

Revista

# Direito & Condomínio

Bonijuris<sup>editora</sup>

Ano 10 | n.º 39 | Agosto a Outubro | 2024



**DIA A DIA**  
O PAPEL DO  
PRESIDENTE DA  
ASSEMBLEIA

**ARTIGOS & COMENTÁRIOS**  
QUANDO REALIZAR  
AUDITORIA DAS CONTAS

**FIQUE ATENTO!**  
DOMICÍLIO JUDICIAL  
ELETRÔNICO

# DIREITOS BÁSICOS DOS CONDÔMINOS

# Conheça os livros da área condominial



## O CONDOMÍNIO NOS TRIBUNAIS

Ementas de decisões judiciais, editadas e organizadas para fácil consulta

L. F. Queiroz e Pollyana E. Pissaia

Reúne a síntese de 184 decisões de 14 tribunais de justiça de todo Brasil sobre questões condominiais, organizadas em 70 temas.



## QUESTÕES RECORRENTES DA VIDA EM CONDOMÍNIO

Rodrigo Karpát

Respostas para as dúvidas que não são encontradas facilmente na doutrina e que têm poucos casos julgados nos tribunais.



## OS SEGREDOS DO SÍNDICO DE SUCESSO

Alcance o topo começando do zero

Fábio Barletta Gomes e Daniele Barletta Gomes

Os autores contam os segredos de quem quer alcançar o merecido sucesso por meio de uma atuação segura e eficiente.



## SÍNDICO GESTOR

Os 4 pilares para uma gestão condominial de sucesso

Ailton Tertuliano

Apresenta as quatro funções básicas da administração aplicadas à gestão condominial: planejamento, organização, direção e controle.



## CONDOMÍNIO EM FOCO

Questões do dia a dia

Luiz Fernando de Queiroz

Reúne 105 textos que explicam direitos, deveres e relações entre síndicos, condôminos, administradores e prestadores de serviço.



## VIDA EM CONDOMÍNIO

120 questões do dia a dia

Luiz Fernando de Queiroz

Não apenas uma leitura indispensável para síndicos e moradores, como uma ferramenta capaz de tornar a vida em condomínio ainda mais harmoniosa.



## FINANÇAS PARA SÍNDICOS

Sérgio Gouveia

Aborda a gestão financeira do condomínio numa linguagem acessível e repleta de exemplos práticos, traduzindo conceitos complexos em conhecimento claro e prontamente aplicável.



## LEGISLAÇÃO DO CONDOMÍNIO

6ª edição

Luiz Fernando de Queiroz e Olga Maria Krieger

As normas aplicáveis aos condomínios com índice temático, palavras-chave e indicações precisas das informações encontradas em cada lei.



## COISAS BÁSICAS DO CONDOMÍNIO

Karla Pluchiennik Moreira

Um instrumento de apoio a quem mora, trabalha, administra ou garante o condomínio no Brasil. O livreto conta com 25 tópicos de fácil leitura com informações elementares sobre os condomínios edilícios.



## FACILITADOR DO CONDOMÍNIO

2ª edição | Reformulada

L. F. Queiroz

abrange toda a legislação condominial no Brasil, em tópicos e enunciados de fácil compreensão, utilizando o método temático idealizado por L.F. Queiroz.



## QUÓRUM NO CONDOMÍNIO

O poder do voto nas assembleias

Luiz Fernando de Queiroz e Karla Pluchiennik Moreira

Aliada de gestores e moradores, esta obra reúne informações úteis com diversos conceitos e explicações didáticas sobre quórum.



## XÔ, INADIMPLÊNCIA

Orientações práticas de como diminuir a inadimplência no seu condomínio

Robéria Morais e Caroline Pio

“Xô, Inadimplência!” é o que síndicos precisam para acabar de vez com as dívidas condominiais.



COMPRE ATRAVÉS DO QR CODE

Bonijuris Editora

Canais de venda:  
www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020

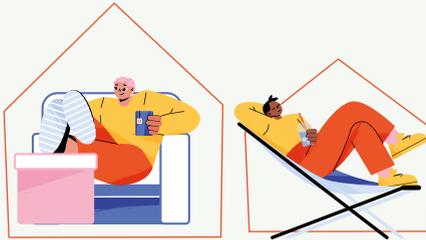
41 3323 4020

**DIA A DIA**

*O papel do presidente da assembleia condominial* **4**  
**Por Rosalia Schmuck Zardetto**

**CAPA**

*Direitos básicos dos condôminos – previstos no Código Civil* **6**  
**Por Fábio Barletta e Daniele Barletta**

**ARTIGOS & COMENTÁRIOS**

*Quando realizar auditoria das contas no condomínio* **10**  
**Por Simone Gonçalves**

*Condomínio residencial pode proibir locações de curta ou curtíssima duração?* **12**  
**Por Carla Bongioiolo**

**FIQUE ATENTO**

*Novidade para os condomínios: domicílio judicial eletrônico* **14**  
**Por Joselia Küchler**

**SÍNDICO CONECTADO**

*Facilitador do condomínio* **16**  
**Por Olga Maria Krieger**

**CONDOMÍNIO NOS TRIBUNAIS**

*Decisões de direito condominial* **18**  
**Por Pollyana E. Pissaia**

“O direito a ter direitos”, para a filósofa Hannah Arendt, é uma premissa para o exercício da cidadania, ou seja, pressupõe o respeito à igualdade e à liberdade, assim como a garantia de participação na esfera pública, de decisão dos rumos da vida comunitária. Tal conceito inspira o tema de capa desta edição da Revista Direito & Condomínio: os direitos dos condôminos – verdadeiros cidadãos do microcosmo social chamado condomínio, que precisam conhecer seus direitos para poder exercê-los. Fábio e Daniele Barletta analisam os incisos do artigo 1.335 do Código Civil e respondem a perguntas frequentes sobre o assunto.

Com escrita leve e didática, Rosália Zardetto resalta o papel importante do presidente da assembleia condominial no resultado positivo da reunião de condôminos; Simone Gonçalves discorre sobre auditoria interna e externa das contas condominiais; e Carla Bongioiolo questiona a proibição de locação de curta temporada pelo condomínio. Por fim, a advogada Josélia Küchler alerta para uma novidade no mundo jurídico que afeta também condomínios: a obrigatoriedade de realizar o cadastro do domicílio judicial eletrônico.

Que a leitura seja proveitosa.

**Olga Krieger**

**Bonijuris**<sup>editorial</sup>

**Revista Direito & Condomínio**

ISSN 2317-689X  
 Publicação periódica de caráter informativo.

**Circulação dirigida e gratuita**

**Periodicidade:**

Trimestral

**Tiragem:**

20 mil exemplares

**Editor-chefe:**

Luiz Fernando de Queiroz

**Editora responsável:**

Olga Maria Krieger

**Coordenação de marketing:**

Jéssica Regina Petersen

**Revisão:**

Jéssica Furtado

**Projeto gráfico e diagramação:**

Suiane Cardoso

**Imagens:**

Shutterstock

**Publicação:**

Editora Bonijuris

**PARA ANUNCIAR:**

(41) 3323-4020

comercial@bonijuris.com.br

**Atendimento ao leitor:**

revistadc@bonijuris.com.br

Receba a revista em sua casa.

**Sugestão de pauta:**

revistadc@bonijuris.com.br

0800-645-4020

**Facebook e Instagram:**

@direitocondominio

**Versão digital:**

www.issuu.com/editorabonijuris



Siga-nos no  
**INSTAGRAM!**

**Clique aqui**

O conteúdo dos anúncios é de responsabilidade dos respectivos anunciantes.

Os artigos assinados são de responsabilidade dos autores e não refletem necessariamente a opinião desta revista.



# O PAPEL DO PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA CONDOMINIAL

Rosalia Schmuck Zardetto – Administradora condominial em São Paulo/SP - [rosalia@zardetto.com.br](mailto:rosalia@zardetto.com.br)

Garantir a ordem, a eficiência e a produtividade das reuniões, bem como assegurar que todos os condôminos tenham voz e voto, essas são as funções de quem preside a assembleia condominial. A atuação assertiva do presidente, focada na pauta, na gestão do tempo e na promoção de uma comunicação eficaz, contribui diretamente para a eficiência e produtividade das reuniões condominiais.

Veja algumas dicas para ajudar na condução:

***Manter a ordem e o respeito.*** O presidente da assembleia é a figura central para garantir que a reunião transcorra de maneira organizada e respeitosa. Estabelecer regras claras de participação, moderar os debates e assegurar que todos tenham a oportunidade de se expressar são aspectos fundamentais para manter a ordem.



**Focar na pauta.** Uma reunião produtiva depende da manutenção rigorosa da pauta. Cabe ao presidente direcionar as discussões de forma a priorizar os tópicos mais relevantes. Evitar desvios de assunto e conduzir os debates de maneira objetiva são atributos que contribuem diretamente para a eficiência do encontro.

**Facilitador da comunicação.** O presidente deve atuar como facilitador da comunicação entre os condôminos. Isso envolve não apenas transmitir informações de forma clara, mas também estimular a participação de todos. A comunicação eficaz é essencial para que cada condômino compreenda os temas em discussão e possa contribuir de maneira informada.

**Gestão do tempo.** O tempo é um recurso valioso em uma assembleia. O presidente tem o desafio de gerenciar o tempo disponível de forma eficiente. Estabelecer limites para cada tópico, garantir que as discussões sejam produtivas e cumprir o cronograma são aspectos que contribuem atender às expectativas de todos.

**Decisões assertivas.** Ao conduzir a assembleia, o presidente é o promotor, por natureza, de decisões assertivas. Isso envolve fornecer informações claras, esclarecer dúvidas, incentivar a participação crítica e, quando necessário, encaminhar votações de maneira transparente. Ele é o elo entre os condôminos e o andamento eficaz dos processos decisórios.

**Registro adequado.** Ao final, o presidente deve garantir que todas as deliberações e decisões sejam registradas de forma clara e precisa. Além de documentar os resultados, esse registro serve como guia para futuras ações e permite a prestação de contas transparente. ■

## Condomínio Vivo

Uma jornada de reflexão e aprendizados

Rosalia Schmuck Zardetto

Conheça estratégias que transformam não apenas espaços físicos, mas lares vibrantes e unidos. É uma imersão calorosa na qual os leitores – síndicos, condôminos e profissionais do setor – podem apreciar ideias, insights e histórias vividas pela autora, que moldaram este livro único e especial.



Compre através do QR Code:

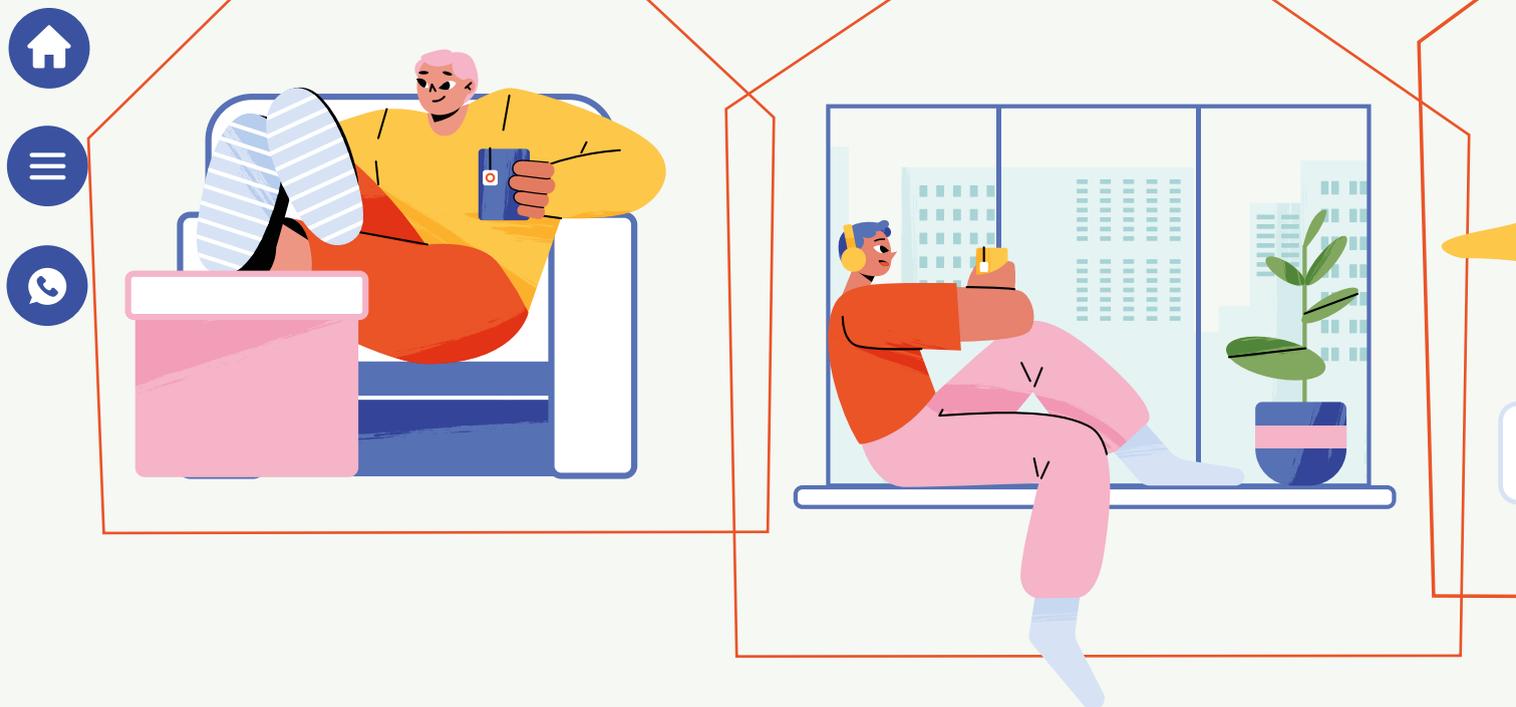


Canais de venda:

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020

41 3323 4020



# DIREITOS BÁSICOS DOS CONDÔMINOS – PREVISTOS NO CÓDIGO CIVIL

Por Fábio Barletta - Advogado em Belo Horizonte/MG e  
Daniele Barletta - Síndica profissional - [barletta@barlettaoliveira.adv.br](mailto:barletta@barlettaoliveira.adv.br)

O Código Civil apresenta, em seu artigo 1.335, os direitos dos condôminos. Conhecê-los é de fundamental importância tanto para o síndico, para que possa cumprir suas funções com eficiência, quanto para os próprios condôminos, para que possam exercer seus direitos com segurança e exigí-los quando não respeitados, evitando abusos ou irregularidades.

CC, Art. 1335. 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.



Essa lista é meramente exemplificativa, o que significa dizer que inúmeros outros direitos existirão, seja em decorrência do sistema normativo como um todo, seja porque expressamente dispostos na convenção condominial. No entanto, é imprescindível aos condôminos conhecer tais direitos básicos.

### INCISO I - USAR, FRUIR E LIVREMENTE DISPOR DAS SUAS UNIDADES

Temos aqui três atributos da propriedade. O primeiro deles é o direito que o condômino tem de *usar* sua unidade autônoma da maneira que lhe for mais conveniente. O segundo é o direito de *fruir*

de sua unidade, isto é, o direito de auferir os frutos (rendimentos), benefícios e vantagens do imóvel, mediante sua exploração econômica. Por fim, o direito de *livremente dispor* da coisa, podendo aliená-la a terceiros, doá-la, gravá-la de ônus reais, e assim por diante.

Pois bem, apesar da clareza do inciso I, podemos afirmar que muitos dos conflitos existentes na coletividade condominial advêm de um pensamento distorcido de parcela dos condôminos de que, em suas unidades autônomas, seu poder de usar do bem é absoluto. Não!

O Código Civil de 2002, com o processo de *constitucionalização* do direito civil, deixou de ter um caráter eminentemente privatista e individualista, trazendo como um de seus paradigmas a *socialidade*, que prima pela prevalência dos interesses coletivos sobre o individual.

Assim, é necessária uma releitura de conceitos básicos do direito, dentre eles o de propriedade, que, atualmente, não mais pode ser tido como um direito ilimitado. O proprietário não pode fazer uso de sua unidade autônoma de forma indiscriminada, uma vez que se encontra inserido em uma *unidade maior*, que é a coletividade condominial.

O proprietário, por óbvio, ainda exerce amplos poderes sobre sua unidade, todavia, sua utilização se encontra limitada pelo direito dos demais integran-



## Cadastre-se e Receba gratuitamente a Revista Direito & Condomínio



Cadastre-se  
através do  
QR Code

Ou acesse nosso Instagram  
[@direitocondominio](https://www.instagram.com/direitocondominio)

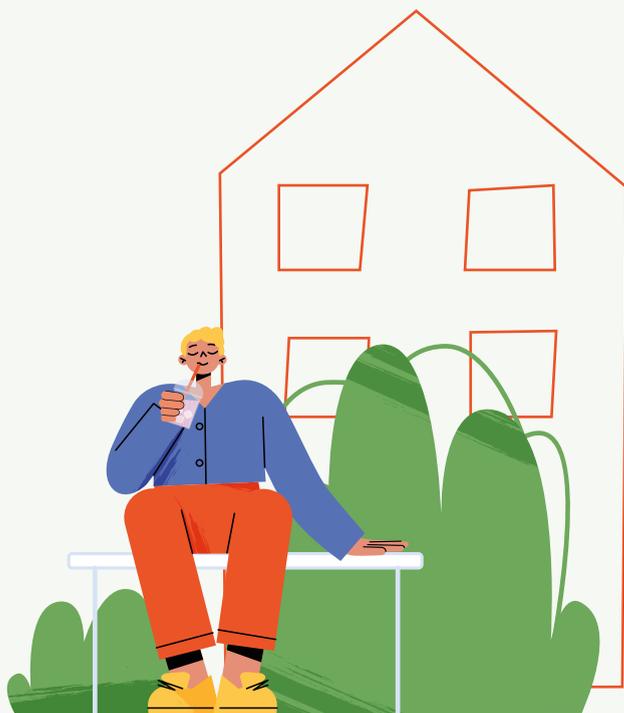


tes da sociedade condominial, sendo necessária uma compatibilização entre o interesse individual e o coletivo.

A partir de uma leitura mais atenta, podemos observar que o advérbio “livremente” se relaciona exclusivamente ao verbo “dispor”, donde se pode concluir, *a contrario sensu*, que o uso e a fruição da unidade autônoma pelo condômino sofrem restrições, tanto legais quanto convencionais e regimentais.

***Na convivência em condomínio, não há mais espaço para um individualismo indiscriminado, devendo prevalecer sempre o interesse da coletividade condominial e o respeito à função social da propriedade.***

O direito de propriedade, inclusive das unidades privativas de cada condômino, não se apresenta absoluto, estando condicionado às regras de boa vizinhança, cuja violação, a depender de seu grau, pode caracterizar abuso no exercício do direito de propriedade, gerando uma situação de anormalidade passível de sanção.



Nesse sentido, o inciso I do art. 1.335 do Código Civil deve ser conjugado com o disposto no inciso IV do art. 1.336 do mesmo diploma legal, que preceitua que *são deveres do condômino (...) 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.*

### INCISO II – USAR DAS PARTES COMUNS, CONFORME A SUA DESTINAÇÃO

O segundo direito dos condôminos trazido pelo citado art. 1.335 é o de *usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais copossuidores.*

Percebemos aqui que o próprio legislador já impôs limitações ao uso da coisa comum: (i) os moradores devem utilizá-las conforme sua destinação, e (ii) um morador não pode barrar ou inviabilizar a sua utilização pelos demais. Ora, a lógica aqui apresentada é bastante simplista e coerente, afinal, se os condôminos são coproprietários das áreas comuns, todos dela devem usufruir, desde que respeitada sua destinação.

### INCISO III - PARTICIPAR E VOTAR NAS ASSEMBLEIAS

Por fim, o terceiro direito dos condôminos constante do art. 1.335 do Código Civil é o de *votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.* A simples leitura é suficiente para se concluir que o exercício do direito de voto dos condôminos está vinculado à pontualidade do pagamento das taxas condominiais e, sobre tal questão, não há maiores discussões ou embates.

Na prática, a presença do condômino inadimplente na assembleia pode ser aceita na qualidade exclusiva de ouvinte, sem possibilidade de emitir opiniões e sequer fazendo constar seu registro na lista de presença para não haver interferências no quórum deliberativo. ■

## PERGUNTAS FREQUENTES:

*O direito de usar da unidade autônoma é absoluto?*

Não. O proprietário não pode fazer uso de sua unidade autônoma de forma indiscriminada, uma vez que se encontra inserido em uma *unidade maior*, que é a coletividade condominial. O direito de propriedade, inclusive das unidades privativas de cada condômino, não é absoluto.

*É possível o exercício de atividades profissionais em edificações residenciais?*

Entendemos que sim, desde que haja certa compatibilidade entre a atividade exercida e os fins a que se destina a edificação e que, por óbvio, não perturbe ou altere a rotina dos demais moradores, ou coloque em risco a segurança da coletividade condominial. As atividades profissionais, portanto, devem ser exercidas sem qualquer anormalidade ou abuso.

*O proprietário de várias unidades autônomas, estando quite com as taxas condominiais de apenas algumas delas, poderá votar?*

As dívidas condominiais são de natureza *propter rem*, ou seja, são dívidas assumidas em função da coisa e a ela se aderem. Nesse sentido, o condômino terá assegurado o direito a tantos votos quantas forem as unidades *quites* com o condomínio.

*O condômino inadimplente pode votar nas hipóteses em que a lei exige a unanimidade dos condôminos para deliberação?*

Nessas situações, entendemos que todos os condôminos, adimplentes e inadimplentes, devem votar a fim de se alcançar o quórum legal. Se assim não fosse, a inadimplência de um condômino penalizaria (ainda mais) toda a sociedade condominial, que se veria engessada na tomada de decisões extremamente relevantes para o condomínio.



## Gestão Condominial Eficiente

Um guia completo, com aspectos legais e práticos, para o síndico administrar o condomínio de forma eficaz

Fábio e Daniele Barletta

Este livro responde às muitas perguntas que surgem da vida condominial. Em cada tópico, os autores analisam o viés legal e teórico, trazem orientações práticas, além de perguntas e respostas, como um guia rápido de consulta para síndicos, gestores e advogados.



Compre através do QR Code:



Canais de venda:

[www.livrariabonijuris.com.br](http://www.livrariabonijuris.com.br)

0800 645 4020

41 3323 4020



# QUANDO REALIZAR AUDITORIA DAS CONTAS NO CONDOMÍNIO

Por Simone Gonçalves - Advogada em Porto Alegre/RS - [contato@simonegoncalves.com.br](mailto:contato@simonegoncalves.com.br)

A auditoria das contas no condomínio é um processo que visa garantir a veracidade e a precisão das informações financeiras apresentadas pelo síndico. Pode ser interna, realizada pelo conselho fiscal, ou externa, realizada por um auditor independente e imparcial. Entenda:

## 1. AUDITORIA INTERNA

Geralmente é realizada pelo conselho fiscal ou por uma comissão de condôminos eleita para essa finalidade. É essencial que os auditores internos possam:

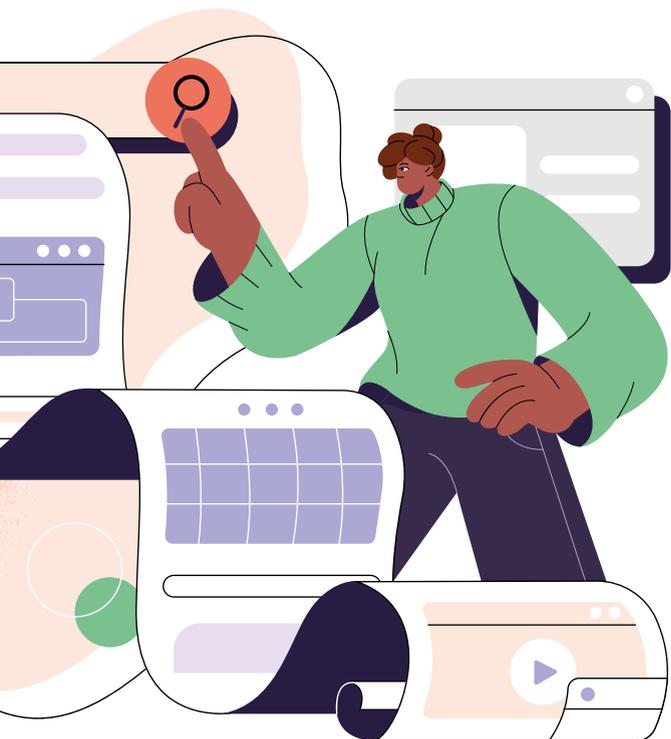
**Revisar documentos:** Verificar todos os documentos financeiros, incluindo recibos, faturas,

extratos bancários e comprovantes de pagamento referente ao período a ser averiguado.

**Comparar relatórios:** Conferir se os valores registrados nos relatórios financeiros correspondem efetivamente aos valores documentados.

**Identificar irregularidades:** Examinar a fundo inconsistências, erros ou possíveis fraudes nas contas do condomínio.

**Emitir parecer:** Realizar relatório detalhado com as conclusões da auditoria, apontando quaisquer irregularidades encontradas e recomendando ações corretivas, se necessário.



## 2. AUDITORIA EXTERNA

É realizada por um auditor independente e imparcial, ou seja, sem qualquer vínculo com o síndico, com a gestão condominial ou com o próprio condomínio. Na prática é contratada uma empresa especializada ou um contador certificado. Este procedimento envolve:

**Contratação do auditor:** A contratação de auditor externo deve ser aprovada em assembleia, sendo essencial escolher um profissional ou empresa de confiança e com experiência em auditoria de condomínios.

**Revisão completa:** O auditor externo realiza uma revisão completa das finanças do condomínio, verificando minuciosamente documentos, relatórios e procedimentos financeiros.

**Relatório de auditoria:** Ao final, o auditor externo emite um relatório detalhado com suas conclusões, apontando eventuais irregularidades e recomendando melhorias na gestão financeira.

A auditoria, seja interna ou externa, traz vários benefícios para o síndico e condomínio, incluindo:

**Transparência:** Aumenta a transparência da gestão financeira do síndico, proporcionando maior confiança aos condôminos.

**Identificação de erros:** Identifica erros, inconsistências e possíveis fraudes, permitindo ações corretivas e imediatas.

**Melhoria da gestão:** As recomendações do auditor podem ajudar a melhorar os procedimentos financeiros e administrativos do síndico.

**Conformidade legal:** Garante que as finanças do condomínio estejam em conformidade com a legislação, evitando prejuízo financeiro ao condomínio.

A auditoria das contas é essencial para garantir a veracidade das informações financeiras, a melhora da gestão condominial e a segurança dos condôminos. Ao seguir essas práticas, o síndico alcança uma administração eficiente e confiável, promovendo sua credibilidade e, conseqüentemente, a satisfação dos condôminos. ■

## Finanças para Síndicos

Saia do caos financeiro e alcance resultados surpreendentes

Sérgio Gouveia

Obra única no mercado, este livro aborda a gestão financeira do condomínio numa linguagem acessível e repleta de exemplos práticos, traduzindo conceitos complexos em conhecimento claro e aplicável.

O autor alia a experiência prática como síndico e a carreira como administrador de empresas para ensinar os caminhos para mudar positivamente a realidade financeira de qualquer condomínio.



Compre através do QR Code:



Canais de venda:

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020

41 3323 4020



## CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PODE PROIBIR LOCAÇÕES DE CURTA OU CURTÍSSIMA DURAÇÃO?

Carla Bongioiolo - Advogada em São José dos Pinhais/PR - [carlabongioiolo@outlook.com](mailto:carlabongioiolo@outlook.com)

Atualmente a demanda por aluguéis de curta ou curtíssima duração vem crescendo exponencialmente, é a denominada hospedagem atípica, em que o interessado, através de uma plataforma digital – por exemplo, o Airbnb –, busca uma acomodação para locação por um curto ou curtíssimo período, que pode ser uma casa, apartamento ou apenas um quarto.

É importante lembrar que se trata de um contrato diferente da locação por temporada e da hospeda-

gem oferecida por empreendimentos hoteleiros, que possuem regulamentações específicas.

A alta rotatividade de “inquilinos” ou “hóspedes” está entre as características dessa modalidade atípica de locação, e com isso surgem os problemas condominiais, pois a rotatividade de pessoas estranhas e sem qualquer compromisso duradouro com o condomínio pode afetar o sossego, a tranquilidade, a segurança, e gerar um desconforto aos demais moradores.

A alta transitoriedade de pessoas diferentes no condomínio evidentemente enfraquece as medidas de segurança, pois, a cada novo hóspede, teriam que ser disponibilizadas chaves, controles, *tags* e cadastro de acesso.

Neste cenário, o condomínio com destinação exclusivamente residencial pode proibir essa modalidade atípica de locação, ou seja, locação de curta duração através de plataformas digitais (Airbnb, Booking, Vrbo e HomeAway, entre outras)?

O tema já chegou ao Superior Tribunal de Justiça e no REsp 1.884.483-PR ficou decidido que o condomínio que possui destinação exclusivamente residencial pode proibir a locação de unidades autônomas por curto ou curtíssimo período:

*A exploração econômica de unidades autônomas mediante locação por curto ou curtíssimo prazo, caracterizada pela eventualidade e pela transitoriedade, não se compatibiliza com a destinação exclusivamente residencial atribuída ao condomínio.*

### E SE A CONVENÇÃO CONDOMINIAL FOR OMISSA COM RELAÇÃO À DESTINAÇÃO EM QUE O CONDOMÍNIO ESTÁ INSERIDO?

Nesse caso, os condôminos terão a possibilidade de realizar uma assembleia e, com a aprovação de 2/3 dos votos, poderão alterar ou modificar a destinação do edifício ou da unidade imobiliária, conforme

estabelece o artigo 1.351 do Código Civil, determinando assim a destinação exclusivamente residencial ou não do condomínio, e a restrição ou não para locações de curta ou curtíssima temporada.

A decisão acerca da conveniência ou não de permitir a locação das unidades autônomas por curto ou curtíssimo período é sempre do condomínio, ou seja, dos condôminos que ali residem, e não isoladamente do proprietário da unidade autônoma.

No mesmo julgado mencionado acima, o Superior Tribunal de Justiça decidiu que a restrição aos aluguéis de curta ou curtíssima temporada em condomínios exclusivamente residenciais não viola o direito de propriedade. Nas palavras do relator ministro Ricardo Villas Bôas Cueva "o direito de propriedade, assegurado constitucionalmente, não é só de quem explora economicamente o seu imóvel, mas sobretudo daquele que faz dele a sua moradia e que nele almeja encontrar, além de um lugar seguro para a sua família, a paz e o sossego necessários para recompor as energias gastas ao longo do dia."

Desta forma, conclui-se que fica a critério de cada condomínio e de acordo com as suas peculiaridades estabelecer a restrição ou não das locações de curta ou curtíssima temporada através de plataformas digitais, sendo possível os condomínios com destinação exclusivamente residencial proibi-las. ■



## Coisas Básicas do Condomínio

### Volume 1

Karla Pluchiennik Moreira

Muito solicitado por síndicos e fornecedores, *Coisas Básicas do Condomínio* reúne 25 tópicos de fácil leitura com informações elementares sobre o condomínio. Ótimo instrumento de apoio a quem mantém o condomínio no Brasil a todo vapor.



Compre através do QR Code:



Canais de venda:

[www.livrariabonijuris.com.br](http://www.livrariabonijuris.com.br)

0800 645 4020

41 3323 4020



# NOVIDADE PARA OS CONDOMÍNIOS: DOMICÍLIO JUDICIAL ELETRÔNICO

Por Joselia Küchler – Advogada em Curitiba/PR – [joseliakuchler@grupojuridico.com.br](mailto:joseliakuchler@grupojuridico.com.br)

A partir de 30 de maio de 2024, passou a ser obrigatório que empresas de grande ou médio porte, classificadas como pessoas jurídicas de direito privado, realizem o cadastro no Domicílio Judicial Eletrônico. Esta plataforma integra o Programa Justiça 4.0, que centraliza as comunicações de processos emitidos pelos tribunais brasileiros numa única plataforma digital.

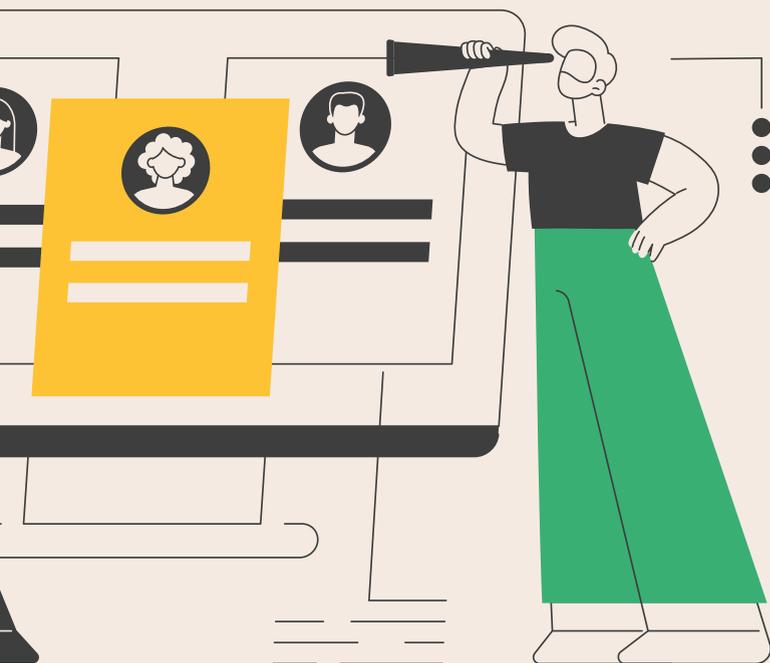
O cadastro no Domicílio Judicial Eletrônico é obrigatório para as pessoas jurídicas de direito público e privado, nos termos do art. 246, § 1o, do CPC, e do art. 16 da Resolução CNJ 455/2022.

Após 30 de maio, o cadastro das pessoas jurídicas de direito privado será feito de forma compulsória pelo CNJ (Conselho Nacional de Justiça), a partir de dados da Receita Federal, porém,

sujeito a penalidades e riscos de perda de prazos processuais.

Com a implementação do Domicílio Judicial Eletrônico, as entidades classificadas como pessoas jurídicas passarão a ser notificadas eletronicamente sobre os andamentos processuais e ações judiciais. Tradicionalmente, essas notificações são realizadas através de oficiais de justiça ou pelo envio de correspondências físicas.

A adoção deste sistema eletrônico representa uma significativa modernização dos procedimentos judiciais, promovendo uma maior eficiência e celeridade processual. Além disso, contribuirá para a redução das despesas com custas judiciais, beneficiando a sociedade como um todo pela agilização dos trâmites judiciais e economia nos gastos.



A atual regulamentação não especifica claramente a situação de **condomínios edilícios** e associações, gerando incertezas sobre a obrigatoriedade de cadastro para este segmento.

Apesar das controvérsias existentes, é aconselhável que tanto condomínios quanto associações procedam com o cadastramento no Domicílio Judi-

cial Eletrônico, como se fossem classificadas como pessoas jurídicas de direito privado.

A falta de ação por parte destas entidades pode levar a um cadastro compulsório realizado pelo Conselho Nacional de Justiça (CNJ), aumentando o risco de informações desatualizadas serem registradas. Assim, para evitar possíveis inconvenientes e garantir a correta comunicação processual, recomenda-se a proatividade no cadastramento.

*Desde a entrada em vigor do Código de Processo Civil de 2015, uma nova exigência foi estabelecida: para a proposição de demandas judiciais, é necessário incluir o endereço eletrônico das partes envolvidas, conforme estipulado pelo artigo 319.*

No entanto, muitos condomínios ainda não possuem um e-mail, requisito fundamental para cumprir essa determinação. Esta lacuna na qualificação digital pode apresentar obstáculos na hora de iniciar ações judiciais, evidenciando a necessidade de adaptação à modernização processual imposta pela legislação. O endereço eletrônico aqui tratado deve ser criado e destinado ao condomínio, e não à pessoa do síndico ou da administradora. Todas as pessoas jurídicas do país, ao se registrarem, vão ter que comunicar qual é o endereço eletrônico em que vão receber as citações e intimações. Recomenda-se que condomínios e associações efetuem o cadastro. ■

## O Condomínio nos Tribunais

Ementas de decisões judiciais, editadas e organizadas para fácil consulta

L. F. Queiroz e Pollyana E. Pissaiá

O livro reúne a síntese de 184 decisões de 14 tribunais de justiça estaduais, federais e superiores de todo Brasil sobre questões condominiais, organizadas em 70 temas em ordem alfabética: de acessibilidade, administradora de condomínio, agressão, alagamento e animais de estimação até vício construtivo.



Compre através do QR Code:



Canais de venda:

[www.livrariabonjuri.com.br](http://www.livrariabonjuri.com.br)

0800 645 4020

41 3323 4020





# FACILITADOR DO CONDOMÍNIO

Olga Maria Krieger – Advogada em Curitiba/PR – [olga@bonijuris.com.br](mailto:olga@bonijuris.com.br)

Quem atua no universo condominial percebe, em pouco tempo, que alguns temas se repetem no dia a dia de um condomínio, não importando o tamanho da edificação, localização ou classe social dos moradores. Nesse sentido, há farto material na internet, de todos os gostos e estilos, tratando de desafios comuns da convivência; muitos textos praticamente se repetem, a exemplo dos “Cs condominiais”, as chamadas dores dos condôminos e gestores: cano, carro, criança, cachorro, calote, comunicação, confusão – com pequenas variações de termos.

Manter-se informado não é um desafio atual. No entanto, síndicos e administradores percebem o valor de ser bem-informado, de poder acessar uma fonte confiável e acertada, afinal, é preciso se sentir seguro no momento de uma tomada de decisão. Queremos dizer, com isso, que se abandone o google? Por suposto que não. Não estamos indicando uma volta ao passado, mas, sim, que não nos restrinjamos a uma única forma de buscar o conhecimento, ainda mais quando ela pode ser incerta ou superficial.

Resolver questões condominiais com segurança; sanar uma dúvida de maneira rápida e certa, é isso que os síndicos conectados querem. E é inspirado em todo esse cenário que o advogado Luiz Fernando de Queiroz, pioneiro no direito condominial, organizou o *Facilitador do Condomínio* – uma obra que reúne as leis que regulam a vida condominial e dispõe o conteúdo dessas normas em tópicos por ordem alfabética e enunciados.

As normas do Código Civil, da Lei do Condomínio e da legislação extravagante (leis esparsas que têm alguma regra direcionada a condomínios) foram dispostas tematicamente, com enunciados redigidos pelo autor, de modo a tornar singela a leitura, seguindo o teor da legislação, com adaptações.

Trazemos a transcrição de um dos mais de 300 tópicos da 2ª edição da obra para que você, leitor, possa ter um vislumbre do *Facilitador*. É o tópico GARAGEM. E que o interesse pela boa-informação continue pulsante em todos nós.

## GARAGEM

### CÓDIGO CIVIL

#### *Alienação e locação*

- Garagem em condomínio edilício não pode ser alienada ou alugada livremente por seu proprietário: CC, art. 1.331, § 1º

#### *Autorização da convenção*

- Venda ou locação da garagem a pessoas estranhas ao condomínio depende de autorização expressa da convenção: CC, art. 1.331, § 1º, 2ª parte

#### *Preferência na locação*

- Resolvendo o condômino alugar área no abrigo para veículos, terá preferência, em condições iguais, qualquer dos condôminos a estranhos, e, entre todos, os possuidores: CC, art. 1.338

#### *Anuência da assembleia*

- 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: CC, art. 1.339, § 1º

### LEI DO CONDOMÍNIO

#### *Propriedade exclusiva*

- Vagas de garagem serão sempre tratadas como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o seu tamanho, inclusive nos edifícios-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham: Lei 4.591/64, art. 2º, caput e § 1º

#### *Unidade autônoma*

- Vaga de garagem com fração ideal própria e específica de terreno constitui unidade autônoma, não estando vinculada a qualquer outra unidade habitacional do condomínio: Lei 4.591/64, art. 2º, § 1º

#### *Transferência a condômino*

- Direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados poderá ser transferido a outro condômino, independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio: Lei 4.591/64, ART. 2º, § 2º

#### *Frações ideais específicas*

- Nos edifícios-garagem serão atribuídas frações ideais de terreno específicas para cada vaga de garagem: Lei 4.591/64, art. 2º, § 3º

### LEGISLAÇÃO EXTRAVAGANTE

#### *Pessoa com deficiência*

- Na construção, ampliação ou reforma de edifícios de uso coletivo, deverão ser reservadas vagas próximas à circulação de pedestres, devidamente sinalizadas, para veículos que transportem pessoas com deficiência ou com dificuldade de locomoção permanente: Lei 10.098/00, art. 11, par. ún., inc. I
- Vagas para pessoas com deficiência devem equivaler a 2% do total (no mínimo, uma vaga) e ter as especificações de desenho e traçado de acordo com as normas técnicas vigentes de acessibilidade: Lei 13.146/15, art. 47, § 1º
- Veículos estacionados nas vagas reservadas devem exigir, em local de ampla visibilidade, a credencial do beneficiário, fornecida pelos órgãos de trânsito, com validade em todo o território nacional: Lei 13.146/15, art. 47, §§ 2º e 4º
- Utilização indevida das vagas reservadas sujeita os infratores às sanções previstas no Código de Trânsito Brasileiro: Lei 13.146/15, art. 47, § 3º

#### *Vaga acessível por permuta*

Morador com deficiência de mobilidade e que tenha vaga vinculada à sua unidade autônoma poderá solicitar uma das vagas sob administração do condomínio, hipótese em que o condomínio deverá ceder a posse temporária de vaga acessível em troca da vinculada à unidade: Decreto 9.451/18, art. 8º, § 4º ■



# DIREITO CONDOMINIAL NOS TRIBUNAIS

Por Pollyana E. Pissaia – Advogada em Curitiba/PR – pollyana@bonijuris.com.br



## Herdeira poderá votar na assembleia condominial somente se comprovar sua legitimidade

Apelação cível. Ação declaratória c/c obrigação de fazer. Eleição de síndico. Anulação do voto pela ausência de comprovação da condição de proprietária do imóvel. Pretensão autoral objetivando o reconhecimento da validade do seu voto na primeira eleição, como herdeira na posse do imóvel, sendo declarada a sua vitória na primeira eleição, com a subsequente investidura/posse no cargo de síndica. [...] Comprovação da condição de proprietária do imóvel como requisito para o voto na eleição do síndico. Na hipótese de falecimento do titular da propriedade, faz-se imprescindível a apresentação dos documentos que comprovem a inventariança dos bens do espólio, ou, não havendo inventário aberto, a demonstração de ser a única herdeira ou aquela eleita pelos demais herdeiros para administração dos bens, com representação junto ao condomínio. Art. 1.797, do CC/02. Parte autora não comprovou tal condição na data em que realizada a assembleia geral ordinária, momento em que procedida à primeira eleição. Anulação do voto que foi ratificada pelos condôminos, na assembleia realizada no dia 18/01/2023. Decisão soberana da assembleia em relação aos assuntos internos do condomínio. [...]

(TJRJ – Ap. Cível n. 0824202-97.2023.8.19.0001 – 14a. Câ. Dir. Priv.– Rel.: Des. Luiz Eduardo Cavalcanti Canabarro – Fonte: DJ, 16.05.2024).

## É possível a penhora de parte das cotas condominiais para o pagamento de dívida trabalhista

Agravo de petição. Penhora de cotas condominiais. A apreensão judicial de receitas de condomínio encontra respaldo legal, segundo elencado no inciso X do artigo 835 do CPC. Logo, mostra-se razoável a penhora de 10% das cotas condominiais do executado, uma vez que não apresentou qualquer documento hábil para comprovar a situação econômica efetivamente vivenciada, a fim de possibilitar inclusive eventual análise acerca da razoabilidade do percentual de faturamento penhorado, ônus que lhe competia, do qual não se desincumbiu. Agravo de petição interposto pelo condomínio executado a que se nega provimento.

(TRT – 4a. Reg. – Agr. de Petição n. 0000795-74.2014.5.04.0811 – S.E.– Rel.: João Alfredo Borges Antunes de Miranda – Fonte: DJ, 27.06.2023).

## É abusivo o aumento excessivo da taxa de condomínio

Civil e processo civil. Ação declaratória de nulidade. Valor da taxa condominial. Fixação. Razoabilidade. 1. Verificando que o aumento da taxa condominial se mostra abusivo, correta a sentença que estabelece a redução, especialmente se em sintonia com os princípios da razoabilidade e adequação. O aumento desproporcional da taxa condominial pode ensejar seu desvirtuamento e, por conseguinte, sua abusividade. 2. Recurso conhecido e improvido.

(TJDFT – Ap. Cível n. 2009 06 1 013321-9 – 2a. T.– Rel.: Des. J.J. Costa Carvalho – Fonte: DJ, 30.04.2023). ■

CONHEÇA NOSSOS

# LANÇAMENTOS

## condominiais

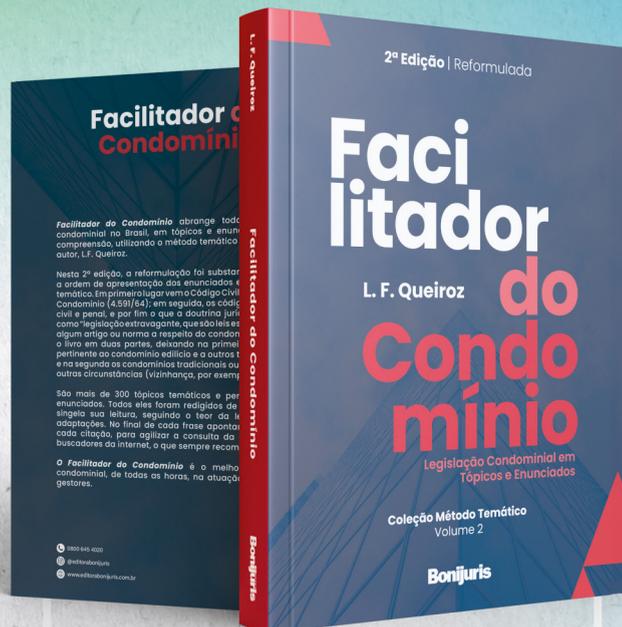


Adquira agora

### Gestão Condominial Eficiente

2ª edição

Organizado em 21 capítulos, este livro aborda diferentes aspectos da gestão condominial: normas, assembleias, atuação do síndico, direitos e deveres dos condôminos, multas, inadimplência, obras, garagens, entre outros. Para cada tema, os autores apresentam definições e legislação aplicáveis, além de um rol de perguntas e respostas de fácil consulta.



Adquira agora

### Facilitador do Condomínio

2ª edição | Reformulada

A 2ª edição do Facilitador do Condomínio abrange toda a legislação condominial no Brasil, em tópicos e enunciados de fácil compreensão, utilizando o método temático idealizado por L.F. Queiroz. São mais de 300 tópicos sobre condomínio edilício, novos tipos condominiais e condomínio tradicional. Um guia prático, de todas as horas, para síndicos e gestores.



**Condomínios  
Garantidos**

# UM CONDOMÍNIO ONDE A CONTA

# fecha

É garantia de agilidade na recuperação dos débitos condominiais.

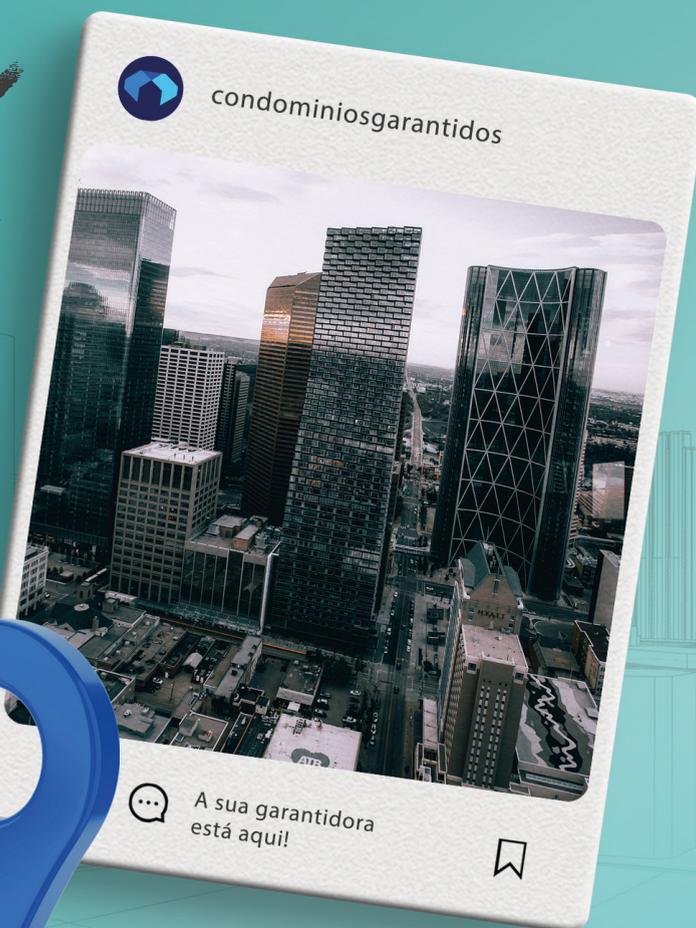
Além de não pagar pela inadimplência de outros moradores, todos têm a certeza de morar em um lugar com as contas em dia e a possibilidade de investir na manutenção e melhorias no seu condomínio.

*Nunca foi tão fácil  
viver em condomínio.*



Acesse o nosso site e encontre a garantidora associada mais próxima de você.

[vivacondominio.com.br/condominios-garantidos](http://vivacondominio.com.br/condominios-garantidos)



## **O QUE UMA GARANTIDORA FAZ?**

Assegura o recebimento das taxas e a receita todo mês.

Controla o percentual de inadimplentes, recuperando os débitos.

Cobrança judicial para os casos mais graves de atraso, sem nenhum custo ao condomínio.