

INDICE

1. APRESENTAÇÃO	3
2. DADOS IMPORTANTES DE SEU CONDOMÍNIO	3
3. GESTÃO CONDOMINIAL	4
3.1. ATRIBUIÇÕES DO (A) SÍNDICO (A)	4
3.2. CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO O QUE É?	4
3.3. REGIMENTO (OU REGULAMENTO) INTERNO	4
3.4. ASSEMBLEIAS GERAIS	5
3.4.1. ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA	5
3.4.2. ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA	5
3.4.3. ASSEMBLEIA COM SESSÃO PERMANENTE	5
3,4.3.1. ASSEMBLEIA VIRTUAL	5
3.4.4. CONVOCAÇÃO	5
3.4.5. ATAS	5
3.4.6. QUORUNS LEGAIS, SALVO DISPOSITIVOS EM CONVENÇÃO CONDOMINIAL	6
3.5. PASTAS CONTÁBEIS	6
3.6. PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA/DESPESAS MENSAS	7
3.6.1. DESPESAS ORDINÁRIAS	7
3.6.2. DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS	7
3.7. CONTRATAÇÃO DO SEGURO OBRIGATÓRIO DO CONDOMÍNIO	7
3.7.1. O QUE É O SEGURO CONDOMÍNIO?	7
4. EMPREGADOS	8
4.1. ADMISSÃO E DEMISSÃO	8
4.2. JORNADA DE TRABALHO	8
4.3. INSALUBRIDADE, PERICULOSIDADE E EQUIPAMENTOS DESEGURANÇA	8
4.4. SALÁRIOS E ENCARGOS SOCIAIS	9
4.5. SEGURO DE VIDA	9
4.6. PGR (PROGRAMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS)	9
4.7. LTCAT (LAUDO TÉCNICO DAS CONDIÇÕES AMBIENTAIS DE TRABALHO)	9
4.8. LIP (LAUDO DE INSALUBRIDADE E PERICULOSIDADE)	9
4.8.1 - LAUDO DE INSALUBRIDADE	9
4.8.2 - LAUDO DE PERICULOSIDADE	10

## GUIA DE ORIENTAÇÃO DO SÍNDICO

4.9 – PCMSO – CONTROLE MÉDICO DE SAÚDE OCUPACIONAL	10
4.10 - DIRF – DECLARAÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA NA FONTE	10
4.11 - CERTIFICAÇÃO DIGITAL	10
4.12 – DCTFWEB/ EFD-REINF	10
4.13 – SECOVIMED	10
4.14 – RAIS	11
5. LEGISLAÇÕES PERTINENTES	11



## 1 – Apresentação

A Freire Imóveis desenvolveu este pequeno manual com informações e orientações básicas sobre a gestão condominial

Além do Departamento de Condomínios, dispomos de  
Departamentos de Locações e Vendas.

## 2 – Dados importantes de seu condomínio:

CNPJ \_\_\_\_\_

Dados Bancários – Conta Poupança ou Aplicação:

Banco: \_\_\_\_\_ Ag: \_\_\_\_\_ Conta: \_\_\_\_\_

### Manutenções-Vencimentos:

Seguro contrafogo: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Limpeza de Caixa d'água: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Recarga de extintores: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Laudo Marquise: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Laudo Incêndio (PPCI): \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Laudo Técnico de Inspeção Predial (LTIP): \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Laudo PPRA: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Para-Raios: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Transformador: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

### \* Responsabilidade de contratação/renovação exclusiva do (a) Síndico (a)

#### Contratos existentes:

Portaria: \_\_\_\_\_

Limpeza: \_\_\_\_\_

Manutenção elevador (es): \_\_\_\_\_

Manutenção Jardim: \_\_\_\_\_

Fornecedora de gás: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Convenção ( ) sim ( ) não - Registrada no Reg. de Imóveis ( ) sim ( ) não

Regimento Interno ( ) sim ( ) não

### **3 – Gestão Condominial**

É fundamental a leitura da Convenção Do Condomínio, pois esta é a Lei interna do seu Condomínio. Suas disposições são normativas e devem ser cumpridas por todos. Igualmente leia o Regimento Interno.

#### **3.1 - Atribuições do (a) Síndico (a)**

Praticar atos de defesa dos interesses comuns, nos limites atribuídos pela Lei de Condomínio nº 4591/64 e as alterações introduzidas pela Lei 10406/02 e pela Convenção.

*Art. 1.348. Compete ao síndico:*

*I – Convocar a assembleia dos condôminos;*

*II – Representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;*

*III – Dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;*

*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;*

*VI – Elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;*

*VII – Cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;*

*VIII – Prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;*

*IX – Realizar o seguro da edificação.*

**3.2 – Convenção do condomínio o que é?** – É um ato contratual, derivado da vontade de todos que a subscrevem, bem como é um ato normativo, isto é, impõe-se a toda a comunidade condominial. É necessário, para a aprovação da Convenção, 2/3 das frações ideais em Assembleia especialmente convocada para esse fim, devendo ser registrada no Registro Geral de Imóveis (R.G.I.). Para alteração do texto da Convenção é necessário a assinatura de 2/3 dos condôminos, salvo disposto em contrário na própria Convenção do Condomínio.

**3.3 – Regimento (ou Regulamento) Interno:** Destina-se a normatizar detalhes e disciplinar as normas gerais da convivência, fazendo-se também Lei dentro do Condomínio (não podendo ter dispositivos divergentes da Convenção ou a Lei). Deverá ser aprovado em Assembleia por maior dos condôminos, devendo ser parte integrante da Convenção.

### 3.4 – Assembleia Gerais

As Assembleias Gerais poderão:

**3.4.1 – Assembleia Geral Ordinária:** A legislação obriga a realização de uma *Assembleia Geral Ordinária* a cada ano e o período de realização da mesma poderá estar definido na Convenção do condomínio. É nesta reunião em que o Síndico faz a prestação de contas da sua gestão, são eleitos novos membros para a administração ou reeleitos os atuais, aprovado o orçamento para o próximo período administrativo e eventualmente alterado o Regimento Interno.

**3.4.2 – Assembleia Geral Extraordinária:** Além da Assembleia Geral Ordinária, a qualquer momento, o Síndico, o Conselho ou  $\frac{1}{4}$  dos condôminos (estes em conformidade com a Legislação ou na forma prevista na Convenção) poderão convocar assembleias que, neste caso, serão extraordinárias, para tratar de assuntos específicos de interesse do condomínio, obedecendo sempre o critério previsto na Convenção e Legislação vigente.

**3.4.3 – Assembleia com Sessão Permanente:** Em março de 2022 foi promulgada a Lei 14.309, que alterou o Código Civil e definiu a previsão de reunião em sessão permanente em alguns casos. Ao contrário do que se pode imaginar, esse tipo de assembleia não é convocada. O que acontece é que caso surja a necessidade de se estender a discussão de determinado assunto ou se o número de condôminos presentes não foi suficiente para atingir o quórum, o presidente pode deixar a reunião em aberto para que futuramente uma decisão seja tomada. Em geral, pode durar até 30 dias. Isso costuma ocorrer em questões que demandam quórum qualificado para sua aprovação, tais: alteração da convenção condominial (precisa de aprovação de  $\frac{2}{3}$  dos condôminos); mudança de destinação das áreas comuns.

**3.4.3.1- Assembleias Virtuais:** conforme disposição na Legislação 14.309/22

**3.4.4 – Convocação:** As convocações para realização de Assembleias Gerais deverão ser solicitadas ao seu assessor com antecedência mínima de 15 (quinze) dias a fim de que os prazos legais sejam cumpridos.

As convocações deverão ser entregues **sempre**, mediante protocolo de recebimento aos condôminos residentes no prédio. E no caso daqueles que não residem no condomínio, o envio deverá necessariamente ocorrer por *carta registrada*.

**3.4.5 – Atas:** Imediatamente após a ocorrência da Assembleia, obrigatoriamente deverá ser realizada, fidedignamente ao que aconteceu na reunião, a lavratura ou redação da ata. Em sequência providenciar o envio de cópia a todos os condôminos dando publicidade a estes do que efetivamente foi tratado e ficou deliberado.

É importante observar que também a entrega da cópia da ata deve ser feita a todos os condôminos em até 08 (oito) dias após a realização da assembleia, **sempre** sob protocolo ou envio por *carta registrada* para aqueles que não residem no condomínio.

## GUIA DE ORIENTAÇÃO DO SÍNDICO

Quando o síndico optar em realizar Assembleias sem assessoria, ou seja, quando não há o comparecimento do assessor ou de representante da administradora, (em até três dias depois da ocorrência da reunião), a ata da Assembleia devidamente assinada deverá ser entregue na imobiliária para a providência de cópias e expedição aos condôminos observando o prazo e as formalidades legais.

### 3.4.6 – Quóruns legais, salvo dispostos em Convenção Condominial

<i>Aprovação da Convenção – Art. 1333 CC</i>	<i>2/3 das frações ideais</i>
<i>Alteração da Convenção – Art. 1351 CC</i>	<i>2/3 votos dos condôminos</i>
<i>Imposição de multa pelo descumprimento dos deveres, se inexistente previsão na Convenção – Art. 1336, § 2º CC</i>	<i>2/3 dos condôminos restantes</i>
<i>Imposição de multa pelo reiterado descumprimento dos deveres – Art. 1337 CC</i>	<i>3/4 dos condôminos restantes</i>
<i>Realização de obras voluptuárias – Art. 1341 CC</i>	<i>2/3 dos condôminos</i>
<i>Realização de obras úteis – Art. 1341, II, CC</i>	<i>Maioria dos condôminos</i>
<i>Realização de obras em acréscimo as já existentes – Art. 1342 CC</i>	<i>2/3 dos condôminos</i>
<i>Construção de outro pavimento ou no solo comum destinado a novas unidades – Art. 1343 CC</i>	<i>Unanimidade dos condôminos</i>
<i>Destituição do (a) Síndico (a) – Art. 1349 CC</i>	<i>Maioria absoluta dos membros da assembleia</i>
<i>Convocação de assembleia quando omissa o síndico – Art. 1350 CC</i>	<i>1/4 dos condôminos</i>
<i>Mudança da destinação do edifício ou da unidade – Art. 1351 CC</i>	<i>Unanimidade dos condôminos</i>
<i>Reconstrução ou venda – Art. 1357 CC</i>	<i>Metade mais uma das frações ideais</i>
<i>Alteração da forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas – Ar. 1336 CC</i>	<i>Unanimidade dos condôminos</i>
<i>Demais deliberações – Art. 1352 e 1353 CC</i>	<i>1ª Convocação – Maioria de votos que representam metade das frações ideais 2ª Convocação – Maioria de votos dos presentes</i>

### 3.5 – Pastas contábeis

Mensalmente os comprovantes de todos os gastos do condomínio são disponibilizados de duas maneiras, conforme a opção do Condomínio:

## GUIA DE ORIENTAÇÃO DO SÍNDICO

- **Pasta física**, onde são reunidos ordenadamente em uma pasta, na qual também é fixado um extrato registrando cada lançamento bem como contabilizando a adimplência de todas as unidades do condomínio, formando assim um balancete contábil.
- **Pasta digital**, seguindo a mesma formatação da pasta física, mas de forma eletrônica, todas as notas fiscais são scaneadas, o síndico também poderá anexar extratos bancários ou orçamentos de serviços realizados no mês.

**É importantíssimo que mensalmente o Conselho eleito analise as contas e aprovando-as, já assine o balancete.**

Mensalmente, para os condôminos é enviado o extrato correspondente ao balancete do mês anterior por meio eletrônico. Para o envio físico bastará a autorização do síndico.

Além da pasta entregue mensalmente, o Síndico o Conselho e os demais condôminos podem acompanhar a situação financeira do condomínio através dos extratos disponibilizados em nosso site, os quais são diariamente atualizados.

### **3.6 – Previsão Orçamentária anual/Despesas mensais**

O orçamento mensal destina-se ao atendimento das despesas ordinárias, aquelas fixas relativas ao funcionamento do condomínio. No entanto, é comum ocorrerem imprevistos, sendo então recomendável a convocação de Assembleia Geral específica para a aprovação do gasto ora surgido. Caso seja uma despesa de execução urgente e não haja a possibilidade de antes ser realizada assembleia, sugerimos o rateio à parte da tal despesa, ‘ad referendum’ da Assembleia Geral, medida que evitará a cobrança de encargos sobre eventual saldo negativo.

**3.6.1 – Despesas Ordinárias:** são aquelas aprovadas pela Previsão Orçamentária apresentada na Assembleia Geral Ordinária (AGO) e que ocorrem todos os meses, tais como: salários e encargos, administração, energia elétrica, água, materiais de limpeza, contratos de manutenção dos elevadores, bombas, motores, porteiro eletrônico e etc. Isto é, gastos que são previstos quando da aprovação das quotas de condomínio.

**3.6.2 – Despesas Extraordinárias:** são aquelas não contempladas na Previsão Orçamentária. Dependendo da urgência e valores deverão ser submetidos à aprovação da assembleia para serem executadas.

Tanto as despesas ordinárias quanto as extraordinárias devem estar definidas na Convenção do condomínio.

**3.7 – Contratação do Seguro Obrigatório do Condomínio:** O Código Civil Brasileiro, em vigor desde 01 de janeiro de 2003, trouxe em seu artigo 1346 que é: “obrigatório o seguro de TODA a edificação contra o risco de incêndio ou destruição total ou parcial” e no seu artigo 1348, IX que: “Compete ao síndico realizar o seguro da edificação”.

Portanto é indispensável a contratação e renovação anual do seguro da edificação.

## GUIA DE ORIENTAÇÃO DO SÍNDICO

### 3.7.1 – O que é o Seguro Condomínio?

O seguro do condomínio é de extrema importância e sua contratação é obrigatória por lei, segundo artigo 1.346 do [Código Civil](#). Ele dá a segurança de que mesmo quando algo der errado, o prejuízo será o menor possível.

**O que é coberto:** danos decorrentes de incêndio, raio, explosão de qualquer causa e origem, queda de aeronaves e desmoronamento ou ruína decorrente de incêndio. As instalações cobertas são, respectivamente: áreas comuns, unidades autônomas e equipamentos pertencentes ao condomínio. Nas unidades autônomas, o que se cobre é a construção (paredes, pisos, forros, esquadrias, portas, janelas, louças e metais sanitários, tubulações elétrica e hidráulica, acabamento e pintura).

O que não é coberto: móveis, armários embutidos, carpetes, tapetes, decoração, vestuário, animais, plantas, bebidas, utensílios, equipamentos e objetos de uso pessoal dos condôminos. Por isso é recomendável sugerir aos condomínios que contratem seguro para suas residências.

#### 1 – Quem é o responsável pela contratação do seguro?

O síndico é o responsável pela contratação e renovação do seguro, com o advento do Novo Código Civil vigente desde 10 de janeiro de 2003, potencializou a responsabilidade do (a) Síndico (a) em realizar esta contratação de forma correta e adequada a necessidade da edificação, podendo inclusive, arcar com seu próprio patrimônio, no caso de uma inadequada contratação.

## 4 – Empregados

### 4.1 – Admissão e demissão:

O condomínio deve definir atividade, jornada, salário, condições do desligamento, data e forma do aviso prévio (indenizado ou trabalhado).

Na admissão, mediante a apresentação de todos os documentos solicitados, a condição se dá por um período de experiência, normalmente 30 dias, prorrogáveis uma vez por mais 60 dias, totalizando um contrato de 90 dias, de acordo com a CLT.

**4.2 – Jornada de trabalho:** Conforme preconiza a Constituição Federal, a jornada de trabalho semanal é de 44 horas e o que exceder será tratado como hora extraordinária. Para a comprovação do cumprimento da jornada pelo empregado, sugerimos a adoção da folha ou cartão ponto.

**4.3 – Insalubridade, periculosidade e equipamentos de segurança:** Para os empregados que trabalham na execução do serviço de limpeza, a legislação determina o fornecimento de material necessário à proteção individual, tais como: bota de borracha, luvas, máscara, óculos de proteção e outros que sejam importantes para o desempenho seguro da atividade.

O funcionário ao receber tais materiais deverá assinar o comprovante de EPI, comprometendo-se a utilizá-los adequadamente. Caso contrário poderá ser advertido por escrito, podendo ainda ser suspenso e até mesmo demitido por justa causa.

## GUIA DE ORIENTAÇÃO DO SÍNDICO

Dependendo ainda da atividade, poderá ser pago ao empregado adicional de insalubridade e/ou periculosidade. Caso o condomínio possua gás central (*e o funcionário tenha acesso*) e/ou caldeira, aconselhamos o pagamento de 30% a título de periculosidade. Porém se o empregado manusear apenas o lixo deve ser pago 20% de insalubridade. Na hora da Contratação consulte nosso DP.

**4.4 – Salários e encargos sociais:** Conforme a Constituição do Trabalho, e após o Decreto 612/92, o pagamento de salários deverá ser realizado até o 5º (quinto) dia útil de cada mês. Já conforme a MP 447 de 14/11/08, o recolhimento do INSS deve ser feito até o 20º dia de cada mês. E o FGTS, segundo a Lei 8.036 de 11/05/90, deverá ser depositado até o dia 7 (sete) do mês subsequente ao da competência. Para tanto, o condomínio necessita dispor no início de cada mês de saldo credor na sua contabilidade para suprir tais despesas, evitando saldo devedor neste período.

**4.5 - Seguro de vida:** Conforme disposição do Dissídio Coletivo da categoria de empregados em edifícios, o empregador deverá manter seguro de vida em grupo aos seus empregados, para o caso de morte por qualquer natureza ou acidente que gere invalidez permanente.

Tendo em vista que a Freire possui apólice de vida em grupo (junto a Porto Seguro) e que contempla também o auxílio-funeral, o condomínio que já contratou o referido seguro individualmente ou particularmente com outra Seguradora, deverá informar ao Departamento Pessoal da administradora a fim de não haver duplicidade.

O seguro de vida pela Seguradora não dispõe de cobertura para empregados com idade acima de 60 anos. Logo, se porventura o condomínio optar pela contratação de pessoas com idade superior ao informado acima, em caso de morte ou acidente que gere invalidez, deverá indenizar o valor previsto pelo dissídio.

**4.6 – PGR (Programa de Gerenciamento de Riscos):** Tem como principal objetivo prevenir a ocorrência de acidentes ambientais avaliando os riscos aos quais os trabalhadores estão expostos. Os riscos podem ser físicos, químicos, biológicos, acidentes, ergonômicos e outros aspectos que podem colocar em risco a saúde do trabalhador.

- Substituiu o PPRA (Programa de Prevenção de Riscos Ocupacionais) em janeiro de 2022 conforme determina a Norma Regulamentadora nº 1.

**4.7 – LTCAT (Laudo Técnico das Condições Ambientais de Trabalho):** Trata-se de um documento previsto pela Legislação Previdenciária, de acordo com a LEI Nº 8.213/91. Sua finalidade é informar ao INSS se a atividade exercida pelo trabalhador é caracterizada como especial. Se tal situação for identificada, é necessário enquadrar no tipo de aposentadoria especial à qual o empregado tem direito e definir quais as alíquotas de contribuição destinadas ao financiamento da aposentadoria especial. Se for caracterizada como atividade não especial, a empresa fica isenta de contribuir sobre as condições.

**4.8 – LIP (Laudo de Insalubridade e Periculosidade):**

**4.8.1 - Laudo de Insalubridade:** O documento tem o objetivo de avaliar se os empregados de um determinado estabelecimento e/ou posto de trabalho estão expostos a algum agente físico, químico ou biológico, capazes de causar danos à saúde, baseando nos limites

## GUIA DE ORIENTAÇÃO DO SÍNDICO

máximos de tolerância expostos na Norma Regulamentadora de nº 15 (NR-15) do Ministério do Trabalho e Previdência, aprovada pela Portaria nº 3.214/78.

**4.8.2 - Laudo de Periculosidade:** O presente Laudo visa enquadrar as áreas perigosas para os agentes de risco de acordo com a Lei 6514/77 - Portaria 3214/78 do MTE, em sua NR-16 – Atividades e Operações Perigosas, através de avaliação qualitativa da exposição aos riscos existentes no local de trabalho. Esse documento é importante tanto para assegurar o pagamento do adicional aos trabalhadores que a ele fazem jus quanto evitar um pagamento indevido do benefício.

**4.9 – PCMSO – Controle Médico de Saúde Ocupacional:** O PCMSO (Programa de Controle Médico e Saúde Ocupacional) deve ser elaborado por um Médico do Trabalho, que verifica a partir dos riscos identificados no PGR, quais os exames ocupacionais devem ser realizados de forma que possa acompanhar se esses riscos podem estar afetando a saúde do trabalhador.

**4.10 - DIRF – Declaração de Imposto de Renda na Fonte:** Declaração por meio da qual se informa a Receita Federal sobre as retenções de impostos feitos de empregados do próprio condomínio, e/ou das Notas Fiscais de prestadores de serviço contratados. O prazo de entrega da DIRF é definido pela própria Receita Federal. A não entrega da declaração dentro do prazo, resulta em multa ao condomínio.

**4.11 - Certificação Digital:** Obrigatória a todos os condomínios, a partir de janeiro/2013, independentemente de possuírem empregados. Para que todo e qualquer encargo social de funcionários ou prestadores de serviço, autônomos e terceirizados, como por exemplo, o INSS e a Retenção de Seguridade Social possam ser recolhidos. Os condomínios que não tiverem a Certificação Digital não poderão fazer os tais recolhimentos e terão ônus por atraso nos pagamentos.

**4.12 – DCTFWEB/EFD-REINF –** Declaração de Débitos e Créditos Tributários Federais Previdenciários e de Outras Entidades e Fundos (antiga GPS – Guia da Previdência Social) a partir de out/2021 iniciou a obrigatoriedade dos envios de informações e pagamentos através da DCTFWEB, incluindo as informações da EFD-REINF (Escrituração Federal Digital de Retenções Fiscais e Outras Informações Fiscais) que anterior a Out/2021 eram feitas separadamente da Guia de INSS, hoje unificadas à DCTFWEB.

**4.13 – SECOVIMED -** conforme disposição do Dissídio Coletivo da categoria de empregados em edifícios, o condomínio é obrigado a prestar e manter assistência médica para seus empregados. Tal assistência pode ser prestada diretamente ou através de convênios com prestadoras deste segmento de saúde ou, preferencialmente, com o SECOVIMED/RS. A obrigatoriedade limita-se a consultas e atendimentos ambulatoriais e exames.

O Secovimed dispõe ainda de assistência médica para síndicos. No entanto, uma vez contratado, o cancelamento só ocorre quando solicitado pelo condomínio.

Portanto, assim, mesmo o condomínio não tendo funcionários o convênio será mantido até que o (a) síndico (a) solicite seu cancelamento.

## GUIA DE ORIENTAÇÃO DO SÍNDICO

**4.14 – RAIS:** Relação mensal de Informações Sociais é um relatório de informações socioeconômicas solicitado pelo Ministério do Trabalho e Emprego Brasileiro às pessoas jurídicas e outros empregadores anualmente. Foi instituída pelo Decreto nº 76.900, de 23 de dezembro de 1975.

A RAIS trata dos vínculos empregatícios da administração pública e privada (CNPJ), e empregadores cadastrados no INSS (CEI). Fornece informações estatísticas para as decisões governamentais. Também gera dados para os sistemas CAGED, Seguro-Desemprego, Abono Salarial, PIS (Programa de Integração Social), PASEP (Programa de formação do patrimônio do servidor público), FGTS (Fundo de garantia do tempo de serviço) e para sistemas do IBGE e do INSS.

### 5 – Legislações pertinentes

**Legislações Pertinentes:** Segue Lei 4591/64 e parte do Código Civil Brasileiro Lei 10406/04 que recomendamos a leitura.

#### LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964.

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

#### TÍTULO I

#### DO CONDOMÍNIO

Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

§ 1º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária

Art. 2º Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive (VETADO) edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.

§ 1º O direito à guarda de veículos nas garagens ou locais a isso destinados nas edificações ou conjuntos de edificações será tratado como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, e será vinculada à unidade habitacional a que corresponder, no caso de não lhe ser atribuída fração ideal específica de terreno. [\(Incluído pela Lei nº 4.864, de 29.11.1965\)](#)

## GUIA DE ORIENTAÇÃO DO SÍNDICO

§ 2º O direito de que trata o § 1º deste artigo poderá ser transferido a outro condômino, independentemente da alienação da unidade a que corresponder, vedada sua transferência a pessoas estranhas ao condomínio. [\(Incluído pela Lei nº 4.864, de 29.11.1965\)](#)

§ 3º Nos edifícios-garagem, às vagas serão atribuídas frações ideais de terreno específicas. [\(Incluído pela Lei nº 4.864, de 29.11.1965\)](#)

Art. 3º O terreno em que se levantam a edificação ou o conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade. Serão, também, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino (VETADO).

Art. 4º A alienação de cada unidade, a transferência de direitos pertinentes à sua aquisição e a constituição de direitos reais sobre ela independem do consentimento dos condôminos, (VETADO).

Parágrafo único - A alienação ou transferência de direitos de que trata este artigo dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio. [\(Redação dada pela Lei nº 7.182, de 27.3.1984\)](#) [\(Vide Lei nº 7.433, de 1985\)](#)

Art. 5º O condomínio por meação de parede, soalhos, e tetos das unidades isoladas, regular-se-á pelo disposto no Código Civil, no que lhe for aplicável.

Art. 6º Sem prejuízo do disposto nesta Lei, regular-se-á pelas disposições de direito comum o condomínio por quota ideal de mais de uma pessoa sobre a mesma unidade autônoma.

Art. 7º O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel, dele constando; a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.

Art. 8º Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;

b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;

## GUIA DE ORIENTAÇÃO DO SÍNDICO

c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;

d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.

### Capítulo II

#### Da Convenção de Condomínio

Art. 9º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembleia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

§ 1º Far-se-á o registro da Convenção no Registro de Imóveis, bem como a averbação das suas eventuais alterações.

§ 2º Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reúna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio.

§ 3º Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a Convenção deverá conter:

a) a discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas;

b) o destino das diferentes partes;

c) o modo de usar as coisas e serviços comuns;

d) encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias;

e) o modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo;

f) as atribuições do síndico, além das legais;

g) a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;

h) o modo e o prazo de convocação das assembleias gerais dos condôminos;

i) o quórum para os diversos tipos de votações;

j) a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;

l) a forma e o quórum para as alterações de convenção;

## GUIA DE ORIENTAÇÃO DO SÍNDICO

m) a forma e o quórum para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção.

§ 4º No caso de conjunto de edificações, a que se refere o art. 8º, a convenção de condomínio fixará os direitos e as relações de propriedade entre os condôminos das várias edificações, podendo estipular formas pelas quais se possam desmembrar e alienar porções do terreno, inclusive as edificadas. [\(Incluído pela Lei nº 4.864, de 29.11.1965\)](#)

Art. 10. É defeso a qualquer condômino:

I - alterar a forma externa da fachada;

II - decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação;

III - destinar a unidade a utilização diversa de finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos;

IV- embaraçar o uso das partes comuns.

§ 1º O transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa prevista na convenção ou no regulamento do condomínio, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo, ao síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la, à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado.

§ 2º O proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá fazer obra que (VETADO) ou modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência da unanimidade dos condôminos

Art. 11. Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos.

### Capítulo III

#### Das Despesas do Condomínio

Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

§ 1º Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

§ 2º Cabe ao síndico arrecadar as contribuições competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas.

§ 3º O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na Convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 20% sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a Convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso da mora por período igual ou superior a seis meses.

## GUIA DE ORIENTAÇÃO DO SÍNDICO

§ 4º As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações, ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em assembleia-geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembleia.

§ 5º A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

### Capítulo IV

#### Do Seguro, do Incêndio, da Demolição e da Reconstrução Obrigatória

Art. 13. Proceder-se-á ao seguro da edificação ou do conjunto de edificações, neste caso, discriminadamente, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio.

Parágrafo único. O seguro de que trata este artigo será obrigatoriamente feito dentro de 120 dias, contados da data da concessão do "habite-se", sob pena de ficar o condomínio sujeito à multa mensal equivalente a 1/12 do imposto predial, cobrável executivamente pela Municipalidade.

Art. 14. Na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de dois terços de uma edificação, seus condôminos reunir-se-ão em assembleia especial, e deliberarão sobre a sua reconstrução ou venda do terreno e materiais, por quórum mínimo de votos que representem metade, mais uma das frações ideais do respectivo terreno.

§ 1º Rejeitada a proposta de reconstrução, a mesma assembleia, ou outra para este fim convocada, decidirá, pelo mesmo quórum, do destino a ser dado ao terreno, e aprovará a partilha do valor do seguro entre os condôminos, sem prejuízo do que receber cada um pelo seguro facultativo de sua unidade.

§ 2º Aprovada, a reconstrução será feita, guardados, obrigatoriamente, o mesmo destino, a mesma forma externa e a mesma disposição interna.

§ 3º Na hipótese do parágrafo anterior, a minoria não poderá ser obrigada a contribuir para a reedificação, caso em que a maioria poderá adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, feita em vistoria.

Art. 15. Na hipótese de que trata o § 3º do artigo antecedente, à maioria poderão ser adjudicadas, por sentença, as frações ideais da minoria.

§ 1º Como condição para o exercício da ação prevista neste artigo, com a inicial, a maioria oferecerá e depositará, à disposição do Juízo, as importâncias arbitradas na vistoria para avaliação, prevalecendo as de eventual desempataador.

§ 2º Feito o depósito de que trata o parágrafo anterior, o Juiz, liminarmente, poderá autorizar a adjudicação à maioria, e a minoria poderá levantar as importâncias depositadas; o Oficial de Registro de Imóveis, nestes casos, fará constar do registro que a adjudicação foi resultante de medida liminar.

## GUIA DE ORIENTAÇÃO DO SÍNDICO

§ 3º Feito o depósito, será expedido o mandado de citação, com o prazo de dez dias para a contestação, [VETADO](#).

§ 4º Se não contestado, o Juiz, imediatamente, julgará o pedido.

§ 5º Se contestado o pedido, seguirá o processo o rito ordinário.

§ 6º Se a sentença fixar valor superior ao da avaliação feita na vistoria, o condomínio em execução restituirá à minoria a respectiva diferença, acrescida de juros de mora a prazo de 1% ao mês, desde a data da concessão de eventual Liminar, ou pagará o total devido, com os juros da mora a conter da citação.

§ 7º Transitada em julgado a sentença, servirá ela de título definitivo para a maioria, que deverá registrá-la no Registro de Imóveis.

§ 8º A maioria poderá pagar e cobrar da minoria, em execução de sentença, encargos fiscais necessários à adjudicação definitiva a cujo pagamento se recusar a minoria.

Art. 16. Em caso de sinistro que destrua menos de dois terços da edificação, o síndico promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos nas partes danificadas.

Art. 17. Os condôminos que representem, pelo menos 2/3 (dois terços) do total de unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% (oitenta por cento) do terreno e coisas comuns poderão decidir sobre a demolição e reconstrução do prédio, ou sua alienação, por motivos urbanísticos ou arquitetônicos, ou, ainda, no caso de condenação do edifício pela autoridade pública, em razão de sua insegurança ou insalubridade. [\(Redação dada pela Lei nº 6.709, de 31.10.1979\)](#)

§ 1º A minoria não fica obrigada a contribuir para as obras, mas assegura-se à maioria o direito de adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, aplicando-se o processo previsto no art. 15. [\(Redação dada pela Lei nº 6.709, de 31.10.1979\)](#)

§ 2º Ocorrendo desgaste, pela ação do tempo, das unidades habitacionais de uma edificação, que deprecie seu valor unitário em relação ao valor global do terreno onde se acha construída, os condôminos, pelo quórum mínimo de votos que representem 2/3 (dois terços) das unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% (oitenta por cento) do terreno e coisas comuns, poderão decidir por sua alienação total, procedendo-se em relação à minoria na forma estabelecida no art. 15, e seus parágrafos, desta Lei. [\(Redação dada pela Lei nº 6.709, de 31.10.1979\)](#)

§ 3º Decidida por maioria a alienação do prédio, o valor atribuído à quota dos condôminos vencidos será correspondente ao preço efetivo, e, no mínimo, à avaliação prevista no § 2º ou, a critério desses, a imóvel localizado em área próxima ou adjacente com a mesma área útil de construção. [\(Redação dada pela Lei nº 6.709, de 31.10.1979\)](#)

Art. 18. A aquisição parcial de uma edificação, ou de um conjunto de edificações, ainda que por força de desapropriação, importará no ingresso do adquirente no condomínio, ficando sujeito às disposições desta lei, bem assim às da convenção do condomínio e do regulamento interno. [\(Redação dada pela Decreto-Lei nº 981, de 21.10.1969\)](#)

### Capítulo V

## GUIA DE ORIENTAÇÃO DO SÍNDICO

### Utilização da Edificação ou do Conjunto de Edificações

Art. 19. Cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.

Parágrafo único. (VETADO).

Art. 20. Aplicam-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino da unidade.

Art. 21. A violação de qualquer dos deveres estipulados na Convenção sujeitará o infrator à multa fixada na própria Convenção ou no Regimento Interno, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que, no caso, couber.

Parágrafo único. Compete ao síndico a iniciativa do processo e a cobrança da multa, por via executiva, em benefício do condomínio, e, em caso de omitir-se ele, a qualquer condômino.

## Capítulo VI

### Da Administração do Condomínio

Art. 22. Será eleito, na forma prevista pela Convenção, um síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

§ 1º Compete ao síndico:

a) representar ativa e passivamente, o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas por esta Lei ou pela Convenção;

b) exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigência, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores;

c) praticar os atos que lhe atribuírem as leis a Convenção e o Regimento Interno;

d) impor as multas estabelecidas na Lei, na Convenção ou no Regimento Interno;

e) cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regimento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da assembleia;

f) prestar contas à assembleia dos condôminos.

g) manter guardada durante o prazo de cinco anos para eventuais necessidades de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio. ([Alínea incluída pela Lei nº 6.434, de 15.7.1977](#))

## GUIA DE ORIENTAÇÃO DO SÍNDICO

§ 2º As funções administrativas podem ser delegadas a pessoas de confiança do síndico, e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembleia geral dos condôminos.

§ 3º A Convenção poderá estipular que dos atos do síndico caiba recurso para a assembleia, convocada pelo interessado.

§ 4º Ao síndico, que poderá ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, será fixada a remuneração pela mesma assembleia que o eleger, salvo se a Convenção dispuser diferentemente.

§ 5º O síndico poderá ser destituído, pela forma e sob as condições previstas na Convenção, ou, no silêncio desta pelo voto de dois terços dos condôminos, presentes, em assembleia-geral especialmente convocada.

§ 6º A Convenção poderá prever a eleição de subsíndicos, definindo-lhes atribuições e fixando-lhes o mandato, que não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

Art. 23. Será eleito, na forma prevista na Convenção, um Conselho Consultivo, constituído de três condôminos, com mandatos que não poderão exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

Parágrafo único. Funcionará o Conselho como órgão consultivo do síndico, para assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo a Convenção definir suas atribuições específicas.

### Capítulo VII

#### Da Assembleia Geral

Art. 24. Haverá, anualmente, uma assembleia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na Convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas.

§ 1º As decisões da assembleia, tomadas, em cada caso, pelo quórum que a Convenção fixar, obrigam todos os condôminos.

§ 2º O síndico, nos oito dias subsequentes à assembleia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, o rateio das despesas, e promoverá a arrecadação, tudo na forma que a Convenção previr.

§ 3º Nas assembleias gerais, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns, pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da Convenção.

§ 4º Nas decisões da Assembleia que não envolvam despesas extraordinárias do condomínio, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça. [\(Redação dada pela Lei nº 9.267, de 25.3.1996\)](#)

## GUIA DE ORIENTAÇÃO DO SÍNDICO

Art. 25. Ressalvado o disposto no § 3º do art. 22, poderá haver assembleias gerais extraordinárias, convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem um quarto, no mínimo do condomínio, sempre que o exigirem os interesses gerais.

Parágrafo único. Salvo estipulação diversa da Convenção, está só poderá ser modificada em assembleia geral extraordinária, pelo voto mínimo de condôminos que representem 2/3 do total das frações ideais.

Art. 26. (VETADO).

Art. 27. Se a assembleia não se reunir para exercer qualquer dos poderes que lhe competem, 15 dias após o pedido de convocação, o Juiz decidirá a respeito, mediante requerimento dos interessados.

### LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002

Institui o Código Civil.

#### **CAPÍTULO VII Do Condomínio Edifício**

##### **Seção I Disposições Gerais**

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio. ([Redação dada pela Lei nº 12.607, de 2012](#))

§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio. ([Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004](#))

§ 4º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

§ 5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

## GUIA DE ORIENTAÇÃO DO SÍNDICO

Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

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.

Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II - sua forma de administração;

III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações;

IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V - o regimento interno.

§ 1<sup>o</sup> - A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

§ 2<sup>o</sup> - São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

Art. 1.335. 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.

Art. 1.336. São deveres do condômino:

## GUIA DE ORIENTAÇÃO DO SÍNDICO

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; ([Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004](#))

II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV - 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.

§ 1º - O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

§ 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 assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

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 quádruplo 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 antissocial, 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 assembleia.

Art. 1.338. Resolvendo o condômino alugar área no abrigo para veículos, preferir-se-á, em condições iguais, qualquer dos condôminos a estranhos, e, entre todos, os possuidores.

Art. 1.339. Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes as unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias.

§ 1º - Nos casos deste artigo é proibido alienar ou gravar os bens em separado.

§ 2º - 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.

Art. 1.340. As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.

Art. 1.341. A realização de obras no condomínio depende:

## GUIA DE ORIENTAÇÃO DO SÍNDICO

I - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos;

II - se úteis, de voto da maioria dos condôminos.

§ 1<sup>o</sup> - As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

§ 2<sup>o</sup> - Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembleia, que deverá ser convocada imediatamente.

§ 3<sup>o</sup> - Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembleia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

§ 4<sup>o</sup> - O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

Art. 1.342. A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.

Art. 1.343. A construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos.

Art. 1.344. Ao proprietário do terraço de cobertura incumbem as despesas da sua conservação, de modo que não haja danos às unidades imobiliárias inferiores.

Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

Art. 1.346. É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial.

### Seção II Da Administração do Condomínio

Art. 1.347. A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.

Art. 1.348. Compete ao síndico:

I - convocar a assembleia dos condôminos;

II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

## GUIA DE ORIENTAÇÃO DO SÍNDICO

III - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

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;

VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;

VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;

VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;

IX - realizar o seguro da edificação.

§ 1º Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

§ 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.

Art. 1.349. A assembleia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.

§ 1º Se o síndico não convocar a assembleia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

§ 2º Se a assembleia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino.

Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção, bem como a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária. [\(Redação dada pela Lei nº 14.405, de 2022\)](#)

Art. 1.352. Salvo quando exigido quórum especial, as deliberações da assembleia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais.

Parágrafo único. Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio.

## GUIA DE ORIENTAÇÃO DO SÍNDICO

Art. 1.353. Em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quórum especial.

§ 1º Quando a deliberação exigir quórum especial previsto em lei ou em convenção e ele não for atingido, a assembleia poderá, por decisão da maioria dos presentes, autorizar o presidente a converter a reunião em sessão permanente, desde que cumulativamente: [\(Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022\)](#)

I - sejam indicadas a data e a hora da sessão em seguimento, que não poderá ultrapassar 60 (sessenta) dias, e identificadas as deliberações pretendidas, em razão do quórum especial não atingido; [\(Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022\)](#)

II - fiquem expressamente convocados os presentes e sejam obrigatoriamente convocadas as unidades ausentes, na forma prevista em convenção; [\(Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022\)](#)

III - seja lavrada ata parcial, relativa ao segmento presencial da reunião da assembleia, da qual deverão constar as transcrições circunstanciadas de todos os argumentos até então apresentados relativos à ordem do dia, que deverá ser remetida aos condôminos ausentes; [\(Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022\)](#)

IV - seja dada continuidade às deliberações no dia e na hora designados, e seja a ata correspondente lavrada em seguimento à que estava parcialmente redigida, com a consolidação de todas as deliberações. [\(Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022\)](#)

§ 2º Os votos consignados na primeira sessão ficarão registrados, sem que haja necessidade de comparecimento dos condôminos para sua confirmação, os quais poderão, se estiverem presentes no encontro seguinte, requerer a alteração do seu voto até o desfecho da deliberação pretendida. [\(Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022\)](#)

§ 3º A sessão permanente poderá ser prorrogada tantas vezes quantas necessárias, desde que a assembleia seja concluída no prazo total de 90 (noventa) dias, contado da data de sua abertura inicial. [\(Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022\)](#)

Art. 1.354. A assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.

Art. 1.354-A. A convocação, a realização e a deliberação de quaisquer modalidades de assembleia poderão dar-se de forma eletrônica, desde que: [\(Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022\)](#)

I - tal possibilidade não seja vedada na convenção de condomínio; [\(Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022\)](#)

II - sejam preservados aos condôminos os direitos de voz, de debate e de voto. [\(Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022\)](#)

§ 1º Do instrumento de convocação deverá constar que a assembleia será realizada por meio eletrônico, bem como as instruções sobre acesso, manifestação e forma de coleta de votos dos condôminos. [\(Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022\)](#)

§ 2º A administração do condomínio não poderá ser responsabilizada por problemas decorrentes dos equipamentos de informática ou da conexão à internet dos condôminos ou

## GUIA DE ORIENTAÇÃO DO SÍNDICO

de seus representantes nem por quaisquer outras situações que não estejam sob o seu controle. [\(Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022\)](#)

§ 3º Somente após a somatória de todos os votos e a sua divulgação será lavrada a respectiva ata, também eletrônica, e encerrada a assembleia geral. [\(Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022\)](#)

§ 4º A assembleia eletrônica deverá obedecer aos preceitos de instalação, de funcionamento e de encerramento previstos no edital de convocação e poderá ser realizada de forma híbrida, com a presença física e virtual de condôminos concomitantemente no mesmo ato. [\(Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022\)](#)

§ 5º Normas complementares relativas às assembleias eletrônicas poderão ser previstas no regimento interno do condomínio e definidas mediante aprovação da maioria simples dos presentes em assembleia convocada para essa finalidade. [\(Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022\)](#)

§ 6º Os documentos pertinentes à ordem do dia poderão ser disponibilizados de forma física ou eletrônica aos participantes. [\(Incluído pela Lei nº 14.309, de 2022\)](#)

Art. 1.355. Assembleias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos.

Art. 1.356. Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico.

### Seção III Da Extinção do Condomínio

Art. 1.357. Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos deliberarão em assembleia sobre a reconstrução, ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais.

§ 1º Deliberada a reconstrução, poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial.

§ 2º Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, será repartido o apurado entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias.

Art. 1.358. Se ocorrer desapropriação, a indenização será repartida na proporção a que se refere o § 2º do artigo antecedente.

### Seção IV Do Condomínio de Lotes

[\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

## GUIA DE ORIENTAÇÃO DO SÍNDICO

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes: [\(Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

I - o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística; e [\(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

II - o regime jurídico das incorporações imobiliárias de que trata o [Capítulo I do Título II da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964](#), equiparando-se o empreendedor ao incorporador quanto aos aspectos civis e registrários. [\(Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

Frisamos que as legislações estão em constante modificações sugerimos também a leitura das seguintes legislações, **sempre através do site [www.planalto.gov.br](http://www.planalto.gov.br) que se mantém atualizado.**

**Lei Geral de Proteção de Dados:** Esta Lei dispõe sobre o tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, por pessoa natural ou por pessoa jurídica de direito público ou privado, com o objetivo de proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural.

**Lei 12.05/2010, regulamentada pelo Decreto 10.240/2022 e 10.936/2020:** Esta Lei institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos, dispondo sobre seus princípios, objetivos e instrumentos, bem como sobre as diretrizes relativas à gestão integrada e ao gerenciamento de resíduos sólidos, incluídos os perigosos, às responsabilidades dos geradores e do poder público e aos instrumentos econômicos aplicáveis.

**Lei 8009/1990:** Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família, há exceção quanto ao Condomínio.

**Lei 8245/1991** – Dispõe sobre a locação e imóveis urbanos, particularidades quanto ao Condomínio.