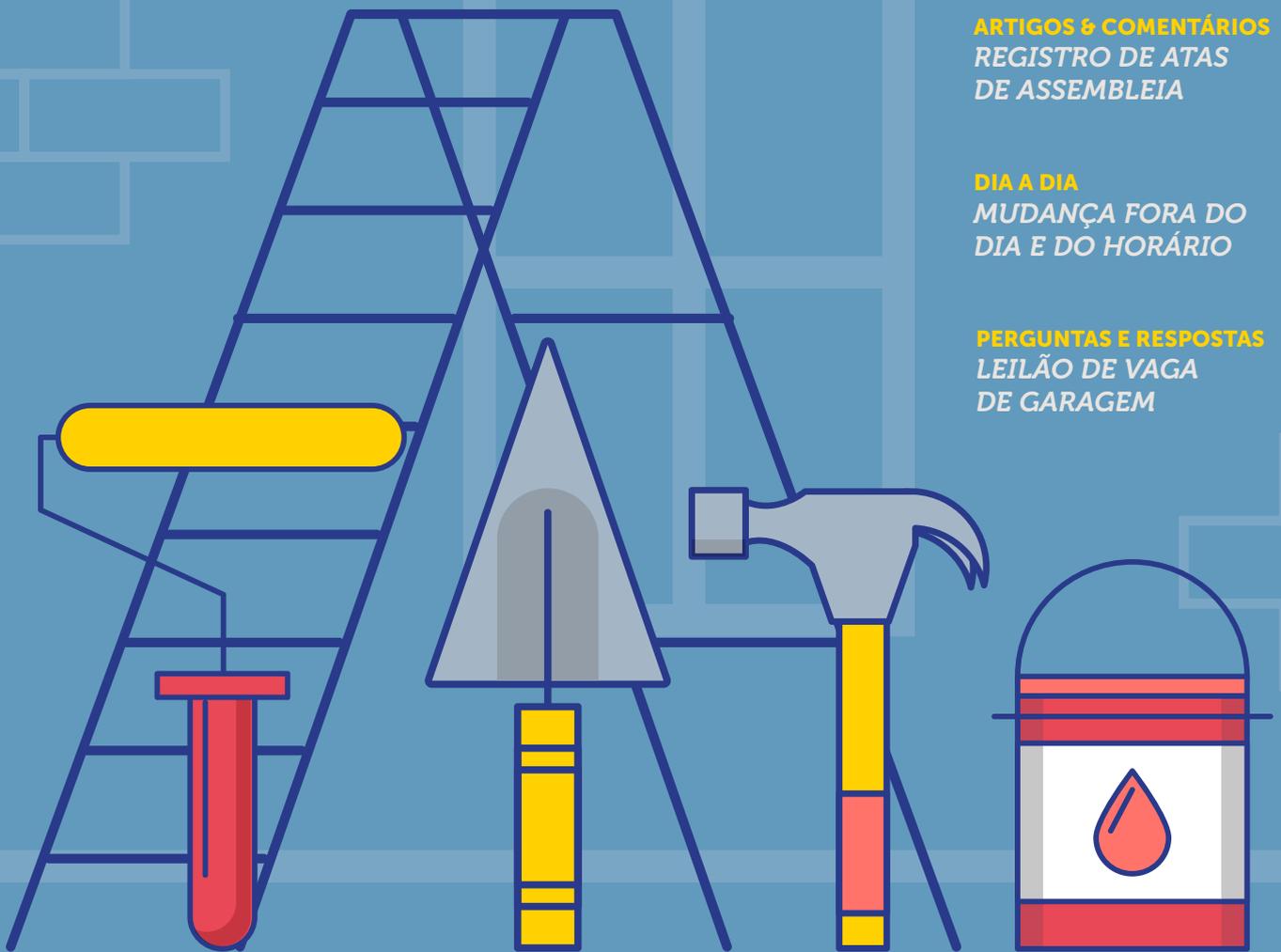


Revista

# Direito & Condomínio

Bonijuris<sup>editora</sup>

Ano 11 | nº 41 | Fevereiro a Abril | 2025



**ARTIGOS & COMENTÁRIOS**  
REGISTRO DE ATAS  
DE ASSEMBLEIA

**DIA A DIA**  
MUDANÇA FORA DO  
DIA E DO HORÁRIO

**PERGUNTAS E RESPOSTAS**  
LEILÃO DE VAGA  
DE GARAGEM

**REFORMAS EM  
CONDOMÍNIO**  
E AS RESPONSABILIDADES DO SÍNDICO



# Seu apartamento protegido contra qualquer surpresa.

Com a Madalozzo, nenhum imprevisto – nem o mais bizarro – consegue invadir seu lar.



Seguro Residencial



## Proteção completa para sua casa

Incêndio

Vendaval

Encanador

Eletricista

Chaveiro

Roubo

Desentupimento

Granizo e +

Seguro a partir de:

R\$ **18**,00  
valor mensal

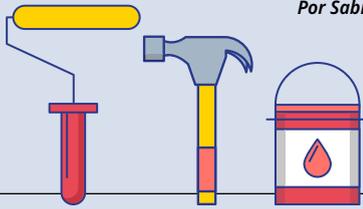


 **Fabiano Straub**

Entre em contato  (41) 9 9636-9019  
fabiano.straub@madalozzocorretora.com.br



**MADALOZZO**  
seguros

**SÍNDICO CONECTADO***Falecimento no condomínio e o papel da gestão***4***Por Rodrigo Karpat***CAPA***Reformas em condomínio e as responsabilidades do síndico***6***Por Sabrina Viana***DIA A DIA***Mudança realizada fora do dia e do horário permitidos***11***Por Amanda Accioli***ARTIGOS & COMENTÁRIOS***Registro de atas de assembleia de condomínio edilício***14***Por Vander Andrade**Multas atingem o locador***16***Por Luiz Fernando de Queiroz***PERGUNTAS E RESPOSTAS***Leilão de vaga de garagem***18***Por Carla Rafaela Longo Bongioiolo*

O condomínio é uma instituição viva, plural, que vem se estabelecendo como um modelo de qualidade de vida; não por menos, o número de novos condomínios e, portanto, novos síndicos, só tende a crescer. Independente de se tratar de profissional ou morador, quem assumir a gestão da propriedade coletiva precisa estar bem-informado para cumprir plenamente com suas funções. E esse é um dos compromissos da Revista Direito & Condomínio: ser uma fonte fidedigna de informações e novidades do direito condominial.

Nesta edição, por exemplo, tratamos do registro de ata de assembleia, das consequências de mudança realizada fora das regras, do leilão de vaga de garagem, do papel do síndico quando ocorrem falecimentos no condomínio e de multas ao locador. Para a capa, convidamos a engenheira civil Sabrina Viana para escrever sobre a administração de reformas, o que ela fez com objetividade e didática, trazendo leveza ao assunto.

Há muito mais a ser pensado, discutido e celebrado sobre o universo condominial. Você, leitor, pode nos sugerir temas que lhe despertem o interesse escrevendo para [revistadc@bonijuris.com.br](mailto:revistadc@bonijuris.com.br).

Desejamos que 2025 seja um ano de alegria, paz e prosperidade a todos!

**Olga Krieger****Bonijuris****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

[contato@bonijuris.com.br](mailto:contato@bonijuris.com.br)**Atendimento ao leitor:**[revistadc@bonijuris.com.br](mailto:revistadc@bonijuris.com.br)

Receba a revista em sua casa.

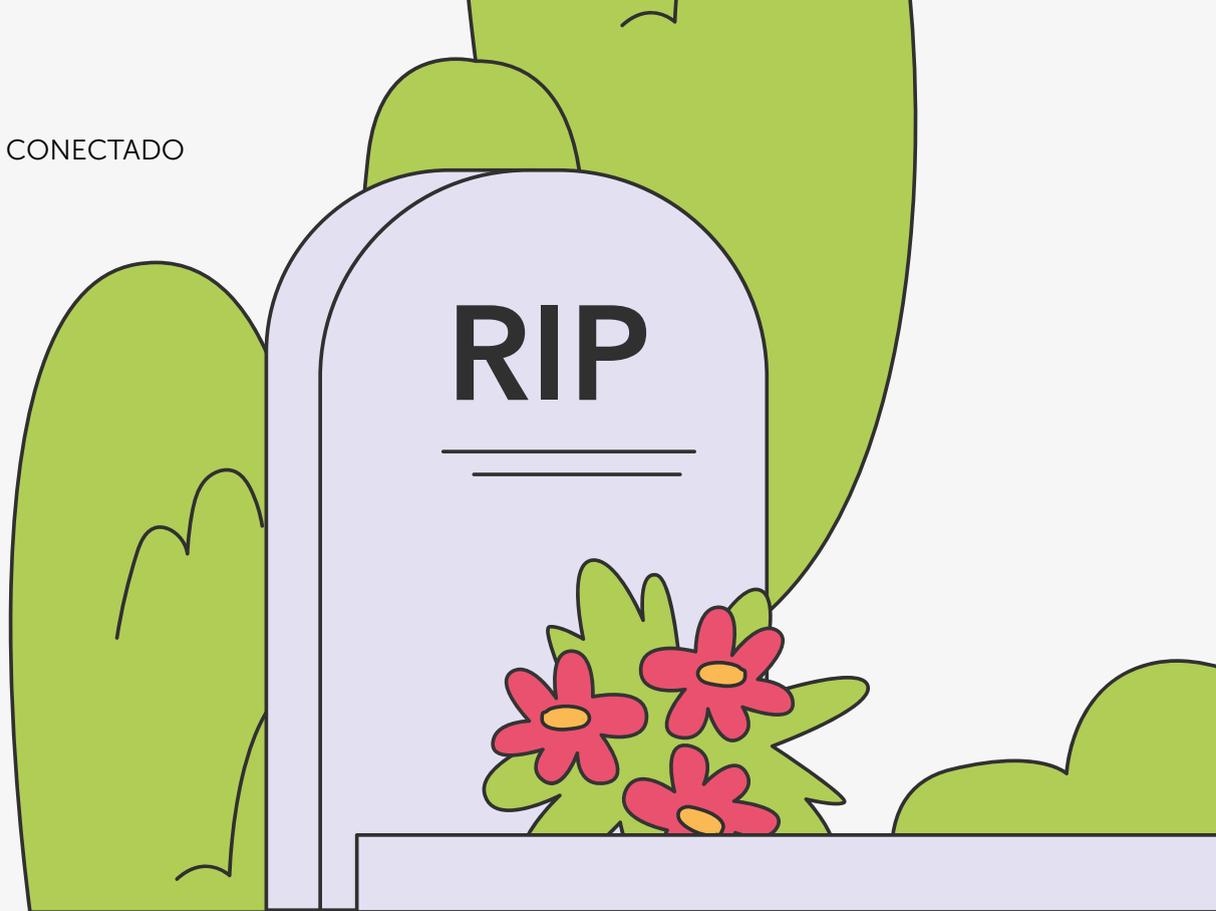
**Sugestão de pauta:**[revistadc@bonijuris.com.br](mailto:revistadc@bonijuris.com.br)

0800-645-4020

**Facebook e Instagram:**[@direitocondominio](https://www.facebook.com/direitocondominio)**Versão digital:**[www.editorabonijuris.com.br](http://www.editorabonijuris.com.br)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.



# FALECIMENTO NO CONDOMÍNIO E O PAPEL DA GESTÃO

Por Rodrigo Karpat – Advogado – [midia@karpat.adv.br](mailto:midia@karpat.adv.br)

Mesmo sendo uma situação triste para se abordar, o falecimento de uma pessoa dentro do condomínio precisa ser comentado a fim de se entender o papel da gestão condominial para lidar com o assunto.

Em princípio, é a família quem assume os trâmites necessários após o óbito ter ocorrido dentro de uma unidade autônoma. Mas, por exemplo, se

uma pessoa é procurada pela família e não atende a porta nem o telefone, o imóvel está com a porta trancada e exalando mau odor? Nesse cenário, o síndico deve chamar a polícia para averiguar e tomar as medidas legais. Nesse sentido, o condomínio precisará apenas cooperar com as autoridades, dando acesso ao local e o suporte necessário. Além disso, é essencial que o gestor entre em contato com algum familiar a fim de informar a situação.

Quando o falecimento for de um funcionário do condomínio? Bom, além das ações apontadas acima, é necessário seguir alguns procedimentos quanto aos trâmites legais e trabalhistas. Será essencial acionar o seguro predial a fim de conferir as coberturas da apólice para casos de óbito, como auxílio-funeral. Por último, será o momento de fazer a rescisão contratual e as ações necessárias junto ao INSS. Como se trata de procedimentos um pouco complexos, é fundamental ter a administradora ao lado da gestão e, principalmente, uma assessoria jurídica.

Para além disso, casos de falecimento não são de responsabilidade do síndico, o qual terá, apenas, que prestar o auxílio necessário. Os demais encargos legais são, invariavelmente, de um familiar, como ocorre normalmente. A divulgação do falecimento, as informações de velório e enterro são prerrogativas dos familiares, seja no caso da morte de um morador ou funcionário, e existem muitas famílias que preferem guardar esse momento para si. Mas, se por eles autorizada a divulgação, não há problema em fazê-lo à coletividade do condomínio.

Situações como essas podem ser muito complicadas, ainda assim, lembre que a principal função da gestão condominial como um todo – e particularmente do síndico – é de auxiliar na situação de forma geral. O bom senso e a compreensão do momento delicado para os familiares também são de grande ajuda. ■



Vamos supor que o falecimento ocorra nas áreas comuns. Depois de chamar a autoridade policial, será preciso que a área seja isolada e os moradores orientados a não mexer no corpo. Após a chegada da polícia, novamente restará ao síndico cooperar com o que for necessário para a investigação. Se forem solicitadas imagens das câmeras de segurança, a liberação das imagens deve ser feita apenas após a entrega de documento oficial, garantindo a legalidade da solicitação. Dessa forma, caso as imagens acabem “vazando” para outros meios, como mídia e redes sociais, o condomínio garante sua integridade ao poder comprovar que os vídeos foram entregues apenas para as autoridades.

## Questões Recorrentes da Vida em Condomínio

2ª edição

Rodrigo Karpát

O presente livro busca enfrentar as principais questões do dia a dia dos síndicos, gestores e advogados, respondendo as dúvidas que não são encontradas facilmente na doutrina, que têm poucos julgados nos tribunais, ou que estão escondidas entre o direito e a gestão.



Compre através do QR Code:

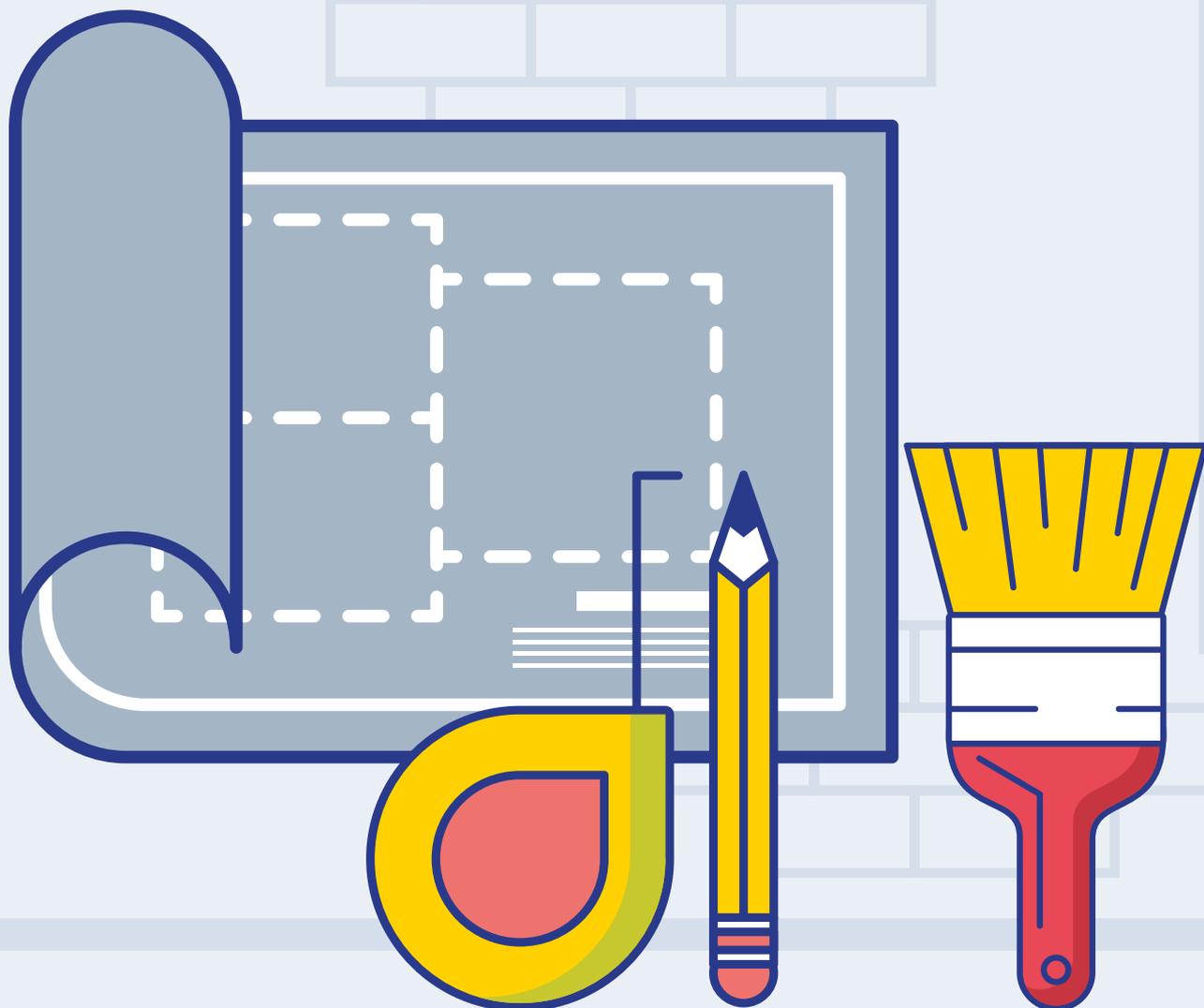


Canais de venda:

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020

41 3323 4020



# REFORMAS EM CONDOMÍNIO

## E AS RESPONSABILIDADES DO SÍNDICO

Por Sabrina Viana – Engenheira civil – [sabrina@monere.eng.br](mailto:sabrina@monere.eng.br)

A administração de reformas em condomínios envolve uma série de responsabilidades que vão além da simples aprovação de obras. O síndico deve garantir que as reformas realizadas, tanto em áreas

privativas quanto em áreas comuns, estejam em conformidade com as normas técnicas e a legislação vigente, minimizando impactos na segurança, estrutura e convivência no condomínio.

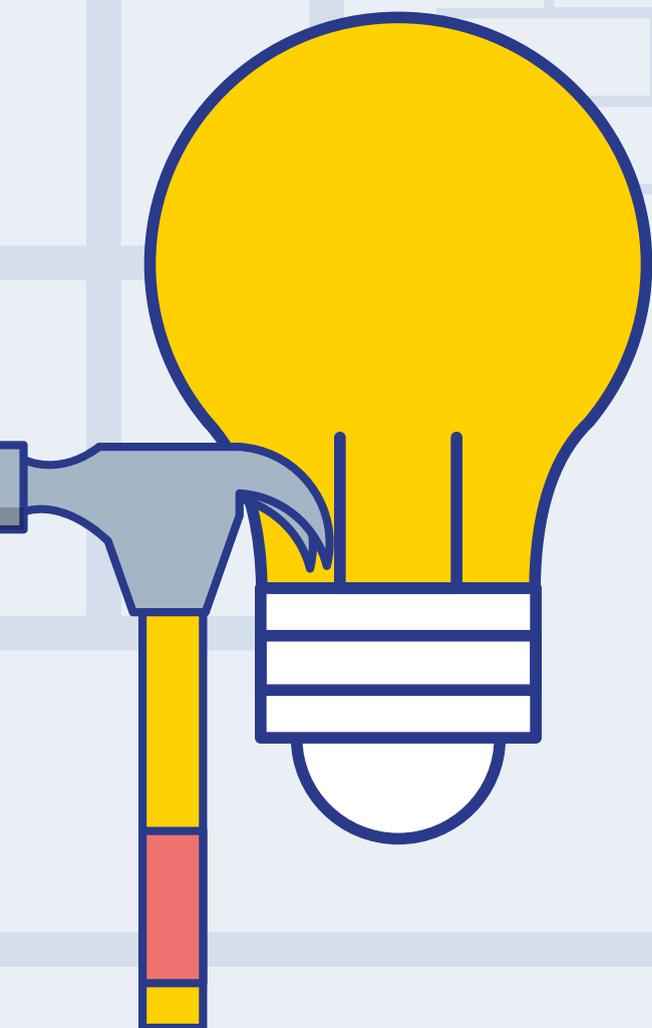
elas sejam executadas conforme as exigências legais e técnicas. Essa delegação permite ao síndico contar com a expertise de profissionais capacitados, reduzindo o risco de erros e assegurando que as reformas sigam todas as normas pertinentes.

No caso das áreas privativas, embora as reformas sejam de responsabilidade dos proprietários, o síndico deve certificar-se de que nenhuma alteração comprometa a integridade estrutural do edifício ou afete os sistemas comuns.

### NBR 16.280:2024

A administração de reformas em condomínios deve seguir rigorosamente as legislações e normas técnicas aplicáveis para garantir a segurança e a conformidade das obras. A NBR 16.280:2024 é uma norma fundamental nesse contexto, pois coloca requisitos para a gestão de reformas em edificações, incluindo a necessidade de: i) aprovação de projetos; ii) execução supervisionada; iii) documentação detalhada de todas as intervenções.

Essa norma exige que qualquer alteração que possa impactar a segurança estrutural, as condições de habitabilidade ou a funcionalidade do edifício deve ser aprovada pelo síndico ou pela administradora do condomínio antes do início das obras. Isso inclui reformas em áreas privativas que envolvam alterações em sistemas hidráulicos, elétricos ou de gás, bem como quaisquer intervenções em áreas comuns.



Para lidar com reformas nas áreas comuns, o síndico pode optar por delegar parte da administração para uma empresa de engenharia especializada. Essas empresas prestam assessoria técnica, auxiliando na fiscalização das obras e garantindo que

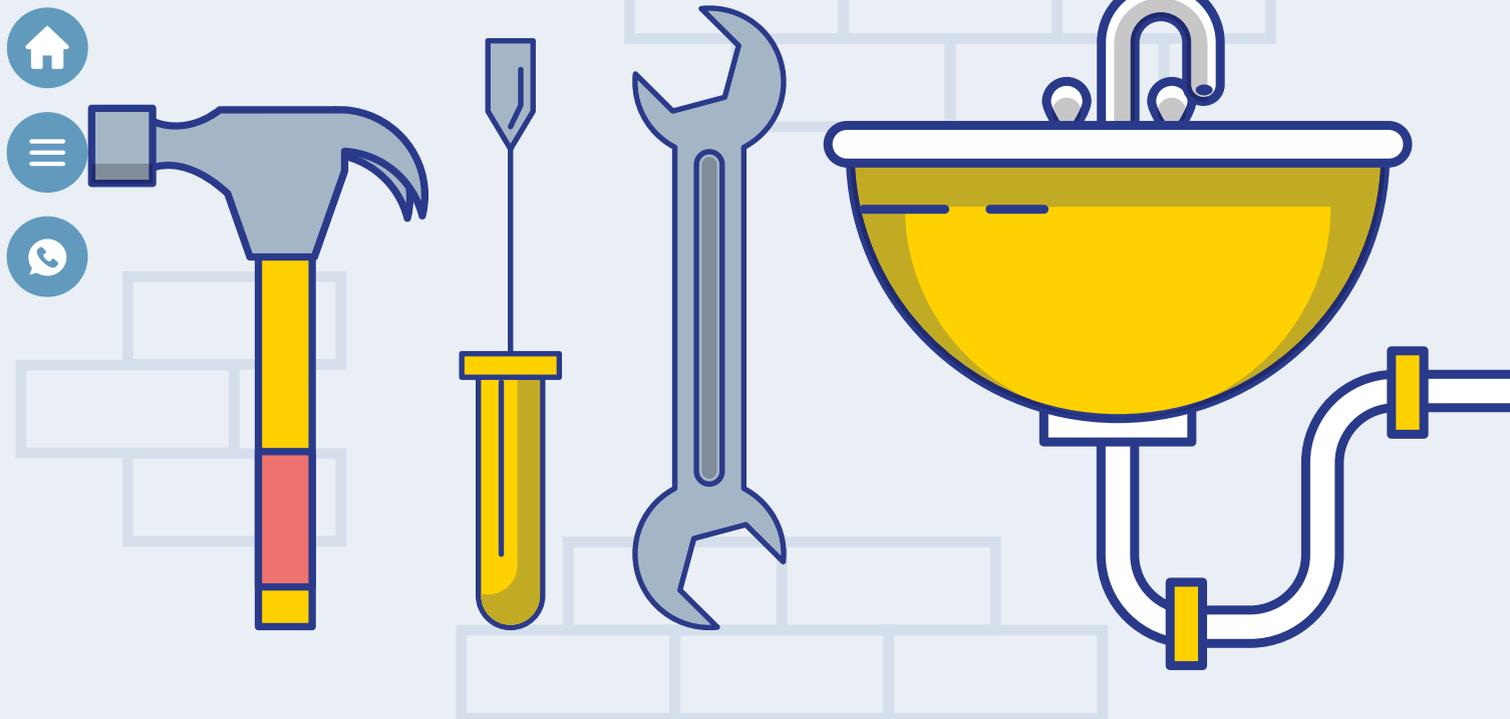
## Cadastre-se e Receba gratuitamente a Revista Direito & Condomínio



Cadastre-se  
através do  
QR Code

Ou acesse nosso Instagram  
[@direitocondominio](#)





Além da NBR 16.280:2024, é necessário considerar outras normas técnicas e legislações locais que podem exigir autorizações específicas, como laudos técnicos ou projetos assinados por profissionais habilitados. O não cumprimento dessas exigências pode resultar em penalidades legais e comprometer a segurança do edifício.

### REFORMA EM UNIDADE PRIVATIVA

Em relação a obras em unidades privativas, antes de qualquer intervenção, o proprietário da unidade deve submeter ao síndico um projeto detalhado da reforma, acompanhado da anotação de responsabilidade técnica (ART) ou registro de responsabilidade técnica (RRT), emitido, respectivamente, por um engenheiro ou arquiteto responsável. O projeto deve descrever todas as mudanças planejadas, especialmente aquelas que envolvem alterações estruturais ou nos sistemas hidráulicos, elétricos ou de gás.

Na sequência, o síndico precisa avaliar o impacto da reforma proposta, considerando os aspectos

de segurança e as possíveis interferências nas áreas comuns e para os demais moradores. Dependendo da complexidade e do impacto da reforma, a aprovação pela assembleia condominial pode ser necessária, conforme diretrizes da NBR 16.280:2024.

A falta de controle na execução de reformas pode ter graves consequências. Um exemplo marcante é o desabamento do Edifício Liberdade, em São Paulo, em 2012, causado pela supressão de pilares e elementos estruturais durante uma reforma mal planejada e executada sem a devida supervisão. Esse incidente ressalta a necessidade de se seguir rigorosamente as diretrizes da NBR 16.280:2024 em todas as etapas, desde a aprovação até a execução e fiscalização das obras.

### DELEGAÇÃO DE RESPONSABILIDADES

Gerenciar reformas em condomínios pode ser uma tarefa complexa, que exige conhecimento técnico e atenção aos detalhes. Para facilitar esse processo e garantir que todas as obras sejam re-

alizadas dentro das normas, o síndico pode optar por delegar a responsabilidade de fiscalização e gestão das reformas a uma empresa de engenharia especializada.

Delegar essas responsabilidades permite ao síndico contar com a expertise de profissionais capacitados, que podem oferecer assessoria técnica desde a fase de planejamento até a execução final das obras. Essas empresas são responsáveis por revisar os projetos apresentados, garantir que todas as intervenções estejam em conformidade com as normas e monitorar a execução para evitar falhas ou problemas que possam comprometer a segurança e a integridade do edifício.

Essa terceirização alivia a carga de trabalho do síndico e reduz os riscos de erro, além de aumentar a confiança dos condôminos no processo. É fundamental, no entanto, que a escolha da empresa de engenharia seja criteriosa, assegurando que ela tenha experiência comprovada e esteja devidamente registrada nos conselhos profissionais pertinentes.

Além disso, o contrato com a empresa de engenharia deve detalhar claramente todas as responsabilidades, prazos e critérios de qualidade a serem seguidos. A comunicação entre a empresa, o síndico e os condôminos deve ser contínua e transparente, garantindo que todos os envolvidos estejam cientes do progresso e de quaisquer ajustes necessários durante o curso das obras.

Exemplo de atividades que só podem ser realizadas por profissional devidamente habilitado:

- ▶ Construção ou demolição de paredes e divisórias
- ▶ Substituição de revestimentos (pisos, paredes, tetos)
- ▶ Abertura ou fechamento de vãos
- ▶ Alteração nas instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias

### GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DAS OBRAS

A NBR 16.280:2024 prevê diretrizes rigorosas para a gestão e fiscalização de obras em condomínios, garantindo que as reformas sejam conduzidas de forma segura e conforme os padrões exigidos. O síndico, ou a empresa de engenharia contratada, deve monitorar todas as fases da obra, desde o planejamento até a conclusão, certificando-se de que o projeto aprovado seja seguido à risca.

Durante as obras, a fiscalização contínua é vital para assegurar que a execução esteja alinhada com o projeto aprovado e com as exigências da NBR 16.280:2024. Isso inclui garantir o uso correto de materiais, a aplicação de técnicas adequadas e o cumprimento das normas de segurança. Por fim, confira a seguir indicações para a atuação do síndico:



## Engenharia Condominial para Síndicos

O livro aborda a gestão de manutenções preventivas, administração de reformas, inspeções, vícios construtivos, construção de dados históricos, valorização patrimonial e análise da contratação de fornecedores - com explicações didáticas e a indicação das principais NBRs que envolvem os condomínios.



Compre através do QR Code:



Canais de venda:

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

☎ 0800 645 4020

📞 41 3323 4020



## INDICAÇÕES DA NBR 16:280 PARA REFORMA EM CONDOMÍNIO

Antes do início das obras ao síndico cabe, como representante legal do condomínio, entre outras incumbências:

- a. disponibilizar, aos interessados, o teor da convenção de condomínio e regimento interno;
- b. requerer a atualização do manual de operação, uso e manutenção da edificação do sistema condominial que for alterado (instalações elétricas, hidráulicas, segurança, climatização, entre outros);
- c. receber a documentação da reforma com a constituição de profissional habilitado, incluindo o plano de reforma (com a descrição dos impactos na edificação);
- d. autorizar a entrada de insumos e pessoas contratadas para realização dos serviços de reforma na edificação somente após o atendimento a todos os requisitos do plano de reforma;
- e. promover a comunicação e divulgação entre os condôminos sobre as obras que acontecerão nas áreas comuns do condomínio.

Durante as obras de reforma, sob qualquer condição de risco iminente para a edificação, seu entorno ou seus usuários, o síndico deve tomar as ações que forem necessárias para evitar danos.

Após as obras de reforma, o síndico deve:

- a. receber o termo de encerramento das obras conforme plano aprovado elaborado pelo executante e seu profissional habilitado, e o manual atualizado, nos termos da ABNT NBR 14037;
- b. cancelar as autorizações para entrada e circulação de insumos ou prestadores de serviço;
- c. arquivar toda a documentação proveniente da reforma, incluindo o termo de encerramento das obras emitido pelo executante;
- d. atualizar o conteúdo do “manual de uso, operação e manutenção” de acordo com as condições estabelecidas na NBR 14.037.

E ao proprietário de unidade autônoma?

Antes das obras: encaminhar ao síndico o plano de reforma e as documentações necessárias que comprovem o atendimento à legislação, normas técnicas e convenção condominial. Durante as obras: diligenciar para que a reforma seja realizada dentro dos preceitos da segurança.

Após as obras: atualizar o conteúdo do manual de uso, operação e manutenção do edifício e o manual do proprietário, nos pontos em que as reformas interferiram conforme os termos da NBR 14.037. ■



# MUDANÇA REALIZADA FORA DO DIA E DO HORÁRIO PERMITIDOS

Por Amanda Accioli – Advogada – [amandaaccioli.adv@gmail.com](mailto:amandaaccioli.adv@gmail.com)

A mudança é um momento crítico no condomínio e pode causar muitos problemas se não for realizada de forma planejada e organizada. Tanto o novo morador que está chegando, quanto o condômino antigo que está saindo precisam ficar atentos para não desprezar as regras do condomínio e não faltar com o respeito para com os demais moradores.

Primeiro ponto a se ressaltar é que não existe uma lei federal que trate de mudança em condomínio, ou seja, não existe uma legislação que estipule

diretrizes sobre o assunto. O que há, na verdade, é uma série de regras e combinações que são estabelecidas pelos próprios condôminos e que, no dia a dia, regulam as relações condominiais como se leis fossem. Nesse sentido cada condomínio tem a sua convenção condominial, o regimento interno e decisões em assembleia.

Com isso bem claro, vou relatar um caso que aconteceu há algum tempo, no qual atuei como advogada consultiva.



### O CASO NO "CONDOMÍNIO X"

No dia 15 de novembro daquele ano, foi registrado que um condômino fez a sua mudança, com a carga, descarga e movimentação de móveis e objetos em intensidade. O morador havia sido orientado previamente pelo síndico sobre os dias e horários permitidos para mudança, inclusive por meio do aplicativo whatsapp, com o envio de cópia do regimento interno.

A realização de mudança naquele "Condomínio X" somente pode ocorrer nos dias e horários estipulados especificamente em artigos do regimento: "ficam proibidas as mudanças aos sábados, domingos e *feriados*"; "só serão permitidas mudanças se comunicadas antecipadamente, mínimo de 24 horas, ao zelador."

Além de tais regras específicas, sabemos que os condôminos devem manter a boa convivência em

condomínio e utilizar suas unidades de forma a não prejudicar o sossego dos demais moradores do edifício, é o que consta do art. 1.336 do Código Civil.

Apesar de comprovada a infração ao regimento interno e ao Código Civil, de forma preliminar, antes da aplicação da penalidade de multa, optamos por pedir ao condômino em questão que se manifestasse em relação ao fato ocorrido, garantindo a ampla defesa e o contraditório. Assim, os argumentos apresentados poderiam ser apreciados pelo corpo diretivo do condomínio antes da aplicação da multa, objetivando ser o mais justo possível.

Como advogada atuante na área, confesso que não são todos os condomínios que agem dessa maneira. A maioria logo de pronto impõe pelo menos uma advertência. No entanto, o que nós sempre aconselhamos, mesmo diante de uma convenção condominial que permite a aplicação direta de multa para algumas infrações, é que concedam à outra parte a prerrogativa de sua defesa e que suas justificativas sejam avaliadas pelos conselheiros a fim de manter ou suspender a advertência e multa.

No caso narrado, nós solicitamos que o condômino infrator se manifestasse, por escrito, no prazo de dez dias. Avisamos que os fatos narrados violaram as normas internas, sendo passíveis de penalidade pecuniária da quota condominial, e que a multa seria automaticamente aplicada no caso da não manifestação, ou se o corpo diretivo do condomínio refutasse as argumentações.

*Como o caso terminou?* O condômino foi multado, pois não se manifestou em nenhum momento sobre o ocorrido.

### DIRECIONAMENTOS GERAIS PARA MUDANÇAS

Deixo aqui alguns direcionamentos gerais para mudanças em condomínio:



### Para o morador que vai fazer a mudança

1. O morador, mesmo que antigo no prédio, deve ter em mãos o regimento interno do condomínio. Peça ao síndico uma cópia, antes mesmo de agendar a mudança.
2. Confira se em seu condomínio existe a necessidade de **agendamento** – junto ao síndico, administradora, portaria ou zeladoria – de data e horário para que a mudança ocorra.
3. A pessoa que está saindo ou entrando no condomínio é responsável por quaisquer danos às **áreas comuns** que possam ocorrer durante a mudança. E caberá ao morador arcar com riscos, amassados, quebra de espelhos nos elevadores, estragos na pintura, avarias nas paredes entre outros. Todo cuidado com o **patrimônio** da massa condominial!
4. Não arrastar móveis ou utilizar **ferramentas ruidosas** fora do horário permitido (jamais!).
5. Cuidado ao fazer o descarte dos **resíduos da mudança** e evite jogar caixas de papelão na lixeira comum do prédio. Nesses casos, deve-se proceder em uma das alternativas: avisar o zelador para correto descarte; deixar separado para que o faxineiro do condomínio encarregado do lixo recolha o material no dia seguinte; ou armazenar o papelão dentro do seu imóvel para descarte correto do reciclável.

### Para o síndico ou gestor

6. Solicitar dos moradores o nome e, sempre que possível, o **documento** (RG, CPF ou CNPJ) das pessoas e empresas responsáveis pela mudança.
7. Orientar claramente os atuais moradores e as imobiliárias para que informem seus clientes sobre as **regras** estabelecidas no condomínio. Isso é fundamental para evitar dores de cabeça desnecessárias e tentativas de “dar um jeitinho” no dia da mudança.
8. De preferência, designar um **funcionário** do condomínio para **supervisionar** toda a mudança. Oriente o funcionário a registrar quaisquer problemas ou danos, monitorar o fluxo de veículos e pessoas nos portões do prédio, assim como informar a pessoa responsável pela faxina para fazer a limpeza das áreas comuns e dos elevadores utilizados na mudança.
9. Certificar-se de que o elevador está funcionando sem problemas para o dia da mudança e lembrar de revestir o **elevador** com a capa de proteção para que não ocorram prejuízos à sua estrutura.
10. É recomendável ao síndico vistoriar as **áreas comuns** depois de ocorrida a mudança para conferir se houve danos. ■



## Os Segredos do Síndico de Sucesso

Alcance o topo começando do zero

Fábio Barletta Gomes e Daniele Oliveira Barletta Gomes

Se você é síndico ou quer se tornar um, este livro é para você! Os autores contam os segredos de quem iniciou os primeiros passos como síndico e quer alcançar o merecido sucesso por meio de uma atuação segura e eficiente. É a obra de cabeceira para quem quer alcançar o topo da profissão que mais cresce no Brasil.



Compre através do QR Code:



Canais de venda:

www.livrariabonijuris.com.br

0800 645 4020

41 3323 4020



# REGISTRO DE ATAS DE ASSEMBLEIA DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Por Vander Andrade - Advogado - [vander.andrade@fsa.br](mailto:vander.andrade@fsa.br)

A ata da assembleia de condomínio é um expediente documental da mais alta relevância jurídica, pois representa o registro dos itens e tópicos que foram objeto de proposição, debate e deliberações da reunião colegiada de condôminos, bem ainda por se desdorminar com a natureza própria de um ato normativo de feição obrigatória, instrumento de validação das ações inerentes à gestão condominial.

Sua elaboração deve observar cuidados particulares e especial atenção na medida em que, caso se façam ausentes alguns requisitos fundamentais deste precioso documento, tal falha ou omissão, dolosa ou culposa, poderá ensejar a possibilidade de impugnação de toda a assembleia, a partir, sobretudo, da possível constatação de vícios aptos a apontar para uma insuperável nulidade.



Atas de assembleia de condomínio que não tratem de alterações na convenção ou no regimento interno podem ser registradas em qualquer cartório de títulos e documentos, pois são atos autônomos que não se sujeitam aos princípios da territorialidade e da continuidade:

*A constituição de condomínio edilício não se dá por registro em Cartório de Registro de Pessoas Jurídicas, mas em Cartório de Registro de Imóveis, onde deve ser registrada a respectiva Convenção. Atas de assembleia de condomínio edilício que não digam respeito a alterações na convenção ou no regimento interno podem ser registradas em qualquer Cartório de Títulos e*

*Documentos, por se tratar de ato independente, cujo registro tem a finalidade de conservação e publicidade, na forma do art. 127, VII, da Lei 6.015/73, não estando sujeitas aos princípios da continuidade e territorialidade. (TJDFT, Acórdão 1217289, relatora Carmelita Brasil, Conselho especial no exercício das funções administrativas, publicado no DJe: 22/11/2019.*



Tem-se, portanto, que a ata deva ser registrada em cartório de registro de títulos e documentos, sendo este o procedimento adequado para salvaguardar adequadamente o direito de propriedade, proporcionando a necessária segurança jurídica por meio da correlata publicidade dos atos jurídicos.

O registro público de documentos tem por objetivo garantir a autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos, sejam eles promovidos por pessoas físicas ou jurídicas (art. 1º, Lei 6.015/73).

No caso dos condomínios, o registro também assegura que a documentação será preservada, garantindo o acesso a atas de assembleia, alterações de convenção e outros documentos, mesmo que o original tenha perecido ou sido extraviado. ■

## Quórum no Condomínio

### O poder do voto nas assembleias | 3ª Edição

Luiz Fernando de Queiroz e Karla Pluchiennik Moreira

Esta obra indispensável para síndicos e administradoras condominiais traz acesso a informações que não se encontram facilmente na legislação. Nossas tabelas temáticas garantem que você saiba exatamente o quórum necessário para qualquer pauta em assembleia. Não perca a chance de dominar esse conhecimento e conduzir reuniões com muito mais confiança!



Compre através do QR Code:



Canais de venda:

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

0800 645 4020

41 3323 4020



# MULTAS ATINGEM O LOCADOR

Por Luiz Fernando de Queiroz – Advogado – [lfq@grupojuridico.com.br](mailto:lfq@grupojuridico.com.br)

*O condomínio pode aplicar multas no caso de algum morador apresentar reiterado comportamento antissocial, mas não pode constranger o locador a obrigar seu inquilino a mudar de comportamento ou estilo de vida.*

O proprietário que aluga imóvel a pessoa que vem a manter comportamento antissocial sujeita-se

à multa prevista no regimento interno do condomínio e legislação civil, mas não pode ser obrigado a tomar providências para dar uma reprimenda no inquilino.

É esta a principal lição que se extrai de acórdão prolatado pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, em ação de repetição de indébito na qual o autor pretendia receber de volta o valor pago ao

condomínio pelas multas impostas a ele, condômino-locador, como punição pelos danos causados e pelo comportamento nocivo do inquilino.

Conforme reporta o acórdão, o locador fora multado em decorrência de grave e reiterado comportamento antissocial do filho do inquilino, que é dependente químico. Além de contestar a ação, o condomínio apresentou pedido contraposto para que o locador “tome providências no sentido de fazer cessar tais atos e, se for o caso, rescindir o contrato de locação”.

Ao manifestar seu voto, o TJRS diz ser “cabível a imposição de multa prevista no regimento condominial, bem como na legislação civil – art. 1.337 do Código Civil – em razão de comportamento nocivo e antissocial de morador de unidade condominial, seja ele condômino, inquilino ou usuário a outro título”.

A decisão foi respaldada sob o fundamento de que “ainda que a drogadição (que está na raiz dos problemas causados por tal morador) possa ser considerada uma doença e ainda que se possa ter empatia em relação a famílias que tenham, em seu seio, filhos usuários, o fato é que há limite de tolerância que se pode exigir dos demais condôminos, diante da reiteração dos atos antissociais e altamente perturbadores do referido morador”, sendo correta a atitude do condomínio, pois “a resposta jurídica para tal situação é a possibilidade de imposição de multas, dentro dos limites previstos no art. 1.337 do CC, que não foram ultrapassados”.

Quanto à segunda questão analisada – “o pedido contraposto para que o condômino aja em relação ao inquilino, fazendo-o cessar o comportamento antissocial, sob pena de vir a ser notificado para resolver o contrato de locação no prazo de 60 dias” –, o posicionamento do tribunal foi outro, “porque a alternativa que se oferece ao condômino é a imposição de multas, potencialmente eleváveis até o décuplo do valor das despesas condominiais, nos termos do art. 1.337, parágrafo único, do CC”.

Como solução final, o acórdão indicou que “tal multa pode ser imposta tanto ao condômino, quanto diretamente ao possuidor (termo que abrange também o inquilino), como prevê o referido dispositivo legal”, visto que “o inquilino de apartamento está subordinado a duas relações jurídicas distintas – a de locação e a condominial”, ou seja, “deve observar não só as normas legais e contratuais que regem seu contrato de locação, como igualmente deve obediência às normas legais e regimentais que disciplinam a vida em condomínio edilício”.

Em resumo, o condomínio não só pode como deve aplicar multas no caso de algum morador (qualquer morador, condômino ou não) apresentar reiterado comportamento antissocial, aumentando as multas até o limite de dez vezes o importe da taxa condominial. No entanto, não pode constranger o locador a obrigar seu inquilino a mudar de comportamento ou estilo de vida. ■



## Legislação do Condomínio

6ª edição: Com notas explicativas

Olga Maria Krieger e Luiz Fernando de Queiroz

Sucesso de vendas, este vade mecum da legislação condominial reúne as normas legais aplicáveis ao condomínio, trazendo os artigos de lei que importam de verdade, seguidos de ementas que indicam o tema abordado.



Compre através do QR Code:



Canais de venda:

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

0800 645 4020

41 3323 4020

# LEILÃO DE VAGA DE GARAGEM

## É POSSÍVEL QUE UMA VAGA DE GARAGEM COM MATRÍCULA PRÓPRIA SEJA ADQUIRIDA POR TERCEIRO NÃO CONDÔMINO EM HASTA PÚBLICA?

Por Carla Rafaela Longo Bongiorno – Advogada e Juíza Leiga no TJPR – [carlabongiorno@outlook.com](mailto:carlabongiorno@outlook.com)

O registro de uma vaga de garagem em condomínio edilício pode estar vinculado ao imóvel, na mesma matrícula, ou constar de matrícula própria, distinta daquela do apartamento. Neste último caso, o proprietário pode vender o apartamento e a vaga de garagem em conjunto ou separadamente, já que existem duas matrículas desvinculadas no registro de imóveis. Complementando, as vagas de garagem que têm matrícula própria não são consideradas bens de família (Súmula n. 449 – STJ), portanto, estão sujeitas a penhora e conseqüentemente poderão ser alienadas judicialmente por hasta pública.

No entanto, tratando-se da venda de vaga de garagem com matrícula própria, ela só pode ser adquirida por outro condômino, exceto nos casos em que haja autorização expressa na convenção de condomínio, conforme previsto no art. 1.331, § 1º, do Código Civil. Ou seja, a convenção precisa permitir expressamente a venda da garagem a pessoa estranha ao condomínio para que isso ocorra.

E no caso de a vaga de garagem ir à alienação em hasta pública, o adquirente poderá ser um terceiro não condômino?

O Superior Tribunal de Justiça recentemente enfrentou a questão, decidindo que a vedação à alienação de vaga de garagem com matrícula própria para terceiro estranho ao condomínio, sem autorização expressa na convenção condominial, prevalece mesmo no caso de alienação judicial por hasta pública (REsp 2.095.402-SC).

A decisão pautou-se principalmente em questões como segurança, controle e harmonia. “Ao restringir o acesso às vagas apenas aos condôminos, reduz-se o risco de indivíduos não autorizados circularem no espaço, diminuindo a probabilidade de incidentes como furtos, vandalismos ou invasões. Manter o controle sobre quem pode utilizar as vagas de garagem proporciona um ambiente mais seguro, organizado e acolhedor aos moradores.”

Desta forma, conclui-se que a venda ou a alienação por hasta pública (leilão) deve ser restrita aos condôminos. No entanto, é possível que os condôminos autorizem de forma expressa na convenção condominial a aquisição de vaga de garagem por pessoas estranhas ao condomínio. ■

Com a **Garante Montreal**  
e **Garante Bandeirantes** seu  
condomínio tem uma cobrança  
especializada e humanizada.  
A tranquilidade que o síndico  
precisa está aqui!

Repasse garantido de  
taxas condominiais há  
mais de **40 anos!**

# garantia

de receita para o seu condomínio



[garantemontreal.com.br](http://garantemontreal.com.br)

41 99258-6577

[garantemontreal](#)



[garantebandeirantes.com.br](http://garantebandeirantes.com.br)

15 98832-9996

[garantebandeirantes](#)

# E-book gratuito



Neste e-book você encontra o essencial das regras sobre condomínio, com a transcrição de diversos artigos de leis brasileiras sobre o tema, e com destaques para o conteúdo mais relevante de cada norma.



Aponte para  
o QR Code e  
baixe agora

Ou acesse: [editorabonijuris.com.br/ebooks](http://editorabonijuris.com.br/ebooks)

**Bonijuris**