

SUMÁRIO

Parte I

Origem e conceitos especiais

Capítulo 1

ORIGEM HISTÓRICA	21
1.1. Surgimento do condomínio.....	22

Capítulo 2

NATUREZA JURÍDICA	27
2.1. Personalidade jurídica	27

Capítulo 3

LEIS QUE REGEM O CONDOMÍNIO	31
3.1. Constituição Federal.....	32
3.2. Código Civil e Lei do Condomínio	32
3.3. Legislação estadual e municipal	33

Capítulo 4

CONVENÇÃO CONDOMINIAL	35
4.1. Cláusulas Ilegítimas e Abusivas Previstas por Construtoras na Convenção Condominial	37

4.2. Natureza jurídica da convenção de condomínio	38
4.3. Atualização da convenção de condomínio	39

Capítulo 5

REGIMENTO INTERNO	43
--------------------------------	----

Capítulo 6

PESSOAS QUE COMPÕEM O CONDOMÍNIO	45
---	----

6.1. Condômino	45
6.1.1. União Estável	46
6.1.2. Filho	46
6.1.3. Usufrutuário e Nu-Proprietário	46
6.2. Inquilino	47
6.3. Morador	48
6.4. Síndico	48
6.5. Subsíndico.....	51
6.5.1. Condomínio-clubes.....	51
6.5.2. Conselho fiscal – do Código Civil.....	52
6.6. Conselho consultivo – Lei 4.591/64.....	53
6.7. Zelador	53
6.8. Porteiro.....	54
6.9. Faxineiro.....	57
6.10. Presidente da Assembleia	57
6.11. Secretário.....	58

Capítulo 7

ADMINISTRAÇÃO	61
----------------------------	----

7.1. Contrato de administração	62
--------------------------------------	----

Capítulo 8

PROCURAÇÕES	65
--------------------------	----

8.1. Reconhecimento de firma	66
8.2. Assinatura Digital e Certificado Digital	67

Parte II

Rotinas condominiais

Capítulo 9

ASSEMBLEIAS	71
9.1. Assembleia Geral Ordinária (AGO)	73
9.1.1. Rediscutindo as deliberações já tomadas em assembleias	73
9.2. Assembleia Geral Extraordinária (AGE).....	75
9.3. Assembleia Geral de Instalação (AGI)	75
9.4. Recusa à instalação do condomínio	77
9.5. Assembleia em aberto	78
9.6. Assembleia virtual	79
9.7. Assembleia em Sessão Permanente.....	80
9.8. Quórum de votação em assembleia	81
9.9. Inquilino pode votar?	82
9.10. Presidente da assembleia.....	82
9.11. Secretário da assembleia	83
9.12. Ata da assembleia	84
9.13. Registro de ata	84
9.14. Falsificação de ata	85
9.15. Gravação de assembleia	85
9.16. Anulação de assembleia	86

Capítulo 10

RATEIO	89
10.1. Composição da cota condominial	90
10.2. Despesas ordinárias	90
10.3. Despesas extraordinárias.....	91
10.4. Quando a fração não é ideal.....	91

Capítulo 11

INSTALAÇÃO DO CONDOMÍNIO E GARANTIAS	95
11.1. Atrasos por parte das construtoras	95
11.2. Recebimento de áreas comuns	96

11.3. Garantias de obra	97
11.3.1. Vícios aparentes	99
11.3.2. Vícios ocultos redibitórios	99
11.4. Problemas quanto à segurança e solidez da obra	100
Capítulo 12	
OBRAS NOS APARTAMENTOS	103
12.1. Comunicado sobre realização de obras	105
12.2. Norma ABNT NBR 16280	105
12.2.1. Histórico do problema	105
12.2.2. Código de reformas	106
Capítulo 13	
EMPRESAS NO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL	107
13.1. Pequenos comércios nas unidades.....	107
13.2. Comércio entre unidades e feira no condomínio.....	108
13.3. Comércio em área comum	108
13.4. Home office	109
13.5. Locação das áreas comuns.....	110
Capítulo 14	
GARAGEM	113
14.1. Locação de garagens	113
14.2. Acessibilidade na garagem	113
Capítulo 15	
GRAVAÇÃO DE CIRCUITO FECHADO DE TELEVISÃO (CFTV)	117
15.1. Gravação em relação a LGPD.....	118
Capítulo 16	
ANIMAIS NO CONDOMÍNIO	121
16.1. O que pode ser disciplinado pelo condomínio.....	122

Parte III
Questões práticas

Capítulo 17

ADMINISTRADORAS CONDOMINIAIS E A OBRIGATORIEDADE DO CRA ... 127

Capítulo 18

A REGULAMENTAÇÃO DA PROFISSÃO DE SÍNDICO PROFISSIONAL 129

Capítulo 19

O VÍNCULO EMPREGATÍCIO ENTRE O SÍNDICO E O CONDOMÍNIO 133

Capítulo 20

RESPONSABILIDADE CIVIL DO SÍNDICO 135
20.1. Responsabilidade civil 137
20.2. Responsabilidade criminal 139

Capítulo 21

ZELADOR – QUESTÕES RECORRENTES 141
21.1. Acúmulo de função 141
21.2. Despejo de moradia funcional 143

Capítulo 22

**RESPONSABILIDADE NA ESCOLHA DA ADMINISTRADORA DE
CONDOMÍNIOS 145**

Capítulo 23

**ATITUDES ABUSIVAS POR MORADORES NA ADMINISTRAÇÃO
CONDOMINIAL 149**

Capítulo 24

COBRANÇA DE TAXA ASSOCIATIVA EM LOTEAMENTO 151

Capítulo 25

CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL E OS CONDOMÍNIOS 153

Capítulo 26

INSTALAÇÃO DE AR-CONDICIONADO 157

Capítulo 27

COMO EVITAR ASSALTOS EM CONDOMÍNIOS 161

Capítulo 28

PORTARIA VIRTUAL: VANTAGENS E DESVANTAGENS 163

28.1. Sindicatos, Convenções Coletivas e a Judicialização da Portaria Virtual... 164

Capítulo 29

A LEGALIDADE DA LOCAÇÃO POR DIÁRIA NOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS 167

Capítulo 30

HOSPEDAGEM X LOCAÇÃO 171

Capítulo 31

STJ E A LEGALIDADE DA LOCAÇÃO POR APLICATIVOS NOS CONDOMÍNIOS 173

Capítulo 32

DICAS E CUIDADOS PARA A LOCAÇÃO DE IMÓVEIS NA TEMPORADA 175

Capítulo 33

AUTOVISTORIA EM CONDOMÍNIOS É ESSENCIAL NA PREVENÇÃO DE ACIDENTES	177
33.1. A lei da autovistoria pelo país	177
33.2. Fiscalização nos condomínios	178

Capítulo 34

QUANDO AS CONTAS APROVADAS PODEM SER REVISADAS?	179
--	-----

Capítulo 35

O DEVEDOR QUE JÁ FEZ ACORDO DE PAGAMENTO ESTÁ QUITE COM O CONDOMÍNIO?	181
--	-----

Capítulo 36

INADIMPLÊNCIA CONDOMINIAL	185
--	-----

Capítulo 37

ENCHENTES EM CONDOMÍNIOS: OS DIREITOS COLETIVOS E INDIVIDUAIS DE QUEM TEM PERDAS	187
37.1. Seguro + prevenção	187

Capítulo 38

JUIZADOS ESPECIAIS E A POSSIBILIDADE DE DEMANDA DOS CONDOMÍNIOS	189
--	-----

Capítulo 39

NORMAS E DELIBERAÇÕES EM ASSEMBLEIA	191
39.1. Áreas comuns não podem ser modificadas sem aprovação unânime	191
39.2. Cuidados com alteração de fachadas em condomínios.....	192
39.3. Normas de trânsito dentro do condomínio.....	197
39.4. Condomínios sem área de lazer e a alteração na destinação de áreas comuns.....	198

Capítulo 40

A EXPANSÃO DE CARROS ELÉTRICOS NO BRASIL E OS NOVOS OBSTÁCULOS JURÍDICOS E DE INFRAESTRUTURA CONDOMINIAL..... 201

Anexos

Informações complementares e modelos de documentos úteis
para o dia a dia condominial.

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	207
PROCURAÇÃO	215
EXEMPLOS DE QUÓRUM DE VOTAÇÃO	217
COMUNICADO SOBRE REALIZAÇÃO DE OBRAS.....	219
TERMO DE ENTREGA DE IMAGENS	221
EXEMPLOS DE ALTERAÇÃO DE FACHADA	223