

Sumário

Capítulo 1

Condomínio – Conceitos Iniciais	17
1. Origem Histórica	17
1.1. Etimologia	17
1.2. Surgimento do condomínio	18
2. Natureza jurídica.....	20
3. Condomínio e suas normas.....	34

Capítulo 2

Partes que Integram um Condomínio	39
1. Morador	41
2. Conselho Fiscal.....	41
3. Conselho Consultivo – Lei 4.591/64	43
4. Zelador.....	46
4.1. Despejo do zelador	49
4.1.1. Locação da casa do zelador.....	50
5. Porteiro	51
6. Serviços de limpeza	52
7. Administração	52
8. Obrigações tributárias e contábeis	53
9. Cota condominial	53
10. Fração não ideal.....	55
10.1. Fatores que influenciam no valor das cotas condominiais.....	57

11. Composição da cota.....	58
12. Obras de infraestrutura.....	59
13. Patrimônio de afetação	61
14. Condomínio de lotes	61

Capítulo 3

Legislação Aplicada ao Direito Condominial

1. Leis que regulamentam a relação condominial	65
1.1. Constituição Federal	65
1.2. Código Civil e a Lei condominial	67
1.3. Convenções.....	69
1.4. Nova norma ABNT – NBR 16280:2020.....	73
1.4.1. Problemática	73
1.4.2. Formas.....	73
2. Convenção Condominial e Regulamento Interno	74
2.1. Natureza jurídica da Convenção.....	74
2.1.1. Revogação da Convenção Condominial	76
2.2. Regimento Interno.....	77
2.2.1. Ausência de Regimento Interno.....	77
2.2.2. Alteração do Regimento Interno	77
2.2.3. Regimento Interno – regras abusivas.....	78
2.3. As limitações impostas ao direito de defesa do condômino.....	79
2.4. Exposição do morador.....	80
2.5. Condômino Antissocial.....	80
2.5.1. Manifestações do Comportamento Antissocial	81
2.5.2. Procedimento e Sanções	82
2.5.3. Ação de Exclusão.....	83
2.5.4. Distinção em Relação ao Inadimplente	83
2.5.5. Direito de Defesa e Controle Judicial.....	83
2.6. Destituição do Síndico	84
2.6.1. Legitimidade e Convocação	84

2.6.2.	Quórum para Destituição.....	85
2.6.3.	Procedimento e Direito de Defesa.....	86
2.6.4.	Consequências e Efeitos	86
2.6.5.	Conclusão	86

Capítulo 4

Condôminos e Seus Direitos	89
1. Unidade autônoma.....	91
2. A Autonomia das Associações Condominiais nos Estados Unidos: Um Modelo de Liberdade Contratual e Prevenção de Conflitos	93
3. Unidade autônoma: direito de usar e fruir	95
4. Partes comuns do condomínio e o direito de uso	100
5. Assembleias.....	105
6. Deveres dos condôminos.....	108
6.1. Responsáveis pelo pagamento	110
7. Contribuições condominiais – garantia de crédito.....	115
8. Inadimplemento da obrigação condominial.....	116
9. Alteração de fachada	119
10. Condomínio: utilização da unidade conforme a destinação do condomínio	121
10.1. Utilização do imóvel	122
11. Descumprimento dos deveres condominiais	125
12. Administração condominial.....	129
13. Extinção do condomínio.....	134

Capítulo 5

Assembleias	139
1. Assembleias – conceitos iniciais	139
2. Tipos de assembleia.....	141
2.1. Assembleia Geral Ordinária (AGO).....	141
2.2. Assembleia Geral Extraordinária (AGE)	142
2.3. Assembleia Geral de Instalação (AGI).....	142

3. Convocação.....	142
4. Eleição para o cargo de síndico.....	142
5. Assembleia Virtual	143
6. Secretário e Presidente da Assembleia.....	144
7. Convenção.....	145
7.1. Edificação	145
8. Da <i>Real Estate Development</i>	146
9. <i>Built to Suit</i>	151

Capítulo 6

A Legalidade da Locação por Diária/Hospedagem nos

Condomínios Residenciais	155
1. Introdução.....	155
2. Proibição do uso de área comum – sanção por inadimplência	156
3. Perturbação do sossego alheio	156

Capítulo 7

Problemáticas e Recomendações na Relação Condominial	165
1. Áreas comuns	165
2. Alteração da fachada	167
2.1. Diferenças existentes entre a área comum e fachada.....	170
3. Animais em condomínios.....	170
4. Garagens	174
4.1. Vagas de acessibilidade (PNI).....	174
4.1.1. Portadores de deficiência	174
4.1.2. Localização	175
4.1.3. Pessoas Idosas	176
4.1.4. Carro elétricos	176
4.1.5. Condomínios antigos.....	177
4.1.6. Condomínio novos	177
5. ABN 16.280:2014	178

5.1. Principais Disposições da NBR 16.280	178
6. Código de Reformas	179
7. A administradora	179
7.1. Delegação da gestão condominial.....	179
7.2. Contrato de prestação de serviços.....	179
7.3. Limites jurídicos da atuação	179
7.4. Atividades administrativas	180
7.5. Gestão de pessoal	180
7.6. Atividades contábeis e fiscais.....	180
7.7. Cobrança de inadimplência.....	181
7.8. Responsabilidade civil da administradora	181
7.9. Considerações finais	183
8. Responsabilidade Civil e Criminal do Síndico.....	183

Capítulo 8

Fontes ou Origem do Condomínio	185
1. Condomínio legal ou necessário.....	186
2. Condomínio voluntário.....	188
3. Condomínio incidente ou eventual.....	189
4. Comunhão de interesses condominiais	189
4.1. Direito de uso e fruição	190
4.2. Condômino – exercício de seus direitos	191
4.3. Condômino – reivindicação da coisa de terceiro.....	191
4.4. Compropriedade do condomínio geral (arts. 1.314 a 1.330).....	192
5. <i>Time Sharing</i>	195
6. Multipropriedade	196
7. Condomínio Horizontal e Vertical	197

Capítulo 9

Prestação de Contas Condominiais	201
1. Relatório do Orçamento	202

2. Relatório de Receitas	202
3. Relatório de Despesas	202

Capítulo 10

Cobrança Condominial	205
1. Natureza jurídica das contribuições condominiais.....	205
2. Limites jurídicos da cobrança	205
3. Regime jurídico das contribuições	205
4. Encargos da inadimplência.....	206
5. Legitimidade passiva	206
6. Execução de débitos condominiais	206
7. Documentos essenciais.....	206
8. Cobrança pela via ordinária (ação de cobrança)	207
9. Meios de cobrança.....	207
10. Estratégia e eficiência da cobrança	207
11. Abono de pontualidade	207
12. Leilão judicial e modalidades de expropriação	208
13. Considerações finais	211

Capítulo 11

Incorporação Imobiliária no Registro de Imóveis	213
1. Registro.....	213
1.1. Atualizações pela Lei nº 14.382/2022	213
2. Forma do ato de instituição do condomínio edilício	214
3. Requisitos da instituição.....	215
3.1. Titular do condomínio edilício	215
3.1.1. Propriedade resolúvel	216
3.1.2. Promissário comprador	217
3.1.3. Nu-proprietário e usufrutuário	217
3.1.4. Enfiteuse e domínio útil	218
3.1.5. Direito real de superfície.....	218

4. Divisibilidade do imóvel.....	218
5. Terreno unitário.....	219
5.1. Fusão e unificação de imóveis.....	219

Capítulo 12

Documento de Instituição Condominial	221
1. Fração ideal.....	221
2. Destinação do condomínio.....	225
2.1. Áreas comuns.....	226
2.2. Garagem.....	226
3. Instituição Condominial – formas possíveis.....	228
3.1. Ato jurídico inter vivos	228
3.2. Ato jurídico unilateral ou bilateral	228
3.3. Testamento	229
3.4. Decisão judicial	230
4. Memorial descritivo	231
4.1. CND – Certidão Negativa de Débitos	231
5. Convenção de condomínio.....	232
5.1. Regimento Interno (RI).....	234

Capítulo 13

Processo de Registro	237
1. Prenotação.....	237
2. Título registral e documentos que o acompanham	239
3. Prazo	240
3.1. Qualificação registral negativa	241
3.2. Qualificação registral positiva.....	241
3.3. Registro e seus efeitos	245
3.4. Cancelamento do registro	246
3.4.1. Decisão judicial para cancelamento do registro	247
3.5. Desapropriação para cancelamento do registro	247

3.6.	Perecimento da coisa para cancelamento do registro	247
3.7.	Ato registral para cancelamento do registro.....	248
4.	Alienação do registro.....	249
5.	Incorporador	250
5.1.	Quem pode ser incorporador	250
5.2.	Incorporador e a possibilidade de sua substituição	251
5.3.	Destituição do incorporador	252
6.	Extinção da incorporação.....	256
6.1.	Requerimento do incorporador	256
6.2.	Requerimento do incorporador com o assentimento de todos os adquirentes de futuras unidades autônomas	257
6.3.	Por decisão judicial	257
6.4.	Por desapropriação.....	257
6.5.	Ato registral.....	257
7.	Vínculo real do patrimônio de afetação	258
7.1.	Ato de averbação.....	259
7.2.	Extinção do patrimônio de afetação	259

Capítulo 14

Direito de Propriedade	261
1. Conceito	261
1.1. Direito de propriedade e sua evolução	262
1.1.1. Direito de propriedade em Roma e a sobreposição de propriedade.....	265
1.2. Direito de propriedade no Brasil	266
2. Objeto da propriedade	268
3. Direito de usar	270
3.1. Função social da propriedade	272
3.2. Restrições ao direito de propriedade.....	278
3.3. Direito de vizinhança	279
3.4. Aplicação Subsidiária aos Condomínios de Habitação de Interesse Social (HIS) – Programa Minha Casa Minha Vida.....	282
4. Obrigações <i>propter rem</i>	286

Capítulo 15

Responsabilidade Imobiliária e o Direito Condominial	291
1. Direito real de garantia e o condomínio.....	293
1.1. Direitos de garantias e suas características	294

Capítulo 16

Imóveis – Corretagem	301
1. Inserção de placas para divulgação de venda ou locação do imóvel	301
2. Rol de documentos.....	302
2.1. Documentação da pessoa física.....	302
2.2. Documentação de pessoa jurídica	303
3. Seguro fiança	304
4. Garantias locatícias	305
4.1. Fiança empresarial onerosa.....	306
4.2. Carta fiança bancária, empresarial ou estatal	306
5. Cessão fiduciária.....	308
6. Antecipação de aluguel	309
7. Responsabilização do administrador imobiliário.....	309
7.1. Passo a passo da vistoria do imóvel – Relatório	310
8. Administrador de imóveis	311
9. Vistoria do imóvel	312
10. Seguro de Responsabilidade Civil Profissional (RCPC) do Corretor.....	312
Referências bibliográficas	315