



# DIREITO CONDOMINIAL



**Direito Condominial na Prática!**

**Tudo o que você precisa saber sobre problemas e desafios dos Síndicos, Advogados e Empresas Administradoras**

Professor Henrique Castro

# Direito Condominial

Direito Condominial na Prática!

Tudo o que você precisa saber sobre problemas e desafios dos  
Síndicos, Advogados e Empresas Administradoras

Professor Henrique Castro

Copyright © 2020 Brasília Cursos & Soluções Jurídicas

Todos os direitos reservados.

CDU: 342.12 /342.5

# CONTEÚDO

<b>Perguntas e Respostas.....</b>	<b>5</b>
1 Quem pode convocar assembleia?.....	5
2 Em que situações o locatário vota em assembleia?.....	5
3 O que pode ser votado em assembleia? .....	5
4 Qual a importância do Edital de Convocação? .....	6
5 Existe a necessidade de registrar em cartório as atas de assembleia? .....	6
6 Existe a necessidade de após uma assembleia, fazer uma ata escrita? .....	6
7 É legal a votação secreta em assembleia?.....	7
8 É permitido votar em assembleia mediante procuração? .....	7
9 Existe possibilidade de limitar o número de procurações por condômino?.....	7
10 É necessário o reconhecimento de firma na procuração?.....	8
11 Pode o síndico ou o conselho aumentar a taxa de condomínio ou o pró-labore do síndico ou criar taxa extra sem aprovação de assembleia?.....	8
12 Quais os pré-requisitos para convocação de assembleia? .....	8
13 Quem pode ser síndico de condomínio?.....	8
14 É necessário quorum qualificado para eleição de síndico? .....	9
15 O síndico tem poder de voto na assembleia para eleição de novo síndico? .....	9
16 Por quanto tempo pode-se exercer a função de síndico?.....	9
17 O síndico pode ser remunerado?.....	9
18 O síndico tem direito de receber 13º?.....	10
19 Em que situações o síndico pode ser destituído? .....	10
20 Quais são as atribuições do síndico?.....	10
21 Quais são as funções do subsíndico? .....	11
22 Quem pode compor o Conselho Consultivo e Conselho Fiscal?.....	11
23 O Conselho tem o poder de aprovar contas?.....	11
24 Quais os tipos de obras no Condomínio?.....	11
25 Pode se realizar obras sem autorização da assembleia? .....	12
26 O condomínio responde por roubo ou furto nas unidades habitacionais? .....	12
27 O condômino pode alterar sua unidade, afetando a fachada do prédio?.....	13
28 Pode o condômino fechar o hall de entrada do elevador em seu andar? .....	13
29 O condômino morador no último andar pode colocar trancas na porta do elevador de acesso a seu andar? .....	13
30 Apartamento de cobertura deve arcar com os custos as despesas de conservação do terraço, para impedir que as unidades abaixo sofram reflexos das intempéries da natureza? .....	14
31 A área comum do condomínio que é utilizada de forma exclusiva pelo condômino, de quem é a responsabilidade de mantê-la? .....	14
32 Quando uma pessoa adquire um imóvel em condomínio, e esta unidade habitacional é detentora e débitos. O comprador assume a dívida? .....	15
33 O único bem de família pode ser penhorado por débitos condominiais? .....	15
34 O condômino inadimplente pode votar em assembleia? .....	15

35	Proprietário aluga seu imóvel, de quem é a obrigação de pagar a taxa extra?	15
36	Quem contribui para a conta “Fundo de Reserva”? Locador ou Locatário? ..	16
37	Em que situações o condomínio pode usar o “Fundo de Reserva”? .....	16
38	O Código Civil de 2002 obriga o condomínio a alterar a Convenção? .....	16
39	Para aprovação e alteração do Regimento Interno Quorum qualificado? .....	17
40	Os empregados em condomínio devem seguir o que determina a CLT - Consolidação das Leis Trabalhistas? .....	17
41	Para que serve a Convenção Coletiva de Trabalho - CCT? .....	17
42	Como os conselheiros poderão ser destituídos? .....	18
43	O Conselho pode destituir o síndico? – .....	18
44	O novo Código Civil permite a exclusão do condômino antisocial? .....	18
45	O inquilino pode participar do Conselho? .....	19
46	O locatário é condômino? .....	19
47	O síndico pode votar na Assembleia de Condomínio? .....	19
48	O síndico, membros do conselho consultivo e empregados do condomínio podem receber procurações para votarem em Assembleia? .....	19
49	Os condôminos inadimplentes têm direito a voto nas Assembleias? .....	20
50	Quantas Assembleias deverão ser realizadas anualmente pelo condomínio? .....	20
51	É permitido colocar o número do condômino inadimplente? .....	20
52	É possível tornar automática a multa para o condômino inadimplente? .....	21
53	O locatário (inquilino) deve contribuir para o Fundo de Reserva? .....	21
54	O que pode ser cobrado quando o condômino atrasa o pagamento da cota? ..	21
55	Qual a finalidade do Fundo de Reserva? .....	22
56	Qual o prazo para a propositura da ação de cobrança das cotas em atraso? ..	22
57	A instalação de ar condicionado é permitida? .....	22
58	O condomínio que tem gás canalizado pode utilizar-se de botijões? .....	23
59	O envidraçamento da varanda e grades alteram a fachada edifício? .....	23
60	Pode um condômino trocar a porta de entrada de sua unidade? .....	23
61	Pode o condômino dar em garantia uma área comum? .....	23
62	Quem responde por vazamentos ocorridos do edifício? .....	24
63	Responsabilidade de furto cometido pelo empregado do condomínio? .....	24
64	O condomínio responde por furto ou danos na garagem? .....	24
65	O condomínio responde por furto ocorridos no interior dos apartamentos? ..	25

## **Referências Bibliográficas.....25**

## **Sobre o Autor.....26**

# Perguntas e Respostas

## 1. Quem pode convocar assembleia?

Em geral é convocada pelo síndico, mas pode também ser convocada por 1/4 dos moradores, se a Convenção não dispuser de forma diferente. Existe também a possibilidade da Convenção do Condomínio prever que o subsíndico ou os membros do conselho também convoque.

## 2. Em que situações o locatário vota em assembleia?

Inicialmente tem-se que observar se a unidade habitacional está adimplente com as taxas condominiais, pois se trata de pré-requisito para se votar em assembleia. Em estando, conforme disciplina a Lei 9.267/96, o locatário poderá votar em todas as despesas que não envolvam taxas extraordinárias, desde que o condômino-locador não compareça à assembleia.

- Acompanho a posição que inquilino só poderá votar se detiver procuração, a obrigação de votar é do condômino.

## 3. O que pode ser votado em assembleia?

A assembleia poderá deliberar exclusivamente sobre a matéria que constar na Ordem do Dia do Edital de Convocação. É proibido que assembleia delibere matérias de cunho relevante que não constem do Edital, mesmo constando na Ordem do Dia o item Assuntos Gerais.

#### **4. Qual a importância do Edital de Convocação?**

O Edital de Convocação é o veículo que dá publicidade e oportunidade para que os condôminos possam estar em assembléia, a fim de deliberar os assuntos previamente elencados. Observa-se que qualquer assunto que não esteja no Edital de Convocação e seja de relevância para o cotidiano condominial, não poderá ser votado, haja vista que os condôminos foram cerceados do direito de exercer o voto democrático, a favor ou contra as matérias votadas em assembléia. O grande perigo é aprovar uma matéria de relevância para o condomínio no item Assuntos Gerais, pois é passível de anulação judicial, vez que, conforme disciplina o art. 12, § 5º, da Lei 4.591/64, o condômino que não estiver presente em assembléia terá obrigação de acatar suas deliberações, porém, se tal deliberação não foi previamente noticiada, não pode o condômino sofrer as sanções previstas no artigo acima citado.

#### **5. Existe a necessidade de registrar em cartório as atas de assembleia?**

A ata de assembleia, em regra, é um ato jurídico perfeito, desde que não aponte qualquer vício que venha a propiciar sua nulidade. As atas de assembléia sem registro somente têm valor perante os condôminos e demais moradores do prédio. Para que a ata de assembleia tenha valor perante terceiros, com por exemplo, bancos, órgãos públicos, dentre outros, deve a mesma ser registrada, pois somente assim ela terá publicidade, condição indispensável para sua validade plena perante terceiros.

#### **6. Existe a necessidade de após uma assembleia, fazer uma ata escrita?**

Toda deliberação de assembléia deve ser registrada por escrito, em livro próprio ou em folhas avulsas, desde que conste a assinatura

dos condôminos presentes. Nota-se que a ata de assembleia também pode ser assinada somente pelo presidente e pelo secretário da assembleia, sendo obrigatoriamente acompanhada da lista de presença dos condôminos. Nenhuma deliberação de assembleia que não conste em ata escrita tem valor no mundo jurídico.

## **7. É legal a votação secreta em assembleia?**

A Convenção do Condomínio tem o poder de normatizar a forma de votação. Também pode a própria assembleia deliberar qual será a forma de exercício do voto, não existindo qualquer vedação legal no voto secreto. Inclusive existem no mercado sistemas e painéis de votação secretos (Ex.: Votcom).

## **8. É permitido votar em assembleia mediante procuração?**

A legislação brasileira permite expressamente a utilização de procuração pública ou particular para que o condômino ausente se faça representar por outra pessoa.

## **9. Existe possibilidade de limitar o número de procurações por condômino para votar em assembleia?**

A lei não limita a quantidade de procurações que uma pessoa pode receber para votar em assembleia, porém a convenção ou uma deliberação de assembleia tem o poder de limitar a quantidade de procurações outorgadas a uma só pessoa. Assim, se existir regramento impedindo que uma pessoa vote por procuração representando mais de uma unidade, o regramento condominial proíbe a utilização de mais de uma procuração.

## **10. É necessário o reconhecimento de firma na procuração?**

Segundo dispõe o Código Civil, em seu artigo 654, § 2º, um terceiro poderá exigir que a procuração traga firma reconhecida, sendo assim, não é obrigatório mas sim, necessário.

## **11. Pode o síndico ou o conselho aumentar a taxa de condomínio ou o pró-labore do síndico ou criar taxa extra sem aprovação de assembleia?**

Em regra não, pois somente a assembleia tem poder de deliberar aumento ou criação de despesas para o condomínio. Porém, se o regime de contribuição de taxa ordinária for deliberado por assembleia para que seja rateio real mensal, não necessita o síndico de convocar mensalmente uma assembleia para fazer a simples divisão aritmética.

## **12. Quais os pré-requisitos para convocação de assembleia?**

Elaborar Edital de Convocação, constando nele: dia, hora, local e assuntos a serem tratados. Deverá ser entregue a todos os condôminos com a antecedência prevista na Convenção do Condomínio, observando a forma que a Convenção determina para a circulação do Edital.

## **13. Quem pode ser síndico de condomínio?**

A lei prevê que qualquer pessoa pode ser síndico de condomínio, condômino ou não. A Convenção do Condomínio tem o poder de restringir quais pessoas que podem se candidatar à função de síndico. Se a convenção determinar que o somente os condôminos podem ser síndicos, tem-se que obedecer o instrumento convencional.

#### **14. É necessário quorum qualificado para eleição de síndico?**

Desde que conste na Ordem do Dia do Edital de Convocação, a assembléia pode deliberar com quaisquer números de condôminos presentes à assembleia, em segunda chamada.

#### **15. O síndico tem poder de voto na assembleia para eleição de novo síndico?**

Todo condômino tem o direito de votar em qualquer assunto da Ordem do Dia Edital de Convocação, inclusive para eleição de síndico. Tem-se que observar apenas se ele está adimplente e é condômino ou procurador de algum condômino.

#### **16. Por quanto tempo pode-se exercer a função de síndico?**

Conforme dispõe o ordenamento jurídico, o mandato do síndico não pode exceder a dois anos, podendo ser reeleito. Algumas convenções determinam que o mandato do síndico terá a vigência de até dois anos, permitida a reeleição. A grande questão é saber se o síndico pode ser reeleito por diversas vezes, perpetrando indefinidamente na função. A legislação dá o direito à Convenção de regulamentar a lacuna da quantidade de vezes para a reeleição.

#### **17. O síndico pode ser remunerado?**

Sim. A Lei 4.591/64, em seu artigo 22, § 4º, determina que a assembléia que eleger o síndico, irá fixar o pró-labore, caso a convenção dispuser diferentemente. Ou seja, se a convenção determinar que o prólabore do síndico será apenas a isenção da taxa condominial,

somente uma assembléia com quorum de 2/3 dos condôminos poderá modificar tal determinação. Tem-se que observar que sobre o pró-labore do síndico existe a incidência de tributação.

## **18. O síndico tem direito de receber 13º?**

Somente se a assembléia deliberar favoravelmente sobre o pagamento do 13º do síndico e a convenção não dispuser de forma diferente.

## **19. Em que situações o síndico pode ser destituído?**

O síndico não tiver cumprido com suas obrigações, tais como: prestação de contas, e irregularidades na administração, poderá ele ser destituído com quorum de maioria de 50% mais um do total dos condôminos presentes em assembleia.

## **20. Quais são as atribuições do síndico?**

Dentre as principais atribuições do síndico, encontra-se a de representar ativa e passivamente o condomínio, em juízo ou fora dele, nos atos necessários à defesa dos interesses comum; dar imediato conhecimento à assembléia nos procedimentos judiciais ou administrativos de interesse comum; cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as deliberações de assembléia; diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação de serviços que interessem aos possuidores; elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano; cobrar dos condôminos as contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas; prestar contas à assembléia, anualmente e quando exigidas; realizar o seguro edificação. Tudo conforme disciplina o artigo 1.348 do Código Civil e artigo 22 da Lei 4.591/64.

## **21. Quais são as funções do subsíndico?**

Conforme estabelece o § 6º do artigo 22 da Lei 4.591/64, compete à Convenção prever a eleição do síndico, subsíndico, definido as atribuições. Observa-se que, caso o síndico seja destituído ou renuncie, o subsíndico irá assumir o mandato de forma temporária, até que seja eleito o novo síndico, mas se a convenção dispuser que o subsíndico irá cumprir o restante do mandato, não será necessária uma nova eleição.

## **22. Quem pode compor o Conselho Consultivo e Conselho Fiscal?**

Segundo dispõe a Lei 4.591/64, em seu artigo 23, somente o condômino (proprietário) poderá ser membro do Conselho Consultivo. Para ser membro do Conselho Fiscal o Código Civil, em seu artigo 1.356, não restringe ao condômino (proprietários) o direito de ser membro do Conselho Fiscal, podendo assim, o inquilino exercer tal função.

## **23. O Conselho tem o poder de aprovar contas?**

Não, em hipótese alguma, o Conselho tem poder de aprovar contas, pois o Conselho Consultivo tem como finalidade ser um órgão de consulta do síndico, podendo assessorá-lo para definir e traçar os rumos da administração. Já o Conselho Fiscal tem como finalidade emitir parecer sobre as contas do síndico, a fim de que a assembléia possa aprova-las ou não, assim, fica claro que somente a assembléia tem o poder de aprovar contas da administração do síndico.

## **24. Quais os tipos de obras no Condomínio?**

O condomínio pode ter três tipos de obra: a voluptuária, a útil e a

necessária, conforme determina o artigo 1.341 do Código Civil.

**Obra Voluptuária:** As voluptuárias são as obras de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o torne mais agradável ou sejam de elevado valor (artigo 93, § 1º - Código Civil). Assim

verifica-se que a obra voluptuária é aquela que não seria importante realizar, como por exemplo, a substituição de cerâmica nas colunas do prédio por granito.

Para a realização dessa obra é necessário o quorum de 2/3 do total dos condôminos aprovando em assembléia.

**Obra Útil:** As úteis são as que aumentam ou facilitam o uso do bem (artigo 93 § 2º - Código Civil).

Para exemplificar, podemos lembrar que a modernização de um elevador é uma obra útil, pois dará, mas facilidade e comodidade aos condôminos na utilização do bem comum. Para tanto será necessário que a maioria do total dos condôminos, ou seja, 50% mais um, aprovevem a realização da obra.

**Obra Necessária:** Como o próprio nome sugere, são necessárias as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore (artigo 93, § 3º - Código Civil).

Para tanto será necessário que a maioria simples dos condôminos, ou seja, 50% mais um, dos presentes em assembléia, aprovevem a realização da obra.

## 25. Pode se realizar obras sem autorização da assembleia?

Em regra, não, mas, excepcionalmente, se a obra for necessária e urgente e de pequeno valor, pode a mesma ser realizada sem a prévia aprovação da assembleia.

## 26. O condomínio responde por roubo ou furto nas unidades habitacionais?

O condomínio somente terá responsabilidade objetiva se sua convenção ou regimento interno assim deliberar, caso contrário, a responsabilidade do condomínio será subjetiva, ou seja, somente se o seu representante legal ou seus empregados agiram em desconformidade da lei, que o condomínio deverá reparar o dano. Tem-se que observar se o condomínio em assembléia o item segurança, contratando empregados para tal destinação. Ressalta-se que, se o condomínio tiver cláusula de não responsabilidade civil, este não poderá responder por danos sofridos.

### **27. O condômino tem direito de alterar sua unidade, afetando a fachada do prédio?**

O condômino só poderá realizar obras que altere a fachada do prédio mediante aprovação prévia da assembléia, observando o quorum mínimo de 2/3 dos condôminos anuindo para a alteração. Pode-se dar como exemplo de alteração: mudança de cor das varandas, envidraçamento da varanda, colocação de grades e toldos, dentre outras.

### **28. Pode o condômino fechar o hall de entrada do elevador em seu andar?**

Mesmo com a anuência de seu(s) vizinho(s) de andar, o condômino somente poderá efetuar o fechamento mediante autorização de assembléia, com quorum de 2/3 dos condôminos aprovando.

### **29. O condômino morador no último andar pode colocar trancas na porta do elevador de acesso a seu andar?**

Mesmo que a unidade habitacional ocupe todo o andar de acesso

ao elevador, o condômino não terá o direito de obstruir a circulação dos demais condôminos nas áreas comuns, pois, se o elevador dá acesso ao hall de entrada (área comum) não pode o condômino, sem autorização prévia da assembléia, com quorum qualificado, impedir o acesso ao local.

### **30. Apartamento de cobertura deve arcar com os custos as despesas de conservação do terraço, para impedir que as unidades abaixo sofram reflexos das intempéries da natureza?**

Em regra os terraços dos prédios de condomínios são mantidos pelas despesas coletivas, mas quando o prédio contém unidades habitacionais que ocupam a cobertura, e estes têm terraços individuais, compete ao proprietário a obrigação de manter a impermeabilização do local, de modo a impedir que os efeitos da natureza afetem outras unidades.

### **31. A área comum do condomínio que é utilizada de forma exclusiva pelo condômino, de quem é a responsabilidade de mantê-la?**

Existem alguns casos em que o condomínio é detentor de espaços comuns que podem ser utilizados de forma individual tais como depósitos, armários em garagem, dentre outros.

Nesses casos o condômino que utiliza de forma exclusiva a parte comum do condomínio deve arcar com as despesas de manutenção.

### **32. Quando uma pessoa adquire um imóvel em condomínio, e esta unidade habitacional é detentora e débitos. O comprador assume a dívida?**

A questão em comento tem sua resposta prevista em lei, o artigo 1.345 do Código Civil não deixa dúvidas de que o comprador do imóvel assume todos os débitos oriundos da unidade habitacional, inclusive multas e juros.

### **33. O único bem de família pode ser penhorado por débitos condominiais?**

Apesar da lei determinar que o bem de família é impenhorável, existem exceções, dentre elas o débito condominial, que, por ser originário do próprio imóvel, pode acarretar penhora e a perda do imóvel.

### **34. O condômino inadimplente pode votar em assembleia?**

Não. A legislação deixa bem claro que o condômino inadimplente não tem o poder de votar nas deliberações de assembleia, conforme está previsto no artigo 1.335, inciso III do Código Civil.

### **35. Quando o condômino proprietário aluga seu imóvel, de quem é a obrigação de pagar a taxa extra?**

A lei 8.245/91, em seu artigo 22, deixa bem claro que compete ao proprietário a obrigação do pagamento das despesas extraordinárias do condomínio e o artigo 23 do mesmo dispositivo legal determina que as despesas ordinárias é de competência do inquilino.

### **36. Quem contribui para a conta “Fundo de Reserva”? Locador ou Locatário?**

Como foi exposto na questão anterior, o item G do artigo 22 da Lei do Inquilino não deixa margens para dúvidas, quem contribui é o Locador (proprietário). Observa-se que quando o fundo de reserva for utilizado para o custeio ou complementação das despesas ordinárias, a obrigação de repor será do inquilino, na proporção ao período da ocupação do imóvel.

### **37. Em que situações o condomínio pode usar o “Fundo de Reserva”?**

Na Convenção do Condomínio devem vir explícitas as situações em que pode se usar o fundo de reserva. Normalmente usa-se para despesas necessárias e emergenciais.

### **38. O Código Civil de 2002 obriga o condomínio a alterar a Convenção?**

Não. A Lei 10.406/2002 que criou o Novo Código Civil não impõe aos condomínios a obrigação de alterar sua convenção. Porém, conforme disciplina o artigo 2.035, parágrafo único: “nenhuma convenção prevalecerá se contrariar preceitos de ordem pública, tais como os estabelecimentos por este código para assegurar a função social da propriedade e dos contratos”. Observa-se que o legislador deixou claro que somente as cláusulas que forem incompatíveis com ordenamento jurídico vigente não serão aplicadas, sendo assim, as disposições convencionais que afrontarem a lei ficarão em desuso, valendo somente o disposto na legislação.

### **39. Para aprovação e alteração do Regimento Interno é necessário quorum qualificado?**

Antes de vigência do Código Civil de 2002 não existia quorum qualificado para discutir regimento interno, excetuando quando previsto em convenção. Contudo, a nova lei determina em seu artigo 1.531 - Depende da a- provação de dois terços dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende de aprovação pela unanimidade dos condôminos (Redação dada pela Lei nº. 10.931, de 02 agosto de 2004). - retirando a expressão “Regimento Interno”, gerando entendimento de maioria simples, o quorum para sua aprovação.

### **40. Os empregados em condomínio devem seguir o que determina a CLT - Consolidação das Leis Trabalhistas?**

Sim, condomínios terem a obrigação de cumprir e fazer cumprir os preceitos previstos na CLT, existe também a obrigação de observar e também cumprir o que determinam as Convenções Coletivas de Trabalho de cada estado.

### **41. Para que serve a Convenção Coletiva de Trabalho - CCT?**

A CCT é o instrumento normativo onde os sindicatos laborais e patronais convencionam cláusulas que passam a ter força de lei com a finalidade precípua de normatizar a relação de trabalho. A CCT tem legalidade ampla e irrestrita, pois é amparada pela Constituição Federal e pela CLT, onde o legislador deu aos sindicatos poderes para, inclusive quando for o caso, reduzir salários, que é, teoricamente, a parte imutável da relação de emprego.

As CCTs são de extrema relevância, pois demonstram as vicissitudes regionais que o legislador não poderia observar, vez que sua função é criar leis de abrangência nacional. Assim, com o bom senso

que é peculiar dos representantes sindicais, as relações de trabalho são lapidadas ao ponto de praticamente eliminar todas as questões inerentes à matéria.

#### **42. Como os conselheiros poderão ser destituídos?**

Os conselheiros só poderão ser destituídos em Assembléia Geral especificamente convocada, que preencha o “quorum” previsto na Convenção a respeito e no silêncio desta, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais.

#### **43. O Conselho pode destituir o síndico? –**

Não. A destituição do síndico é ato de competência privativa do órgão que o escolhe, isto é, da Assembléia Geral, mediante o voto da maioria absoluta dos condôminos presentes ao ato (50% mais um) e desde que fundamentada na prática de irregularidade, na não prestação de contas, ou nos atos de má gestão, nos termos do artigo 1349 do novo Código Civil.

#### **44. O novo Código Civil permite a exclusão do condômino antisocial?**

Não. O artigo 1337, parágrafo único, do novo Código Civil, estabelece a aplicação de multa pecuniária correspondente até o décuplo da contribuição condominial como sansão cabível. Ademais, a exclusão do condômino anti-social encontra óbice no direito de propriedade, constitucional (artigo 5º, XXII e XXIII, da Constituição Federal).

#### **45. O inquilino pode participar do Conselho?**

Sim. O novo Código Civil faculta a criação do Conselho Fiscal composto de três membros, com mandato não superior a dois anos, eleitos em Assembléia, não se exigindo que sejam condôminos, com a competência específica de análise das contas do Síndico.

#### **46. O locatário é condômino?**

Não. Nos termos do artigo 1334, parágrafo 2º, do novo Código Civil, são condôminos os proprietários ou todos aqueles que, apesar de tecnicamente não serem proprietários, forem titulares de direito à aquisição da propriedade imobiliária (promitentes compradores, cessionários, promitentes cessionários).

#### **47. O síndico pode votar na Assembleia de Condomínio?**

Se o síndico for condômino poderá discutir e votar todas as matérias constantes da ordem do dia, salvo aquelas relacionadas às suas contas e administração, se assim dispuser a Convenção do Condomínio. Do contrário, o síndico poderá participar e votar de qualquer assunto colocado em pauta.

#### **48. O síndico, membros do conselho consultivo e empregados do condomínio podem receber procurações para votarem em Assembleia?**

Não existe proibição legal nesse sentido. Contudo trata-se de medida salutar proibir a constituição do procurador na pessoa do síndico, qualquer membro do conselho fiscal e/ou consultivo, bem como empregados do condomínio, através de cláusula expressa na

Convenção.

#### **49. Os condôminos inadimplentes têm direito a voto nas Assembleias?**

Não. O artigo 1335, III, do novo Código Civil expressamente veda a participação e o voto do inadimplente nas Assembleias Gerais de condôminos.

#### **50. Quantas Assembleias deverão ser realizadas anualmente pelo condomínio?**

O artigo 1350 do Código Civil determina que haverá, anualmente, uma Assembleia Geral Ordinária dos condôminos para aprovar o orçamento das despesas, das contribuições dos condôminos e da prestação de contas, e eventualmente eleição do síndico e a alteração do Regimento Interno. Com relação às Assembleias Gerais Extraordinárias, serão estas realizadas quantas vezes forem necessárias, segundo o síndico ou 1/4 dos condôminos.

#### **51. É permitido colocar o número do apartamento do condômino inadimplente no demonstrativo financeiro do condomínio?**

Sim. Desde que a informação fique restrita aos condôminos. Cabe dizer que os condôminos pontuais têm o direito de saber quais e quantos são os condôminos inadimplentes. Trata-se de um exercício regular de direito por parte dos condôminos, bem como de um dever que o síndico possui de prestar contas à comunidade condominial.

## **52. É possível tornar automática a multa para o condômino reiteradamente inadimplente?**

Não. Há possibilidade da multa de até 5 (cinco) vezes o valor da contribuição mensal ao condômino que descumpra reiteradamente seus deveres, desde que tal sanção seja, caso a caso, previamente autorizada por assembléia que reúna o quorum de 3/4 dos condôminos restantes (conforme o artigo 1337, caput, do novo Código Civil), proporção que no mais das vezes inviabilizará a iniciativa.

## **53. O locatário (inquilino) deve contribuir para o Fundo de Reserva?**

O locatário deve contribuir na reposição do Fundo de Reserva, quando as despesas tiverem ocorrido durante o período da locação e forem ordinárias. Se o condomínio estiver constituindo o fundo, a arrecadação será considerada extraordinária e, portanto, paga pelo proprietário.

## **54. O que pode ser cobrado quando o condômino atrasa o pagamento da cota?**

O Novo Código Civil determina a aplicação de: Juros moratórios de 1% ao mês ou outro patamar estipulado pela Convenção de Condomínio, desde que inferior a 1%; Multa moratória de 2% sobre o débito; Atualização monetária conforme índice previsto na Convenção.

## **55. Qual a finalidade do Fundo de Reserva?**

Sua finalidade é atender a despesas imprevisíveis e inadiáveis, ou seja, é uma garantia para casos emergenciais. Conseqüentemente, não pode ser distribuído aos condôminos, nem restituído proporcionalmente aos que alienar sua unidade autônoma.

## **56. Qual o prazo para a propositura da ação de cobrança das cotas em atraso?**

A partir de momento em que se descumpra a data de vencimento fixado para o pagamento das contribuições condominiais a ação de cobrança pode ser proposta. Contudo, é conveniente que o condomínio aguarde o decurso de 3 (três) meses, período em que deverá desenvolver a cobrança amigável (extrajudicial) através do advogado. Por fim, vale lembrar que é de 5 (cinco) anos o prazo prescricional para a cobrança das dívidas do condomínio regularmente aprovadas, nos termos do artigo nº 206, parágrafo 5º, I, do novo Código Civil.

## **57. A instalação de ar condicionado é permitida?**

Para se instalar aparelhos de ar condicionados é necessário que os seguintes itens sejam satisfeitos:

A - Edificação deve possuir capacidade elétrica para atender a instalação do equipamento em todas as unidades atestadas por engenheiro elétrico com a devida ART - Anotação Responsabilidade Técnica.

B - Os locais de instalação desses aparelhos devem ser padronizados de modo a não comprometer a estética e segurança da edificação ou sua fachada.

C - Todos os dados e informações devem ser levados para aprovação em Assembléia Geral especialmente convocada para este fim.

## **58. O condomínio que tem gás canalizado pode utilizar-se de botijões?**

O assunto é de interesse local, dependendo sua proibição ou permissão da Legislação Municipal aplicável.

## **59. O envidraçamento da varanda, colocação de grades ou telas, alteram a fachada do edifício?**

Apesar do assunto ser polêmico, admite-se o envidraçamento da varanda quando se demonstra que essa alteração não afeta a harmonia da fachada segundo modelo padrão (cor, desenho, material, etc.) previamente aprovado em Assembléia. O mesmo ocorre com as grades de proteção ou telas.

## **60. Pode um condômino trocar a porta de entrada de sua unidade?**

A modificação das portas voltadas para o corredor dependerá da concordância e autorização de todos os condôminos residentes no andar.

## **61. Pode o condômino dar em garantia uma área comum?**

Não. O Artigo 1339, parágrafo 1º, do novo Código Civil veda expressamente que as partes comuns não podem ser alienadas ou gravadas em separado.

## **62. Quem responde por vazamentos ocorridos nos ramais e colunas do edifício?**

Os vazamentos procedentes de ramais são de responsabilidade do condômino, pois esse encanamento é de seu uso exclusivo. Em se tratando de vazamentos que se originam na coluna ou área comuns do edifício, a responsabilidade é do condomínio.

## **63. De quem é a responsabilidade na ocorrência de furto cometido pelo empregado do condomínio?**

A responsabilidade recai sobre o condomínio sempre que um fato seja atribuído à ação ou à omissão do síndico ou dos empregados.

## **64. O condomínio responde por furto ou danos na garagem?**

Em regra o condomínio não responde civilmente pelos furtos ou danos ocorridos nas suas áreas comuns. Para o fim de se saber se excepcionalmente haverá a responsabilidade civil, cada caso merece ser estudado como a aplicação sucessiva dos parâmetros abaixo:

A - Existência do nexo causal (veracidade de que o dano ocorreu nos limites do condomínio);

B - Existência de causa excludente de responsabilidade (caso fortuito ou força maior) ou de uma possível culpa exclusiva do vitimado;

C - Verificação de que o dano ocorreu, ou não por dolo ou explícita e patente culpa do representante ou prepostos do condomínio (empregados);

D - Verificar o que a Convenção de Condomínio diz a respeito do assunto, tanto no aspecto positivo, prevendo expressamente a responsabilização do condomínio, ou no aspecto negativo, contendo

cláusula de não indenizar;

E - Constatação do nível, proporção e qualidade da segurança existente no condomínio. Quanto maior for a segurança fornecida, maiores serão as despesas arcadas pelos condôminos e conseqüentemente, maior será o dever de guarda assumido pelo condomínio. Se o condomínio não dispõe de segurança especial possuindo apenas portaria ou guarita, então não haverá responsabilidade, devendo cada condômino vitimado arcar com o preço do seu prejuízo.

## **65. O condomínio responde por furto ocorridos no interior de um dos apartamentos?**

O condomínio só responde por furto ocorrido no interior das unidades autônomas se houver concreta participação, direta ou indiretamente, de empregado seu, pois a administração é exercida em relação às partes comuns e não à propriedade exclusiva de cada condômino.

## **Referências**

ANGÉLICO, Américo Isidoro. Condomínio no novo código civil. São Paulo: Ed. Juarez Oliveira.

LOPES, João Batista. Condomínio. São Paulo: Ed. RT.

QUEIROZ ASSIS, Olney et. at. Manual de direito condominial. São Paulo: YK Editora.

QUEIROZ, Luiz Fernando de. Quórum no condomínio: o poder do voto nas assembleias. Curitiba: Ed. Bonijuris.

ZAIM, Miguel. Síntese do direito condominial contemporâneo. Cuiabá: 2019.



Brasília Cursos &  
Soluções Jurídicas

# Sobre o Autor – Professor Henrique castro



Pós-graduado em Direito Público. É advogado militante nas searas da Advocacia Cível, Condominial, Empresarial e Trabalhista (desde/2003).

Presidente da Comissão de Direito Condominial da Subseção da Ordem do Advogados de Taguatinga (OAB/DF) (2019/2021). Secretário-geral Adjunto da Comissão de Direito Condominial da Seccional da Ordem do Advogados do Brasil DF (OAB/DF) (2020/2021).

Membro da Comissão Especial de Direito Condominial CFOAB. Tutor Externo da Uniasselvi. Palestrante e autor de diversos artigos sobre direito e gestão condominial, publicados nos mais variados canais e revistas especializadas.

Currículo lattes: <http://lattes.cnpq.br/0252576129609017>