



CURSO INFORMATIVO PARA CONDÔMINOS

SUMÁRIO	PÁGINAS
OBJETIVOS	
1. CONDOMÍNIO	
1.1 CONDOMÍNIO - SUA DEFINIÇÃO	1
1.2 <u>ESPÉCIES DE CONDOMÍNIO:</u>	1
1.2.1 CONDOMÍNIO TRADICIONAL	1
1.2.2 CONDOMÍNIO EDILÍCIO	1
1.2.3 CONDOMÍNIO DE LOTES	2
1.2.4 CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES	2
1.2.5 CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADE	2
1.3 INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO	2
1.4 NATUREZA JURÍDICA	2
1.5 CAPACIDADE PROCESSUAL	2
1.6 LEIS QUE REGEM O CONDOMÍNIO	2
2 CONVENÇÃO CONDOMINIAL	
2.1 CONCEITO	3
2.2 ITENS OBRIGATÓRIOS	3
2.3 ATUALIZAÇÃO	3
2.3.1 QUORUM PARA ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO	3
<u>2.4 REGISTRO</u>	3
2.4.1 EFEITOS DO REGISTRO DA CONVENÇÃO	3
2.4.2 PRESUNÇÃO DE VALIDADE - SÚMULA 260 STJ	4
3 REGIMENTO INTERNO	
3.1 REGIMENTO INTERNO	4
3.2 QUORUM PARA ALTERAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO	4
3.3 ATUALIZAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO	4
4 ASSEMBLEIAS DE CONDOMÍNIO	
4.1 ESPÉCIES	5
4.1.1 ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA	5
4.1.2 ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA - AGE	6
4.1.3 ASSEMBLEIAS PERMANENTES	6
4.1.4 ASSEMBLEIAS VIRTUAIS E HÍBRIDAS	7
4.2 CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLEIA	8
4.3 INICIANDO UMA ASSEMBLEIA	8/9
4.4 ATA DE ASSEMBLEIA	10
4.5 PARTICIPAÇÃO DE INADIMPLENTES EM ASSEMBLEIAS	10
4.6 USO DE PROCURAÇÕES EM ASSEMBLEIAS DE CONDOMÍNIOS	10
4.7 CÔNJUGE OU FILHOS PODEM VOTAR?	11

5 DIREITOS DOS CONDÔMINOS	
5.1 DIREITO DE PROPRIEDADE	12
5.2 DE USO DAS PARTES COMUNS E SUAS LIMITAÇÕES	12
5.3 DE VOTO E PARTICIPAÇÃO EM ASSEMBLEIAS: CONDIÇÃO	13
6 DEVERES DOS CONDÔMINOS	
6.1 DE CONTRIBUIR PARA AS DESPESAS	14
6.2 NÃO REALIZAR OBRAS COMPROMETENDO A SEGURANÇA	14
6.3 NÃO ALTERAR A FORMA E A COR DA FACHADA	14
6.4 RESPEITAR A DESTINAÇÃO DA EDIFICAÇÃO, O SOSSEGO, A SAÚDE, A SEGURANÇA E OS BONS COSTUMES	14
6.5 AS PENALIDADES MORATÓRIAS	14
7 DIREITO DE VIZINHANÇA	
7.1 DO USO ANORMAL DA PROPRIEDADE	15
8 CONDUTA ABUSIVA – CONDÔMINO ANTISSOCIAL	
8.1 PASSO A PASSO DAS MULTAS EM CONDOMÍNIOS	15
8.2 CONDÔMINO ANTISSOCIAL - CONCEITO	16
8.3 CONDÔMINO ANTISSOCIAL – PROCEDIMENTOS	16
8.4 CONDÔMINO ANTISSOCIAL - CASOS EXTREMOS	17
8.5 CONDÔMINO ANTISSOCIAL - OUTROS CAMINHOS	17
8.6 INQUILINO ANTISSOCIAL	18
8.7 DIREITO DE DEFESA	18
8.8 EXPULSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL, É POSSÍVEL?	19
8.8.1 JURISPRUDÊNCIAS	19
9 O SÍNDICO	
9.1 QUEM PODE SER SÍNDICO?	20
9.2 SÍNDICO PROFISSIONAL X SÍNDICO MORADOR	20
9.3 CONTRATAÇÃO DO SÍNDICO PROFISSIONAL	20
9.4 ATRIBUIÇÕES BÁSICAS DO SÍNDICO	21
9.5 O QUE DIZ O CÓDIGO CIVIL SOBRE A FUNÇÃO DO SÍNDICO	21
9.6 AUTONOMIA DO SÍNDICO PARA GASTOS	21
9.6.1 GASTAR ATÉ QUANTO?	22
9.6.2 OBRA MAIS CARA	22
9.6.3 OUTRO FUNDO	22
9.6.4 AUMENTO DE TAXA	23
9.6.5 CONSELHO	23
9.6.6 ADVOGADOS	23
9.6.7 DEMISSÃO DE FUNCIONÁRIOS	23
9.7 PRESTAÇÃO DE CONTAS - COMO APRESENTAR	23
9.7.1 DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA	23
9.7.2 NÃO FOI APROVADA. O QUE FAZER?	24
9.8 DESTITUIÇÃO DE SÍNDICO	24
9.9 PERGUNTAS FREQUENTES:	25

10 ATRIBUIÇÕES DO SUBSÍNDICO E DO CONSELHO FISCAL	
10.1 SUBSÍNDICO	26
10.2 CONSELHO FISCAL	26/27
11 INQUILINOS EM CONDOMÍNIO	
11.1 QUAIS DESPESAS SÃO DO INQUILINO?	27
11.2 QUAIS DESPESAS SÃO DO PROPRIETÁRIO?	28
11.3 INQUILINOS EM ASSEMBLEIAS – Podem participar e votar?	28
11.4 A FAVOR DO VOTO DE INQUILINOS	29
11.5 CONTRA O VOTO DE INQUILINOS	29
11.6 MULTAS APLICADAS AO INQUILINO	30
12 COTA CONDOMINIAL	
12.1 FRAÇÃO IDEAL	30
12.2 O QUE É FRAÇÃO IDEAL E COMO ELA É CALCULADA?	31
12.3 RATEIO DE DESPESAS	31
13 COBERTURAS E LOJAS TÉRREAS	
13.1 COBERTURAS DEVEM PAGAR TAXA MAIOR OU IGUALITÁRIA?	32
13.1.1 O PESO DO VOTO TAMBÉM SEGUE A FRAÇÃO IDEAL?	32
13.2 – LOJAS TÉRREAS DEVEM PAGAR TAXA MENOR OU IGUALITÁRIA?	32/33
14 OBRAS E FACHADAS	
14.1 REFORMA EM EDIFICAÇÕES - NBR Nº 16.280 ABNT	34/37
14.1.1 RESPONSABILIDADE	37
14.1.2 ATUALIZAÇÃO DA NBR 16.280/2015	38
14.1.3 NOVA RESPONSABILIDADE	38
14.1.4 INFRAÇÕES	38
14.2 FACHADAS	39
14.2.1 O QUE SE ENTENDE POR FACHADA?	39
14.2.2 O QUE É FACHADA E ÁREA COMUM?	39
14.2.3 ALTERAÇÃO DE FACHADAS	39
14.2.4 UMA LISTA PRÉVIA DO QUE <u>COSTUMA</u> SER PROIBIDO	40
14.2.5 COMO APROVAR OU PERMITIR MUDANÇAS	40
14.2.6 MEDIDAS EM CASO DE INFRAÇÃO	41
15 MANUTENÇÕES E INSPEÇÕES PERIÓDICAS	
15.1 PARA-RAIOS – NR 10 ANUAL	41
15.2 EXTINTORES – NR 23 – ANUAL	41
15.3 CAIXA DE GORDURA	41
15.4 CAIXA D'ÁGUA	42
15.5 SEGURO	42
15.6 ELEVADORES	42
15.7 PISCINA	42



15.8 REDE ELÉTRICA	42
15.9 PORTÕES AUTOMÁTICOS	43
15.10 INTERFONES/TELEFONE	43
15.11 ANTENAS	43
15.12 SAUNA	43
15.13 JARDIM	43
15.14 QUADRAS ESPORTIVAS	43
15.15 PLAYGROUDS	43
15.16 TUBULAÇÃO E REGISTRO DE GÁS	44
16 QUORUM	44/45
17 RECEITAS DE ALUGUEL E DE MULTAS INFRACIONAIS	45
18 DANOS E FURTOS NOS CONDOMÍNIOS	46
18.1 INFILTRAÇÕES E VAZAMENTOS	46
18.2 FURTOS	46
19 VAGAS DE GARAGEM - ABRIGOS PARA VEÍCULOS	47
19.1 CLASSIFICAÇÃO DAS GARAGENS	48
19.2 VENDA E LOCAÇÃO PARA ESTRANHOS	49
19.3 LOCATÁRIOS E O USO DA GARAGEM	49
19.4 VAGAS ESPECIAIS	49
20 APLICATIVOS DE HOSPEDAGEM	49
20.1 LOCAÇÃO POR TEMPORADA	49
20.2 HOSPEDAGEM	50
21 ANIMAIS EM CONDOMÍNIO	50
21.1 FUNDAMENTOS JURÍDICOS	50
21.2 PORTE DO ANIMAL	51
21.3 DICAS	52
22 BARULHO	53
22.1 DIREITO DO CONDÔMINO E DIREITO DE VIZINHANÇA	53
22.2 A LEI DO SILÊNCIO EXISTE?	54
22.3 CONTRAVENÇÃO PENAL	54
22.4 COMO AGIR?	55
22.5 CONHEÇA OS LIMITES AO BARULHO NO SEU CONDOMÍNIO	55
23 ACESSO ÀS IMAGENS DAS CÂMERAS - CFTV	55
23.1 QUEM PODE ACESSAR AS GRAVAÇÕES?	56

24 RESPONSABILIDADE CIVIL E CRIMINAL	56
24.1 CONCEITOS	56
24.2 RESPONSABILIDADE CIVIL DO SÍNDICO E DO CONDÔMINO	56
24.2.1 RESPONSABILIDADE CIVIL DO SÍNDICO	56
24.2.2 RESPONSABILIDADE CIVIL DO CONDOMÍNIO/CONDÔMINOS	56
24.2.3 OBJETOS CAÍDOS OU LANÇADOS DE PRÉDIO	57
24.3 RESPONSABILIDADE CRIMINAL DO SÍNDICO E DO CONDÔMINO	57
24.3.1 RESPONSABILIDADE CRIMINAL DO SÍNDICO	57
24.3.2 RESPONSABILIDADE CRIMINAL DO CONDÔMINO	58
25 CONDOMÍNIO E CONDÔMINOS NO JUDICIÁRIO	58
25.1 INADIMPLÊNCIA E COBRANÇA	58
25.2 DIVULGAÇÃO DOS INADIMPLENTES	58
25.3 TÍTULOS EXECUTIVOS EXTRAJUDICIAIS	59
25.3.1 EXECUÇÃO DE CRÉDITOS CONDOMINIAIS	59
25.3.2 AÇÕES DE COBRANÇA	59
25.4 AÇÃO DE EXIGIR CONTAS (ANTIGA AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS)	60
25.4.1 ILEGITIMIDADE DO CONDÔMINO PARA PROPOR AÇÃO DE EXIGIR CONTAS	61
25.5 AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA	61
26 ANTECIPAÇÃO DAS TAXAS CONDOMINIAIS POR TERCEIRO. O CONDÔMINO ESTÁ QUITE?	62
27 LGPD-LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS	63
27.1 PRINCIPAIS CONCEITOS	63
27.2 SANÇÕES – ARTIGO 52 (A PARTIR DE AGOSTO 2021)	64
27.3 QUAIS AS REGRAS MAIS IMPORTANTES TRAZIDAS PELA NOVA LEI?	64
27.4 O CONDOMÍNIO É UM CAPTADOR DE DADOS?	64
27.5 A LGPD PODE AFETAR OS CONDOMÍNIOS? DE QUE FORMA?	64
27.6 COMO FICA A SEGURANÇA DO CONDOMÍNIO?	65
27.7 A DICA QUE PRECISA SER DADA	65
27.8 PARA SE ADEQUAR À LEI	66
27.9 QUAL A APLICABILIDADE NOS CONDOMÍNIOS?	66
28 GLOSSÁRIO: TERMOS USADOS EM ASSEMBLEIAS	67/68
29 JURISPRUDÊNCIAS DO STJ - SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA	69
29.1 ALTERAÇÃO DE REGIMENTO INTERNO - QUORUM	69
29.2 INSUFICIÊNCIA DE QUORUM – RATIFICAÇÃO POSTERIOR	70
29.3 DESTITUIÇÃO DE SÍNDICO - QUORUM	71
29.4 ASSEMBLEIA CONVOCAÇÃO – ORDEM DO DIA	72
29.5 INADIMPLÊNCIA – SUSPENSÃO DE SERVIÇOS ESSENCIAIS	73
29.6 INADIMPLÊNCIA – ACESSO ÀS PARTES COMUNS	74/75



SINDICATO DOS CONDOMÍNIOS DO RN

29.7 INADIMPLÊNCIA - ACESSO A ÁREA DE LAZER	76/77
29.8 INADIMPLÊNCIA - RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO	78
29.9 INADIMPLÊNCIA - CONDÔMINO ANTISSOCIAL - DEFESA	79
29.10 VAGA DE GARAGEM - TIPOS	80
29.11 DESCONTO - PONTUALIDADE	81
29.12 FURTO EM CONDOMÍNIO	82
29.13 DÉBITO DO CONDOMÍNIO - PENHORA DE BENS DOS CONDÔMINOS	83
29.14 TAXA CONDOMINIAL - DESCONTO DA CONSTRUTORA	84
29.15 ANIMAIS EM CONDOMÍNIO	85
<hr/>	
30. PRINCIPAIS TEXTOS LEGAIS	86
30.1 CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO - LEI Nº 10.406 - DO CONDOMÍNIO EDÍLIO	86
<hr/>	
31 MODELOS DE DOCUMENTOS	93
ANEXO I - CONTRATO DE SINDICÂNCIA	93/97
ANEXO II - EDITAL DE CONVOCAÇÃO - DESTITUIÇÃO DE SÍNDICO	98
ANEXO III - PROCURAÇÃO	99
ANEXO IV - TERMO DE ENTREGA DE IMAGENS	100
<hr/>	
<hr/>	
<hr/>	