação de novos elevadores ou sua adaptação em edificações de uso público ou de uso coletivo, bem assim a instalação em edificação de uso privado multifamiliar a ser construída, na qual haja obrigatoriedade da presença de elevadores, deve atender aos padrões das normas técnicas de acessibilidade da ABNT.

§ 1º No caso da instalação de elevadores novos ou da troca dos já existentes, qualquer que seja o número de elevadores da edificação de uso público ou de uso coletivo, pelo menos um deles terá cabine que permita acesso e movimentação cômoda de pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida, de acordo com o que especifica as normas técnicas de acessibilidade da ABNT.

§ 2º Junto às botoeiras externas do elevador, deverá estar sinalizado em braile em qual andar da edificação a pessoa se encontra.

§ 3º Os edifícios a serem construídos com mais de um pavimento além do pavimento de acesso, à exceção das habitações unifamiliares e daquelas que estejam obrigadas à instalação de elevadores por legislação municipal, deverão dispor de especificações técnicas e de projeto que facilitem a instalação de equipamento eletromecânico de deslocamento

vertical para uso das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

22. CONTRATO DE FINANCIAMENTO DE IMÓVEIS

LEI 10.931, DE 2 DE AGOSTO DE 2004

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 encargos 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 suspenso encargos dele decorrentes.

23. LEI DE FALÊNCIAS

LEI 11.101, DE 9 DE FEVEREIRO DE 2005

ART. 123. Se o falido fizer parte de alguma sociedade como sócio comanditário ou cotista, para a massa falida entrarão somente os haveres que na sociedade ele possuir e forem apurados na forma estabelecida no contrato ou estatuto social.

§ 1º Se o contrato ou o estatuto social nada disciplinar a respeito, a apuração far-se-á judicialmente, salvo se, por lei, pelo contrato ou estatuto, a sociedade tiver de liquidar-

CAÇADOR DE ESTRELAS

COLEÇÃO
HELENA KOLODY


de Adélia Maria Woellner


Com leveza e ludicidade, os poemas de Adélia Woellner nos levam à conclusão de que cada momento tem seu tempo, sendo inútil antecipar o que ainda não foi à tona. Cavalgando cometas para caçar estrelas, o leitor descobrirá que também é uma estrela, e que o seu brilho é diferente e equivalente ao das estrelas que caçava.



R\$ 50,00
256 páginas

Compre pelo QR Code

 www.livrariabonijuris.com.br

 0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris
Editora

SÍNDICO QUE
RECUPERA AS
TAXAS ATRASADAS

TAMBÉM
RECUPERA
A TRAN-
QUILIDADE



CASTELO
GARANTIA CONDOMINIAL
RIO



garantidoracastelorio.com.br

 21 97189 1472

-se, caso em que os haveres do falido, somente após o pagamento de todo o passivo da sociedade, entrarão para a massa falida.

§ 2º Nos casos de condomínio indivisível de que participe o falido, o bem será vendido e deduzir-se-á do valor arrecadado o que for devido aos demais condôminos, facultada a estes a compra da quota-parte do falido nos termos da melhor proposta obtida.

24. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA

LEI 11.977, DE 7 DE JULHO DE 2009

ART. 6º-A. As operações realizadas com recursos advindos da integralização de cotas no FAR e recursos transferidos ao FDS, conforme previsto no inciso II do *caput* do art. 2º, são limitadas a famílias com renda mensal de até R\$ 1.395,00 (mil trezentos e noventa e cinco reais), e condicionadas a: *(Redação dada pela Lei nº 12.693, de 2012)*

[...]

§ 1º Nos empreendimentos habitacionais em edificações multifamiliares produzidos com os recursos de que trata o *caput*, inclusive no caso de requalificação de imóveis urbanos, será admitida a produção de unidades destinadas à atividade comercial a eles vinculada, devendo o resultado de sua exploração ser destinado integralmente ao custeio do condomínio. *(Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)*

§ 2º É vedada a alienação das unidades destinadas à atividade comercial de que trata o § 1º pelo condomínio a que es-

tiverem vinculadas. *(Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)*
[...]

.....

ART. 7º-B. Acarretam o vencimento antecipado da dívida decorrente de contrato de compra e venda com cláusula de alienação fiduciária em garantia firmado, no âmbito do PMCMV, com o FAR: *(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)*

[...]

III – o atraso superior a noventa dias no pagamento das obrigações objeto de contrato firmado, no âmbito do PMCMV, com o FAR, incluindo os encargos contratuais e os encargos legais, inclusive os tributos e as contribuições condominiais que recaírem sobre o imóvel. *(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)*

ART. 7º-C. Vencida antecipadamente a dívida, o FAR, na condição de credor fiduciário, munido de certidão comprobatória de processo administrativo que ateste a ocorrência de uma das hipóteses previstas no art. 7º-B desta Lei, deverá requerer, ao oficial do registro de imóveis competente, que intime o beneficiário, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, para satisfazer, no prazo previsto no § 1º do art. 26 da Lei no 9.514, de 20 de novembro de 1997, a integralidade da dívida, compreendendo a devolução da subvenção devidamente corrigida nos termos do art. 7º desta Lei. *(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)*

[...]

§ 6º Nos condomínios edilícios ou outras espécies de conjuntos imobiliários com controle de acesso, a intimação de que trata este artigo poderá ser feita ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência. *(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)*

[...]

.....

ART. 42. Os emolumentos devidos pelos atos de abertura de matrícula, registro de incorporação, parcelamento do solo, averbação de construção, instituição de condomínio, averbação da carta de "habite-se" e demais atos referentes à construção de empreendimentos no âmbito do PMCMV serão reduzidos em: *(Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)*

I – 75% (setenta e cinco por cento) para os empreendimentos do FAR e do FDS; *(Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)*

II – 50% (cinquenta por cento) para os atos relacionados aos demais empreendimentos do PMCMV; *(Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)*

[...]

§ 2º No ato do registro de incorporação, o interessado deve declarar que o seu empreendimento está enquadrado no PMCMV para obter a redução dos emolumentos previstos no caput. *(Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)*

[...]

.....

ART. 72. Nas ações judiciais de cobrança ou execução de cotas de condomínio, de imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana ou de outras obrigações vinculadas ou decorrentes da posse do imóvel urbano, nas quais o responsável pelo pagamento seja o possuidor investido nos respectivos direitos aquisitivos, assim como o usufrutuário ou outros titulares de direito real de uso, posse ou fruição, será notificado o titular do domínio pleno ou útil, inclusive o promitente vendedor ou fiduciário.

25. CÓDIGO FLORESTAL

LEI 12.651, DE 25
DE MAIO DE 2012

ART. 16. Poderá ser instituído reserva legal em regime de condomínio ou coletiva entre propriedades rurais, respeitado o percentual previsto no art. 12 em relação a cada imóvel. *(Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012)*

PARÁGRAFO ÚNICO. No parcelamento de imóveis rurais, a área de reserva legal poderá ser agrupada em regime de condomínio entre os adquirentes.

26. IMPOSTO DE RENDA

LEI 12.973, DE 13
DE MAIO DE 2014

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, limitado a R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais) por ano-calendário, e desde que sejam revertidos em be-

nefício 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.

27. CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

LEI 13.105, DE 16
DE MARÇO DE 2015

PARTE GERAL

LIVRO III

DOS SUJEITOS DO PROCESSO

TÍTULO I

Das Partes e dos Procuradores

CAPÍTULO I DA CAPACIDADE PROCESSUAL

ART. 75. Serão representados em juízo, ativa e passivamente:

[...]

XI – o condomínio, pelo administrador ou síndico.

.....

TÍTULO II

Da Comunicação dos Atos Processuais

CAPÍTULO I DA CITAÇÃO

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.

.....

ART. 248. Deferida a citação pelo correio, o escrivão ou o chefe de secretaria remeterá ao citando cópias da petição inicial e do despacho do juiz e comunicará o prazo para resposta, o endereço do juízo e o respectivo cartório.

[...]

§ 4º Nos condomínios edifícios 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.

.....

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 edifícios ou nos lo-

teamentos com controle de acesso, será válida a intimação a que se refere o *caput* feita a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência.

PARTE ESPECIAL

LIVRO I

DO PROCESSO DE CONHECIMENTO E DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

TÍTULO II

Do Cumprimento da Sentença

CAPÍTULO IV

DA AÇÃO DE DIVISÃO E DA DEMARCAÇÃO DE TERRAS PARTICULARES

SEÇÃO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

ART. 569. Cabe:

I – ao proprietário a ação de demarcação, para obrigar o seu confinante a estrear os respectivos prédios, fixando-se novos limites entre eles ou aviventando-se os já apagados;

II – ao condômino a ação de divisão, para obrigar os demais consortes a estrear os quinhões.

ART. 570. É lícita a cumulação dessas ações, caso em que deverá processar-se primeiramente a demarcação total ou parcial da coisa comum, citando-se os confinantes e os condôminos.

.....

ART. 572. Fixados os marcos da linha de demarcação, os confinantes considerar-se-ão

terceiros quanto ao processo divisório, ficando-lhes, porém, ressalvado o direito de vindicar os terrenos de que se julguem despojados por invasão das linhas limítrofes constitutivas do perímetro ou de reclamar indenização correspondente ao seu valor.

§ 1º No caso do *caput*, serão citados para a ação todos os condôminos, se a sentença homologatória da divisão ainda não houver transitado em julgado, e todos os quinhoeiros dos terrenos vindicados, se a ação for proposta posteriormente.

§ 2º Neste último caso, a sentença que julga procedente a ação, condenando a restituir os terrenos ou a pagar a indenização, valerá como título executivo em favor dos quinhoeiros para haverem dos outros condôminos que forem parte na divisão ou de seus sucessores a título universal, na proporção que lhes tocar, a composição pecuniária do desfalque sofrido.

.....

SEÇÃO II

Da Demarcação

ART. 574. Na petição inicial, instruída com os títulos da propriedade, designar-se-á o imóvel pela situação e pela denominação, descrever-se-ão os limites por constituir, aviventar ou renovar e nomear-se-ão todos os confinantes da linha demarcanda.

ART. 575. Qualquer condômino é parte legítima para promover a demarcação do imóvel comum, requerendo a intimação dos demais para, querendo, intervir no processo.

.....

SEÇÃO III DA DIVISÃO

ART. 588. A petição inicial será instruída com os títulos de domínio do promovente e conterá:

I – a indicação da origem da comunhão e a denominação, a situação, os limites e as características do imóvel;

II – o nome, o estado civil, a profissão e a residência de todos os condôminos, especificando-se os estabelecidos no imóvel com benfeitorias e culturas;

III – as benfeitorias comuns.

.....

ART. 591. Todos os condôminos serão intimados a apresentar, dentro de dez dias, os seus títulos, se ainda não o tiverem feito, e a formular os seus pedidos sobre a constituição dos quinhões.

.....

ART. 594. Os confinantes do imóvel dividendo podem demandar a restituição dos terrenos que lhes tenham sido usurpados.

§ 1º Serão citados para a ação todos os condôminos, se a sentença homologatória da divisão ainda não houver transitado em julgado, e todos os quinhoeiros dos terrenos vindicados, se a ação for proposta posteriormente.

§ 2º Nesse último caso terão os quinhoeiros o direito, pela mesma sentença que os obrigar à restituição, a haver dos outros condôminos do processo divisório ou de seus sucessores a título universal a composição pecuniária proporcional ao desfale que sofrido.

ART. 595. Os peritos proporão, em laudo fundamentado, a forma da divisão, devendo consultar, quanto possível, a comodidade das partes, respeitar, para adjudicação a cada condômino, a preferência dos terrenos contíguos às suas residências e benfeitorias e evitar o retalhamento dos quinhões em glebas separadas.

ART. 596. Ouvidas as partes, no prazo comum de 15 dias, sobre o cálculo e o plano da divisão, o juiz deliberará a partilha.

PARÁGRAFO ÚNICO. Em cumprimento dessa decisão, o perito procederá à demarcação dos quinhões, observando, além do disposto nos arts. 584 e 585, as seguintes regras:

I – as benfeitorias comuns que não comportarem divisão cômoda serão adjudicadas a um dos condôminos mediante compensação;

II – instituir-se-ão as servidões que forem indispensáveis em favor de uns quinhões sobre os outros, incluindo o respectivo valor no orçamento para que, não se tratando de servidões naturais, seja compensado o condômino aquinhoado com o prédio serviente;

III – as benfeitorias particulares dos condôminos que excederem à área a que têm direito serão adjudicadas ao quinhoeiro vizinho mediante reposição;

IV – se outra coisa não acordarem as partes, as compensações e as reposições serão feitas em dinheiro.

ART. 597. Terminados os trabalhos e desenhados na planta os quinhões e as servidões aparentes, o perito organizará o memorial descritivo.

O INTERDITO PROIBITÓRIO NO DIREITO BRASILEIRO

DE ACORDO COM
O NOVO CPC

de Antônio Martellozzo

Indispensável para todos que operam no direito processual civil, especialmente na defesa contra violência iminente à posse. Mais do que nunca o direito não socorre os que dormem, sendo imperioso conhecer este remédio judicial que procura impedir a concretização de uma ameaça, evitando maiores conflitos e perdas.



R\$ 59,90

240 páginas

Compre pelo QR Code

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris
Editora

HELÊNIA E DEVÍLIA

CIVILIZAÇÃO E BARBÁRIE NA SAGA DOS DIREITOS HUMANOS

de Luiz Fernando Coelho

É possível buscar novas formas de organização político-social baseadas em liberdade, igualdade e justiça? O autor nos orienta a compreender o porquê de se falar em direitos humanos e questiona a política e a civilização moderna, a convivência entre os diferentes, o lugar da dignidade humana e a democracia.



R\$ 160,00
560 páginas

Compre pelo QR Code

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris
Editora

§ 1º Cumprido o disposto no art. 586, o escrivão, em seguida, lavrará o auto de divisão, acompanhado de uma folha de pagamento para cada condômino.

§ 2º Assinado o auto pelo juiz e pelo perito, será proferida sentença homologatória da divisão.

§ 3º O auto conterá:

[...]

III – o valor e a quantidade geométrica que couber a cada condômino, declarando-se as reduções e as compensações resultantes da diversidade de valores das glebas componentes de cada quinhão.

.....

LIVRO II

DO PROCESSO DE EXECUÇÃO

TÍTULO I

Da Execução em Geral

CAPÍTULO IV

DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA REALIZAR QUALQUER EXECUÇÃO

SEÇÃO I

DO TÍTULO EXECUTIVO

ART. 784. São títulos executivos extrajudiciais:

[...]

VIII – o crédito, documental-mente 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 extraor-

dinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documental-mente comprovadas.

.....

TÍTULO II

Das Diversas Espécies de Execução

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

ART. 799. Incumbe ainda ao exequente:

[...]

X – requerer a intimação do titular da construção-base, bem como, se for o caso, do titular de lajes anteriores, quando a penhora recair sobre o direito real de laje; *(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)*

XI – requerer a intimação do titular das lajes, quando a penhora recair sobre a construção-base. *(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)*

28. ESTATUTO DA PESSOA COM DEFICIÊNCIA

LEI 13.146, DE 6 DE JULHO DE 2015

ART. 32. Nos programas habitacionais, públicos ou subsidiados com recursos públicos, a pessoa com deficiência ou o seu responsável goza de prioridade na aquisição de imóvel para moradia própria, observado o seguinte:

I – reserva de, no mínimo, 3% (três por cento) das unidades habitacionais para pessoa com deficiência;

[...]

III – em caso de edificação multifamiliar, garantia de

acessibilidade nas áreas de uso comum e nas unidades habitacionais no piso térreo e de acessibilidade ou de adaptação razoável nos demais pisos;

IV – disponibilização de equipamentos urbanos comunitários acessíveis;

V – elaboração de especificações técnicas no projeto que permitam a instalação de elevadores.

§ 1º O direito à prioridade, previsto no *caput* deste artigo, será reconhecido à pessoa com deficiência beneficiária apenas uma vez.

§ 2º Nos programas habitacionais públicos, os critérios de financiamento devem ser compatíveis com os rendimentos da pessoa com deficiência ou de sua família.

§ 3º Caso não haja pessoa com deficiência interessada nas unidades habitacionais reservadas por força do disposto no inciso I do *caput* deste artigo, as unidades não utilizadas serão disponibilizadas às demais pessoas.

.....

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.

§ 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*). (Resolução 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.

.....

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 desenho universal, tendo como referência as normas de acessibilidade.

[...]

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.

[...]

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 acessibilidade, na forma regulamentar.

§ 1º As construtoras e incorporadoras 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 a cobrança de valores adicionais para a aquisição de unidades internamente acessíveis a que se refere o § 1º deste artigo.

29. CONSUMO HÍDRICO INDIVIDUALIZADO

LEI 13.312, DE 12 DE JULHO DE 2016

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

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** [...]

§ 3º As novas edificações condominiais adotarão padrões de sustentabilidade ambiental que incluem, 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.

30. LEI DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA RURAL E URBANA

LEI 13.465, DE 11
DE JULHO DE 2017

ART. 61. Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins de Reurb, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

PARÁGRAFO ÚNICO. O condomínio urbano simples será regido por esta Lei, aplicando-se, no que couber, o disposto na legislação civil, tal como os arts. 1.331 a 1.358 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

ART. 62. A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas, dispensada a apre-

sentação de convenção de condomínio.

§ 1º Após o registro da instituição do condomínio urbano simples, deverá ser aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver, representada na forma de percentual.

§ 2º As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares.

§ 3º Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada de acesso ao logradouro público.

§ 4º A gestão das partes comuns será feita de comum acordo entre os condôminos, podendo ser formalizada por meio de instrumento particular.

31. CERCA ELÉTRICA

LEI 13.477, DE 30
DE AGOSTO DE 2017

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.

32. DECRETO 9.310/18 – REGULA A LEI 13.465/17

DECRETO 9.310, DE
15 DE MARÇO DE 2018

ART. 58. O proprietário de uma construção-base poderá

ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

§ 1º O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical como unidade imobiliária autônoma, não contempladas as demais áreas, edificadas ou não, pertencentes ao proprietário da construção-base.

§ 2º O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.

§ 3º Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor.

§ 4º A instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas.

§ 5º Os Municípios e o Distrito Federal poderão dispor sobre as posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje.

§ 6º O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.

§ 7º A constituição do direito real de laje na superfície superior ou inferior da construção-base, como unidade imobiliária autônoma, somente poderá ser admitida quando

as unidades imobiliárias tiverem acessos independentes.

ART. 59. É expressamente vedado ao titular da laje prejudicar com obras novas ou com falta de reparação a segurança, a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício, observadas as posturas previstas em legislação local.

ART. 60. Sem prejuízo, no que couber, da aplicação das normas relativas ao condomínio edilício, para fins do direito real de laje, as despesas necessárias à conservação e à fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum serão partilhadas entre o proprietário da construção-base e o titular da laje, na proporção estipulada em contrato.

§ 1º São partes que servem a todo o edifício:

I – os alicerces, as colunas, os pilares, as paredes mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio;

II – o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje;

III – as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e similares; e

IV – as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício.

§ 2º É assegurado o direito de qualquer interessado em promover reparações urgentes na construção na forma estabelecida no parágrafo único do art. 249 da Lei nº 10.406, de 2002 – Código Civil.

[...]

ART. 64. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao seu potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

§ 2º As normas relativas ao condomínio edilício aplicam-se, no que couber, ao condomínio de lotes.

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação da infraestrutura do condomínio de lotes ficará a cargo do empreendedor.

ART. 65. O Poder Público municipal ou distrital poderá dispor sobre as posturas edilícias e urbanísticas para a implantação do condomínios de lotes.

ART. 66. Os núcleos urbanos informais consolidados constituídos na forma de condomínio de lotes poderão ser objeto de Reurb nos termos estabelecidos na Lei nº 13.465, de 2017, e neste Decreto.

§ 1º A Reurb do condomínio de lotes independerá da regularização das edificações já existentes, que serão regularizadas de forma coletiva ou individual em expediente próprio, a critério do Poder Público municipal ou distrital.

§ 2º As novas edificações a serem construídas em condomínio de lotes objeto de Reurb observarão as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.

.....

NÃO TROPECE NA REDAÇÃO

QUESTÕES DE GRAMÁTICA E ESTILO

de **Maria Tereza de Queiroz Piacentini**

Uma obra útil sobre o bom uso da língua portuguesa na sua dimensão gramatical, ortográfica e de estilo, direcionada a redatores, revisores e tradutores, como também a quem mais queira escrever com clareza e correção.



R\$ 120,00

448 páginas

Compre pelo QR Code

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020
41 3323 4020

Bonijuris Editora



**FALTANDO
DINHEIRO NO
CONDOMÍNIO?**

CALMA!

A Prover assume a cobrança dos inadimplentes e **o condomínio recebe os atrasados no ato da contratação.**



PROVER
assessoria em cobrança

provercobrancas.com.br

contato@provercobrancas.com.br
21 967411522 
21 20423392

ART. 69. Quando o mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins de Reurb, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas e para as unidades entre si.

§ 1º As normas relativas ao condomínio edilício aplicam-se, no que couber, ao condomínio urbano simples.

§ 2º Não constituem condomínio urbano simples:

I – as situações contempladas pelo direito real de laje;

II – as edificações ou os conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos como unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, a que se refere a Lei nº 4.591, de 1964; [lei do condomínio]

III – aqueles condomínios que possuem sistema viário interno para acesso as unidades imobiliárias autônomas; e

IV – aqueles condomínios que possuem unidades imobiliárias autônomas com acessos independentes aos logradouros públicos existentes.

ART. 70. A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do imóvel, na qual serão identificadas as partes comuns no nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio.

§ 1º Após o registro da instituição do condomínio urbano simples, será aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver, representada na forma de percentual.

§ 2º As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares.

§ 3º Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada do acesso ao logradouro.

§ 4º A gestão das partes comuns será feita de comum acordo entre os condôminos e poderá ser formalizada por meio de contrato.

33. REGULAMENTO DE ACESSIBILIDADE EM EDIFICAÇÃO DE USO PRIVADO MULTIFAMILIAR

DECRETO 9.451, DE 26 DE JULHO DE 2018

ART. 2º Para fins do disposto neste Decreto, considera-se:

I – edificação de uso privado multifamiliar – aquela com duas ou mais unidades autônomas destinadas ao uso residencial, ainda que localizadas em pavimento único;

II – unidade internamente acessível – unidade autônoma de edificação de uso privado multifamiliar, dotada de características específicas que permitam o uso da unidade por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida, observado o disposto nos Anexos I e II;

III – unidade adaptável – unidade autônoma de edificação de uso privado multifamiliar cujas características construtivas permitam a sua adaptação, a partir de alterações de layout, dimensões internas ou quantidade de ambientes, sem que sejam afetadas a estrutura da edificação e as instalações prediais, observado o disposto neste Decreto;

IV – unidade com adaptação razoável – unidade autônoma de edificação de uso privado multifamiliar, com modificações e ajustes realizados por meio de tecnologia assistiva e de ajuda técnica, a que se refere o Anexo II, que permitam o uso da unidade por pessoa com deficiência auditiva, visual, intelectual ou nanismo; e

V – data do início da obra – a data de emissão do Cadastro Específico do Instituto Nacional do Seguro Social – INSS – CEI.

PARÁGRAFO ÚNICO. A alteração da quantidade de ambientes a que se refere o inciso III do *caput* somente poderá ser efetuada nas unidades autônomas com área privativa de, no máximo, setenta metros quadrados.

ART. 3º Os empreendimentos de edificação de uso privado multifamiliar serão projetados com unidades adaptáveis, nos termos do disposto neste Decreto, com condições de adaptação dos ambientes para as características de unidade internamente acessível, observadas as especificações estabelecidas nos Anexos I e II.

.....

ART. 7º As áreas de uso comum das edificações de uso

privado multifamiliar deverão ser acessíveis e atender aos requisitos estabelecidos nas normas técnicas de acessibilidade vigentes.

ART. 8º Serão reservados dois por cento das vagas de garagem ou estacionamento, vinculadas ao empreendimento, para uso comum, para veículos que transportem pessoa com deficiência com comprometimento de mobilidade, sem prejuízo do disposto no art. 47 da Lei nº 13.146, de 2015.

[...]

§ 3º As vagas a que se refere o *caput* deverão ser localizadas próximo às rotas acessíveis de pedestres ou aos elevadores, atender aos requisitos estabelecidos nas normas técnicas de acessibilidade vigentes e ficar sob a administração do condomínio em área comum.

§ 4º O morador com deficiência com comprometimento de mobilidade e que tenha vaga vinculada à sua unidade autônoma poderá solicitar uma das vagas sob a administração do condomínio a qualquer tempo, hipótese em que o condomínio deverá ceder a posse temporária da vaga acessível em troca da posse da vaga vinculada à unidade autônoma do morador.

§ 5º O disposto neste artigo não se aplica aos empreendimentos que não ofereçam vagas de estacionamento vinculadas às unidades autônomas da edificação.

ART. 9º Ficam dispensados do disposto neste Decreto:

I – edificações de uso privado multifamiliar cujo projeto

tenha sido protocolado no órgão responsável pelo licenciamento anteriormente à data de entrada em vigor deste Decreto;

II – unidades autônomas com, no máximo, um dormitório e com área útil de, no máximo, trinta e cinco metros quadrados;

III – unidades autônomas com dois dormitórios e com área útil de, no máximo, quarenta e um metros quadrados;

IV – reforma e regularização de edificação de uso privado multifamiliar, desde que a construção da edificação original a ser reformada ou regularizada tenha se iniciado anteriormente à data de entrada em vigor deste Decreto;

V – reforma das unidades autônomas das edificações de uso privado multifamiliar;

ART. 11. Este Decreto entra em vigor dezoito meses após a data de sua publicação.

34. MANUTENÇÃO DE AR-CONDICIONADO

LEI 13.589, DE 4
DE JANEIRO DE 2018

ART. 1º Todos os edifícios de uso público e coletivo que possuem ambientes de ar interior climatizado artificialmente devem dispor de um Plano de Manutenção, Operação e Controle – PMOC dos respectivos sistemas de climatização, visando à eliminação ou minimização de riscos potenciais à saúde dos ocupantes.

[...]

ART. 2º Para os efeitos desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

I – ambientes climatizados artificialmente: espaços fisicamente delimitados, com dimensões e instalações próprias, submetidos ao processo de climatização por meio de equipamentos;

II – sistemas de climatização: conjunto de instalações e processos empregados para se obter, por meio de equipamentos em recintos fechados, condições específicas de conforto e boa qualidade do ar, adequadas ao bem-estar dos ocupantes; e

III – manutenção: atividades de natureza técnica ou administrativa destinadas a preservar as características do desempenho técnico dos componentes dos sistemas de climatização, garantindo as condições de boa qualidade do ar interior.

35. REGULAMENTO DO IMPOSTO DE RENDA

DECRETO 9.580, DE 22 DE NOVEMBRO DE 2018

ART. 13. Os rendimentos decorrentes de bens possuídos em condomínio serão tributados proporcionalmente à parcela que cada condômino detiver.

PARÁGRAFO ÚNICO. Os bens em condomínio deverão ser mencionados nas respectivas declarações de bens, relativamente à parte que couber a cada condômino (Decreto-Lei nº 5.844, de 1943, art. 66).

Condomínios

ART. 167. Os condomínios na propriedade de imóveis não são considerados sociedades em comum, ainda que pessoas jurídicas também façam

parte deles (Decreto-Lei nº 1.381, de 1974, art. 7º).

PARÁGRAFO ÚNICO. A cada condômino, pessoa física, serão aplicados os critérios de caracterização da empresa individual e os demais dispositivos legais, como se ele fosse o único titular da operação imobiliária, nos limites de sua participação (Decreto-Lei nº 1.381, de 1974, art. 7º, parágrafo único).

36. DESPÉRCIO DE ÁGUA EM BANHEIRO PÚBLICO

LEI 13.647, DE 9 DE ABRIL DE 2018

ART. 1º Todos os banheiros destinados ao público, localizados em prédios públicos ou privados, que forem construídos a partir da data de publicação desta Lei deverão conter equipamentos mecânicos ou eletrônicos para evitar o desperdício de água.

ART. 2º As edificações novas não obterão o habite-se sem os equipamentos de que trata o art. 1º desta Lei.

37. SÚMULAS DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA – STJ

SÚMULAS 260, 308, 449 E 478

Súmula 260

A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos. (DJ 06/02/02)

Súmula 308

A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à

celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel. (DJ 25/04/05)

Súmula 449

A vaga de garagem que possui matrícula própria no registro de imóveis não constitui bem de família para efeito de penhora. (DJe 21/06/10)

Súmula 478

Na execução de crédito relativo a cotas condominiais, este tem preferência sobre o hipotecário. (DJe 19/06/12)

38. DECLARAÇÃO RAIS PARA CONDOMÍNIOS

PORTARIA 6.136, DE 3 DE MARÇO DE 2020, DO MINISTÉRIO DA ECONOMIA

ART. 1º A declaração da Relação Anual de Informações Sociais - RAIS pelas empresas e empregadores que não se enquadrem no art. 2º da Portaria da Secretaria Especial de Previdência e Trabalho do Ministério da Economia - SEPRT/ME nº 1.127, de 14 de outubro de 2019, deverá observar os procedimentos estabelecidos nesta Portaria.

[...]

§ 2º A declaração deverá ser fornecida por meio eletrônico, mediante utilização do programa gerador de arquivos da RAIS - GDRAIS, que poderá ser obtido no endereço eletrônico de que trata o § 1º deste artigo.

§ 3º Os estabelecimentos ou entidades que não tiveram vínculos laborais no ano-base poderão fazer a declaração acessando a opção - RAIS NEGATIVA - on-line - disponível

no endereço eletrônico de que trata o § 1º deste artigo.

§ 4º A entrega da RAIS é isenta de tarifa.

ART. 2º Estão obrigados a declarar a RAIS, por meio do GDRAIS:

[...]

VI - condomínios e sociedades civis;

[...]

§ 1º O estabelecimento inscrito no CNPJ que não manteve empregados ou que permaneceu inativo no ano-base está obrigado a entregar a RAIS - RAIS NEGATIVA - preenchendo apenas os dados a ele pertinentes.

[...]

.....

ART. 4º É obrigatória a utilização de certificado digital válido, padrão Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil, para a transmissão da declaração da RAIS por todos os estabelecimentos que possuem a partir de 10 (dez) vínculos, exceto para a transmissão da RAIS NEGATIVA e para os estabelecimentos que possuem menos de 10 (dez) vínculos.

[...]

.....

ART. 9º O empregador que não entregar a RAIS no prazo legal, que omitir informações ou prestar declaração falsa ou inexata ficará sujeito à multa prevista no art. 25 da Lei nº 7.998, de 1990, a ser aplicada conforme regulamentação específica.

PARÁGRAFO ÚNICO. O valor resultante da aplicação do caput será dobrado se o atraso na entrega ou correção do erro ou omissão ultrapassar o último dia do ano de exercício para entrega da RAIS em referência.

+

Símbolo

(In)alienáveis 92

A

Abrangência 53, 65
ABRIGO PARA VEÍCULOS 9
Abuso de poder 118
A cada um o seu 123
Ação de demarcação 72, 123
AÇÃO DE DEMARCAÇÃO 9
Ação de divisão 12
AÇÃO DE DIVISÃO 10
Acessibilidade 59
ACESSIBILIDADE 11
Acessibilidade interna 88, 124
ACESSO À RUA 12
Acesso facilitado 95
Acesso regulamentado 76
Ações cabíveis 40
Aconselhamento e consultoria 92
Adaptação à lei 11
Aderência formal 92
Adjudicação 65, 73
ADJUDICAÇÃO 12
Adjudicação de frações 91
Adjudicação de frações ideais 112
Administração 30, 33, 34
ADMINISTRAÇÃO 12
Administração da coisa comum 73
Administração interna 59, 79
ADMINISTRADOR 14
Administrador da coisa comum 60
Administrador da multipropriedade 60
Administrador do condomínio 82
Administrador profissional 84
ADMINISTRADOR PROFISSIONAL 15
Administrar a edificação 24
Adoção do novo regime 85
Adoção (ou não) da multipropriedade 105
ADQUIRENTE 15
ÁGUA 15
Águas remanescentes 102
Alcance da intimação 45
Algazarra e gritaria 43
Alienação 101
ALIENAÇÃO 16

Alienação a terceiros 9
Alienação de direitos 26
Alienação de laje 54
Alienação de parte acessória 124
Alienação de partes comuns 100
Alienação de prédio decrépito 124
Alienação de unidade autônoma 34
Alienação de unidade comercial 100
Alienação do prédio 108
Alienação e locação 67
Alienação e oneração 102
Alienação fiduciária 102
Alteração 44
Alteração da convenção 18
Alteração da fachada 100, 124
Alteração do condomínio edilício 15
Alteração do regimento interno 106
Alterações da convenção 26
Aluguel com condomínio 75
Aluguel e encargos 123
Aluguel livre 75
Ameaça de ruína 28
ANIMAIS 17
Animal barulhento 43
ANTECIPAÇÃO DE DESPESAS 17
Anual e extraordinária 99
APARTAMENTO DE COBERTURA 17
Aplicação coativa 121
APLICAÇÃO DA LEGISLAÇÃO 18
Aplicação e cobrança 80
Aplicação extensiva 111
Aplicação subsidiária 55
Apólice de seguro 70
Apropriação indébita 94, 118
APROPRIAÇÃO INDÉBITA 18
Aprovação 111
APROVAÇÃO 18
Aprovação da convenção 101, 105
Aprovação das despesas 59
Aprovação do orçamento 50, 106
Aprovação do regimento interno 19
Aprovação em assembleia 43, 91
Aquisição parcial 59
Ar-condicionado central 78
Áreas comuns 34
ÁREAS COMUNS 18
Áreas urbanas invadidas 37

Arrecadação 108
ARRECADAÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES 19
Assembleia 31
Assembleia anual 51
Assembleia dos condôminos 12
Assembleia frustrada 73
ASSEMBLEIA GERAL 19
Assembleia geral extraordinária 19
ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA 23
Assembleia geral ordinária 19
ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA 23
Atividade comercial 79
ATIVIDADE COMERCIAL 24
Ato de instituição 71
Ato entre vivos 42
ATOS CONSTITUTIVOS 24
Atribuição do síndico 97
ATRIBUIÇÕES DOS CONSELHOS 25
ATRIBUIÇÕES DO SÍNDICO 24
Atribuições específicas 41
Ausência na assembleia 75
Autorização 24
Autorização da convenção 128
AUTORIZAÇÃO DE OBRAS 25
Autorização de obras e reparos 20
AUTORIZAÇÃO JUDICIAL 26
AVALIAÇÃO JUDICIAL 26
AVERBAÇÃO 26
Averbação da construção 70
Averbações e registros 70

B

Banheiro acessível 11
BANHEIRO ACESSÍVEL 26
Banheiro adequado 95
Banheiros coletivos 52
Barulhos impertinentes 94
Base para cálculo 43
Bem com alienação fiduciária 16
Bem comum 12
Bem de família 63, 94, 122
BEM DE FAMÍLIA 27
Benfeitorias 10
Bens de condômino falido 16
Bens em comum 77
Boas relações 128
Boa vizinhança 39

- Bons costumes 128
BONS COSTUMES 27
- C**
- Cabimento da ação 9
Cabine do elevador 11
Cabível 114
Cabos e tubulações 93
CADEIRA DE RODAS 27
CALEFAÇÃO CENTRAL 27
CÃO-GUIA 28
Capacidade processual 119
CAPACIDADE PROCESSUAL 28
Caracterização 124
CARTA DE HABITE-SE 28
Casas térreas e assobradadas 124
Cassação de liminar 122
CAUÇÃO CONTRA OBRA 28
Centros comerciais 27
Cerca elétrica 80, 103, 116
CERCA ELÉTRICA 28
Certidão negativa de débito 15
CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO 28
CESSIONÁRIOS 28
Circulação interna 11
CIRCULAÇÃO NAS ÁREAS COMUNS 28
Citação 9, 10, 49
Citação com hora certa 76, 79
Citação de morador 76
Citação em desapropriação 103
Citação indireta 96
CITAÇÃO JUDICIAL 29
Citação na desapropriação 14
Civil ou criminal 115
COBERTURA 29
COBRANÇA 30
Cobrança de multas 74
Cobrança judicial 43
Cobrar as contribuições 24
Coisa comum 13, 14, 47, 109
COISA COMUM 30
Coisa indivisível 128
Coisas comuns 106
Coisas divisíveis 63
Coisas em condomínio 52
Coisas indivisíveis 63
Comercialização 28
Comercialização das unidades 71
Com participação do porteiro 29
Competência 41, 47, 64
COMPETÊNCIA 31
Competência do síndico 91, 111, 117
Comportamento antissocial 70, 80, 97
COMPORTAMENTO ANTISSOCIAL 32
Comportamento esperado 87
Comunicação aos condôminos 47
Comunicação das deliberações 20
Comunicado aos condôminos 109
COMUNICADO AOS CONDÔMINOS 33
Conceito 33, 50
Conceitos 51, 82
Condenação do edifício 63
Condição do negócio 104
Condição fundamental 103
Condomínio comum 121
CONDOMÍNIO COMUM 33
Condomínio de lotes 65, 72, 74, 87, 88, 124
CONDOMÍNIO DE LOTES 33
Condomínio de parede-meia 116, 117, 128
Condomínio de todos 93
CONDOMÍNIO EDILÍCIO 34
CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE 36
CONDOMÍNIO INDIVISÍVEL 36
CONDOMÍNIO INOMINADO 36
CONDOMÍNIO NECESSÁRIO 37
CONDOMÍNIO POR USUCAPIÃO 37
CONDOMÍNIO RURAL 38
Condomínio urbano simples 66, 72, 74, 88, 112, 124
CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES 38
Condômino 53
CONDÔMINO 39
Condômino antissocial 20, 107
CONDÔMINO ANTISSOCIAL 40
CONDÔMINO DE COISA COMUM 40
Condômino reincidente 107
Condução de veículo 35
Conduta compatível 27
Conduta esperada 39
Configuração 55
CONFINANTES 40
Conselho consultivo 13, 25, 31, 44, 60, 77
CONSELHO CONSULTIVO 41
Conselho fiscal 13, 25, 31, 61, 77
CONSELHO FISCAL 41
Consequências 49
Conservação 17, 18, 61, 122
Conservação da coisa 89
CONSERVAÇÃO DO PRÉDIO 41
Conservação e guarda 92
Constituição 66
Constituição de condomínio 68, 70, 112
CONSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO 42
Constituição e eleição 41
Construção 87
Construção das edificações 26
Construção de edícula 105
Construção de novas unidades 125
Construção de novo pavimento 18
Construção de tapumes 17
CONSTRUÇÃO NO CONDOMÍNIO 43
Consumo de água 122
CONTABILIDADE 43
Contas do síndico 18, 92
Conteúdo 44
Contra ato do síndico 111
Contratos sobre unidades 112
Contravenção penal 79, 95, 120
CONTRAVENÇÕES PENAIS 43
Contribuição condominial 94
CONTRIBUIÇÃO CONDOMINIAL 43
Contribuição obrigatória 76
Contribuições 100
Contribuições e multas 119
Contribuições sociais 115
Convenção 13, 35, 62
Convenção condominial 20
CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO 44
Convenção do condomínio 82, 112
Convenção específica 85
Convocação 19, 23
Convocação de assembleia 98, 107
CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLEIA 45
Convocação e presença 71
Convocação para assembleia 47
Convocação pelo interessado 20
Convocação pelos condôminos 20
Convocação pelo síndico 20
Convocar assembleia 24

Cooperativas 122
Corresponsabilidade 120
CRÉDITO CONDOMINIAL 46
Crédito de condomínio 54
Créditos do condomínio 35
Credor fiduciário 91
Critério de cálculo 109
Cuidar das partes comuns 24
Cumprimento 44
Cumprimento das decisões 20
Cumprimento das deliberações 48
Cumprimento de normas 119
Cumprir as normas legais 24
Cumulação com demarcação 10
Cumulação com divisão 9
CUSTAS E EMOLUMENTOS 46
Custeio 62
Custeio das despesas 24
Custeio do condomínio 125

D

Da assembleia 91
Da assembleia geral 96
Da convenção 96
Dano 30
DANO 46
Dano eventual 46
Dano iminente 46
Danos causados 115
Débitos do alienante 15, 74, 88, 103, 104, 125
DÉBITOS DO ALIENANTE 47
Decisão judicial 23, 48
Decisões da assembleia 33, 90
Declaração da Rais 78
Declaração obrigatória 108
Decoração 18
DEFESA DOS INTERESSES COMUNS 47
DEFICIENTE FÍSICO 47
Definição 87, 102, 110
Definição e aprovação 78
Definição e instituição 35
Definições 92
Delegação de poderes 119
DELEGAÇÃO DE PODERES 47
Delegar poderes 24
Deliberação sobre multas 20
Deliberações 19, 39
DELIBERAÇÕES 47

Deliberações da assembleia 121
DEMARCAÇÃO 48
Demarcação amigável 62
Demarcação e divisão 29
DEMOLIÇÃO 49
Demolição de obra 46
Demolição de obra irregular 98
Demolição e reconstrução 107
Desapropriação 29, 88
DESAPROPRIAÇÃO 49
Desapropriação total 63
Descrição 18, 59
Descumprimento de obrigação legal 80
Descumprimento reiterado 80
Desenvolvimento agrícola 65
Desmanche de obra irregular 26
Despejo de águas 15
DESPERDÍCIO DE ÁGUA 49
Despesa extraordinária 62
Despesa ordinária 15, 62
Despesas comuns 35
DESPESAS COMUNS 50
Despesas de coisa comum 41
Despesas de conservação 33
Despesas de divisória comum 41
Despesas de manutenção 60
Despesas extraordinária 68
Despesas extraordinárias 75, 90, 109
DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS 50
Despesas ordinárias 41, 75, 90, 91
DESPESAS ORDINÁRIAS 51
Destinação 102
DESTINAÇÃO 52
Destino 18
Destino da indenização 117
Destituição 119
Destituição do síndico 23, 48, 77, 99
DESTITUIÇÃO DO SÍNDICO 52
Destituição imotivada do síndico 105
Destituição motivada do síndico 106
Destruição considerável 110
DESTRUIÇÃO DO PRÉDIO 53
Destruição parcial 110
Destruição total 35, 64
Detenção 67
Devedor fiduciante 91
Dever do condômino 50, 64, 116, 117

DEVERES 53
Diploma formal 24
Direito atemporal 59
Direito a voto e participação 21
Direito comum 108
Direito de construir 103
Direito de dividir despesas 103
Direito de preferência 40, 55, 67, 75, 97
DIREITO DE PREFERÊNCIA 54
Direito de vizinhança 127
Direito do condômino 48
Direito do proprietário 24
Direito real de laje 41, 42, 66, 72, 74, 91, 92, 94, 103, 112, 117, 125
DIREITO REAL DE LAJE 55
Direitos 39
DIREITOS DE VIZINHANÇA 58
Direitos dos multiproprietários 83
Direitos e deveres 40
Direito sucessivo 55
Direito no cartório 128
Discriminação 24, 51, 102
Disposição convencional 116
Disposições gerais 44
Dívida condominial 63
Dívida de financiamento 73
DÍVIDAS DA COISA COMUM 58
DÍVIDAS DE CONDOMÍNIO 58
Dívidas do próprio imóvel 27
Divisão 31
Divisão da coisa comum 68, 74
DIVISÃO DA COISA COMUM 59
Divisão da propriedade comum 98
Divisão e demarcação 42
Divisão e partilha 73
Divisas entre confrontantes 112
Divisíveis 27
Do condômino 69
DOCUMENTAÇÃO 59
Documentação contábil 99
Domínio da convenção 97
Do multiproprietário 69
Donos da mesma unidade 103
Do síndico 91
Duração do contrato 15
Duração do mandato 119

E

Economia 49

Economia popular 16
 EDIFICAÇÃO 59
 Edifício decrépito 16
 EDIFÍCIO DE UM SÓ DONO 60
 EDIFÍCIO-GARAGEM 60
 Eficácia 44
 Elaboração da convenção 28
 Elaborar o orçamento 24
 Eleição 119
 ELEIÇÃO 60
 Eleição a síndico 79
 Eleição do conselho fiscal 21
 Eleição do síndico 21, 107
 Eleição e mandato 121
 ELEVADOR 61
 Elevador compatível 95
 Elevador eletromecânico 95
 Elevador especial 11
 Embaraço às partes comuns 49
 Encargos da locação 99
 Enquadramento 15, 32
 Enquadramento fiscal 36
 ENTRADA DE VIZINHO NO PRÉDIO 61
 Entrada de vizinhos 90
 Entrada sem obstáculos 11
 Entre vizinhos 37
 Equipamentos 70
 EQUIPAMENTOS DE USO COMUM 62
 Equipamentos e instalações 78
 Equiparação 28, 83, 101, 125
 ESCRITURA PÚBLICA 62
 ESQUADRIAS EXTERNAS 62
 ESTACIONAMENTO 62
 Estacionamento indevido 116
 Estatuto da cidade 96
 Estímulo à criação 38
 ESTRUTURA DO PRÉDIO 62
 EXCEÇÃO À IMPENHORABILIDADE 63
 Execução judicial 30
 EXECUÇÃO JUDICIAL 63
 Exercício de direitos 33
 Exigência legal 104
 Exoneração 58
 Exploração de queda d'água 54
 Extensão a todos 87
 Extinção 35
 EXTINÇÃO DE DIREITO REAL DE LAJE 63
 Extinção do condomínio 109

EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO 63
 Extraordinária 114

F

FACHADA 64
 Falência do condômino 108
 Falta de manutenção 115
 Fazer o seguro 25
 FIDUCIANTE E FIDUCIÁRIO 64
 Finalidade 24
 Finalidade do prédio 52
 FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO 64
 FISCALIZAÇÃO DE TRÂNSITO 64
 Fiscalização municipal 87
 Fixação 113
 Fixação de multas 111
 Fixação dos limites 90, 103
 Fluxo das águas 93
 FORÇA COGENTE DA CONVENÇÃO 65
 FORMAÇÃO DE CONDOMÍNIO RURAL 65
 Forma e cor 62
 Formalização 44
 Fração de tempo 54, 75, 83
 Fração ideal 9, 24, 34, 60, 67, 72, 102, 123
 Fração ideal inseparável 125
 Frações ideais 12, 120
 FRAÇÕES IDEAIS 65
 Fruição 31
 Fumar em ambiente fechado 100
 Funções administrativas 13, 47, 115
 Fundo de reserva 43
 FUNDO DE RESERVA 66
 Furto de coisa comum 33
 FURTO DE COISA COMUM 67
 Furto por condômino 31
 Furto simples 121

G

Garagem 16
 GARAGEM 67
 Garagem com matrícula 113
 Garantia hipotecária 35, 125
 GARANTIA HIPOTECÁRIA 68
 Garantia real 31, 103, 108
 Garantias contra prejuízo 28

GÁS GERAL 68
 Gastos excessivos 50
 Gestor da multipropriedade 32
 GUARDA DA DOCUMENTAÇÃO 68
 Guardar a documentação 25

H

Habitabilidade 51
 HABITABILIDADE DO EDIFÍCIO 68
 Habite-se 49
 Herança 74
 HERANÇA 68
 Hidrômetro 15
 Hipoteca 15
 Hipoteca da construtora 88
 HIPOTECA DE TERRENO 68

I

IDENTIFICAÇÃO 68
 Imotivada 52
 Imóvel familiar 94
 Imóvel hipotecado 42
 Impedimento à multipropriedade 85
 IMPEDIMENTO DO SÍNDICO 68
 Impor as multas 25
 Imposição de multa 48
 IMPOSTO PREDIAL 69
 Inadimplência 35, 80, 85, 116
 INADIMPLÊNCIA 69
 Incabível 114
 INCÊNDIO 70
 Incêndio ou destruição 118
 Incolumidade coletiva 127
 INCOMPATIBILIDADE DE CONVIVÊNCIA 70
 Incorporação informal 16
 INCORPORADOR 70
 Indenização cabal 93
 Indisciplina reiterada 98
 Individualidade 126
 Individualização 79
 Indivisibilidade provisória 59
 Indivisíveis 27
 Informalidade 71
 Infração à convenção 80
 Infração interna de trânsito 81
 Infraestrutura 34

INGRESSO DO ADQUIRENTE 71
Ingresso no condomínio 15
Insegurança ou insalubridade 107, 110
Instalações e equipamentos 11
Instituição 38, 83
Instituição de condomínio 68
INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO 71
Instituição do condomínio 59, 101, 113
Instituição e convenção 93
Instituição e extinção 37
Instrumento autônomo 43
Interferências 87
Interferências do vizinho 117
Interior customizado 71, 95
Intimação de citação 97
Intimação do FAR 97
Intimação fiduciária 99
INTIMAÇÕES 72
Investidura de terceiros 21
Isenção das despesas 114
Isenção de IR 75
Isenção do IR 81

J

JUIZ 73
Juros de mora 43
JUROS MORATÓRIOS 74

L

LAJE 74
Lançamento individual 69
Legislação aplicável 34, 38
Legislação regente 83
LEGISLAÇÃO SUBSIDIÁRIA 74
Legitimidade 9
LEGITIMIDADE 74
Liberdade contratual 39
Limite de frações 83
Linha de demarcação 9
Livre disposição 76, 126
Locação 9
Locação de coisa comum 55
Locação de garagem 44, 55
LOCAÇÃO DE GARAGEM 75
Locação de imóvel 55
LOCAÇÃO DE PARTES COMUNS 75

Locação de unidade 81
LOCAÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA 75
Locador 17
LOCADOR 75
Locador e locatário 35
Locatário 53
LOCATÁRIO 75
Locatário e usuários 121
LOGRADOURO PÚBLICO 76
LOJAS E SOBRELHAS 76
LOTEAMENTO 76
Lotes em condomínio 42

M

MAIORIA ABSOLUTA 77
MANDATO 77
Mandato do conselho 99
Mandato do síndico 99
Manutenção 18, 38
MANUTENÇÃO DO PRÉDIO 78
Matrícula de origem 28
Meação 37
MEAÇÃO 79
Meação de paredes 92
MEDIDA DA ÁGUA 79
Minha casa, minha vida 46, 92, 113
MINHA CASA, MINHA VIDA 79
Modificação da convenção 23, 105
Modificação da fachada 103
Modificação em assembleia 112
Modificação geral 64
Modificação individual 64
Modificação individual da fachada 108
Modo de pagamento 44, 50
MORADOR 79
Motivada 52
Motivos urbanísticos 111
Mudança 52
Mudança da destinação 108
Mudança de finalidade 31
Multa 44
Multa original 24
Multa por infração 87
Multa por infração grave 105
Multas 30
MULTAS 80
Multipropriedade 14, 42, 47, 48, 51, 64, 72, 74, 77, 78, 81, 88, 91, 99,

103, 104, 108, 109, 112, 113, 115, 116, 126
MULTIPROPRIEDADE CONDOMINIAL 81
MULTIPROPRIEDADE EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO 84
Multiproprietário 53
Muro impertinente 116
MUROS DIVISÓRIOS 87

N

Não realização da assembleia convocada 21
Natureza propter rem 58
Natureza real 104
Necessárias 25, 27, 89
Necessários 114
Nocivas 89
Nomeação de representante 107
NORMAS DE BOA VIZINHANÇA 87
NORMAS DE TRÂNSITO 87
NORMAS SUBSIDIÁRIAS 88
Notificação 30, 64, 69
NOTIFICAÇÃO AO VIZINHO 88
Notificação do fiduciário 79
Notificação do síndico 128
Notificação do titular 98
Notificação em usucapião 119
Nova destinação 100, 126
Nova edificação 43
NOVAS EDIFICAÇÕES 88
Novas unidades 88, 108, 120
Novo proprietário 54, 121
Novos adquirentes 35
NOVOS ADQUIRENTES 88

O

Objetos caídos ou lançados 90
Objetos lançados 47
Obra prejudicial ao vizinho 49
Obra que obstrua 116
OBRAS 89
Obras acautelatórias 117
Obras e construções 35
Obras estruturais 51, 59, 91, 103
Obras não urgentes 23
Obras necessárias 39, 51, 68
Obras nocivas 100
Obras proibidas 60

- Obras úteis 106
 Obras voluptuárias 105
 Obrigação 58
 Obrigação do locador 51, 117
 Obrigação do locatário 50, 73, 112, 117
 Obrigação do síndico 19, 68
 OBRIGAÇÃO LEGAL 89
 Obrigações 32, 91
 Obrigações do multiproprietário 83
 OBRIGAÇÕES DO SÍNDICO 90
 Obrigações e direitos do locatário 52
 Obrigações legais e contratuais 75
 OBRIGATORIEDADE 90
 OCUPANTE DA UNIDADE 91
 Omissão 119
 OMISSÃO 91
 Ônus do síndico 30
 Oponibilidade a terceiros 45
 OPONIBILIDADE DA CONVENÇÃO 91
 Oportunidade única 46
 Oposição 68
 ORÇAMENTO 91
 Orçamento das despesas 18
 Orçamento e rateio 75
 Ordem do dia 23
 Ordinária 115
 Organização 38
- P**
- PAGAMENTO DE ENCARGOS LEGAIS 91
 Para estranhos 75
 Parecer do conselho 100
 PARECER DO CONSELHO 92
 Parede divisória 28
 Parede-meia 37
 PAREDES DO PRÉDIO 92
 Parte acessória 24
 Parte acessória da unidade 16
 Parte comum 68, 122
 PARTES ACESSÓRIAS 92
 Partes comuns 16, 38, 45, 47
 PARTES COMUNS 92
 Partes comuns de uso exclusivo 50
 Participação do condômino 21
 Participação em assembleia 76, 105
- Partilha da indenização 49
 Partilha de coisa comum 10
 Passagem de cabos 90
 Passagem forçada 12, 129
 PASSAGEM LEGAL 93
 Passagem livre 76
 Pedestres 28
 Pelo síndico 45
 PENA CRIMINAL 94
 Penalidades 84
 Penhora 9, 59, 67
 Penhorabilidade 69
 PENHORA DA GARAGEM 94
 PENHORA DA UNIDADE 94
 Penhora de bem de família 30
 Penhora por dívida condominial 126
 Permanência de obrigações 113
 Permissão de ingresso 104
 Permissão de passagem 104
 Permuta 9
 PERTURBAÇÃO ALHEIA 95
 Perturbação do sossego 17
 Peso do voto 120
 Pessoa com deficiência 67
 PESSOA COM DEFICIÊNCIA 95
 Petição inicial 10
 Pintura e reforma 64
 Plano de divisão e partilha 10
 Poder de instituir condomínio 104
 Poder de legislar 104
 Poder de polícia 119
 PODER DE POLÍCIA 96
 PODER LEGIFERANTE 96
 Poder universal 65
 POLÍTICA URBANA 96
 Por 1/4 dos condôminos 45
 Porção de terreno 16
 Por qualquer condômino 45
 PORTARIA DO PRÉDIO 96
 Porteiro 73
 Porteiro eletrônico 97
 Por terceiro 115
 Posse a estranhos 31
 Possuidor 54
 POSSUIDOR DE UNIDADE 97
 Posturas urbanísticas 34
 PRAZOS 98
 Prédio de um só proprietário 76
 PRÉDIOS CONFINANTES 99
 Prédio sinistrado 106
 Preferência 46, 75
- PREFERÊNCIA 99
 Preferência de adjudicação 11
 Prejudiciais à vizinhança 89
 Prerrogativa do síndico 96
 Prestação de contas 107, 119
 PRESTAÇÃO DE CONTAS 99
 Prestação de contas do síndico 21
 Prestar contas 25
 Previdência social 119
 PREVIDÊNCIA SOCIAL 100
 Previsão orçamentária 109
 PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA 100
 Previstos ou não 74
 Primeira convocação 46, 106
 Privação de acesso à rua 12
 Procurador 13
 Profissão ruidosa 43
 Programas habitacionais 95
 Proibição de adendos 88
 Proibição de alienação 24, 127
 Proibição de fumar 110
 Proibição de multipropriedade 45
 Proibição de transferência a estranhos 9
 Proibições 39
 PROIBIÇÕES 100
 PROMITENTE COMPRADOR 101
 Propriedade 87, 122
 Propriedade comum 12, 92
 Propriedade exclusiva 9, 67
 PROPRIEDADE EXCLUSIVA 101
 PROPRIETÁRIO 102
 PROPTER REM 104
 Proteção da paisagem 96
 Prova cabal 123
 PROVA DE QUITAÇÃO 104
 Punição 32
- Q**
- Queda d'água 15
 Queda de coisas do prédio 115
 Quitação 102
 QUITAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES 104
 Quitação da unidade 28
 Quórum de dois terços 21
 QUÓRUM DE DOIS TERÇOS 105
 Quórum de maioria absoluta 22
 QUÓRUM DE MAIORIA ABSOLUTA 105

QUÓRUM DE MAIORIA SIMPLES 106
Quórum de oitenta por cento 22
QUÓRUM DE OITENTA POR CENTO 107
Quórum de três quartos 22
QUÓRUM DE TRÊS QUARTOS 107
QUÓRUM DE UM QUARTO 107
Quórum de unanimidade 22
QUÓRUM DE UNANIMIDADE 108
Quórum geral para deliberações 22
Quórum para deliberações 48
QUOTA-PARTE 108

R

RAIS DOS FUNCIONÁRIOS 108
Rateio das despesas 40, 66, 87, 123, 127
RATEIO DE DESPESAS E RECEITAS 109
Rateio do resultado 127
Rateio do saldo devedor 76
Rateio do seguro 111, 120
Rateio proporcional 108
Realização de obras 18, 22
REALIZAÇÃO DE OBRAS 110
RECINTO COLETIVO FECHADO 110
Reconstrução 60
Reconstrução do prédio 36, 74, 90, 123
RECONSTRUÇÃO DO PRÉDIO 110
Reconstrução ou venda 48, 53, 120
Recurso à assembleia 40
RECURSO PARA A ASSEMBLEIA 111
Rede de distribuição 15
Redução de emolumentos 71, 72
Reeleição 120
Reembolso 114
Reembolso dos encargos fiscais 111
Regime de multipropriedade 36, 45
Regimento interno 14, 15, 48, 81, 86
REGIMENTO INTERNO 111
Registro 38
Registro da instituição 72
Registro de imóveis 91
REGISTRO DE IMÓVEIS 112
Registro público 42
Regra geral 107
Regulamentação 41
Regularização 34
Regularização de favelas 42
Relações de vizinhança 98
Relações internas 127
Remuneração 120
Remuneração ao síndico 23
Remuneração do síndico 107
REMUNERAÇÃO DO SÍNDICO 113
Renúncia 50
Renúncia a direitos 40
RENÚNCIA A DIREITOS 113
Renúncia à multipropriedade 86
RENÚNCIA À PROPRIEDADE 114
Reparação aos dissidentes 111
Reparações 19
Reparos no imóvel 84
REPAROS NO PRÉDIO 114
Reportar demandas 25
Reposição 66
Reposição do fundo de reserva 76
REPOSIÇÃO DO FUNDO DE RESERVA 114
Representação 14
REPRESENTAÇÃO DO CONDOMÍNIO 114
Representação judicial 28, 75
Representação legal 120
Representante comum 40
Representantes 19
Representar o condomínio 25
Requerimento ao juiz 40
Requisitos 26
Requisitos e limitações 76
Requisitos mínimos 61
Rescisão 16
Rescisão do financiamento 79
Reserva legal 72, 88
Responsabilidade 47, 71, 118
Responsabilidade do adquirente 81
Responsabilidade legal 79
Responsabilidade pessoal 47
Ressarcimento de dano 17
Restauração e reparos 60
Restauração integral 111
RESTRICÇÕES DE CONSTRUÇÃO 116
RETENÇÃO DE IMPOSTO 116
Retenção de impostos 90
Retenção de impostos na fonte 79
Retenção na fonte 117
Ruína da construção-base 111
Ruína da edificação 63, 99
Ruína de edifício ou construção 47
Ruína ou sinistro 23

S

Saída para via pública 60
Saldo devedor 110
SALUBRIDADE 116
SANÇÕES 116
Segunda convocação 46
Segurado facultativo 100
Segurado obrigatório 100
SEGURANÇA 117
Segurança da edificação 116
Seguridade social 71, 88, 92, 115
Seguro contra incêndio 60
Seguro da edificação 53, 90
SEGURO DA EDIFICAÇÃO 117
Seguro facultativo 118, 127
Seguro obrigatório 15, 36, 52, 70, 81, 120, 127
Sem restrições 71
Sentença 11
Separação de áreas vinculadas 100
Serviços profissionais 116
Sinalização 87, 128
Sinalização de trânsito 115
SINALIZAÇÃO DE TRÂNSITO 118
Sinalização tátil 96
Síndico 13, 18, 32, 61, 77
SÍNDICO 118
Síndico e subsíndico 45
SINISTRO 120
Sistema de financiamento imobiliário 73
SOBRELOJA 120
Sociedades por cotas 123
Sociedades rurais 42
SOLO COMUM 120
SOSSEGO 120
Status profissional 97
SUBROGAÇÃO DO DÉBITO 121
Subsíndico 13, 32, 61, 78
SUBSÍNDICO 121
SUBTRAÇÃO DE COISA COMUM 121
SUCESSÃO 121
SUJEIÇÃO ÀS NORMAS CONDOMINIAIS 121

Supervalorização do terreno 64, 107
 Suspensão da divisibilidade 99
 Suspensão de liminar 64
 SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL 122

T

TAXAS 122
 Taxas de condomínio 63
 TELHADO 122
 Terraço 17
 Terraço de cobertura 41, 47, 50, 104
 TERRAÇO DE COBERTURA 122
 TERRAS EM CONDOMÍNIO 122
 TERRENO 123
 Terrenos contíguos 55
 Terreno sem edificação 123
 Testamento 43
 Titular da operação 36
 TÍTULO EXECUTIVO 123
 Tolerância 61, 129
 Tonalidades ou cores 62
 Trabalhista 116
 Transferência de direitos 84
 Transferência de poderes 23
 Transgressões reiteradas 47
 Tributação 36, 122
 TRIBUTAÇÃO 123
 Tributação individualizada 127

U

UNANIMIDADE 124
 Único dono do prédio 104
 Unidade adaptadas 11
 Unidade autônoma 17, 33, 68
 UNIDADE AUTÔNOMA 124
 Unidade comercial 17
 Unidades autônomas 39, 52
 Unidades confinantes 33, 79
 Unidades inferiores 127
 Urgentes 25, 114
 Urgentes ou não 89
 Uso adequado da unidade 95
 Uso anormal da propriedade 121
 Uso das partes comuns 52
 Uso e destino 98
 Uso e fruição 127

Uso exclusivo 40, 93
 Uso gratuito da meação 100
 USO NOCIVO DA PROPRIEDADE 127
 USO PROVISÓRIO DO PRÉDIO 127
 Usucapião 29
 Usucapião coletiva 43
 USUCAPIÃO CONDOMINIAL 128
 Usucapião especial 48, 66, 98, 104, 105
 Usucapião extrajudicial 113
 USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL 128
 Úteis 27, 89
 Utilização 19, 63
 Utilização das partes comuns 79
 Utilização do tempo 101
 Utilização em comum 120

V

Vaga acessível por permuta 11, 67, 80, 96
 Vaga autônoma 9, 94
 Vaga de estacionamento 12, 96
 Vaga de garagem 27, 66
 VAGA DE GARAGEM 128
 Vaga de garagem autônoma 127
 Vaga para deficientes 88
 Vaga para pessoa com deficiência 9
 Veículos 29
 Venda a estranhos 31, 101
 VENDA A ESTRANHOS 128
 Venda de coisa comum 55
 Venda de coisa indivisível 99
 Venda de laje 99
 Venda de prédio destruído 55
 Venda do terreno 123
 Venda parcial 36
 Venda total 36
 Verificação 43
 Verificação contábil 59
 VIA PÚBLICA 128
 Vias internas 112
 VIAS INTERNAS DO CONDOMÍNIO 128
 Vias terrestres 128
 Vinculação 102, 127
 Vínculo empregatício 129
 Vínculo previdenciário 113
 Vizinhança 80, 87
 VIZINHANÇA 128

Vocação social 52
 Voluptuárias 27, 89
 Voto do multiproprietário 84
 Voto na assembleia 123
 Vultosas não urgentes 25
 Vultosos sem urgência 114

Z

ZELADOR 129

Sobre o autor

L.F.QUEIROZ é advogado especializado em questões imobiliárias. Escreveu mais de 700 artigos sobre direito condominial e imobiliário em jornais e revistas especializadas. No início da década de 1980, lançou o sistema de cobrança garantida de taxas condominiais, origem de uma rede de mais de 100 garantidoras de condomínio com atuação em todo o Brasil. É autor de inúmeras obras jurídicas, entre as quais *TPD-Direito Imobiliário (IOB)*, *Condomínio em Foco*, *Dinâmica do Imóvel*, *Vida em Condomínio* e *Decodificador do CPC (Bonijuris)*. No ano 2000 fundou a ACGB/Vida Urbana e em 2020 o Legado Tallarek de Queiroz. Casado com Elin desde 1972, vive e trabalha na cidade de Curitiba, Paraná.

MORAR EM CONDOMÍNIO É TER
QUALIDADE DE VIDA. MORAR EM
CONDOMÍNIO GARANTIDO É TER

AINDA MAIS.

Com uma garantidora
no condomínio você
só se preocupa com
o que importa:
seu bem-estar.

A cobrança garantida
dá aos condôminos
a segurança de
não pagar pela
inadimplência alheia
e a certeza de um
condomínio onde
tudo funciona.

**É bom para
o condomínio.
É bom para todos.**

Taxas com recebimento
garantido e repassadas
ao condomínio na data
programada.

CONTRATE UMA GARANTIDORA
ASSOCIADA. CONHEÇA AS EMPRESAS EM:

vivacondominio.com.br/condominios-garantidos


**CONDOMÍNIOS
GARANTIDOS**

Bonijuris^{Editora}



O Facilitador do Condomínio é diferente de tudo que se publicou até hoje sobre o tema. Não é um manual, um repositório de legislação, uma cartilha popular, um ementário ou uma antologia de histórias do cotidiano.

É simplesmente uma nova maneira de explicar a legislação do condomínio, reunindo 36 diferentes leis que trazem regras sobre o condomínio comum, o edifício, o resultante de usucapião especial, o urbano simples, o instituído pelo direito real de laje, o de lotes e o da multipropriedade.

O livro divide o cenário legislativo condominial em 270 assuntos ou tópicos temáticos e, em cada um deles, mostra as regras vigentes na forma de frases diretas de compreensão facilitada, com carga reduzida de detalhes. Ao final de cada enunciado faz referência à norma legal.

A essência deste projeto é ser útil a quem trabalha na atividade condominial, como síndicos residentes e profissionais, administradores de condomínio, contadores, advogados, corretores de imóveis, fornecedores e prestadores de serviço.

