

# TEMAS POLÊMICOS DO CONVÍVIO CONDOMINIAL

Eric Keller Tavares de Camargo  
Advogado - [eric@dlac.com.br](mailto:eric@dlac.com.br)



# Evolução dos Condomínios

- ▶ 1 Torre
- ▶ 1 Quadra / playground
- ▶ 1 piscina
- ▶ 2 torres
- ▶ Academia
- ▶ .....

# Condôminos

- ▶ **Diferentes Culturas**
- ▶ **Diferentes Hábitos**
- ▶ **Diferente Classe Social**
- ▶ **Diferentes perspectivas para o convívio em comum**
- ▶ **Lei de 1964 - Revogada Apenas com o advento do código civil 2002/2003**
- ▶ **Etc..**

# Ou Seja:

- ▶ **CONFLITOS**
- ▶ **Intolerância**
- ▶ **Falta de Preparo (profissionais, síndicos, assessorias, legislação)**
- ▶ **Judiciário**
- ▶ **Aumento do número de prestadores de Serviço**
- ▶ **Aumento da Legislação**

# CONVENÇÃO CONDOMINIAL

- ▶ Documento que regulamenta as relações entre os condôminos, seus direitos e deveres.
- ▶ Minuta da Convenção é protocolada junto com a incorporação do empreendimento. (Lei 4591/64)
- ▶ Documento Público!

# Código Civil

- ▶ Art. 1.333. A **convenção** que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, **dois terços das frações ideais** e torna-se, **desde logo, obrigatória** para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.
- ▶ Parágrafo único. Para ser oponível **contra terceiros**, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

# Regulamento Interno

- ▶ É o documento responsável por **REGULAMENTAR** os direitos e deveres dos condôminos
- ▶ Jamais poderá ser incompatível com a **Convenção**

# CÓDIGO CIVIL

## ▶ **CAPÍTULO VII** **Do Condomínio Edilício**

### **Seção I** **Disposições Gerais**

- ▶ **Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.**
  
- ▶ **Até o Art. 1358**

# As principais polêmicas (mas não únicas):

- ▶ Teoria dos 3 “C” - Criança, Cachorro, Carro
- ▶ Inadimplência condominial
- ▶ Whatsapp/facebook
- ▶ Síndico
- ▶ Tolerância/Respeito
- ▶ Arbnb

# Carro/Garagem

**Ementa: Civil. Direito de vizinhança. Sentença de parcial procedência da demanda principal e de improcedência do pedido reconvenicional. Pretensão à reforma, manifestada tanto pelo autor, quanto pelo réu. Apelação do autor. Réu que realizou obra de modo irregular. Indenização pela perda da garantia do imóvel. Embora o autor, na petição inicial, faça menção ao fato de que a obra não observou as regras -  
Apelação Cível n. 1004852-22.2015**

# Cachorro

- ▶ “O direito de propriedade do autor de manter animal doméstico de pequeno porte em sua unidade não pode ser tolhido em razão de norma prevista em convenção de condomínio, quando o exercício de tal direito não causa nenhuma perturbação, desconforto ou risco aos demais condôminos, sob pena de implicar restrições ao uso da sua propriedade” Desembargador Kisleu Dias Maciel Filho - MG
- ▶ Saúde, Segurança e Sossego

# Criança

- ▶ **Direito de Vizinhança**
- ▶ **Direito Condominial**
- ▶ **“Lei do Barulho”**
- ▶ **Convenção e RI**

# Inadimplência Condominial Recente Decisão

► RECURSO ESPECIAL Nº 1.247.020 - DF (2011/0069453-5)

RELATOR : MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

RECORRENTE : GRUPO OK CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA

ADVOGADO : ANDRÉ LUIS DEL CASTILO ROCHA E OUTRO(S)

RECORRIDO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BRASÍLIA TRADE CENTER

ADVOGADO : HERIBALDO MACEDO E OUTRO(S)

**EMENTA**

# São Paulo Apelação- 1006837-12.2014

**Ementa: Ação declaratória de nulidade de multa por infração às regras do condomínio - ausência de regular notificação da autora para oferecimento de defesa - violação do direito ao contraditório - artigo 5º, IV, da Constituição Federal - cobrança corretamente afastada - sentença mantida - sem alteração dos honorários advocatícios - apelação não provida.**

# Corte de “benefícios”

- ▶ “Não há previsão legal e nem se admite como sanção lateral ao inadimplemento das despesas condominiais a vedação ou restrição ao uso do imóvel ou das partes ou serviços comuns da edificação, ainda que previstas na convenção ou regulamento interno, ou aprovadas por assembleia, que não podem afastar norma de ordem pública”. desembargador Francisco Loureiro
- ▶ Convenção/Regulamento Interno
- ▶ Código Civil - Assembleia

**Art. 1.335. São direitos do condômino:**

**III - votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite.**

# SÍNDICO

- ▶ Art. 1.348. Compete ao síndico:
- ▶ IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;
- ▶ V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
- ▶ VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;

# Whatsapp - Facebook

- ▶ Divergências
- ▶ Falta de educação
- ▶ Falta de informação
- ▶ Anonimato
- ▶ Dano Moral
- ▶ Oficial
- ▶ Etc...

# Multa Condominial

- ▶ **É o procedimento administrativo pelo qual um condômino é punido por comportamento contrário às normas impostas, Código Civil (arts. 1336 e 1337), convenção ou regulamento interno.**

# Procedimento Administrativo

- ▶ **Formalização do ato praticado**
- ▶ **Data, hora, local e presentes no local**
- ▶ **Garantia integral da ampla defesa e do contraditório.  
Notificação prévia.**
- ▶ **Observação inequívoca das regras da Convenção/RI**
- ▶ **Embasamento jurídico para aplicação da penalidade e seu valor**

# Documentos (provas)

- ▶ **É fundamental que se tenha a certeza do fato ocorrido**
- ▶ **Do autor do fato e sua unidade**
- ▶ **Testemunhas**
- ▶ **Relato não pode ser apócrifo**

# Comportamento Antissocial

Art. 1.336. São deveres do condômino:

....

§ 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

# Comportamento Antissocial

- ▶ Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.
- ▶ Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembléia.

# FUNDAMENTAL

▶ **TOLERÂNCIA**

▶ **RESPEITO**

Boa Noite!

**DLA & CAMARGO**



DUCHOVNI • LIMA • ASSIS

SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Eric Keller Tavares de Camargo

[eric@dlac.com.br](mailto:eric@dlac.com.br)