

A photograph of a modern, multi-story apartment building with light-colored facades and dark window frames. The building features balconies with metal railings. In the foreground, there is a paved area and some greenery, including trees and shrubs. The sky is a clear, pale blue.

Guia Condominial Prático

Informação, visual law e perguntas frequentes

CONTEÚDO GRATUITO • CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO

Um guia claro sobre convivência, gestão, assembleias, pets, inadimplência, áreas comuns e locações por aplicativo.

Um compilado, não uma resposta automática

Este e-book reúne pesquisas em leis, jurisprudências e materiais informativos. Não contém teses jurídicas, pareceres, consultas individuais ou assessoria.

A solução depende da convenção, do regimento, das atas, da matrícula e dos fatos. Recomenda-se buscar seu advogado ou sua advogada de confiança, com atuação especializada.

A ordem de leitura

1 LEI

Limites obrigatórios

2 CONVENÇÃO

Estrutura e administração

3 REGIMENTO

Uso e convivência

4 ASSEMBLEIA

Decisão, pauta e quórum

Quatro verificações antes de decidir

1 COMPETÊNCIA

1 Quem pode decidir?

2 CONVOCAÇÃO

2 Todos foram chamados?

3 QUÓRUM

3 Os votos bastam?

4 REGISTRO

4 Ata e documentos conferem?

? Convenção sem registro vale?

Sim, entre condôminos. O registro é necessário para efeitos contra terceiros. Súmula 260/STJ.

? Inquilino também deve cumprir?

Sim. Regras internas vinculam proprietários, locatários, familiares, visitantes e ocupantes.

Regra prática: uma assembleia não “convalida” decisão contrária à lei ou à convenção.

O equilíbrio central do condomínio

DIREITOS DO CONDÔMINO

- Usar, fruir e dispor da unidade.
- Usar as áreas comuns conforme a finalidade.
- Participar e votar, estando quite.
- Examinar contas e documentos de interesse coletivo.
- Exigir o cumprimento das regras válidas.

DEVERES DO CONDÔMINO

- Contribuir com as despesas.
- Não comprometer a segurança.
- Não alterar fachada indevidamente.
- Respeitar destinação, sossego e salubridade.
- Responder por ocupantes e visitantes vinculados à unidade.

Quem paga o quê na locação?

INQUILINO

Despesas ordinárias.

LOCADOR

Despesas extraordinárias.



O proprietário responde pelo ocupante?

Perante o condomínio, pode responder por infrações de locatários, familiares, visitantes e prestadores.



O condomínio precisa ter seguro?

Sim. A edificação deve estar segurada contra incêndio ou destruição total ou parcial.

A propriedade não autoriza uso que prejudique segurança, sossego, salubridade ou a destinação da edificação.



O síndico administra; a assembleia delibera

Cabe ao síndico representar o condomínio, cumprir as normas, conservar áreas comuns, cobrar contribuições, informar processos relevantes e prestar contas. A assembleia decide matérias reservadas à coletividade.

MANDATO

Até 2 anos, com reeleição.

CONTAS

Anualmente e quando exigidas.

CONVOCAÇÃO

Síndico ou 1/4 dos condôminos.

ELETRÔNICA

Válida com voz, debate e voto.

Quóruns que mais geram dúvida

Convenção/destinação

2/3

Obra voluptuária

2/3

Obra útil

Maioria

Regra geral - 2ª

Presentes



Inadimplente pode votar?

O Código Civil condiciona participação e voto à quitação na data da assembleia.



Todos devem ser convocados?

Sim. Sem convocação de todos, a assembleia não pode deliberar validamente.

O ciclo seguro da cobrança

1 CONFERIR

Origem, ata e planilha

2 COMUNICAR

De modo reservado

3 NEGOCIAR

Critérios uniformes

4 EXECUTAR

Título e documentos

ENCARGOS ADMITIDOS

Correção monetária, multa moratória de até 2% e juros previstos na convenção. Na omissão, aplicam-se os juros legais.

LIMITES DA COBRANÇA

Sem exposição vexatória, ameaça ou restrição de serviços essenciais. O inadimplente não pode ser privado das áreas comuns como coerção.

? Qual o prazo para cobrar?

Em regra, 5 anos desde o dia seguinte ao vencimento de cada cota. Tema 949/STJ.

? A cota pode ser executada?

Sim. Prevista na convenção ou aprovada em assembleia, é título executivo se comprovada.

? Pode divulgar o devedor?

Prestação de contas reservada pode identificar unidades; exposição pública pode gerar responsabilidade.

? Quem responde após a venda?

Posse, registro e ciência do condomínio importam. O Tema 886 está em revisão no Tema 1.349/STJ.

A dívida acompanha o imóvel, mas a definição do responsável exige análise documental do caso concreto.



Pode proibir qualquer animal?

A proibição genérica pode ser inválida. O STJ orienta que se examine o risco ou o prejuízo concreto à segurança, higiene, saúde e sossego. Porte ou raça, isoladamente, não substituem essa análise.

1

CIRCULAÇÃO

Guia, caixa ou regras de acesso podem ser proporcionais à segurança.

2

HIGIENE

O tutor deve recolher dejetos, evitar odores e reparar danos.

3

RUÍDO

Latidos persistentes podem exigir prova, orientação e medida gradual.

?

Existe “lei do silêncio” só após 22h?

Não. Intensidade, duração, repetição, norma local e prejuízo ao sossego importam em qualquer horário.

?

Crianças podem usar áreas comuns?

Sim, conforme finalidade e segurança. Responsáveis devem supervisionar e reparar danos.

Evite julgamentos em grupos. Registre data, horário, local, comunicações, testemunhas e imagens obtidas lícitamente.

Três zonas de responsabilidade

UNIDADE

Uso privativo e instalações internas

ÁREA COMUM

Estrutura e serviços coletivos

USO EXCLUSIVO

Custo de quem se beneficia

ÁREAS COMUNS

Reserva e uso seguem convenção e regimento. Interdição temporária pode ocorrer por obra ou segurança. Fechamento permanente ou mudança de destinação exige análise de quórum.

VAGAS E GARAGEM

Venda ou locação a estranho depende de autorização expressa da convenção. Furto na garagem não gera responsabilidade automática: é preciso verificar dever de guarda e falha concreta.

OBRAS NA UNIDADE

Reformas que afetem estrutura ou sistemas devem ser informadas e tecnicamente documentadas. A NBR 16.280 orienta plano de reforma e responsabilidades.

INFILTRAÇÕES E DANOS

A origem define a responsabilidade. Rede comum ou fachada pode envolver o condomínio; falha interna, a unidade. Laudo técnico costuma ser decisivo.

? Obra urgente espera assembleia?

Reparo necessário e urgente pode ser feito; se oneroso, a assembleia deve ser imediatamente informada.

? Pode alterar a fachada?

Não sem a autorização juridicamente necessária e respeito ao padrão da edificação.

Da ocorrência à decisão

1 REGISTRO

Fato, data e prova

2 REGRA

Dispositivo violado

3 DEFESA

Notificação e prazo

4 DECISÃO

Motivação e gradação

5 REVISÃO

Recurso, se previsto

GRADAÇÃO LEGAL

Infração a dever: multa prevista na convenção, limitada pela lei. Reiteração e comportamento antissocial admitem sanções mais elevadas, conforme hipótese, quórum e procedimento. Quanto maior a penalidade, maior a cautela.

O QUE FORTALECE A SANÇÃO

- fato individualizado;
- prova lícita;
- base normativa;
- competência;
- defesa;
- proporcionalidade.

O QUE GERA RISCO

- multa automática;
- exposição pública;
- regra inexistente;
- ausência de defesa;
- tratamento desigual;
- excesso no valor.



É obrigatório permitir defesa?

O STJ exige defesa antes da multa por comportamento antissocial. A cautela também é recomendável nas demais sanções.



O síndico sempre pode multar?

Depende da competência prevista na convenção e do procedimento aplicável. Nem toda sanção cabe isoladamente ao síndico.

Advertência não é mero formulário: deve descrever o fato, indicar a regra e orientar a regularização.

Primeiro: classifique a operação

LOCAÇÃO RESIDENCIAL

Moradia habitual

Lei 8.245/1991

TEMPORADA

Até 90 dias e finalidade temporária

Arts. 48 a 50

ESTADIA ATÍPICA

Alta rotatividade e dinâmica própria

Análise do caso

ENTENDIMENTO DO STJ - MAIO DE 2026

A Segunda Seção decidiu que estadias curtas por plataformas, quando alteram a destinação residencial, exigem aprovação de ao menos 2/3 dos condôminos. A plataforma utilizada não define sozinha a natureza do contrato.

Roteiro de análise

1

DESTINAÇÃO

O que dizem registro e convenção?

2

OPERAÇÃO

Há serviços, alta rotatividade ou compartilhamento?

3

DELIBERAÇÃO

Existe aprovação regular e quórum?

4

CONTROLE

Cadastro e regras preservam segurança?

?

Pode fixar prazo mínimo?

O STJ já admitiu restrição razoável fundada na destinação residencial e aprovada regularmente.

?

Quem responde pelos hóspedes?

O proprietário ou possuidor deve informar as regras e pode responder por condutas vinculadas à unidade.

**Consultar lei, convenção e regimento****Definir competência****Convocar todos****Conferir pauta e quórum****Registrar fatos e documentos****Preservar defesa e privacidade****Motivar multas****Revisar riscos técnicos e jurídicos**

Este material é um compilado informativo. Não apresenta teses nem substitui consulta ou assessoria. Recomenda-se buscar seu advogado ou sua advogada de confiança, com atuação especializada.

Fontes essenciais

Código Civil • Lei 4.591/1964 • Lei 8.245/1991 • Código de Processo Civil • Superior Tribunal de Justiça: Súmula 260, Temas 949, 886 e 1.349 e precedentes citados • ABNT NBR 16.280 • referências temáticas consultadas: Jusbrasil, ADVBOX e Nextin.

CRÉDITOS

CAMARGO DIAS ADVOCACIA

Gisnaldo Camargo Dias da Silva • OAB/SP 384.156

advogado@naldocamargo.com • camargodias.adv.br