



LEGISLAÇÃO DO CONDOMÍNIO

coletânea prática







LUIZ FERNANDO DE QUEIROZ
OLGA MARIA KRIEGER
ORGANIZADORES

LEGISLAÇÃO DO CONDOMÍNIO

coletânea prática

5^a
EDIÇÃO

REVISTA,
AMPLIADA E
ATUALIZADA

Bonijuris^{Editora}





© Copyright 2020, Editora Bonijuris Ltda.

Todos os direitos reservados. É proibida a reprodução total ou parcial sem a expressa
anuência da editora e dos autores.

Pesquisa, edição, revisão e índice

LUIZ FERNANDO DE QUEIROZ

OLGA MARIA KRIEGER

Produção editorial e gráfica

JÉSSICA REGINA PETERSEN

Revisão

ANDRESSA HARPIS

Capa

DANILO OLIVEIRA

Projeto gráfico e diagramação

CARLOS ALEXANDRE MIRANDA

1ª edição: 2010; 2ª edição: 2011; 3ª edição: 2014; 4ª edição 2016; 5ª edição 2020

Tiragem: 2.000 exemplares

Preço do exemplar: R\$ 50,00

Fonte principal de consulta:

Portal da Presidência <http://www4.planalto.gov.br/legislacao>

Fechamento desta edição: 30-10-2020

Dados Internacionais de catalogação na publicação (CIP)

L514 Legislação do condomínio: coletânea prática / Organizadores
Luiz Fernando de Queiroz ; Olga Maria Krieger – 5. ed. rev.,
ampl. e atual. – Curitiba: Bonijuris, 2020.

160p.– (Legisgrafia)

ISBN 978-65-87766-03-4

Índice Temático Remissivo

1. Condomínios. 2. Condomínios – Legislação. 3. Direito imobiliá-
rio. I. Queiroz, Luiz Fernando de. II. Krieger, Olga Maria. III. Título.

CDU 347.238.1(81)

Bibliotecária: Ana Rocco CRB9/1934

EDITORA BONIJURIS LTDA.

Rua Marechal Deodoro, 344, 3º andar, Centro

80010-010 – Curitiba, PR, Brasil

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

sac@bonijuris.com.br

www.editorabonijuris.com.br





Sumário

Apresentação	9
Prefácio à 5ª Edição.....	11
Abreviaturas e Símbolos	13
Índice Temático.....	15

Parte I – Condomínio Edilício

1. Código Civil: Condomínio Edilício – Lei 10.406/02.....	64
2. Lei do Condomínio – Lei 4.591/64.....	71
3. Lei de Locações – Lei 8.245/91.....	81
4. Código de Processo Civil – Lei 13.105/15	84
5. Lei de Registros Públicos – Lei 6.015/73.....	85
6. Código de Trânsito Brasileiro – Lei 9.503/97	88
7. Lei do Bem de Família – Lei 8.009/90.....	89
8. Código Civil: Artigos Esparsos – Lei 10.406/02	90
9. Lei de Desapropriação – Decreto-Lei 3.365/41	91
10. Aplicação da CLT no Condomínio – Lei 2.757/56.....	92
11. Regulamento da Previdência Social – Decreto 3.048/99	92
12. Lei de Custeio da Previdência Social – Lei 8.212/91.....	94





13.	Contrato de Financiamento de Imóveis – Lei 10.931/04	95
14.	Programa Minha Casa, Minha Vida - Lei 11.977/09.....	96
15.	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – Lei 10.833/03	98
16.	Imposto de Renda – Lei 12.973/14.....	99
17.	Sistema de Financiamento Imobiliário – Lei 9.514/97.....	100
18.	Consumo Hídrico Individualizado – Lei 13.312/16.....	100
19.	Cerca Elétrica – Lei 13.477/17.....	101
20.	Declaração RAIS do Condomínio – Portaria 6.136/20.....	101
21.	Súmulas do Superior Tribunal de Justiça – STJ	103

Parte II – Condomínio Comum

22.	Código Civil: Condomínio Geral – Lei 10.406/02.....	106
23.	Código de Processo Civil – Lei 13.105/15	109
24.	Código das Águas – Decreto 24.643/34	112
25.	Código Florestal – Lei 12.651/12.....	113
26.	Estatuto da Terra – Lei 4.504/64.....	113
27.	Lei de Falências – Lei 11.101/05	114
28.	Código Penal – Decreto-Lei 2.848/40	114
29.	Regulamento do Imposto de Renda – Decreto 9.580/18	115

Parte III – Outras Leis Aplicáveis ao Condomínio

30.	Acessibilidade a Pessoas com Deficiência – Lei 10.098/00	118
31.	Regulamento da Lei de Acessibilidade – Decreto 5.296/04.....	119
32.	Estatuto da Pessoa com Deficiência – Lei 13.146/15	122
33.	Regulamento de Acessibilidade em Edificação Residencial – Decreto 9.451/18	124
34.	Lei Antifumo – Lei 9.294/96.....	127





35.	Regulamento da Lei Antifumo – Decreto 2.018/96	128
36.	Contravenções Penais – Decreto-Lei 3.688/41	128
37.	Manutenção de Ar-Condicionado – Lei 13.589/18	129
38.	Desperdício de Água em Banheiro Público – Lei 13.647/18.....	129
39.	Código Civil: Direitos de Vizinhança – Lei 10.406/02	130

Parte IV – Condomínios Especiais

40.	Estatuto da Cidade: Condomínio de Usucapião Especial – Lei 10.257/01	138
41.	Lei da Regularização Fundiária Urbana (Reurb): Condomínio Urbano Simples – Lei 13.465/17	138
42.	Regulamento da Reurb - Decreto 9.310/18.....	139
43.	Código Civil: Condomínio de Lotes e Direito Real de Laje – Lei 10.406/02	143
44.	Código Civil: Condomínio em Multipropriedade – Lei 10.406/02	146
45.	Parcelamento de Solo Urbano – Lei 6.766/79.....	156
46.	Código de Processo Civil – Lei 13.105/15	157
47.	Lei de Registros Públicos – Lei 6.015/73.....	157
	Sobre os autores.....	160







Apresentação

Legislação do Condomínio: coletânea prática é o primeiro volume da série Legisgrafia, publicada pela Editora Bonijuris com o intuito de reunir com coerência a legislação de temas que importam ao dia a dia.

Nele o leitor encontrará uma compilação das normas legais que regulamentam o importantíssimo segmento da compropriedade imobiliária no país, com ênfase nos condomínios edilícios.

A preocupação maior foi deixar o texto enxuto, sem notas e comentários, de modo a não engrossar nem encarecer o produto final. Os artigos, incisos e parágrafos das leis pesquisadas foram meticolosamente expurgados de quaisquer adendos que pudessem comprometer a meta estabelecida, mas sem perder a visão do conjunto.

O mérito almejado foi o de colocar num mesmo espaço – no formato imbatível de um livro – toda a legislação do condomínio, livrando síndicos, administradores, advogados e outros interessados da enxurrada de informações, úteis ou não, que uma busca na internet propicia.

Esperamos que se torne uma fonte permanente de consulta.

Editora Bonijuris







Prefácio à 5ª Edição

Lançado pela primeira vez em 2010, o livro *Legislação do Condomínio* chega à sua quinta edição – atualizada e ampliada. Consolidamos as alterações que surgiram nas leis já transcritas nas quatro primeiras edições, e investimos na ampliação temática a partir de direitos e deveres inseridos em leis publicadas recentemente ou também em normas antigas, mas que agora trazem artigos que dizem respeito à vida em condomínio.

Ganharam destaque os novos modelos de condomínio regulamentados nos últimos anos pelo legislador, como o Condomínio de Usucapião Especial, Condomínio Urbano Simples, Condomínio de Lotes, e Condomínio em Multipropriedade. A entrada de tais institutos no ordenamento jurídico motivou a ampliação desta obra e a inclusão de uma quarta parte temática – Condomínios Especiais –, a qual abrange, também, as normas relativas ao Direito Real de Laje, construção coletiva tão comum nas grandes cidades.

Quanto ao índice temático remissivo, continuamos a boa experiência das edições anteriores, em que procuramos fornecer excertos suficientes a uma busca orientada. Pois, como chegar à informação precisa quando nem sempre sabemos exatamente o que estamos procurando? Dedicamos especial cuidado na elaboração de um índice minucioso, prático e objetivo, que não só indica a página do livro como faz referência (entre parênteses) à partícula da lei que trata especificamente do assunto.





Nossa proposta também visa transformar o índice num verdadeiro roteiro de consulta e pesquisa, ajudando a explicar a lei e a revelar detalhes às vezes obscuros em função da linguagem hermética do legislador.

Contamos com a colaboração do leitor para continuamente aprimorá-lo.

Luiz Fernando de Queiroz
Olga Maria Krieger
Organizadores





Abreviaturas e Símbolos

al. = alínea
art. = artigo
inc. = inciso
it. = item
§ = parágrafo
§§ = parágrafos
par. ún. = parágrafo único
ss. = seguintes
súm. = súmula
v. = ver
v.tb. = ver também







A

Índice Temático

A

ABRIGO PARA VEÍCULOS (garagem)

- alienação a terceiros (com aval da assembleia) **64** [art. 1.331, § 1º]
- disposições gerais **72** [art. 2º, §§ 1º a 3º]
- livre transferência a outro condômino **72** [art. 2º, § 2º]
- locação **64** [art. 1.331, § 1º], **67** [art. 1.338]
- penhora **103** [súm. 449]
- proibição de venda a estranhos **72** [art. 2º, § 2º]
- reserva de vaga para pessoa com deficiência **118** [art. 11, par. ún., inc. I]
- *v.tb.* garagem

ABUSO DE PODER (do síndico) **69** [art. 1.349]

AÇÃO DE DEMARCAÇÃO (entre condôminos)

- citação dos condôminos **110** [art. 572, § 1º], **110** [art. 575]
- condômino é parte legítima para promover a demarcação **110** [art. 575]
- cumulação com ação de divisão **109** [art. 570]
- disposições gerais **109** [art. 569, inc. I], **110** [arts. 574 e 575]
- linha de demarcação **110** [art. 572]



AÇÃO DE DIVISÃO (da propriedade em comum)

- benfeitorias dos condôminos **111** [art. 596, incs. I a III]
- citação dos condôminos **110** [art. 572, § 1º], **111** [art. 594, § 1º]
- cumulação com ação de demarcação **109** [art. 570]
- disposições gerais **109** [art. 569, inc. II], **110** [art. 588 e ss.]
- obrigação de partilha da coisa comum (no condomínio geral) **109** [art. 569, inc. II]
- petição inicial **110** [art. 588]
- plano de divisão e partilha **111** [arts. 595 e 596]
- preferência de adjudicação de terreno contíguo **111** [art. 595]
- procedimento da ação **110** [art. 588 e ss.]
- sentença homologatória da divisão **112** [art. 597, § 2º]

ACESSIBILIDADE (a pessoa com deficiência)

- nas áreas de uso comum **126** [art. 7º]
- nas instalações de uso coletivo **123** [art. 55]
- nos edifícios de uso coletivo **118** [art. 11], **120** [art. 18 e ss.], **124** [art. 56]
- nos edifícios de uso privado multifamiliar **118** [arts. 13 e 14], **120** [art. 18], **122** [art. 27], **124** [art. 58]
- nos edifícios públicos ou de uso coletivo **118** [art. 11]

ACESSO À RUA

- definição **64** [art. 1.331, § 2º], **71** [art. 2º], **73** [art. 8º, al. d]
- não se pode privar condômino do acesso à rua **64** [art. 1.331, § 4º]
- para pessoa com deficiência **118** [art. 11, par. ún., inc. II]
- passagem forçada para dar acesso à via pública **131** [art. 1.285]
- utilização comum dos condôminos **64** [art. 1.331, § 2º]

ADJUDICAÇÃO

- de frações ideais **77** [art. 15, § 2º]
- na ação de divisão **111** [art. 595]

ADMINISTRAÇÃO (da coisa comum)

- disposições gerais **108** [art. 1.323 e ss.]
- eleição do administrador **108** [art. 1.323]
- partilha dos frutos **108** [art. 1.326]



- quórum de deliberação **108** [art. 1.325]

ADMINISTRAÇÃO DAS PARTES COMUNS (condomínio urbano simples) **139** [art. 62, § 4º]

ADMINISTRAÇÃO (do condomínio edilício)

- administrador profissional (regime de multipropriedade) **154** [art. 1.358-R]
- assembleia geral **69** [arts. 1.350 a 1.355], **81** [art. 24]
- competência do síndico **69** [art. 1.348, § 1º] **79** [art. 22, § 1º]
- conselho consultivo **80** [art. 23]
- conselho fiscal **70** [art. 1.356]
- disposições gerais **68** [art. 1.347 e ss.]
- eleição do síndico **68** [art. 1.347] **79** [art. 22, *caput*]
- forma de administração na convenção do condomínio **65** [art. 1.334, inc. II]
- inconveniente ou irregular **69** [art. 1.349]
- vaga especial para portadores de deficiência **126** [art. 8º, § 3º]

ADMINISTRADOR

- citação em nome do administrador na desapropriação **92** [art. 16]
- eleição do administrador da coisa comum **108** [art. 1.323]
- representa o condomínio em juízo **84** [art. 75, inc. XI]
- segurado obrigatório quando remunerado **93** [art. 9º, inc. V, al. f], **94** [art. 12, inc. V, al. f]

ADQUIRENTE (novo proprietário)

- entrada de novo adquirente no condomínio **78** [art. 18]
- hipoteca firmada previamente (pela construtora) não tem eficácia para o adquirente **103** [súm. 308]
- instituição de reserva legal em condomínio (pelo adquirente) **113** [art. 16]
- obtenção pelo adquirente de certidão negativa de débito **95** [art. 47, § 7º]
- responsável pelos débitos de condomínio **68** [art. 1.345]

ÁGUA

- aproveitamento de queda d'água em condomínio **112** [art. 148, par. ún.]





Parte I

Condomínio Edifício





1 | CÓDIGO CIVIL: CONDOMÍNIO EDÍLIO

Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002

Arts. 1.331 a 1.358

► Definições gerais do condomínio edilício

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio. *(Redação dada pela Lei nº 12.607, de 2012)*

§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio. *(Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)*

§ 4º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

§ 5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

► Formas de instituição do condomínio

Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no cartório de registro de imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I – a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;





- II – a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;
- III – o fim a que as unidades se destinam.

► **Convenção do condomínio**

Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no cartório de registro de imóveis.

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

- I – a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;
- II – sua forma de administração;
- III – a competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações;
- IV – as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;
- V – o regimento interno.

§ 1º A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

§ 2º São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

► **Direitos e deveres dos condôminos**

Art. 1.335. São direitos do condômino:

- I – usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;
- II – usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;





III – votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I – contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (*Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004*)

II – não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III – não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV – dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Art. 1.337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.





Art. 1.338. Resolvendo o condômino alugar área no abrigo para veículos, preferir-se-á, em condições iguais, qualquer dos condôminos a estranhos, e, entre todos, os possuidores.

Art. 1.339. Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes as unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias.

§ 1º Nos casos deste artigo é proibido alienar ou gravar os bens em separado.

§ 2º É permitido ao condômino alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, só podendo fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser a respectiva assembleia geral.

Art. 1.340. As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.

► Obras e construção no condomínio

Art. 1.341. A realização de obras no condomínio depende:

I – se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos;

II – se úteis, de voto da maioria dos condôminos.

§ 1º As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

§ 2º Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembleia, que deverá ser convocada imediatamente.

§ 3º Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembleia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

§ 4º O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.





Art. 1.342. A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.

Art. 1.343. A construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos.

► Conservação do terraço de cobertura

Art. 1.344. Ao proprietário do terraço de cobertura incumbem as despesas da sua conservação, de modo que não haja danos às unidades imobiliárias inferiores.

► Adquirente é responsável pelos débitos condominiais

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

► Seguro obrigatório

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

► Eleição e competência do síndico

Art. 1.347. A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.

Art. 1.348. Compete ao síndico:

I – convocar a assembleia dos condôminos;

