



S

# SUMÁRIO

## I. CONDOMÍNIO EDILÍCIO E SUJEITOS DE DIREITO

<b>1. Conceitos e Classificações</b>	<b>20</b>
<b>2. Questões de Fato e Questões de Direito</b>	<b>22</b>
2.1. Conflitos de Interesse	24
<b>3. Sujeito de Direito</b>	<b>26</b>
3.1. Pessoa Física - Capacidade	26
3.2. Pessoas Jurídicas - Competência	28
3.3. Entes	28

## II. RELAÇÃO JURÍDICA

<b>1. Conceito</b>	<b>34</b>
<b>2. Estrutura das Relações</b>	<b>35</b>
2.1. Relações - Pessoas e Entes	36
2.2. Classificação das Relações Jurídicas	37
<b>3. Identificação da Relação Jurídica</b>	<b>39</b>
3.1. Sujeito de Direito e Relação Jurídica: Um Exemplo	40
3.2. Aumento da Complexidade	43

## III. O CONDOMÍNIO E A PESSOA FÍSICA

<b>1. Pessoa Física</b>	<b>48</b>
1.1. Organização Social	49
1.1.1. Organizações Formais	49
1.1.2. Padrões Sociais	50
1.1.3. Direito e Padrões Sociais	52
1.2. Pessoa Física e Estrutura Social	53
1.2.1. Estrutura Social e Papel Social	53
1.2.2. Posição e Papel	54
1.2.3. Papel e Expectativa	55
1.2.4. Conflitos de Papéis	56
1.3. Multiplicidade de Posições e Papéis	58
<b>2. Empresário Individual</b>	<b>59</b>
<b>3. Profissional Intelectual</b>	<b>61</b>
<b>4. Responsabilidade Patrimonial</b>	<b>62</b>
<b>5. Preposto</b>	<b>62</b>
5.1. Responsabilidade do Preponente e do Preposto	63

## IV. CONDOMÍNIO E PESSOA JURÍDICA

<b>1. Pessoa Jurídica</b>	<b>68</b>
1.1. Posição e Papel	68
1.2. Organização Formal	69
1.3. Instituições Sociais	70
<b>2. Classificação das Pessoas Jurídicas</b>	<b>73</b>
2.1. Direito Público e Direito Privado	74
2.2. Interesse Público e Interesse Privado	75
2.3. Segurança e Liberdade	76
<b>3. Pessoas Jurídicas de Direito Privado</b>	<b>78</b>

## V. SOCIEDADES

<b>1. Personalização</b>	<b>84</b>
<b>2. Sociedades Personificadas</b>	<b>84</b>
2.1. Efeitos da Personificação	85
<b>3. Desconsideração da Personalidade Jurídica</b>	<b>87</b>
3.1. Critério da Doutrina	87
3.2. Critério da Lei	88
3.2.1. Contrato de Consumo	88
3.2.2. Abuso da Personalidade Jurídica	89
3.2.3. Agressão ao Meio Ambiente	90
3.2.4. Infração à Ordem Econômica	90
<b>4. Responsabilidade Ilimitada dos Sócios</b>	<b>90</b>
4.1. Responsabilidade Ilimitada Perante Todos os Credores	91
4.2. Responsabilidade Ilimitada Perante Determinados Credores	93

## VI. ENTES DESPERSONALIZADOS

<b>1. Sujeitos Despersonalizados</b>	<b>98</b>
1.1. Espólio	98
1.2. Massa Falida	99
1.3. Sociedade em Comum	101
1.3.1. Princípio da Autonomia Patrimonial	102
1.4. Sociedade Em Conta De Participação	103
1.4.1. Características	103
1.4.2. Uso da Sociedade	104

<b>2. Conclusão</b>	<b>105</b>
---------------------	------------

## VII. CONDOMÍNIO GERAL

<b>1. Introdução</b>	<b>110</b>
<b>2. Comunhão</b>	<b>110</b>
2.1. Classificações	112
<b>3. Condomínio Geral</b>	<b>113</b>
3.1. Concepções Teóricas	114

## VIII. CONDOMÍNIO GERAL – DIREITO DOS CONDÔMINOS

<b>1. Introdução</b>	<b>118</b>
<b>2. Direito de Usar a Coisa</b>	<b>119</b>
<b>3. Direito de Deliberar</b>	<b>119</b>
3.1. Exigência de Consenso	120
<b>4. Direito de Reivindicar</b>	<b>122</b>
<b>5. Direito de Defender a Posse</b>	<b>123</b>
<b>6. Direito de Alienar ou Gravar</b>	<b>124</b>
<b>7. Direito de Preferência</b>	<b>125</b>
<b>8. Direito de Participar dos Frutos</b>	<b>126</b>
<b>9. Direito de Exigir a Divisão</b>	<b>127</b>

## IX. CONDOMÍNIO GERAL – DEVERES DOS CONDÔMINOS, ADMINISTRAÇÃO E EXTINÇÃO

<b>1. Deveres dos Condôminos</b>	<b>132</b>
1.1. Dever de Contribuir	132
1.2. Dever de Responder pelas Dívidas	133
1.3. Dever de Conservar e Partilhar	134
<b>2. Administração do Condomínio</b>	<b>134</b>
2.1. Administração Expressa	134
2.2. Administração Tácita	135
<b>3. Extinção do Condomínio</b>	<b>136</b>
3.1. Divisão da Coisa	136
3.1.1. Divisão Amigável	137
3.1.2. Divisão Judicial	138
3.2. Venda da Coisa	139

## X. CONDOMÍNIO GERAL NECESSÁRIO

1. Informações	144
----------------	-----

## XI. CONDOMÍNIO EDILÍCIO - HISTÓRIA

1. Introdução	148
2. Direito Romano	149
2.1. Jurisconsultos	150
2.2. Propriedade Horizontal e Mercado	152
3. Direito Moderno	153
3.1. Codificação do Século XIX	154
3.1.1. Admitiram a Propriedade Horizontal	154
3.1.2. Proibiram a Propriedade Horizontal	155
3.1.3. Ignoraram a Propriedade Horizontal	156
3.2. Fatores Econômicos e Sociais	156
4. Crescimento Do Capitalismo	157
4.1. Indústria da Construção Civil	158
4.2. Teorização da Propriedade Horizontal	159

## XII. CONDOMÍNIO EDILÍCIO E INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

1. Legislação Brasileira	164
1.1. Lei do Condomínio e Incorporação	165
1.1.1. Condomínio Edilício na Lei 4.591/64	166
1.1.2. Incorporação Imobiliária na Lei n. 4.591/64	168

## XIII. CONDOMÍNIO EDILÍCIO – DIREITO CONSTITUCIONAL

1. Sistema Jurídico	176
2. Princípios	178
3. Princípio da Dignidade da Pessoa Humana	180
3.1. Princípio da Supremacia da Norma Constitucional	181
3.2. Princípio da Rigidez Constitucional	183
4. Princípio da Isonomia	184
5. Princípio da Legalidade	185
6. Princípio da Liberdade	186
6.1. Legalidade e Liberdade	187
6.2. Legalidade e Segurança Jurídica	189

<b>7. Princípio da Privacidade</b>	<b>190</b>
<b>8. Princípio da Propriedade Privada</b>	<b>192</b>
8.1. Princípio da Função Social da Propriedade	193
<b>9. Considerações Finais</b>	<b>194</b>

## **XIV. CONDOMÍNIO EDILÍCIO – NATUREZA JURÍDICA**

<b>1. Teorias</b>	<b>200</b>
1.1. Teoria do Instituto Jurídico Novo	202
1.2. Conceito de Natureza Jurídica	203
<b>2. Teoria da Função Operativa</b>	<b>204</b>
2.1. Direito Subjetivo	204
2.1.1. Direitos Reais e Direitos Pessoais	206
2.2. Sujeito de Direito e Pessoa	208
<b>3. Personalização</b>	<b>210</b>
3.1. Função Operacional	211
<b>4. Conclusão</b>	<b>215</b>

## **XV. CONDOMÍNIO EDILÍCIO – INSTITUIÇÃO E CONSTITUIÇÃO**

<b>1. Perspectivas</b>	<b>220</b>
1.1. Perspectiva da Propriedade	220
1.2. Perspectiva do Sujeito de Direito	222
<b>2. Instituição</b>	<b>224</b>
<b>3. Constituição</b>	<b>226</b>
3.1. Alteração da Convenção	228
3.2. Convenção no Sistema Normativo	229
3.3. Cláusulas da Convenção	230
3.4. Regimento ou Regulamento Interno	232
3.5. Implicações da Regularização do Condomínio	233

## **XVI. ÓRGÃOS DA ADMINISTRAÇÃO**

<b>1. Estrutura</b>	<b>238</b>
---------------------	------------

## **XVII. ASSEMBLEIA GERAL**

<b>1. Conceito e Composição</b>	<b>242</b>
1.1. Funções da Assembleia	244

---

<b>2. Espécies de Assembleias</b>	<b>245</b>
2.1. Competência para Convocação	247
2.2. Modo de Convocação	247
<b>3. Instalação da Assembleia</b>	<b>249</b>
<b>4. Funcionamento da Assembleia</b>	<b>251</b>
4.1. Quórum Simples	251
4.1.1. Quórum Simples - Dúvidas	252
4.2. <i>Quórum</i> Especial	254
4.2.1. <i>Quórum</i> Especial - Dúvidas	255
<b>5. Ata da Assembleia</b>	<b>259</b>
<b>6. Disfunção da Assembleia</b>	<b>261</b>
6.1. Responsabilidades	262

## XVIII. SÍNDICO

<b>1. Conceito</b>	<b>266</b>
1.1. Remuneração do Síndico	266
1.2. Eleição do Síndico	267
1.3. Quem Pode Ser Síndico	269
1.4. Destituição do Síndico	272
<b>2. Competências do Síndico</b>	<b>274</b>
2.1. Convocação da Assembleia	274
2.2. Representação do Condomínio	274
2.3. Comunicações à Assembleia	276
2.4. Fazer Cumprir as Regras do Condomínio	276
2.5. Cuidar das Partes Comuns	277
2.6. Elaborar o Orçamento	277
2.7. Cobrar as Contribuições	278
2.8. Prestar contas à Assembleia	279
2.9. Fazer o Seguro	280

## XIX. CONSELHO FISCAL

<b>1. Conceito</b>	<b>284</b>
<b>2. Competência</b>	<b>285</b>

## XX. DIREITOS DO CONDÔMINO

<b>1. Introdução</b>	<b>290</b>
----------------------	------------

<b>2. Direito de Propriedade</b>	<b>291</b>
2.1. Finalidade da Unidade Autônoma	293
2.2. Alienação de Parte Acessória	294
2.3. Alienação ou Locação de Vaga na Garagem	295
2.4. Garagem Coletiva	296
<b>3. Direito de Usar Áreas Comuns</b>	<b>298</b>
3.1. Direito de Uso e Condômino Inadimplente	299
3.2. Uso Exclusivo de Área Comum	300
3.3. Uso de Área Comum e Reparação de Danos	302
3.4. Uso do Elevador Social	303
3.4.1. Lei Municipal n. 11.995/96	304
3.4.2. Constitucionalidade da Lei Municipal	305
3.4.3. Condômino e Condomínio	308
<b>4. Direito de Voz e Voto</b>	<b>310</b>

## XXI. DEVERES DO CONDÔMINO

<b>1. Introdução</b>	<b>314</b>
<b>2. Contribuição Condominial</b>	<b>314</b>
2.1. Critério de Rateio	316
2.2. Fundo de Reserva	318
2.3. Débitos do Alienante	319
<b>3. Realização de Obras</b>	<b>321</b>
<b>4. Alteração da Fachada</b>	<b>322</b>
<b>5. Destinação da Unidade Autônoma</b>	<b>323</b>
5.1. Locação de Partes da Unidade Autônoma	324
5.2. Direito de Vizinhança	325
5.2.1. Animais nas Unidades Autônomas	326
5.2.2. Poluição Sonora	327
5.3. Respeito aos Bons Costumes	330

## XXII. SISTEMA DE SANÇÕES

<b>1. Sanções</b>	<b>334</b>
<b>2. Descumprimento do Dever de Contribuir</b>	<b>334</b>
<b>3. Descumprimento dos Demais Deveres</b>	<b>337</b>
<b>4. Descumprimento Reiterado de Qualquer Dever</b>	<b>337</b>
<b>5. Reiterado Comportamento Antissocial</b>	<b>338</b>



6. Natureza das Sanções _____	340
7. Direito de Defesa _____	341
8. Responsabilidade Pelo Pagamento _____	342
9. Ampliação das Sanções _____	342
10. Outras Restrições _____	344

## **XXIII. REALIZAÇÃO DE OBRAS PELO CONDOMÍNIO**

1. Obras no Condomínio _____	350
1.1. Locador e Locatário _____	352
2. Extinção do Condomínio _____	353

## **XXIV. OUTROS TEMAS DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO**

1. Complexidade Administrativa _____	358
1.1. Problemas Emergenciais _____	358
1.2. Relações Conflituosas _____	359
1.2.1. Uso da Garagem _____	360
1.3. Legislação Estatal _____	361

## **XXV. CONDOMÍNIO EDILÍCIO – PROTESTO E COBRANÇA JUDICIAL DE CONTRIBUIÇÕES**

1. Introdução _____	366
2. Protesto _____	367
2.1. Função Operacional do Protesto _____	368
3. Procedimento Comum e Ação de Execução _____	370
3.1. Sujeito Passivo _____	371
4. Penhora _____	373
4.1. Penhora de Vaga na Garagem _____	375
4.2. Massa Falida _____	377
5. Conclusão _____	378

## **XXVI. CONDOMÍNIO EDILÍCIO E OS DIREITOS DA PESSOA PORTADORA DE DEFICIÊNCIA**

1. Locomoção e Acessibilidade _____	382
2. Condomínios Edilícios _____	383

2.1. Condomínio Edifício Não Residencial _____	384
2.2. Condomínio Edifício Residencial _____	385

## XXVII. CONDOMÍNIO EDIFÍCIO E CONTRATO DE CONSUMO

<b>1. Contrato de Consumo _____</b>	<b>392</b>
<b>2. Condomínio E Relação De Consumo _____</b>	<b>394</b>
2.1. Condomínio Fornecedor _____	394
2.2. Condomínio Consumidor _____	397
<b>3. Tarifa de Água _____</b>	<b>399</b>

## XXVIII. CONDOMÍNIO EDIFÍCIO E RELAÇÃO DE EMPREGO

<b>1. Introdução _____</b>	<b>404</b>
1.1. Relação: Morador x Empregado _____	404
1.2. Relação de Emprego e Obrigações do Condomínio _____	405
<b>2. Programas de Saúde e Segurança _____</b>	<b>406</b>
<b>3. Contrato de Trabalho _____</b>	<b>408</b>
3.1. Requisitos Essenciais _____	408
3.1.1. Pessoa Física _____	409
3.1.2. Pessoalidade _____	411
3.1.3. Habitualidade _____	411
3.1.4. Subordinação _____	412
3.1.5. Onerosidade _____	412

## XXIX. CONDOMÍNIO EDIFÍCIO E DEVERES DO EMPREGADO

<b>1. Deveres do Empregado _____</b>	<b>416</b>
1.1. Segurança e Saúde _____	416
1.2. Ato de Improbidade _____	417
1.3. Incontinência de Conduta ou Mau Procedimento _____	418
1.4. Negociação Habitual _____	419
1.5. Condenação do Empregado _____	420
1.6. Desídia _____	420
1.7. Embriaguez _____	420
1.8. Violação de Segredo _____	421
1.9. Ato de Indisciplina ou Insubordinação _____	421
1.10. Abandono de Emprego _____	422
1.11. Ato Lesivo _____	422

1.12. Prática Constante de Jogos de Azar _____	423
<b>2. Deveres do Cargo _____</b>	<b>423</b>

## **XXX. CONDOMÍNIO EDILÍCIO – DIREITOS DO EMPREGADO**

<b>1. Direitos do Empregado _____</b>	<b>428</b>
1.1. Admissão do Empregado _____	429
1.1.1. Registro _____	429
1.1.2. Contrato de Experiência _____	429
1.2. Piso Salarial _____	430
1.3. Jornada de Trabalho _____	430
1.4. Cadastro no PIS _____	431
1.5. Salário Habitação _____	431
1.6. Horas Extras _____	432
1.7. Adicionais _____	432
1.8. Auxílios _____	434
1.9. Faltas e Licenças _____	435
1.10. Estabilidades _____	436
1.11. FGTS _____	438
1.12. 13º. Salário _____	438
1.13. Férias _____	439
1.14. Multa na Demissão _____	439
1.15. Aviso Prévio _____	439
1.16. Outros Direitos _____	439
1.17. Falecimento do Empregado _____	441
1.18. Seguro Desemprego _____	441

## **XXXI. CONDOMÍNIO EDILÍCIO – PRINCÍPIOS TRIBUTÁRIOS**

<b>1. Introdução _____</b>	<b>446</b>
<b>2. Princípio da Legalidade _____</b>	<b>447</b>
2.1. Princípio da legalidade estrita _____	447
2.2. Lei Criadora do Tributo _____	448
2.2.1. Lei Específica _____	449
2.3. Decreto do Poder Executivo _____	450
2.4. Medida Provisória _____	450
<b>3. Princípio da Isonomia _____</b>	<b>451</b>
3.1. Princípio da Capacidade Contributiva _____	452

3.1.1. Capacidade Contributiva e Progressividade _____	453
3.2. Princípio do Tratamento Favorecido ao Pequeno Empresário _____	454
<b>4. Princípio da Irretroatividade _____</b>	<b>455</b>
4.1. Retroatividade da Lei Tributária _____	456
<b>5. Princípio da Anterioridade _____</b>	<b>456</b>
5.1. Princípio da Anterioridade Nonagesimal _____	457
<b>6. Considerações Finais _____</b>	<b>458</b>

## XXXII. CONDOMÍNIO EDILÍCIO – RELAÇÕES TRIBUTÁRIAS

<b>1. Introdução _____</b>	<b>462</b>
1.1. Capacidade _____	462
1.1.1. Capacidade Tributária _____	464
<b>2. Relações Tributárias _____</b>	<b>466</b>
2.1. Contribuinte e Responsável Tributário _____	467
<b>3. Espécies de Tributos _____</b>	<b>469</b>
3.1. Impostos _____	470
3.2. Taxas _____	471
3.3. Contribuição de Melhoria _____	472
3.4. Empréstimo Compulsório _____	473
3.5. Contribuições Especiais _____	474

## XXXIII. CONDOMÍNIO EDILÍCIO E TRIBUTAÇÃO

<b>1. Impostos _____</b>	<b>480</b>
<b>2. Imposto Sobre Propriedade Territorial Urbana – IPTU _____</b>	<b>480</b>
2.1. Cálculo do Imposto _____	482
2.2. Sujeito Passivo _____	482
2.3. Imposto de Área da Garagem _____	483
<b>3. Imposto De Renda - IR _____</b>	<b>484</b>
3.1. Declaração de Renda do Condomínio _____	485
3.2. Rendas do Condomínio ou dos Condôminos? _____	485
3.3. Imposto de Renda Retido na Fonte _____	489
<b>4. Imposto Sobre Serviços - ISS _____</b>	<b>490</b>
4.1. Determinação de Competências _____	491
4.2. Legislação do Município de São Paulo _____	493
<b>5. Taxas _____</b>	<b>494</b>
5.1. Taxa de Coleta de Lixo _____	495

---

<b>6. Contribuição de Melhoria</b>	<b>496</b>
6.1. Obras de Pavimentação	496
<b>7. Contribuições Especiais</b>	<b>497</b>
7.1. Contribuição Social Previdenciária	498
7.1.1. Contribuição do Condomínio	498
7.1.2. Condomínio e Contribuição do Segurado	500
7.1.3. Cessão de Mão-de-Obra e Empreitada	502
7.1.4. Microempresa (ME) e Empresa de Pequeno Porte (EPP)	506
7.1.5. Microempreendedor Individual (MEI)	507
7.2. Contribuição Social do Salário Educação	507
7.3. Contribuições Sociais: PIS - COFINS - CSLL	508
7.3.1. Retenções na Fonte	509
7.4. Contribuição de Intervenção no Domínio Econômico - CIDE	510
7.5. Contribuição Social Geral	511
7.6. Contribuição Corporativa	511
7.7. Contribuição de Iluminação Pública - CIP	512

## **XXXIV. CONDOMÍNIO EM BAIRRO FECHADO**

<b>1. Associação</b>	<b>518</b>
<b>2. Regime Jurídico</b>	<b>518</b>
2.1. Denominação, Fins e Sede	519
2.2. Associado: Admissão, Demissão e Exclusão	519
2.3. Direitos e Deveres do Associado	520
2.4. Fontes de Recursos	521
2.5. Constituição e Funcionamento	521
2.6. Alteração do Estatuto e Dissolução da Associação	522
<b>3. Associação de Moradores</b>	<b>522</b>
3.1. Posição dos Tribunais	523
3.2. A Súmula 79 do Tribunal do Rio de Janeiro	525
<b>4. Multipropriedade</b>	<b>526</b>
<b>Bibliografia</b>	<b>528</b>



MANUAL  
DE DIREITO  
CONDOMINIAL