

AMOSTRA

2ª Edição | Reformulada

Faci litador do Condo mínio

L. F. Queiroz

**Legislação Condominial em
Tópicos e Enunciados**

Coleção Método Temático
Volume 2

Bonijuris
editora

Sumário

Pré-textuais

Apresentação	7
Prefácio à 2ª edição.....	9
Relação das leis citadas.....	11
Abreviaturas e siglas	13
Índice Temático	15

Tópicos e enunciados

Parte 1 – Condomínios Modernos	23
Parte 2 – Condomínios Tradicionais	165

Pós-textuais

Índice Geral Remissivo	187
Sobre o autor	208

Apresentação

Você tem em mãos uma obra com dois pontos fundamentais: ela reúne as leis que regulam a vida condominial e organiza o conteúdo dessas normas em tópicos (por ordem alfabética) e enunciados.

Em uma assembleia condominial, o síndico, os conselheiros e os condôminos querem respostas seguras para as dúvidas que surgem. Por exemplo, quando perguntarem “qual o quórum para aprovação da obra?”, com o **Facilitador do Condomínio**, basta procurar no Índice a palavra-chave (no caso, “obras”), conferindo na página mencionada a informação desejada, com os enunciados e a respectiva indicação legal.

O foco do método temático de **L.F. Queiroz** é a legislação, sem comentários e sem interpretações.

Para uma pesquisa rápida e eficiente, tenha em mente que:

193. OBRAS	→	001. TÓPICO É a palavra-chave ou o assunto da consulta
<i>Código Civil</i>	→	<i>Legislação</i> Identifica a categoria das leis mencionadas
Volutuárias	→	Subtítulos Destacam detalhes ou peculiaridades dos enunciados
• Obras de embelezamento ou de mero deleite somente poderão ser realizadas com o voto de 2/3 dos condôminos:	→	• Enunciados Mostram, em frases concisas, as normas da lei com clareza e simplicidade
CC, art. 1.341, inc I	→	Indicação legal Aponta o texto original da lei para consulta na internet

O autor dividiu o *Facilitador* em duas partes para que os tópicos sobre condomínios edifícios, os mais relevantes, possam ser acessados no início da obra.

Pesquise pelos temas do seu interesse. E quando lhe perguntarem “o que é este livro?”, pode responder: É um salva-vidas do síndico e do administrador.

Equipe Bonijuris

Prefácio à 2ª edição

Esta é a 2ª edição – atualizada, ampliada e reformulada – do **Facilitador do Condomínio**, obra que abrange toda a legislação condominial no Brasil, em tópicos e enunciados de fácil compreensão, utilizando o método temático que idealizamos após entrar em vigor o Código de Processo Civil de 2015.

A reformulação do livro foi substancial. Mudamos a ordem de apresentação dos enunciados em cada tópico temático. Em primeiro lugar vem o Código Civil; depois, a Lei do Condomínio (4.591/64); em seguida, os códigos de processo civil e penal, e por fim o que a doutrina jurídica consagrou como “legislação extravagante”, que são leis esparsas que têm algum artigo ou norma a respeito do condomínio.

Por sugestão da colega e editora Olga Maria Krieger, dividimos o livro em duas partes, deixando na primeira a legislação pertinente ao condomínio edilício e a outros condomínios criados nos últimos 60 anos, e na segunda os condomínios tradicionais, de duas ou mais pessoas sobre o mesmo imóvel ou decorrentes de outras circunstâncias (vizinhança, por exemplo).

Além disso, foi acrescentado ao final, a pedido do colega e jornalista Marcus Vinicius Gomes, um **Índice Geral Remissivo** com os Tópicos de Referência (caixa baixa com iniciais maiúsculas), os TÓPICOS (sempre em caixa alta) e seus respectivos subtítulos, o que permite uma visão panorâmica do conjunto da obra.

Com os acréscimos desta 2ª edição, o **Facilitador do Condomínio** ultrapassou a marca de 300 tópicos temáticos, chegando perto de dois mil enunciados. Todos eles foram redigidos de modo a tornar singela sua leitura, seguindo o teor da legislação, com adaptações. No final de cada frase apontamos a fonte de cada citação, para agilizar a consulta da lei original nos buscadores da internet, o que sempre recomendamos.

Melhor ainda, convidamos você a fazer uma leitura prévia deste manual e tirar suas próprias conclusões. Ficaremos gratos a quem nos mostrar defeitos, lacunas e imperfeições do livro, ou nos sugerir outros temas para uma 3ª edição, pelo e-mail lfq@grupojuridico.com.br.

Cordialmente,
Luiz Fernando de Queiroz

Relação das leis citadas

1. Código Civil – Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 [CC]
2. Lei do Condomínio – Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964
3. Lei de Locações – Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991
4. Código de Processo Civil – Lei 13.105, de 16 de março de 2015 [CPC]
5. Lei de Registros Públicos – Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973
6. Código de Trânsito Brasileiro – Lei 9.503, de 23 de setembro de 1997 [CTB]
7. Lei do Bem de Família – Lei 8.009, de 29 de março de 1990
8. Lei de Desapropriação – Decreto-Lei 3.365, de 21 de junho de 1941
9. Aplicação da CLT no Condomínio – Lei 2.757, de 23 de abril de 1956
10. Lei de Custeio da Previdência Social – Lei 8.212, de 24 de julho de 1991
11. Regulamento da Previdência Social – Decreto 3.048, de 6 de maio de 1999
12. Contrato de Financiamento de Imóveis – Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004
13. Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – Lei 10.833, de 29 de dezembro de 2003
14. Imposto de Renda – Lei 12.973, de 13 de maio de 2014
15. Alienação Fiduciária Imobiliária – Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997
16. Consumo Hídrico Individualizado – Lei 13.312, de 12 de julho de 2016
17. Saneamento Básico – Lei 11.445, de 5 de janeiro de 2007
18. Cerca Elétrica – Lei 13.477, de 30 de agosto de 2017
19. Código das Águas – Decreto 24.643, de 10 de julho de 1934
20. Código Florestal – Lei 12.651, de 25 de maio de 2012
21. Estatuto da Terra – Lei 4.504, de 30 de novembro de 1964
22. Lei de Falências – Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005
23. Código Penal – Decreto-Lei 2.848, de 7 de dezembro de 1940 [CP]
24. Regulamento do Imposto de Renda – Decreto 9.580, de 22 de novembro de 2018
25. Acessibilidade a Pessoas com Deficiência – Lei 10.098, de 19 de dezembro de 2000
26. Regulamento da Lei de Acessibilidade – Decreto 5.296, de 2 de dezembro de 2004

27. Estatuto da Pessoa com Deficiência – Lei 13.146, de 6 de julho de 2015
28. Regulamento de Acessibilidade em Edificação Residencial – Decreto 9.451, de 26 de Julho de 2018
29. Regulamento da Lei Antifumo – Decreto 2.018, de 1º de outubro de 1996
30. Contravenções Penais – Decreto-Lei 3.688, de 3 de outubro de 1941
31. Manutenção de Ar-Condicionado – Lei 13.589, de 4 de janeiro de 2018
32. Desperdício de Água em Banheiro Público – Lei 13.647, de 9 de abril de 2018
33. Estatuto da Cidade – Lei 10.257, de 10 de julho de 2001
34. Lei da Regularização Fundiária URBANA (REURB) – Lei 13.465, de 11 de julho de 2017
35. Regulamento da REURB – Decreto 9.310, de 15 de março de 2018
36. Parcelamento de Solo Urbano – Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979
37. Minha Casa Minha Vida – Lei 11.977, de 7 de julho de 2009

Abreviaturas e siglas

§	– 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 Penal
CTB	– Código de Trânsito Brasileiro
FAR	– Fundo de Arrendamento Residencial
FDS	– Fundo de Desenvolvimento Social
STJ	– Superior Tribunal de Justiça

Índice Temático

Índice Temático

TÓPICOS COM ENUNCIADOS

Tópicos de Referência

PARTE 1

Condomínios Modernos

A

1. ABRIGO PARA VEÍCULOS, **25**
2. Academia, **26**
3. ACESSIBILIDADE, **26**
4. ACESSO À RUA, **27**
5. ADJUDICAÇÃO, **27**
6. ADMINISTRAÇÃO, **27**
7. ADMINISTRADOR E ADMINISTRADORAS, **29**
8. ADMINISTRADOR PROFISSIONAL, **30**
9. ADQUIRENTE, **30**
10. ÁGUA E ESGOTO, **30**
11. ALIENAÇÃO, **31**
12. ANIMAIS, **32**
13. ANTECIPAÇÃO DE DESPESAS, **32**
14. Apartamento, **32**
15. APARTAMENTO DE COBERTURA, **33**
16. Aplicação da Legislação, **33**
17. APROPRIAÇÃO INDÉBITA, **33**
18. APROVAÇÃO, **33**
19. Aprovação das Contas, **33**
20. ÁREAS COMUNS, **33**
21. ARQUITETURA DO PRÉDIO, **34**
22. ARRECADAÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES, **34**
23. ASSEMBLEIA DE INCORPORAÇÃO, **34**
24. Assembleia Eletrônica, **35**
25. ASSEMBLEIA GERAL, **35**
26. ASSEMBLEIA GERAL
EXTRAORDINÁRIA, **38**
27. ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA, **38**
28. ASSEMBLEIA PERMANENTE, **39**
29. ASSEMBLEIA VIRTUAL OU HÍBRIDA, **40**
30. ATAS DA ASSEMBLEIA PERMANENTE, **40**
31. ATIVIDADE COMERCIAL, **41**

32. ATOS CONSTITUTIVOS, **41**
33. ATRIBUIÇÕES DO SÍNDICO, **41**
34. ATRIBUIÇÕES DOS CONSELHOS, **42**
35. AUTORIZAÇÃO DE OBRAS, **42**
36. AUTORIZAÇÃO JUDICIAL, **43**
37. AVALIAÇÃO JUDICIAL, **43**
38. AVERBAÇÃO, **43**

B

39. BANHEIRO ACESSÍVEL, **44**
40. Barulho, **44**
41. BEM DE FAMÍLIA, **44**
42. BENFEITORIAS, **44**
43. Boa Vizinhança, **45**
44. BONS COSTUMES, **45**

C

45. CADEIRA DE RODAS, **46**
46. CALEFAÇÃO CENTRAL, **46**
47. CÃO-GUIA, **46**
48. CAPACIDADE PROCESSUAL, **46**
49. CARTA DE HABITE-SE, **46**
50. CERCA ELÉTRICA, **46**
51. CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO, **46**
52. CESSIONÁRIOS, **47**
53. CIRCULAÇÃO NAS ÁREAS COMUNS, **47**
54. CITAÇÃO JUDICIAL, **47**
55. Cobertura, **48**
56. COBRANÇA, **48**
57. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, **48**
58. COISA COMUM, **48**
59. COMODATO, **49**
60. COMPETÊNCIA, **49**

- 61. COMPORTAMENTO ANTISOCIAL, **50**
- 62. COMUNICADO AOS CONDÔMINOS, **50**
- 63. CONDOMÍNIO COMUM, **51**
- 64. CONDOMÍNIO DE LOTES, **51**
- 65. CONDOMÍNIO EDILÍCIO, **51**
- 66. Condomínio em Multipropriedade, **54**
- 67. CONDOMÍNIO INOMINADO, **54**
- 68. CONDOMÍNIO POR USUCAPIÃO, **54**
- 69. CONDOMÍNIO RURAL, **54**
- 70. CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES, **54**
- 71. CONDÔMINO, **55**
- 72. Condômino Antissocial, **57**
- 73. Confinantes, **57**
- 74. CONSELHO CONSULTIVO, **57**
- 75. CONSELHO FISCAL, **57**
- 76. CONSERVAÇÃO DO PRÉDIO, **57**
- 77. CONSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO, **57**
- 78. CONSTRUÇÃO NO CONDOMÍNIO, **59**
- 79. CONTABILIDADE, **59**
- 80. CONTRAVENÇÕES PENAIAS, **59**
- 81. CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS, **59**
- 82. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, **60**
- 83. CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLEIA, **62**
- 84. CRÉDITO DO CONDOMÍNIO, **63**
- 85. CUSTAS E EMOLUMENTOS, **63**

D

- 86. DANO, **64**
- 87. DÉBITOS DO ALIENANTE, **64**
- 88. DECORAÇÃO, **64**
- 89. DEFESA DOS INTERESSES COMUNS, **64**
- 90. Deficiente Físico, **65**
- 91. DELEGAÇÃO DE PODERES, **65**
- 92. DELIBERAÇÕES, **65**
- 93. Demissão do Síndico, **66**
- 94. DEMOLIÇÃO, **66**
- 95. DESAPROPRIAÇÃO, **66**
- 96. DESPERDÍCIO DE ÁGUA, **67**
- 97. DESPESAS COMUNS, **67**
- 98. Despesas e Receitas, **67**
- 99. DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS, **68**
- 100. DESPESAS ORDINÁRIAS, **68**

- 101. DESTINAÇÃO, **69**
- 102. DESTITUIÇÃO DO SÍNDICO, **70**
- 103. DESTRUIÇÃO DO PRÉDIO, **70**
- 104. DEVERES, **70**
- 105. DIREITO DE PREFERÊNCIA, **71**
- 106. Direito de Passagem, **72**
- 107. DIREITO DE VOTAR, **72**
- 108. DIREITO REAL DE LAJE, **72**
- 109. DIREITOS, **74**
- 110. Direitos de Vizinhança, **75**
- 111. DÍVIDAS DE CONDOMÍNIO, **75**
- 112. DOCUMENTAÇÃO, **75**

E

- 113. EDIFICAÇÃO, **76**
- 114. EDIFÍCIO DE UM SÓ DONO, **77**
- 115. EDIFÍCIO-GARAGEM, **77**
- 116. ELEIÇÃO, **77**
- 117. ELEVADOR, **78**
- 118. Encargos Legais, **78**
- 119. EQUIPAMENTOS DE USO COMUM, **78**
- 120. ESCRITURA PÚBLICA, **79**
- 121. ESQUADRIAS EXTERNAS, **79**
- 122. ESTACIONAMENTO, **79**
- 123. ESTRUTURA DO PRÉDIO, **80**
- 124. EXCEÇÃO À IMPENHORABILIDADE, **80**
- 125. EXECUÇÃO JUDICIAL, **81**
- 126. Exoneração do Síndico, **81**
- 127. EXTINÇÃO DE DIREITO REAL DE LAJE, **81**
- 128. EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO, **81**

F

- 129. FACHADA DO PRÉDIO, **83**
- 130. FAXINEIRO E SERVENTE, **83**
- 131. FIDUCIANTE E FIDUCIÁRIO, **83**
- 132. FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO, **83**
- 133. FISCALIZAÇÃO DE TRÂNSITO, **84**
- 134. FORÇA COGENTE DA CONVENÇÃO, **84**
- 135. FORMAÇÃO DE CONDOMÍNIO RURAL, **84**
- 136. FRAÇÕES IDEAIS, **84**
- 137. FUNDO DE RESERVA, **85**
- 138. FURTO DE COISA COMUM, **85**

G

- 139. GARAGEM, **86**
- 140. GARANTIA HIPOTECÁRIA, **87**
- 141. GÁS GERAL, **87**
- 142. Gastos, **87**
- 143. GUARDA DA DOCUMENTAÇÃO, **87**

H

- 144. HABITABILIDADE DO EDIFÍCIO, **88**
- 145. Hidrômetro, **88**
- 146. HIPOTECA DE TERRENO, **88**

I

- 147. IDENTIFICAÇÃO, **89**
- 148. IMPEDIMENTO DO SÍNDICO, **89**
- 149. IMPOSTO PREDIAL, **89**
- 150. INADIMPLÊNCIA, **89**
- 151. INALIENABILIDADE, **90**
- 152. INCÊNDIO, **90**
- 153. INCOMPATIBILIDADE DE CONVIVÊNCIA, **91**
- 154. INCORPORADOR E INCORPORAÇÃO, **91**
- 155. INDENIZAÇÃO, **92**
- 156. INFRAÇÕES, **93**
- 157. INGRESSO DE ADQUIRENTE, **93**
- 158. INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO, **93**
- 159. INSTRUMENTO PARTICULAR, **95**
- 160. INTIMAÇÕES, **95**

J

- 161. Janela, **96**
- 162. JUIZ, **96**
- 163. JUROS MORATÓRIOS, **96**

L

- 164. Laje, **97**
- 165. LEGISLAÇÃO SUBSIDIÁRIA, **97**
- 166. LEGITIMIDADE, **97**
- 167. LOCAÇÃO DE GARAGEM, **97**

- 168. LOCAÇÃO DE PARTES COMUNS, **97**
- 169. LOCAÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA, **98**
- 170. LOCADOR, **98**
- 171. LOCATÁRIO, **98**
- 172. LOGRADOURO PÚBLICO, **99**
- 173. LOJAS E SOBRELOJAS, **99**
- 174. LOTEAMENTO, **99**

M

- 175. MAIORIA ABSOLUTA, **101**
- 176. Maioria Simples, **101**
- 177. MANDATO, **101**
- 178. MANUTENÇÃO DO PRÉDIO, **101**
- 179. MEAÇÃO, **102**
- 180. MEDIÇÃO DA ÁGUA, **102**
- 181. MINHA CASA, MINHA VIDA, **103**
- 182. MOBILIDADE REDUZIDA, **103**
- 183. MORADOR, **104**
- 184. MULTAS, **104**
- 185. MULTIPROPRIEDADE CONDOMINIAL, **106**
- 186. MULTIPROPRIEDADE EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO, **109**
- 187. MUROS DIVISÓRIOS, **111**

N

- 188. NORMAS DE BOA VIZINHANÇA, **112**
- 189. NORMAS DE TRÂNSITO, **112**
- 190. NORMAS SUBSIDIÁRIAS, **113**
- 191. NOVAS EDIFICAÇÕES, **113**
- 192. NOVOS ADQUIRENTES, **113**

O

- 193. OBRAS, **115**
- 194. OBRIGAÇÃO LEGAL, **115**
- 195. Obrigações do Síndico, **116**
- 196. OBRIGATORIEDADE, **116**
- 197. OCUPANTE DA UNIDADE, **116**
- 198. OMISSÃO, **116**
- 199. Oponibilidade da Convenção, **116**
- 200. ORÇAMENTO, **116**

P

- 201. PAGAMENTO DE ENCARGOS LEGAIS, **118**
- 202. PAISAGISMO, **118**
- 203. PARECER DO CONSELHO, **118**
- 204. PAREDES DO PRÉDIO, **119**
- 205. PARTES ACESSÓRIAS, **119**
- 206. PARTES COMUNS, **119**
- 207. PARTES EXCLUSIVAS, **120**
- 208. PASSAGEM LEGAL, **121**
- 209. PENA CRIMINAL, **121**
- 210. PENHORA DA GARAGEM, **121**
- 211. PENHORA DA UNIDADE, **121**
- 212. PERTURBAÇÃO ALHEIA, **122**
- 213. PESSOA COM DEFICIÊNCIA, **122**
- 214. PODER DE POLÍCIA, **123**
- 215. PODER LEGIFERANTE, **123**
- 216. POLÍTICA URBANA, **124**
- 217. PORTARIA E PORTEIRO, **124**
- 218. POSSUIDOR DE UNIDADE, **125**
- 219. PRAZOS, **126**
- 220. Prédios Confinantes, **127**
- 221. Preferência, **127**
- 222. PRESTAÇÃO DE CONTAS, **127**
- 223. PREVIDÊNCIA SOCIAL, **127**
- 224. Previsão Orçamentária, **127**
- 225. PROIBIÇÕES, **128**
- 226. PROMITENTES CESSIONÁRIOS, **128**
- 227. PROMITENTES COMPRADORES, **128**
- 228. PROMITENTES VENDEDORES, **129**
- 229. PROPRIEDADE EXCLUSIVA, **129**
- 230. PROPRIETÁRIO, **130**
- 231. PROPTER REM, **131**
- 232. PROVA DE QUITAÇÃO, **132**

Q

- 233. QUITAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES, **133**
- 234. QUÓRUM DE DOIS TERÇOS, **133**
- 235. QUÓRUM DE MAIORIA ABSOLUTA, **134**
- 236. QUÓRUM DE MAIORIA SIMPLES, **135**
- 237. QUÓRUM DE OITENTA POR CENTO, **135**

- 238. QUÓRUM DE TRÊS QUARTOS, **136**
- 239. QUÓRUM DE UM QUARTO, **136**
- 240. QUÓRUM DE UNANIMIDADE, **136**
- 241. QUÓRUM ESPECIAL, **137**
- 242. QUOTA-PARTE, **137**

R

- 243. RATEIO DE DESPESAS E RECEITAS, **138**
- 244. Realização de Obras, **138**
- 245. RECINTO COLETIVO FECHADO, **139**
- 246. RECONSTRUÇÃO DO PRÉDIO, **139**
- 247. RECURSO PARA A ASSEMBLEIA, **140**
- 248. REFORMAS, **140**
- 249. REGIMENTO INTERNO, **140**
- 250. REGISTRO DE IMÓVEIS, **142**
- 251. REMUNERAÇÃO DO SÍNDICO, **143**
- 252. RENÚNCIA A DIREITOS, **143**
- 253. REPAROS NO PRÉDIO, **143**
- 254. REPOSIÇÃO DO FUNDO DE RESERVA, **144**
- 255. REPRESENTAÇÃO DO CONDOMÍNIO, **144**
- 256. RESPONSABILIDADES, **145**
- 257. RESTRIÇÕES DE CONSTRUÇÃO, **145**
- 258. RETENÇÃO DE IMPOSTO, **146**
- 259. Reunião dos Condôminos, **146**

S

- 260. Salão de Festas, **147**
- 261. SALUBRIDADE, **147**
- 262. SAUNA OU PISCINA, **147**
- 263. SEGURANÇA, **147**
- 264. SEGURO DA EDIFICAÇÃO, **148**
- 265. SANÇÕES, **148**
- 266. SERVIDÃO DE PASSAGEM, **148**
- 267. Sessão Permanente, **149**
- 268. SINALIZAÇÃO DE TRÂNSITO, **149**
- 269. SÍNDICO, **149**
- 270. SINISTRO, **151**
- 271. Sobreloja, **151**
- 272. SOCIEDADE CONDOMINIAL, **151**
- 273. SOLO COMUM, **152**

- 274. SOSSEGO, **152**
- 275. SUBROGAÇÃO DO DÉBITO, **152**
- 276. SUBSÍNDICO, **152**
- 277. SUBSOLO, **152**
- 278. SUBTRAÇÃO DE COISA COMUM, **153**
- 279. SUJEIÇÃO ÀS NORMAS
CONDOMINIAIS, **153**
- 280. SÚMULAS DO STJ, **153**
- 281. SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL, **153**

T

- 282. TAXAS, **154**
- 283. TELHADO, **154**
- 284. TERRAÇO DE COBERTURA, **154**
- 285. TERRAS EM CONDOMÍNIO, **154**
- 286. TERRENO, **155**
- 287. TESTAMENTO, **155**
- 288. TÍTULO EXECUTIVO, **156**
- 289. TRIBUTAÇÃO, **156**

U

- 290. Unanimidade, **157**
- 291. UNIDADE AUTÔNOMA, **157**
- 292. USO NOCIVO DA PROPRIEDADE, **160**
- 293. USUCAPIÃO ESPECIAL, **160**
- 294. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL, **161**

V

- 295. Vaga de Garagem, **162**
- 296. Varanda, **162**
- 297. VENDA A ESTRANHOS, **162**
- 298. VENDA DO PRÉDIO, **162**
- 299. Via Pública, **162**
- 300. VIAS INTERNAS DO CONDOMÍNIO, **162**
- 301. VIZINHANÇA, **163**
- 302. Votação, **163**
- 303. Voto, **163**
- 304. ZELADOR, **163**

PARTE 2

Condomínios Tradicionais

A

- 305. AÇÃO DE DEMARCAÇÃO, **167**
- 306. AÇÃO DE DIVISÃO, **167**
- 307. ACESSO À RUA, **168**
- 308. ADMINISTRAÇÃO, **168**
- 309. ÁGUAS DE DESPEJO, **168**
- 310. ANIMAIS, **169**
- 311. ASSEMBLEIA GERAL, **169**

B

- 312. BENFEITORIAS, **169**
- 313. Boa Vizinhança, **169**

C

- 314. CABOS E TUBULAÇÕES, **169**
- 315. CAUÇÃO CONTRA OBRA, **169**
- 316. CITAÇÃO JUDICIAL, **170**

- 317. COISA COMUM, **170**
- 318. CONDOMÍNIO COMUM, **171**
- 319. Condomínio de Parede-meia, **172**
- 320. CONDOMÍNIO INDIVISÍVEL, **172**
- 321. CONDOMÍNIO NECESSÁRIO, **172**
- 322. CONDÔMINO DE COISA COMUM, **173**
- 323. CONSERVAÇÃO DO PRÉDIO, **174**

D

- 324. DANO, **174**
- 325. DELIBERAÇÕES, **174**
- 326. Demarcação, **174**
- 327. DEMOLIÇÃO, **174**
- 328. DESPESAS COMUNS, **175**
- 329. DESTINAÇÃO, **175**
- 330. DIREITO DE PREFERÊNCIA, **175**
- 331. DIREITOS, **175**

332. DÍVIDAS DA COISA COMUM, 176

333. DIVISÃO DA COISA COMUM, 177

E

334. ELEIÇÃO, 177

335. ENTRADA DE VIZINHO NO PRÉDIO, 177

336. EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO, 177

H

337. HERANÇA, 178

I

338. INDENIZAÇÃO, 178

339. INTIMAÇÃO, 178

J

340. JUIZ, 178

L

341. LEGISLAÇÃO SUBSIDIÁRIA, 179

M

342. MAIORIA ABSOLUTA, 179

343. MORADOR, 179

344. MURO DIVISÓRIO, 179

N

345. NORMAS DE BOA VIZINHANÇA, 179

346. NOTIFICAÇÃO AO VIZINHO, 180

O

347. OBRAS, 180

348. OBRIGAÇÃO LEGAL, 180

P

349. Parede-meia, 180

350. PAREDES E VALAS, 180

351. PASSAGEM LEGAL, 181

352. POSSUIDOR DE IMÓVEL, 181

353. PRAZOS, 181

354. PROIBIÇÕES, 182

355. PROPRIETÁRIO, 182

Q

**356. QUÓRUM DE MAIORIA
ABSOLUTA, 183**

357. QUÓRUM DE UNANIMIDADE, 183

R

358. RATEIO DE DESPESAS E RECEITAS, 183

359. RENÚNCIA À PROPRIEDADE, 183

360. RESPONSABILIDADES, 184

361. RESTRIÇÕES DE CONSTRUÇÃO, 184

S

362. SEGURANÇA, 184

363. SERVIDÃO DE PASSAGEM, 184

364. SOSSEGO, 185

365. SUCESSÃO, 185

T

366. TERRENO, 185

U

367. USO PROVISÓRIO DO PRÉDIO, 185

V

368. VENDA A ESTRANHOS, 185

369. VIZINHANÇA, 185

370. Votação, 186

Parte 1

Condomínios Modernos

CONDOMÍNIO EDÍLIO OU HORIZONTAL

CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE

CONDOMÍNIO DE LOTES

CONDOMÍNIO POR USUCAPIÃO ESPECIAL

CONDOMÍNIO RURAL

CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

DIREITO REAL DE LAJE

1. ABRIGO PARA VEÍCULOS

VER TAMBÉM EDIFÍCIO-GARAGEM / ESTACIONAMENTO / GARAGEM

Código Civil

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**

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 estranhos, e, entre todos, os possuidores: **CC, art. 1.338**

Lei do Condomínio

Fração ideal

- Nos edifícios-garagem, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas: **Lei 4.591/64, art. 2º**
- 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**

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**

Fração ideal específica

- 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**

Proibição de transferência

- 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**

Legislação Extravagante

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**

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**

Súmula do STJ

Penhora

- Vaga de garagem que possui matrícula própria no registro de imóveis não constitui bem de família, podendo ser penhorada: **STJ, Súmula 449**

2. Academia

VER **ÁREAS COMUNS** / **PARTES COMUNS**

3. ACESSIBILIDADE

VER TAMBÉM **PESSOA COM DEFICIÊNCIA**

Legislação Extravagante

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](#)

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](#)

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](#)

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](#)

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 braille em qual andar da edificação a pes-

soa se encontra: [Decreto 5.296/04, art. 27, § 2º](#)

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](#)

Preceitos básicos

- 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](#)

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](#)

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 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](#)

4. ACESSO À RUA

Código Civil

Propriedade comum

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

Direito de todos

- Acesso ao logradouro público é utilizado em comum pelos condôminos, não podendo ser alienado separadamente ou dividido: [CC, art. 1.331, § 2º](#)
- Nos condomínios edilícios, nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público: [CC, 1.331, § 4º](#)

Lei do Condomínio

Passagem comum

- 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](#)

Legislação Extravagante

Acessibilidade

- 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](#)

5. ADJUDICAÇÃO

Lei do Condomínio

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](#)

6. ADMINISTRAÇÃO

Código Civil

Convenção

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

Condômino ou não

- Para administrar o condomínio a assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino: [CC, art. 1.347](#)

Atuação do síndico

- 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](#)

Afastamento do síndico

- 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](#)

Poderes de representação

- 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**

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**

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**
- Salvo quando exigido quórum especial, as deliberações da assembleia serão tomadas, em segunda convocação, por maioria dos votos dos presentes: **CC, art. 1.353**

Assembleia virtual

- Administração do condomínio não poderá ser responsabilizada por problemas decorrentes dos equipamentos de informática ou da conexão à internet dos condôminos ou de seus representantes: **CC, art. 1.354-A, § 2º**
- Administração do condomínio também não poderá ser responsabilizada por quaisquer outras situações da assembleia eletrônica ou híbrida que não estejam sob o seu controle: **CC, art. 1.354-A, § 2º**

Convocação de todos

- Assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião: **CC, art. 1.354**

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**

Lei do Condomínio

Assuntos internos

- 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**

Subsíncico

- 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**

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**

Deliberações

- Decisões da assembleia obrigam todos os condôminos: **Lei 4.591/64, art. 24, § 1º**
- Nos oito dias subsequentes à assembleia, o síndico comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado: **Lei 4.591/64, art. 24, § 2º**

Peso dos votos

- 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**

Participação do locatário

- 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**

7. ADMINISTRADOR E ADMINISTRADORAS

Código Civil

Funções administrativas

- Síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção: **CC, art. 1.348, § 2º**

Assembleia virtual

- Administrador do condomínio não poderá ser responsabilizada por problemas decorrentes dos equipamentos de informática ou da conexão à internet dos condôminos ou de seus representantes: **CC, art. 1.354-A, § 2º**
- Administrador do condomínio também não poderá ser responsabilizada por quaisquer outras situações da assembleia eletrônica ou híbrida que não estejam sob o seu controle: **CC, art. 1.354-A, § 2º**

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**

Código de Processo Civil

Representação

- Condomínio é representado em juízo, ativa e passivamente, pelo administrador ou síndico: **CPC, art. 75, inc. XI**

Legislação Extravagante

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.**

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**

8. ADMINISTRADOR PROFISSIONAL

Código Civil

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 manutenção, 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**

Modificação do regimento

- 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**

9. ADQUIRENTE

Código Civil

Débitos do alienante

- Adquirente possui responsabilidade pelos débitos do alienante em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios: **CC, art. 1.345**

Lei do Condomínio

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**

Legislação Extravagante

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**

Súmula do STJ

Ineficácia de 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**

10. ÁGUA E ESGOTO

Código Civil

Distribuição

- Rede geral de distribuição de água é parte comum do condomínio: **CC, art. 1.331, § 2º**

Parte 2

Condomínios Tradicionais

CONDOMÍNIO COMUM

CONDOMÍNIO DE PAREDE-MEIA

CONDOMÍNIO NECESSÁRIO

DIREITO DE VIZINHANÇA

A

305. AÇÃO DE DEMARCAÇÃO

*Código de Processo Civil***Direito do proprietário**

- Cabe ao proprietário a ação de demarcação para obrigar o seu confinante a estrear os respectivos prédios: **CPC, art. 569, inc. I**

Cumulação com divisão

- É lícita a cumulação da ação de demarcação e da 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**

Processo divisório

- Uma vez fixados os marcos da linha de demarcação, os 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 ação for posterior à fixação da linha de demarcação, o quinhoeiro terá direito a título extrajudicial para haver dos outros condôminos a composição pecuniária do desfalque sofrido: **CPC, art. 572, § 2º**

Limites e confinantes

- Na petição inicial da ação de demarcação, deverão ser descritos os limites por constituir, avientar ou renovar, bem como nomeados todos os confinantes da linha a ser demarcada: **CPC, art. 574**

Legitimidade

- Qualquer condômino possui legitimidade para promover a demarcação do imóvel comum, requerendo a intimação dos demais para, querendo, intervir no processo: **CPC, art. 575**

306. AÇÃO DE DIVISÃO

*Código de Processo Civil***Partilha de coisa comum**

- Cabe ao condômino a ação de divisão para obrigar os consortes a estrear os quinhões: **CPC, art. 569, inc. II**

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**

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**

Requisitos da inicial

- Petição inicial da ação de divisão será instruída com os títulos de domínio do promovente 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**

Citação e compensação

- 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**
- Neste último caso, os quinhoeiros terão o direito a haver dos outros condôminos do processo divisório, ou de seus sucessores a título universal, a composição pecuniária proporcional ao desfalque sofrido: **CPP, art. 594, § 2º**

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**
- Ouvidas 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**

Adjudicação

- 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**

Preferência de adjudicação

- Peritos proporão 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 homologatória

- Assinado o auto de divisão pelo juiz, será proferida a sentença homologatória: **CPC, art. 597, § 2º**

307. ACESSO À RUA

Código Civil

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**

Vizinho escolhido

- Sofrerá o constrangimento o vizinho cujo imóvel mais natural e facilmente se prestar à passagem a via pública: **CC, art. 1.285, § 1º**

Novo acesso

- 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**

308. ADMINISTRAÇÃO

Código Civil

Escolha do administrador

- Maioria dos condôminos de coisa de propriedade comum escolherá o administrador, que poderá ser estranho ao condomínio: **CC, art. 1.323**

Representante por presunção

- Condômino que administrar sem oposição dos outros presume-se representante comum: **CC, art. 1.324**

309. ÁGUAS DE DESPEJO

Código Civil

Despejo de águas

- Proprietário construirá de maneira que o seu prédio não despeje águas

diretamente sobre o prédio vizinho: CC, art. 1.300

310. ANIMAIS

Código Civil

Tapumes especiais

- 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

Recolhimento

- 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

311. ASSEMBLEIA GERAL

Código Civil

Deliberações

- No condomínio comum, as deliberações tomadas pela maioria absoluta dos condôminos são obrigatórias: CC, art. 1.325, § 1º

B

312. BENFEITORIAS

Código Civil

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

Código de Processo Civil

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 compensação: CPC, art. 596
- 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

313. Boa Vizinhança

VER NORMAS DE BOA VIZINHANÇA / VIZINHANÇA

C

314. CABOS E TUBULAÇÕES

Código Civil

Utilidade pública

- Condomínio 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

315. CAUÇÃO CONTRA OBRA

Código Civil

Ameaça de ruína

- Proprietário ou possuidor tem direito a exigir do dono do prédio vizinho a demolição ou reparação deste quando ameaça 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.**

316. CITAÇÃO JUDICIAL*Código de Processo Civil***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**

Indenização

- 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**

Citação de todos

- Se a ação for proposta posteriormente ao trânsito em julgado, serão citados todos os quinhoeiros dos terrenos vindicados: **CPC, art. 572, § 1º, e art. 594, § 1º**

317. COISA COMUM*Código Civil***Venda a estranhos**

- Não pode um condômino em coisa indivisível vender a sua parte a estranhos se outro consorte a quizer, 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.**

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.**

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 esta 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 aconse-

lharem, 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**

Administração

- Maioria 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 ao que não o é: **CC, art. 1.323**
- Condômino que administrar sem oposição dos outros presume-se representante comum: **CC, art. 1.324**

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**

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**

Código Penal

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**

318. CONDOMÍNIO COMUM

VER TAMBÉM **COISA COMUM**

Código Civil

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**

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 coisa 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**

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**

Lei do Condomínio

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

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

Código Penal

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

319. Condomínio de Parede-meia

VER CONDOMÍNIO NECESSÁRIO

320. CONDOMÍNIO INDIVISÍVEL

Código Civil

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, haverão 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 lance, preferindo, em condições iguais, o condômino ao estranho: CC, art. 1.322, par. ún.

321. CONDOMÍNIO NECESSÁRIO

Código Civil

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, 2ª parte
- 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

Parede-meia

- Condômino de parede-meia pode utilizá-la até ao meio da espessura, não pondo em risco a segurança ou a sepa-

ração 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**

Meação

- Proprietário que tiver direito a estreimar 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**
- Não convindo os dois no preço da obra, será este arbitrado por peritos, a expensas de ambos os confinantes: **CC, art. 1.329**
- 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**

322. CONDÔMINO DE COISA COMUM

Código Civil

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 partes forem iguais, haverão a parte vendida os coproprietários que a quiserem, depositando previamente o preço: **CC, art. 504, par. ún.**

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**

Divisão da coisa comum

- 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**

Preferência na venda

- 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**

Representante comum

- Condômino que administrar a coisa sem oposição dos outros presume-se representante comum: **CC, art. 1.324**

Código de Processo Civil

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**

Índice Geral Remissivo

Índice Geral Remissivo

TÓPICOS com os respectivos Subtítulos

PARTE 1

Condomínios Modernos

A

1. ABRIGO PARA VEÍCULOS, 25

Alienação a terceiros / Locação / Fração ideal / Propriedade exclusiva / Fração ideal específica / Proibição de transferência / Permuta / Vaga para pessoa com deficiência / Penhora

2. Academia, 26

Ver ÁREAS COMUNS / PARTES COMUNS

3. ACESSIBILIDADE, 26

Adaptação à lei / Vaga de estacionamento / Entrada sem obstáculos / Circulação interna / Cabine do elevador / Banheiro acessível / Preceitos básicos / Elevador especial / Instalações e equipamentos / Unidade adaptadas / Vaga acessível por permuta

4. ACESSO À RUA, 27

Propriedade comum / Direito de todos / Passagem comum / Acessibilidade

5. ADJUDICAÇÃO, 27

Frações ideais

6. ADMINISTRAÇÃO, 27

Convenção / Condômino ou não / Atuação do síndico / Afastamento do síndico / Poderes de representação / Funções administrativas / Assembleia dos condôminos / Assembleia virtual / Convocação de todos / Conselho fiscal / Assuntos internos / Subsíndico / Conselho consultivo / Deliberações / Peso dos votos / Participação do locatário

7. ADMINISTRADOR E ADMINISTRADORAS, 29

Funções administrativas / Assembleia virtual / Multipropriedade / Regimento interno /

Representação / Citação na desapropriação / Seguro obrigatório

8. ADMINISTRADOR PROFISSIONAL, 30

Alteração do condomínio edilício / Duração do contrato / Enquadramento / Modificação do regimento

9. ADQUIRENTE, 30

Débitos do alienante / Ingresso no condomínio / Certidão negativa de débito / Ineficácia de hipoteca

10. ÁGUA E ESGOTO, 30

Distribuição / Despesa ordinária / Hidrômetro / Queda d'água

11. ALIENAÇÃO, 31

Unidade autônoma / Abrigo para veículos / Partes comuns / Parte acessória da unidade / Bem com alienação fiduciária / Unidade autônoma / Porção de terreno / Edifício decrépito / Incorporação informal / Rescisão / Economia popular / Bens de condômino falido

12. ANIMAIS, 32

Ressarcimento de dano / Contravenção penal

13. ANTECIPAÇÃO DE DESPESAS, 32

Locador

14. Apartamento, 32

Ver PARTES EXCLUSIVAS / UNIDADE AUTÔNOMA

15. APARTAMENTO DE COBERTURA, 33

Área comum / Conservação

16. Aplicação da Legislação, 33

Ver LEGISLAÇÃO SUBSIDIÁRIA

17. APROPRIAÇÃO INDÉBITA, 33

Pena de reclusão / Aumento da pena

18. APROVAÇÃO, 33

Obras em partes comuns / Novo pavimento ou edificação / Orçamento das despesas / Alteração da convenção / Realização de obras

19. Aprovação das Contas, 33

Ver PRESTAÇÃO DE CONTAS

20. ÁREAS COMUNS, 33

Descrição / Diferentes partes / Utilização / Conservação / Decoração / Esporte e lazer / Porteiro eletrônico / Reparações

21. ARQUITETURA DO PRÉDIO, 34

Modificação da fachada / Direito real de laje / Edifício decrépito / Reconstrução do prédio / Livre de barreiras

22. ARRECADAÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES, 34

Obrigação do síndico

23. ASSEMBLEIA DE INCORPORAÇÃO, 34

Convocação / Deliberações / Representantes

24. Assembleia Eletrônica, 35

Ver ASSEMBLEIA VIRTUAL OU HÍBRIDA

25. ASSEMBLEIA GERAL, 35

Competência e convocação / Quitação / Deliberação sobre multas / Constrangimento / Obras e reparos / Novas unidades / Eleição do síndico / Atribuição do síndico / Cumprimento das determinações / Cumprimento das decisões / Prestação de contas do síndico / Investidura de terceiros / Transferência de poderes / Quórum de maioria absoluta / Assembleia geral ordinária / Convocação pelos condôminos / Falta de assembleia / Quórum geral para deliberações / Impedimento / Eleição do conselho fiscal / Aprovação do regimento interno / Formalidades da convocação / Cumprimento das decisões / Convocação pelo interessado / Assembleia geral ordinária / Comunicação das deliberações / Assembleia geral extraordinária / Execução das decisões / Não realização da assembleia / Alienação do

prédio / Modificação de fachada / Estrutura integral da edificação / Subsídio ao síndico / Destituição do síndico / Extinção de condomínio especial

26. ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, 38

Obras não urgentes / Convocação / Participação e voto / Ruína ou sinistro / Ruína ou sinistro severo / Convocação / Modificação da convenção

27. ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA, 38

Participação / Convocação / Decisão judicial / Ordem do dia

28. ASSEMBLEIA PERMANENTE, 39

Quórum especial / Prazo e pauta / Convocação de todos / Ata parcial / Deliberações consolidadas / Registro dos votos / Alteração dos votos / Novas sessões

29. ASSEMBLEIA VIRTUAL OU HÍBRIDA, 40

Requisitos / Convocação e instruções / Equipamentos e conexão / Votos e ata / Preceitos do edital / Forma híbrida / Regimento interno / Ordem do dia

30. ATAS DA ASSEMBLEIA PERMANENTE, 40

Ata parcial / Ata consolidada

31. ATIVIDADE COMERCIAL, 41

Autorização

32. ATOS CONSTITUTIVOS, 41

Diploma formal / Discriminação / Fração ideal / Finalidade / Multa original / Parte acessória / Direito do proprietário

33. ATRIBUIÇÕES DO SÍNDICO, 41

Convocar assembleia / Representar o condomínio / Reportar demandas / Cumprir as normas legais / Cuidar das partes comuns / Elaborar o orçamento / Cobrar as contribuições / Prestar contas / Fazer o seguro / Delegar poderes / Encargos extralegais / Defender interesses comuns / Administrar a edificação / Cumprir as normas legais / Impor as multas / Prestar contas / Guardar a documentação

34. ATRIBUIÇÕES DOS CONSELHOS, 42

Conselho fiscal / Conselho consultivo

35. AUTORIZAÇÃO DE OBRAS, 42

Necessárias / Urgentes / Vultosas não urgentes

36. AUTORIZAÇÃO JUDICIAL, 43

Desmanche de obra irregular

37. AVALIAÇÃO JUDICIAL, 43

Alienação de direitos / Partes dos dissidentes / Motivo arquitetônico

38. AVERBAÇÃO, 43

Alterações da convenção / Construção das edificações

B

39. BANHEIRO ACESSÍVEL, 44

Requisitos

40. Barulho, 44

Ver SOSSEGO

41. BEM DE FAMÍLIA, 44

Penhora por exceção / Penhora como regra / Penhora de garagem autônoma

42. BENFEITORIAS, 44

Voluptuárias / Úteis / Necessárias

43. Boa Vizinhança, 45

Ver NORMAS DE BOA VIZINHANÇA / VIZINHANÇA

44. BONS COSTUMES, 45

Conduta compatível

C

45. CADEIRA DE RODAS, 46

Centros comerciais

46. CALEFAÇÃO CENTRAL, 46

Benefício comum

47. CÃO-GUIA, 46

Tratamento diferenciado

48. CAPACIDADE PROCESSUAL, 46

Administrador ou síndico / Ativa e passivamente

49. CARTA DE HABITE-SE, 46

Matrícula de origem

50. CERCA ELÉTRICA, 46

Multa por inadequação

51. CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO, 46

Comercialização / Quitação da unidade

52. CESSIONÁRIOS, 47

Equiparação / Elaboração da convenção

53. CIRCULAÇÃO NAS ÁREAS COMUNS, 47

Veículos / Sinalização / Pedestres / Acessibilidade

54. CITAÇÃO JUDICIAL, 47

Usucapião / Participação do porteiro / Desapropriação

55. Cobertura, 48

Ver TERRAÇO DE COBERTURA

56. COBRANÇA, 48

Ônus do síndico / Arrecadação / Multas / Execução judicial / Penhora de bem de família / Notificação

57. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, 48

Multipropriedade

58. COISA COMUM, 48

Dano / Furto por condômino

59. COMODATO, 49

Cessão ou empréstimo / Fração de tempo

60. COMPETÊNCIA, 49

Da assembleia / Do síndico / Do conselho fiscal / Do gestor da multipropriedade / Do síndico / Do subsíndico / Do conselho consultivo / Da assembleia

61. COMPORTAMENTO ANTISSOCIAL, 50

Enquadramento / Punições / Obrigações

62. COMUNICADO AOS CONDÔMINOS, 50

Decisões da assembleia

63. CONDOMÍNIO COMUM, 51

Unidades confinantes / Unidade autônoma / Furto de coisa comum

64. CONDOMÍNIO DE LOTES, 51

Conceito / Fração ideal / Infraestrutura / Legislação aplicável / Edificações existentes / Posturas urbanísticas / Regularização fundiária

65. CONDOMÍNIO EDILÍCIO, 51

Definição e instituição / Convenção / Inadimplência / Obras e construções / Seguro obrigatório / Administração / Destruição total / Regime de multipropriedade / Garantia hipotecária / Penhorabilidade / Áreas comuns / Alienação de unidade autônoma / Tributação / Despesas comuns / Reconstrução do prédio / Extinção / Novos adquirentes / Créditos do condomínio / Condução de veículo / Divisão das despesas / Inadimplência

66. Condomínio em Multipropriedade, 54

Ver MULTIPROPRIEDADE CONDOMINIAL / MULTIPROPRIEDADE EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO

67. CONDOMÍNIO INOMINADO, 54

Enquadramento fiscal / Titular da operação

68. CONDOMÍNIO POR USUCAPIÃO, 54

Áreas urbanas invadidas / Instituição e extinção / Manutenção

69. CONDOMÍNIO RURAL, 54

Estímulo à criação / Organização

70. CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES, 54

Instituição / Legislação aplicável / Registro / Unidades autônomas / Partes comuns

71. CONDÔMINO, 55

Conduta esperada / Direitos / Respeito ao sossego / Comportamento antissocial / Uso exclusivo / Obras necessárias / Requerimento ao juiz / Convocação de assembleia / Alienação de garagem / Liberdade contratual / Proibições / Rateio das despesas / Renúncia a direitos / Boa vizinhança / Recurso à assembleia / Deliberações da assembleia

72. Condômino Antissocial, 57

Ver COMPORTAMENTO ANTISSOCIAL

73. Confinantes, 57

Ver VIZINHANÇA

74. CONSELHO CONSULTIVO, 57

Constituição e eleição / Atribuições específicas / Modo de escolha

75. CONSELHO FISCAL, 57

Composição / Competência

76. CONSERVAÇÃO DO PRÉDIO, 57

Terraço de cobertura / Partes comuns / Direito real de laje / Instalações e equipamentos

77. CONSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO, 57

Ato entre vivos / Testamento / Lotes em condomínio / Multipropriedade / Imóvel hipotecado / Direito real de laje / Ato entre vivos / Testamento / Sociedades rurais / Decisão judicial / Registro público / Usucapião coletivo / Regularização de favelas

78. CONSTRUÇÃO NO CONDOMÍNIO, 59

Nova edificação

79. CONTABILIDADE, 59

Verificação

80. CONTRAVENÇÕES PENAIIS, 59

Algazarra e gritaria / Profissão ruidosa / Instrumento altissonante / Animal barulhento

81. CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS, 59

Modo de pagamento / Multa / Juros de mora / Aprovação em assembleia / Fundo de reserva / Base para cálculo / Cobrança judicial / Juros moratórios / Assembleia ordinária / Título executivo

82. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, 60

Locação de garagem / Subscrição e obrigatoriedade / Oponibilidade a terceiros / Conteúdo / Formalização / Equiparação / Cumprimento / Alteração / Assembleia virtual / Multipropriedade / Disposições gerais / Obrigatoriedade / Conteúdo / Formalização em cartório / Partes comuns / Sujeição do adquirente / Cumprimento / Síndico e subsíndico / Conselho consultivo / Quórum para alteração / Formalização / Obrigação do locatário / Eficácia da convenção

83. CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLEIA, 62

Pela forma prevista / Por qualquer condômino / Atribuição do síndico / Pelo

síndico / Por 1/4 dos condôminos / Primeira convocação / Segunda convocação / Assembleia permanente / Condição formal / Assembleia virtual / Para apreciar recurso

84. CRÉDITO DO CONDOMÍNIO, 63

Preferência

85. CUSTAS E EMOLUMENTOS, 63

Ato único / Minha casa, minha vida

D

86. DANO, 64

Ruína de edifício ou construção / Objetos lançados / Transgressões reiteradas / Terraço de cobertura / Instalações / Partes comuns

87. DÉBITOS DO ALIENANTE, 64

Responsabilidade

88. DECORAÇÃO, 64

Ônus do locador

89. DEFESA DOS INTERESSES COMUNS, 64

Competência / Limites das atribuições

90. Deficiente Físico, 65

Ver PESSOA COM DEFICIÊNCIA

91. DELEGAÇÃO DE PODERES, 65

Funções administrativas / Pessoas de confiança

92. DELIBERAÇÕES, 65

Determinação do quórum / Direito do condômino / Imposição de multa / Destituição do síndico / Quórum para deliberações / Convocação de todos / Reconstrução ou venda / Multipropriedade / Regimento interno / Sinistro total ou severo / Comunicação aos condôminos / Cumprimento das deliberações / Decisão judicial / Usucapião especial

93. Demissão do Síndico, 66

Ver DESTITUIÇÃO DO SÍNDICO

94. DEMOLIÇÃO, 66

Embaraço às partes comuns

95. DESAPROPRIAÇÃO, 66

Partilha da indenização / Consequências / Citação

96. DESPERDÍCIO DE ÁGUA, 67

Economia / Habite-se

97. DESPESAS COMUNS, 67

Modo de pagamento / Dever do condômino / Partes comuns de uso exclusivo / Gastos excessivos / Terraço de cobertura / Aprovação do orçamento / Contribuição dos condôminos / Obrigação do locatário

98. Despesas e Receitas, 67

Ver RATEIO DE DESPESAS E RECEITAS

99. DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS, 68

Obras necessárias / Obras estruturais / Conceitos / Habitabilidade / Obrigação do locador

100. DESPESAS ORDINÁRIAS, 68

Modo de pagamento / Multipropriedade / Assembleia anual / Conceito e rateio / Seguro obrigatório / Discriminação / Obrigações e direitos do locatário

101. DESTINAÇÃO, 69

Finalidade do prédio / Uso das partes comuns / Unidades autônomas / Mudança da destinação / Utilização diversa / Banheiros coletivos

102. DESTITUIÇÃO DO SÍNDICO, 70

Motivada / Imotivada

103. DESTRUIÇÃO DO PRÉDIO, 70

Reconstrução ou venda / Seguro da edificação

104. DEVERES, 70

Condômino / Possuidor / Multiproprietário / Novo proprietário / Abrangência / Obrigações do locatário

105. DIREITO DE PREFERÊNCIA, 71

Locação de garagem / Venda de prédio destruído / Fração de tempo / Alienação de laje / Locação de imóvel / Exploração de queda d'água / Crédito de condomínio

106. Direito de Passagem, 72

Ver PASSAGEM LEGAL

107. DIREITO DE VOTAR, 72

Quitação / Peso proporcional / Alteração / Assembleia virtual / Frações ideais

108. DIREITO REAL DE LAJE, 72

Configuração / Encargos e tributos / Uso, fruição e disposição / Autonomia institucional / Regulamentação / Direito real sucessivo / Linha arquitetônica / Aplicação subsidiária / Serviços comuns / Partes comuns / Reparações urgentes / Direito de preferência / Extinção ou não / Reparação civil / Penhora / Matrícula e registro

109. DIREITOS, 74

Uso e fruição / Parte acessória / Guarda de veículo / Renúncia a direitos / Sentença de adjudicação / Exclusividade / Propriedade da terra

110. Direitos de Vizinhança, 75

Ver NORMAS DE BOA VIZINHANÇA / VIZINHANÇA

111. DÍVIDAS DE CONDOMÍNIO, 75

Natureza propter rem / Penhora

112. DOCUMENTAÇÃO, 75

Verificação contábil

E

113. EDIFICAÇÃO, 76

Obras proibidas / Incêndio ou destruição / Reconstrução ou venda / Descrição / Alienação / Instituição / Execução de obras estruturais / Sinistro e reedificação / Restauração e reparos / Novo adquirente / Administração interna / Aprovação das despesas / Acessibilidade

114. EDIFÍCIO DE UM SÓ DONO, 77

Despesas de manutenção

115. EDIFÍCIO-GARAGEM, 77

Saída para via pública / Fração ideal

116. ELEIÇÃO, 77

Síndico / Conselho fiscal / Administrador da multipropriedade / Síndico e conselho consultivo / Subsíndico

117. ELEVADOR, 78

Conservação / Requisitos mínimos

118. Encargos Legais, 78

Ver PAGAMENTO DE ENCARGOS LEGAIS

119. EQUIPAMENTOS DE USO COMUM, 78

Despesa extraordinária / Despesa ordinária

120. ESCRITURA PÚBLICA, 79

Formalidade ou não / Demarcação amigável

121. ESQUADRIAS EXTERNAS, 79

Forma e cor / Tonalidades ou cores

122. ESTACIONAMENTO, 79

Unidade autônoma / Fração ideal / Enquadramento / Fiscalização / Veículos / Manutenção / Acessibilidade

123. ESTRUTURA DO PRÉDIO, 80

Utilização / Custeio / Responsabilidade

124. EXCEÇÃO À IMPENHORABILIDADE, 80

Dívida condominial

125. EXECUÇÃO JUDICIAL, 81

Isenção com ressalva / Saldo existente / Taxas de condomínio

126. Exoneração do Síndico, 81

Ver DESTITUIÇÃO DO SÍNDICO

**127. EXTINÇÃO DE DIREITO
REAL DE LAJE, 81**

Destino

128. EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO, 81

Destruição ou ruína / Multipropriedade / Sinistro total ou severo / Condenação do edifício / Supervalorização do terreno / Desapropriação total

F

129. FACHADA DO PRÉDIO, 83

Não alteração / Motivos arquitetônicos / Alteração proibida / Fachada individual / Restauração e renovação / Despesa extraordinária

130. FAXINEIRO E SERVENTE, 83

Vínculo empregatício

131. FIDUCIANTE E FIDUCIÁRIO, 83

Notificação

132. FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO, 83

Suspensão de liminar

133. FISCALIZAÇÃO DE TRÂNSITO, 84

Competência

134. FORÇA COGENTE DA CONVENÇÃO, 84

Poder universal / Obrigação de todos

135. FORMAÇÃO DE CONDOMÍNIO RURAL, 84

Desenvolvimento agrícola / Condomínio rural

136. FRAÇÕES IDEAIS, 84

Abrangência / Propriedade exclusiva / Rateio proporcional / Frações específicas / Terreno e partes comuns / Quota de rateio / Adjudicação / Condomínio urbano simples / Direito real de laje / Condomínio de lotes / Usucapião especial

137. FUNDO DE RESERVA, 85

Forma de contribuição / Obrigação de pagar / Reposição

138. FURTO DE COISA COMUM, 85

Detenção

G

139. GARAGEM, 86

Alienação e locação / Autorização da convenção / Preferência na locação / Anuência da assembleia / Propriedade exclusiva / Unidade autônoma / Transferência a condômino / Frações ideais específicas / Pessoa com deficiência / Vaga acessível por permuta / Penhora

140. GARANTIA HIPOTECÁRIA, 87

Instituição de condomínio / Oposição

141. GÁS GERAL, 87

Parte comum / Despesa ordinária

142. Gastos, 87

Ver DESPESAS COMUNS / DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS / DESPESAS ORDINÁRIAS / ORÇAMENTO

143. GUARDA DA DOCUMENTAÇÃO, 87

Obrigação do síndico

H

144. HABITABILIDADE DO EDIFÍCIO, 88

Despesas extraordinárias

145. Hidrômetro, 88

Ver MEDIÇÃO DA ÁGUA

146. HIPOTECA DE TERRENO, 88

Constituição de condomínio / Requerimento ao juiz / Oposição do credor / Ônus das despesas

I

147. IDENTIFICAÇÃO, 89

Decimal ou ordinária / Numérica ou alfabética

148. IMPEDIMENTO DO SÍNDICO, 89

Obras necessárias / Autorização da assembleia

149. IMPOSTO PREDIAL, 89

Lançamento individual / Penhorabilidade / Notificação

150. INADIMPLÊNCIA, 89

Juros moratórios / Adjudicação ao condomínio / Proibição de utilizar o imóvel / Receita da locação / Multa e correção / Perda dos benefícios

151. INALIENABILIDADE, 90

Vaga de garagem / Logradouro público / Partes comuns / Parte acessória da unidade / Vedação a estranhos / Prova de quitação

152. INCÊNDIO, 90

Apólice de seguro / Despesa ordinária / Seguro obrigatório / Equipamentos

153. INCOMPATIBILIDADE DE CONVIVÊNCIA, 91

Comportamento antissocial

154. INCORPORADOR E INCORPORAÇÃO, 91

Informalidade / Responsabilidade / Solidariedade / Certidão negativa de débito /

Averbação da construção / Convocação e presença / Constituição de condomínio / Averbações e registros / Seguridade social / Redução de emolumentos / Interior customizado / Direito regressivo

155. INDENIZAÇÃO, 92

Transgressões reiteradas / Incompatibilidade de convivência / Desapropriação / Seguro facultativo

156. INFRAÇÕES, 93

Gravidade da conduta / Descumprimento de normas / Deveres convencionais / Trânsito interno

157. INGRESSO DE ADQUIRENTE, 93

Sem restrições

158. INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO, 93

Ato entre vivos ou testamento / Fração ideal / Multipropriedade / Inscrição obrigatória / Registro da instituição / Condomínio de lotes / Redução de emolumentos / Reserva legal / Condomínio urbano simples

159. INSTRUMENTO PARTICULAR, 95

Formalidade ou não / Multipropriedade / Condomínio urbano simples

160. INTIMAÇÕES, 95

Porteiro / Direito real de laje / Obrigação do locatário / Financiamento imobiliário / Devedor do FAR

J

161. Janela, 96

Ver FACHADA DO PRÉDIO

162. JUIZ, 96

Assembleia frustrada / Adjudicação

163. JUROS MORATÓRIOS, 96

Débitos do alienante / Previstos ou não / Reconstrução do prédio

L

164. Laje, 97

Ver DIREITO REAL DE LAJE

165. LEGISLAÇÃO SUBSIDIÁRIA, 97

Condomínio de lotes / Multipropriedade / Direito real de laje / Condomínio urbano simples / Condomínio de lotes

166. LEGITIMIDADE, 97

Cobrança de multas / Representação judicial

167. LOCAÇÃO DE GARAGEM, 97

Para estranhos / Preferência

168. LOCAÇÃO DE PARTES COMUNS, 97

Isenção de IR

169. LOCAÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA, 98

Aluguel livre / Fração de tempo

170. LOCADOR, 98

Ausência na assembleia / Despesas extraordinárias / Despesas ordinárias

171. LOCATÁRIO, 98

Participação em assembleia / Orçamento e rateio / Prédio de um só proprietário / Obrigações legais e contratuais / Rateio do saldo devedor / Reposição do fundo de reserva / Aluguel com condomínio / Direito de preferência

172. LOGRADOURO PÚBLICO, 99

Passagem livre / Vias terrestres / Acesso a todos

173. LOJAS E SOBRELOJAS, 99

Livre disposição / Contribuição obrigatória

174. LOTEAMENTO, 99

Restrições à multipropriedade / Citação de morador / Citação com hora certa / Acesso regulamentado / Requisitos / Articulação e harmonia / Limitações e direitos

M

175. MAIORIA ABSOLUTA, 101

Assembleia permanente / Destituição do síndico / Multipropriedade

176. Maioria Simples, 101

Ver QUÓRUM DE MAIORIA SIMPLES

177. MANDATO, 101

Síndico, com renovação / Conselho fiscal / Administrador profissional / Conselho consultivo / Síndico, com reeleição / Subsíndico

178. MANUTENÇÃO DO PRÉDIO, 101

Responsabilidade legal / Multipropriedade / Conservação da edificação / Despesas ordinárias / Equipamentos e instalações / Retenção de impostos na fonte / Ar-condicionado central

179. MEAÇÃO, 102

Unidades confinantes

180. MEDIÇÃO DA ÁGUA, 102

Individualização

181. MINHA CASA, MINHA VIDA, 103

Atividade comercial / Rescisão do financiamento / Notificação do fiduciário

182. MOBILIDADE REDUZIDA, 103

Construção ou reforma / Cabine do elevador / Banheiro utilizável / Acessibilidade / Centros comerciais / Permuta de vaga / Cadeira de rodas

183. MORADOR, 104

Eleição a síndico / Administração interna / Utilização das partes comuns / Citação com hora certa / Contravenção penal / Vaga acessível por permuta

184. MULTAS, 104

Condôminos ou possuidores / Inadimplência / Descumprimento de obrigação legal / Descumprimento reiterado / Comportamento antissocial / Responsabilidade do adquirente / Aplicação e cobrança / Multipropriedade / Desvio de finalidade / Infração à convenção / Iniciativa e imposição / Seguro obrigatório / Responsabilidade legal / Infração interna de trânsito / Entrega ao locador / Isenção do IR / Cerca elétrica

185. MULTIPROPRIEDADE CONDOMINIAL, 106

Legislação regente / Conceitos / Fração de tempo / Instituição / Convenção do condomínio / Limite de frações / Direitos dos

multiproprietários / Voto do multiproprietário / Obrigações do multiproprietário / Penalidades / Reparos no imóvel / Equiparação / Cessão de direitos / Administrador do condomínio / Reparos indispensáveis

186. MULTIPROPRIEDADE EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO, 109

Adoção do novo regime / Regulação minuciosa / Regimento interno / Administrador profissional / Inadimplência / Renúncia à multipropriedade / Impedimento à multipropriedade

187. MUROS DIVISÓRIOS, 111

Condomínio de lotes

N

188. NORMAS DE BOA VIZINHANÇA, 112

Comportamento esperado / Extensão a todos

189. NORMAS DE TRÂNSITO, 112

Definição / Fiscalização municipal / Multa por infração / Sinalização / Vaga para deficientes

190. NORMAS SUBSIDIÁRIAS, 113

Legislação urbanística / Condomínio de lotes / Condomínio urbano simples

191. NOVAS EDIFICAÇÕES, 113

Proibição de adendos / Novas unidades / Acessibilidade interna

192. NOVOS ADQUIRENTES, 113

Débitos do alienante / Multipropriedade / Desapropriação / Seguridade social / Reserva legal / Condomínio de adquirentes / Ineficácia da hipoteca

O

193. OBRAS, 115

Voluptuárias / Úteis / Necessárias / Urgentes ou não / Reembolso ou não / Nocivas

194. OBRIGAÇÃO LEGAL, 115

Objetos caídos ou lançados / Despesas extraordinárias / Despesas ordinárias / Retenção de impostos

195. Obrigações do Síndico, 116

Ver ATRIBUIÇÕES DO SÍNDICO

196. OBRIGATORIEDADE, 116

Natureza do seguro / Reconstrução idêntica /
Aprovação pelo quórum legal

197. OCUPANTE DA UNIDADE, 116

Obrigações

198. OMISSÃO, 116

Do síndico / Da assembleia

**199. OPONIBILIDADE DA
CONVENÇÃO, 116**

Registro de imóveis

200. ORÇAMENTO, 116

Atribuição do síndico / Aprovação em
assembleia / Multipropriedade / Estrutura
integral

P

**201. PAGAMENTO DE ENCARGOS
LEGAIS, 118**

Novo proprietário / Direito real de laje /
Adjudicação de frações / Seguridade social /
Despesas ordinárias / Intimação do fiduciante

202. PAISAGISMO, 118

Ônus do locador

203. PARECER DO CONSELHO, 118

Contas do síndico / Aconselhamento e
consultoria

204. PAREDES DO PRÉDIO, 119

Direito real de laje / Propriedade comum

205. PARTES ACESSÓRIAS, 119

Aderência formal / (In)alienáveis

206. PARTES COMUNS, 119

Definições / Discriminação / Fração ideal /
Utilização / Uso exclusivo / Conservação e
guarda / Condomínio de todos / Destino e
modo de usar

207. PARTES EXCLUSIVAS, 120

Dualidade / Alienação / Separação /
Utilização / Vinculação / Ônus / Condomínio

de lotes / Deferência / Ressalvas /
Especificação / Condomínio urbano simples /
Regularização de favelas

208. PASSAGEM LEGAL, 121

Condomínio de todos

209. PENA CRIMINAL, 121

Apropriação indébita / Barulhos impertinentes

210. PENHORA DA GARAGEM, 121

Vínculo à unidade / Vaga autônoma

211. PENHORA DA UNIDADE, 121

Exceção à regra / Direito real de laje /
Contribuição condominial

212. PERTURBAÇÃO ALHEIA, 122

Uso adequado da unidade / Uso nocivo ou
perigoso / Contravenção penal

213. PESSOA COM DEFICIÊNCIA, 122

Vaga de estacionamento / Acesso facilitado /
Elevador compatível / Banheiro adequado /
Elevador eletromecânico / Programas
habitacionais / Vaga sinalizada / Prédios
antigos / Interior customizado / Sinalização
tátil / Vaga acessível por permuta

214. PODER DE POLÍCIA, 123

Prerrogativa do síndico / Interesses comuns

215. PODER LEGIFERANTE, 123

Da convenção / Do síndico / Regimento
interno / Convenção do condomínio / Novas
cláusulas / Desmembramento e alienação /
Atribuições do conselho / Quórum para
deliberação

216. POLÍTICA URBANA, 124

Proteção da paisagem / Estatuto da cidade

217. PORTARIA E PORTEIRO, 124

Citação indireta / Intimação de citação /
Status profissional / Porteiro eletrônico /
Intimação do FAR

218. POSSUIDOR DE UNIDADE, 125

Domínio da convenção / Indisciplina
reiterada / Comportamento antissocial /
Direito de preferência / Atribuição do síndico /
Qualquer ocupante / Uso e destino /
Usucapião especial / Notificação do titular

219. PRAZOS, 126

Mandato do síndico / Assembleia permanente / Conselho fiscal / Multipropriedade / Venda de laje / Ruína da edificação / Convocação de assembleia / Desmanche / Reeleição permitida / Documentação contábil / Conselho consultivo / Encargos da locação / Intimação fiduciária

220. Prédios Confinantes, 127

Ver VIZINHANÇA

221. Preferência, 127

Ver DIREITO DE PREFERÊNCIA

222. PRESTAÇÃO DE CONTAS, 127

Oportunidade / Motivo para destituição / Local e circunstância / Parecer do conselho / Destinatários

223. PREVIDÊNCIA SOCIAL, 127

Despesas ordinárias / Dispensa anterior à locação / Segurado facultativo / Segurado obrigatório

224. Previsão Orçamentária, 127

Ver ORÇAMENTO

225. PROIBIÇÕES, 128

Alienação de partes comuns / Obras nocivas / Alteração da fachada / Separação de áreas vinculadas / Prejuízo à utilização / Fração de tempo / Venda a estranhos / Quebra da estética / Embaraçamento / Fumar em ambiente fechado

226. PROMITENTES CESSIONÁRIOS, 128

Equiparação / Elaboração da convenção

227. PROMITENTES COMPRADORES, 128

Equiparação / Instituição do condomínio / Aprovação da convenção

228. PROMITENTES VENDEDORES, 129

Notificação do titular

229. PROPRIEDADE EXCLUSIVA, 129

Alienação / Discriminação / Fração do terreno / Destinação / Vinculação / Definição / Fração ideal / Sem restrições / Sem consentimento / Quitação

230. PROPRIETÁRIO, 130

Condição fundamental / Alienação e oneração / Terraço de cobertura / Débitos do alienante / Multipropriedade / Alienação fiduciária / Nova unidade / Rateio das despesas / Donos da mesma unidade / Poder de instituir condomínio / Poder de legislar / Modificação da fachada / Obras estruturais / Único dono do prédio / Usucapião especial / Cerca elétrica / Citação em desapropriação / Direito real de laje

231. PROPTER REM, 131

Natureza real

232. PROVA DE QUITAÇÃO, 132

Débitos do alienante / Exigência legal

Q

233. QUITAÇÃO DAS OBRIGAÇÕES, 133

Multipropriedade / Participação em assembleia / Condição do negócio

234. QUÓRUM DE DOIS TERÇOS, 133

Subscrição da convenção / Multa por infração grave / Obras voluptuárias / Construção de edícula / Modificação da convenção / Assembleia permanente / Aprovação da convenção / Destituição imotivada do síndico / Usucapião especial

235. QUÓRUM DE MAIORIA ABSOLUTA, 134

Obras úteis / Destituição motivada do síndico / Primeira convocação / Assembleia permanente / Reconstrução ou venda / Multipropriedade parcial ou total / Prédio sinistrado / Destino do terreno

236. QUÓRUM DE MAIORIA SIMPLES, 135

Nomeação de representante / Alteração do regimento interno / Orçamento anual / Escolha do síndico / Prestação de contas / Regra geral / Assembleia virtual / Multipropriedade / Honorários do síndico

237. QUÓRUM DE OITENTA POR CENTO, 135

Assembleia permanente / Demolição e reconstrução / Insegurança ou insalubridade / Supervalorização do terreno

238. QUÓRUM DE TRÊS QUARTOS, 136

Condômino reincidente / Condômino antissocial / Assembleia permanente

239. QUÓRUM DE UM QUARTO, 136

Negligência do síndico / Convocação de assembleia / Assembleias gerais

240. QUÓRUM DE UNANIMIDADE, 136

Novas unidades / Assembleia permanente / Modificação individual da fachada

241. QUÓRUM ESPECIAL, 137

Sessão permanente

242. QUOTA-PARTE, 137

Rateio proporcional / Multipropriedade / Direito comum / Rateio das despesas / Arrecadação / Alienação do prédio / Falência do condômino

R

243. RATEIO DE DESPESAS E RECEITAS, 138

Previsão orçamentária / Extinção do condomínio / Multipropriedade / Critério de cálculo / Comunicado aos condôminos / Condôminos-proprietários / Saldo devedor

244. Realização de Obras, 138

Ver OBRAS

245. RECINTO COLETIVO FECHADO, 139

Definição / Proibição de fumar

246. RECONSTRUÇÃO DO PRÉDIO, 139

Ameaça de ruína / Alienação dos direitos / Ruína da construção-base / Destruição considerável / Destino do terreno / Rateio do seguro / Reembolso dos encargos fiscais / Destruição parcial / Insegurança ou insalubridade / Motivos urbanísticos / Compensação à minoria / Restauração integral / Parte dos dissidentes

247. RECURSO PARA A ASSEMBLEIA, 140

Contra ato do síndico

248. REFORMAS, 140

Estrutura integral / Adaptação / Vagas especiais / Banheiro utilizável / Acessibilidade / Seguridade social

249. REGIMENTO INTERNO, 140

Aplicação extensiva / Determinação / Foro designado / Assembleia virtual / Competência do síndico / Multipropriedade / Aprovação e conteúdo / Infração de proibições / Responsabilidades e competências / Fixação de multas / Assembleia extraordinária / Sinalização / Obrigação do locatário

250. REGISTRO DE IMÓVEIS, 142

Oposição a terceiros / Instituição do condomínio / Alterações na convenção / Adjudicação de frações ideais / Incorporações e convenções / Promessa ou cessão / Constituição de condomínio / Direito real de laje / Divisas entre confrontantes / Registro auxiliar / Usucapião extrajudicial / Minha casa, minha vida / Condomínio urbano simples / Eficácia da convenção / Garagem com matrícula

251. REMUNERAÇÃO DO SÍNDICO, 143

Administrador profissional / Fixação / Vínculo previdenciário

252. RENÚNCIA A DIREITOS, 143

Permanência de obrigações

253. REPAROS NO PRÉDIO, 143

Necessários / Reembolso / Urgentes / Vultosos sem urgência

254. REPOSIÇÃO DO FUNDO DE RESERVA, 144

Cabível / Incabível

255. REPRESENTAÇÃO DO CONDOMÍNIO, 144

Ativa e passiva / Terceira pessoa / Judicial e extrajudicial / Judicial / Trabalhista / Registro de imóveis / Extraordinária

256. RESPONSABILIDADES, 145

Falta de manutenção / Queda de coisas do prédio / Multipropriedade / Civil ou criminal / Funções administrativas / Sinalização de trânsito / Trabalhista / Contribuições sociais / Seguridade social

257. RESTRIÇÕES DE CONSTRUÇÃO, 145

Segurança da edificação / Obra que obstrua / Embaraço ao uso / Muro impertinente

258. RETENÇÃO DE IMPOSTO, 146

Serviços profissionais

259. Reunião dos Condôminos, 146

Ver ASSEMBLEIA GERAL / ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA / ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA / ASSEMBLEIA PERMANENTE / ASSEMBLEIA VIRTUAL OU HÍBRIDA

S

260. Salão de Festas, 147

Ver ÁREAS COMUNS / PARTES COMUNS

261. SALUBRIDADE, 147

Dever do condômino / Demais condôminos

262. SAUNA OU PISCINA, 147

Acessibilidade

263. SEGURANÇA, 147

Dever do condômino / Nociva ou perigosa / Atribuição do síndico / Obrigação do locador / Obrigação do locatário / Retenção na fonte / Direito real de laje

264. SEGURO DA EDIFICAÇÃO, 148

Incêndio ou destruição / Atribuição do síndico / Abrangência / Penalidade / Seguro da unidade / Sinistro irrecuperável / Sinistro parcial

265. SANÇÕES, 148

Disposição convencional / Inadimplência / Multipropriedade / Estacionamento indevido / Cerca elétrica

266. SERVIDÃO DE PASSAGEM, 148

Limitações e direitos

267. Sessão Permanente, 149

Ver ASSEMBLEIA PERMANENTE

268. SINALIZAÇÃO DE TRÂNSITO, 149

Implantação e manutenção / Condutores e pedestres / Síndico e condôminos

269. SÍNDICO, 149

Obras e reparações / Renovação do mandato / Legitimidade para eleição / Assembleia / Poder de polícia / Determinações da assembleia / Contribuições e multas / Prestação de contas / Delegação de poderes /

Destituição motivada / Abuso de poder / Assembleia virtual / Natureza da função / Cobrança da multa / Cobrança por condômino / Eleição e reeleição / Duração do mandato / Representação legal / Incumbências / Imposição de multa / Deliberações da assembleia / Prestação de contas / Retribuição / Destituição desmotivada / Apropriação indébita / Representação judicial / Representação trabalhista / Notificação em usucapião / Previdência social

270. SINISTRO, 151

Seguro obrigatório / Reconstrução ou venda / Rateio do seguro / Reconstrução ou reparação

271. Sobreloja, 151

Ver LOJAS E SOBRELOJAS

272. SOCIEDADE CONDOMINIAL, 151

Terra em condomínio

273. SOLO COMUM, 152

Frações ideais / Utilização em comum / Novas unidades / Peso do voto

274. SOSSEGO, 152

Consideração aos demais / Uso responsável / Contravenção penal

275. SUBROGAÇÃO DO DÉBITO, 152

Novo proprietário

276. SUBSÍNDICO, 152

Eleição e mandato

277. SUBSOLO, 152

Projeção / Preservação

278. SUBTRAÇÃO DE COISA COMUM, 153

Furto simples

279. SUJEIÇÃO ÀS NORMAS CONDOMINIAIS, 153

Aplicação coativa / Desapropriação / Deliberações da assembleia / Convenção e regulamentos

280. SÚMULAS DO STJ, 153

Eficácia da convenção / Ineficácia de hipoteca / Penhora / Preferência

281. SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL, 153

Medição da de água

T

282. TAXAS, 154

Tributação / Bem de família / Cassação de liminar

283. TELHADO, 154

Parte comum

284. TERRAÇO DE COBERTURA, 154

Propriedade / Conservação

285. TERRAS EM CONDOMÍNIO, 154

Cooperativa ou sociedade aberta / Sociedade condominial

286. TERRENO, 155

Fração ideal / Frações específicas / Terreno sem edificação / Rateio das despesas / Venda do terreno / Reconstrução do prédio / Voto na assembleia

287. TESTAMENTO, 155

Novo condomínio / Fração ideal / Multipropriedade / Unidades autônomas

288. TÍTULO EXECUTIVO, 156

Aluguel e encargos / Prova cabal

289. TRIBUTAÇÃO, 156

Impostos e taxas / A cada um o seu / Caracterização

U

290. Unanimidade, 157

Ver QUÓRUM DE UNANIMIDADE

291. UNIDADE AUTÔNOMA, 157

Fração ideal inseparável / Individualidade / Equiparação / Uso e fruição / Livre disposição / Vinculação / Alienação de parte acessória / Construção de novas unidades / Falta de manutenção / Débitos do alienante / Nova destinação / Rateio do resultado / Multipropriedade / Garantia hipotecária / Designação especial / Parte inseparável / Propriedade exclusiva / Sem vinculação / Livre

alienação / Livre disposição / Relações internas / Direito comum / Casas térreas e assobradadas / Utilização diversa / Alteração da fachada / Tributação individualizada / Rateio das despesas / Ônus do seguro / Seguro facultativo / Venda de prédio decrépito / Usufruto exclusivo / Penhora por dívida condominial / Acessibilidade interna / Condomínio urbano simples / Direito real de laje / Condomínio de lotes

292. USO NOCIVO DA PROPRIEDADE, 160

Bons costumes / Incolumidade coletiva

293. USUCAPIÃO ESPECIAL, 160

Conversão em condomínio / Requisitos indispensáveis / Frações ideais / Indivisibilidade

294. USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL, 161

Direto no cartório / Notificação do síndico

V

295. Vaga de Garagem, 162

Ver ABRIGO PARA VEÍCULOS / GARAGEM

296. Varanda, 162

Ver FACHADA DO PRÉDIO

297. VENDA A ESTRANHOS, 162

Autorização da convenção / Restrição à venda

298. VENDA DO PRÉDIO, 162

Condenação pública / Motivos urbanísticos / Depreciação substancial / Compensação aos dissidentes

299. Via Pública, 162

Ver ACESSO À RUA

300. VIAS INTERNAS DO CONDOMÍNIO, 162

Aplicação do CTB / Vagas reservadas / Sinalização

301. VIZINHANÇA, 163

Bons costumes / Boas relações

302. Votação, 163

Ver DELIBERAÇÕES / ELEIÇÃO

303. Voto, 163

304. ZELADOR, 163

Vínculo empregatício

PARTE 2

Condomínios Tradicionais

A

305. AÇÃO DE DEMARCAÇÃO, 167

Direito do proprietário / Cumulação com divisão / Processo divisório / Limites e confinantes / Legitimidade

306. AÇÃO DE DIVISÃO, 167

Partilha de coisa comum / Cumulação com demarcação / Citação / Requisitos da inicial / Citação e compensação / Plano de divisão e partilha / Adjudicação / Preferência de adjudicação / Sentença homologatória

307. ACESSO À RUA, 168

Passagem forçada / Vizinho escolhido / Novo acesso

308. ADMINISTRAÇÃO, 168

Escolha do administrador / Representante por presunção

309. ÁGUAS DE DESPEJO, 168

Despejo de águas

310. ANIMAIS, 169

Tapumes especiais / Recolhimento

311. ASSEMBLEIA GERAL, 169

Deliberações

B

312. BENFEITORIAS, 169

Indivisíveis / Divisíveis

313. Boa Vizinhança, 169

Ver NORMAS DE BOA VIZINHANÇA/VIZINHANÇA

C

314. CABOS E TUBULAÇÕES, 169

Utilidade pública

315. CAUÇÃO CONTRA OBRA, 169

Ameaça de ruína / Garantias contra prejuízo / Parede divisória

316. CITAÇÃO JUDICIAL, 170

Demarcação e divisão / Indenização / Citação de todos

317. COISA COMUM, 170

Venda a estranhos / Mudança de finalidade / Posse a estranhos / Despesas e dívidas / Divisão / Administração / Fruição / Garantia real / Furto por condômino

318. CONDOMÍNIO COMUM, 171

Exercício de direitos / Despesas de conservação / Administração / Unidades confinantes / Unidade autônoma / Furto de coisa comum

319. Condomínio de Parede-meia, 172

Ver CONDOMÍNIO NECESSÁRIO

320. CONDOMÍNIO INDIVISÍVEL, 172

Venda parcial / Venda total

321. CONDOMÍNIO NECESSÁRIO, 172

Entre vizinhos / Parede-meia / Meação

322. CONDÔMINO DE COISA COMUM, 173

Direito de preferência / Direitos e deveres / Divisão da coisa comum / Preferência na venda / Representante comum / Ações cabíveis

323. CONSERVAÇÃO DO PRÉDIO, 174

Despesas de divisória comum / Despesas de coisa comum

D

324. DANO, 174

Dano iminente / Demolição de obra / Dano eventual / Responsabilidade pessoal

325. DELIBERAÇÕES, 174

Coisa comum

326. Demarcação, 174

Ver AÇÃO DE DEMARCAÇÃO

327. DEMOLIÇÃO, 174

Prédio arruinado / Obra prejudicial ao vizinho

328. DESPESAS COMUNS, 175

Ônus / Renúncia / Aquisição / Divisão

329. DESTINAÇÃO, 175

Uso condicionado / Consentimento

330. DIREITO DE PREFERÊNCIA, 175

Venda de coisa comum / Locação de coisa comum / Terrenos contíguos

331. DIREITOS, 175

Boa vizinhança / Dano iminente / Construções / Aquisição de meação / Divisão e demarcação

332. DÍVIDAS DA COISA COMUM, 176

Exoneração / Obrigação

333. DIVISÃO DA COISA COMUM, 177

Direito atemporal / Indivisibilidade provisória / Partilha da herança / Venda e repartição / Ação de divisão

E

334. ELEIÇÃO, 177

Administrador da coisa comum

335. ENTRADA DE VIZINHO NO PRÉDIO, 177

Tolerância / Recolhimento de animais / Limpeza e reparos

336. EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO, 177

Coisas divisíveis / Coisas indivisíveis

H

337. HERANÇA, 178

Divisão da coisa comum / Propriedade e posse

I

338. INDENIZAÇÃO, 178

Servidão de passagem / Ação de demarcação

339. INTIMAÇÃO, 178

Ação de demarcação

J

340. JUIZ, 178

Divisão da coisa / Sem maioria absoluta / Divisão e partilha

L

341. LEGISLAÇÃO SUBSIDIÁRIA, 179

Divisão da coisa comum / Herança

342. MAIORIA ABSOLUTA, 179

Valor dos quinhões / Decisão do juiz

343. MORADOR, 179

Interferências / Tolerância

344. MURO DIVISÓRIO, 179

Rateio das despesas / Propriedade / Vizinhança / Construção

N

345. NORMAS DE BOA VIZINHANÇA, 179

Interferências / Tolerância

346. NOTIFICAÇÃO AO VIZINHO, 180

Utilização de parede-meia

O

347. OBRAS, 180

Prejudiciais à vizinhança / Demolição

348. OBRIGAÇÃO LEGAL, 180

Passagem de cabos / Entrada de vizinhos / Conservação da coisa / Fixação dos limites

P

349. Parede-meia, 180

Ver CONDOMÍNIO NECESSÁRIO

350. PAREDES E VALAS, 180

Meação de paredes / Compra da meação / Arbitramento / Interdição de uso

351. PASSAGEM LEGAL, 181

Indenização cabal / Cabos e tubulações / Fluxo das águas

352. POSSUIDOR DE IMÓVEL, 181

Relações de vizinhança / Demolição ou reparação / Fluxo das águas

353. PRAZOS, 181

Venda de coisa indivisível / Demolição de obra irregular / Suspensão da divisibilidade / Indivisão voluntária / Divisão da propriedade comum

354. PROIBIÇÕES, 182

Coisa indivisível / Desmoroamento / Nova destinação / Divisória existente

355. PROPRIETÁRIO, 182

Permissão de passagem / Águas remanescentes / Direito de construir / Direito de dividir despesas / Novas construções / Manejo das águas / Permissão de ingresso / Estrutura divisória / Garantia real / Fixação dos limites

Q

356. QUÓRUM DE MAIORIA ABSOLUTA, 183

Valor dos quinhões / Falta de quórum

357. QUÓRUM DE UNANIMIDADE, 183

Garantia real

R

358. RATEIO DE DESPESAS E RECEITAS, 183

Coisa comum

359. RENÚNCIA À PROPRIEDADE, 183

Isenção das despesas / Aquisição proporcional

360. RESPONSABILIDADES, 184

Danos causados

361. RESTRIÇÕES DE CONSTRUÇÃO, 184

Parede-meia / Consentimento / Interdições

S

362. SEGURANÇA, 184

Interferências do vizinho / Demolição ou reparação / Condomínio de parede-meia / Obras acautelatórias

363. SERVIDÃO DE PASSAGEM, 184

Constrangimento obrigatório / Menor ônus / Cabos e tubulações / Tolerância

364. SOSSEGO, 185

Uso anormal da propriedade

365. SUCESSÃO, 185

Condomínio comum

T

366. TERRENO, 185

Ação de demarcação / Restituição dos terrenos

U

367. USO PROVISÓRIO DO PRÉDIO, 185

Direito de vizinhança / Ingresso permitido

V

368. VENDA A ESTRANHOS, 185

Coisa indivisível

369. VIZINHANÇA, 185

Direito de ação / Passagem forçada / Condomínio de parede-meia / Tolerância

370. Votação, 186

Ver DELIBERAÇÕES / ELEIÇÃO