

ELLEN MATOS

# CONDOMÍNIOS

ASPECTOS PRÁTICOS E  
JURÍDICOS DA VIDA COLETIVA



São Paulo – SP  
2025



# SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO</b>	<b>13</b>
<b>2. CONDOMÍNIO E SUAS PECULIARIDADES</b>	<b>15</b>
Conceito	16
Breve histórico	17
Condutas essenciais para uma boa convivência	19
As peculiaridades do condomínio	22
<b>3. NORMAS CONDOMINIAIS: REGULAÇÃO E CONFORMIDADE NO AMBIENTE DE CONDOMÍNIOS</b>	<b>25</b>
Fundamentação Legal das Normas Condominiais	26
Regimento Interno	39
Convenção de Condomínio	41
Importância da Conformidade com as Normas Condominiais	44
<b>4. PERSONAGENS ESSENCIAIS EM UM CONDOMÍNIO</b>	<b>47</b>
<b>5. FUNÇÕES DE SÍNDICO, SUBSÍNDICO E CONSELHEIROS FISCAIS</b>	<b>65</b>
<b>6. FUNÇÕES E RESPONSABILIDADES DO SÍNDICO</b>	<b>69</b>

<b>7. DIFERENÇAS BÁSICAS DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL E COMERCIAL</b>	<b>75</b>
<b>8. CONDOMÍNIO SUSTENTÁVEL</b>	<b>79</b>
<b>9. NBR 17019 – REQUISITOS DE SEGURANÇA E INSTALAÇÃO DE ESTAÇÕES DE RECARGA DE VEÍCULOS ELÉTRICOS</b>	<b>87</b>
<b>10. NBR 16655 – INSTALAÇÃO DE SISTEMAS DE AR-CONDICIONADO</b>	<b>91</b>
<b>11. ÁREA COMUM – CONCEITO, REGRAS E PRINCIPAIS DÚVIDAS</b>	<b>95</b>
<b>12. INCÊNDIOS ESTRUTURAIS: PREVENÇÃO E COMBATE</b>	<b>99</b>
<b>13. CÁLCULO DE MULTA E JUROS DE ATRASO DE COTAS CONDOMINIAIS</b>	<b>103</b>
Taxa Selic e IPCA: Conceitos Fundamentais	106
Vantagens da Nova Fórmula	107
<b>14. REUNIÕES E ASSEMBLEIAS: CONVOCAÇÃO, QUÓRUM E DELIBERAÇÕES</b>	<b>111</b>
Aspectos Relevantes	113
<b>15. GESTÃO FINANCEIRA CONDOMINIAL</b>	<b>115</b>
Taxas condominiais: como são definidas e distribuídas	118
Fundo de reserva e sua utilização	120
Auditoria e transparência nas contas do condomínio	121
<b>16. PLANEJAMENTO ORÇAMENTÁRIO CONDOMINIAL</b>	<b>125</b>
<b>17. ESTRUTURA DA PLANILHA</b>	<b>133</b>
<b>18. LGPD – LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS</b>	<b>139</b>
Acesso às câmeras e às regras da LGPD	144
<b>19. RESOLUÇÃO DE CONFLITOS</b>	<b>149</b>
Benefícios da Mediação e Conciliação em Condomínios	151
Importância da atuação do advogado em resolução dos conflitos	152

Benefícios da Atuação do Advogado na Conciliação Condominial	153
Multas e penalidades por infração às regras	154
Quando e como recorrer ao Judiciário	157
Procedimento para Recorrer ao Judiciário	159
Tipos de Ações Judiciais Comuns em Conflitos Condominiais	160
<b>20. ILEGALIDADE DA ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS EM PRESTAR SERVIÇOS JURÍDICOS</b>	<b>163</b>
<b>21. SEGURANÇA E MANUTENÇÃO</b>	<b>167</b>
Planos de manutenção preventiva e corretiva	170
Implementação dos Planos de Manutenção	173
Dicas para uma Manutenção Eficiente	173
<b>22. COMO O SÍNDICO DEVE AGIR DIANTE DA NECESSIDADE DE OBRAS NECESSÁRIAS</b>	<b>175</b>
Mas como o síndico deve agir diante da não aprovação de uma obra necessária?	178
<b>23. CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS</b>	<b>179</b>
Contratos de manutenção e conservação de equipamentos	183
Relação com fornecedores e prestadores de serviços	185
<b>24. CONDOMÍNIOS E A TECNOLOGIA</b>	<b>189</b>
Automação de processos administrativos	192
<b>25. DESAFIOS JURÍDICOS MODERNOS EM CONDOMÍNIOS</b>	<b>195</b>
<b>26. O FUTURO DOS CONDOMÍNIOS</b>	<b>199</b>
Novas tendências de moradia compartilhada	200
Co-Living	200
Cohousing	201
Microapartamentos e Compartilhamento de Espaços Comuns	202
Aluguel Flexível e Comunitário	202
Apartamentos Intergeracionais	203
Espaços de Moradia e Trabalho Compartilhados	203



## APRESENTAÇÃO DA AUTORA

Ellen Matos é uma advogada que atua no ramo condominial, é nordestina, porém mora em Vila Velha/ES há 16 anos, estudou Direito na Universidade de Vila Velha, formou-se em 2015, pegou a carteira da OAB em 2016 e iniciou sua jornada com a Advocacia, porém, diante dos desafios, suspendeu a inscrição e investiu em sua marca de óculos, montando uma loja online.

Em 2022 voltou para a área jurídica e resolveu voltar à advocacia e se jogar totalmente no mundo jurídico, e em alguns meses descobriu a área condominial e cada dia estudando mais sobre os temas e realizando cursos, viu-se apaixonada nesta área e percebeu que seria o seu foco.

Porém, sentiu deficiência em conteúdo específico desta área, tanto em livros quanto em cursos, com temas necessários e de fácil entendimento, e durante esta busca por conhecimento, começou a escrever artigos com conteúdo resumido sobre temas importantes, até que veio a vontade de juntar todos estes artigos e todo conhecimento adquirido nessa jornada para escrever este livro, visando ajudar moradores, síndicos e profissionais do ramo condominial a entender alguns conceitos específicos e orientar de forma simplificada, a lidar com conflitos e dúvidas recorrentes.

Além de escritora e advogada, Ellen Matos é mãe de uma menina de 10 anos e do pet Dom, o que a fez entender a importância do conhecimento sobre normas internas do condomínio ao lidar com crianças e com os animais, por serem pautas recorrentes de brigas

e desentendimentos entre vizinhos, sejam por barulhos e/ou regras não seguidas.

Há muita dificuldade no mercado em encontrar informações básicas sobre direito condominial, muitos síndicos e condôminos não possuem conhecimento de assuntos básicos, o que pode gerar grandes consequências para o próprio empreendimento.

Assim, mesmo com pouco tempo de experiência advogando na área, estudei sobre todos estes assuntos diariamente, debati com profissionais de diversos ramos em conexão com o condomínio, e resolvi simplificar explicações de dúvidas recorrentes.

Nos últimos anos, os condomínios têm se tornado a escolha preferida de muitas pessoas que buscam segurança, praticidade e qualidade de vida. Seja em grandes metrópoles ou cidades de médio porte, morar em condomínio tornou-se sinônimo de conveniência e integração, permitindo o compartilhamento de espaços e recursos que antes seriam inviáveis em uma residência isolada.

Este livro foi concebido para ser um guia completo sobre o universo dos condomínios. Aqui, abordaremos temas que vão desde as questões legais e administrativas, até a convivência e a gestão de conflitos entre moradores.

O objetivo é fornecer tanto a síndicos quanto a condôminos, um entendimento claro de seus direitos, deveres e responsabilidades, além de dicas práticas para melhorar a convivência e garantir a boa administração do espaço comum.

Nos capítulos que seguem, mergulharemos nos principais aspectos da vida condominial: regras de governança, assembleias, manutenção, segurança, sustentabilidade, convivência e o papel fundamental do síndico.

Tudo isso será explorado com base em exemplos práticos, legislação vigente e as melhores práticas do mercado.

Para sua leitura ficar mais dinâmica e prazerosa, preparei espaços especiais para você fazer anotações e algumas atividades; é muito importante você seguir todas as sugestões para que o conteúdo abordado seja absorvido de forma suficiente, e nada melhor do que colocar em prática.

Seja você um morador recém-chegado ou um síndico experiente, este livro se propõe a ser um guia indispensável para tornar a vida em condomínio mais eficiente, harmoniosa e satisfatória.

Boa leitura.

No contexto de um condomínio, as funções de síndico, subsíndico e conselheiros fiscais são fundamentais para a administração e supervisão do prédio ou conjunto habitacional. Aqui está uma visão geral das responsabilidades e papéis de cada um:

#### **a) Síndico**

O síndico é o representante legal do condomínio e tem a responsabilidade de administrar e gerir o dia a dia do prédio. Gerencia as finanças do condomínio, como orçamento e contas, e garantir a manutenção das áreas comuns.

Atua em nome do condomínio em questões legais e contratuais, incluindo ações judiciais e contratos com prestadores de serviços.

Além de organizar e convocar assembleias de condôminos, elaborando a pauta e gerenciando as reuniões. Assegura que as regras e convenções do condomínio sejam seguidas e aplicadas, manter comunicação eficiente com os condôminos e resolver conflitos internos.

Contrata e supervisiona funcionários e prestadores de serviços, como segurança, limpeza e manutenção.

Geralmente eleito em assembleia de condôminos, pode ser reeleito conforme as regras do condomínio.

#### **b) Subsíndico**

O subsíndico é um cargo importante na administração de um condomínio, sendo o responsável por apoiar o síndico na gestão e, em algumas situações, substituí-lo em suas ausências.

Embora o cargo não seja obrigatório pela legislação, sua existência é bastante comum, principalmente em condomínios maiores, nos quais a gestão é mais complexa e demanda uma divisão de responsabilidades. O subsíndico auxilia o síndico nas diversas tarefas administrativas e operacionais do condomínio, como a coordenação de serviços, a fiscalização de manutenções e o acompanhamento de contratos com prestadores de serviços.

Em condomínios de grande porte, onde a gestão pode ser mais complexa, o subsíndico atua como uma “mão direita” do síndico, dividindo as responsabilidades e facilitando a administração do dia a dia.

O subsíndico pode ser um conselheiro importante para o síndico, ajudando a tomar decisões sobre melhorias, obras, regulamentações e outras questões que afetam o condomínio.

Pode ser designado para responsabilidades específicas, como supervisionar comissões ou projetos especiais. É eleito em assembleia junto com o síndico ou designado conforme as regras do condomínio.

### **c) Conselheiros Fiscais**

Os conselheiros fiscais têm a função de fiscalizar a gestão financeira do condomínio, garantindo transparência e correção nas contas. As funções principais são revisar e auditar as contas do condomínio, incluindo receitas e despesas, além de emitir pareceres e relatórios sobre a situação financeira do condomínio e sobre a conformidade com o orçamento aprovado.

Ainda, os conselheiros fiscais monitoram a aplicação dos recursos e a conformidade com as leis e regulamentos financeiros. Faz recomendações para melhorias na gestão financeira e para correção de eventuais problemas.

**a) Folha “Resumo do Orçamento”**

**Objetivo:** Mostrar o saldo total ao final de cada mês, com receitas, despesas e saldo final para o ano todo.

<b>Mês</b>	<b>Receitas (R\$)</b>	<b>Despesas (R\$)</b>	<b>Saldo Inicial (R\$)</b>	<b>Saldo Final (R\$)</b>
Janeiro				
Fevereiro				
Março				
Abril				
Maiο				
Junho				
Julho				
Agosto				
Setembro				
Outubro				
Novembro				
Dezembro				
<b>Total Anual</b>				





O futuro dos condomínios está sendo moldado por diversas tendências e inovações que buscam adaptar esses espaços às mudanças tecnológicas, sociais e ambientais. Essas transformações têm o potencial de tornar os condomínios mais eficientes, sustentáveis e alinhados com as novas necessidades dos moradores.

## NOVAS TENDÊNCIAS DE MORADIA COMPARTILHADA

As novas tendências de moradias compartilhadas refletem as mudanças nos estilos de vida, nas necessidades das gerações mais jovens e na busca por alternativas mais acessíveis e sustentáveis.

Essas tendências são impulsionadas por fatores como o aumento do custo da moradia, a urbanização crescente, o desejo por maior socialização e a valorização de experiências comunitárias.

### CO-LIVING

O *co-living* é uma das tendências mais marcantes no setor de moradias compartilhadas. Trata-se de um modelo que combina a privacidade de espaços individuais (como quartos) com áreas comuns e compartilhadas, oferecendo uma forma de vida mais comunitária e econômica.

Os residentes têm quartos privados e compartilham espaços como cozinha, sala de estar, áreas de lazer e, muitas vezes, até

escritórios. Esses ambientes são projetados para promover interação e convivência, criando uma atmosfera de comunidade.

Esses empreendimentos geralmente incluem serviços como limpeza, lavanderia, internet e até eventos sociais, facilitando a vida dos moradores e promovendo um estilo de vida prático e social. Alguns co-livings também oferecem serviços de coworking integrados, atendendo à crescente demanda por trabalho remoto.

O co-living é atraente para jovens profissionais, estudantes e pessoas que estão se mudando para grandes centros urbanos. A proposta de morar em um ambiente compartilhado, mas com privacidade, e de ter uma rede de apoio é ideal para aqueles que valorizam conexões sociais e buscam uma alternativa mais acessível.

## COHOUSING

O *cohousing* é um modelo de habitação colaborativa que promove a convivência e o compartilhamento de espaços e responsabilidades, mas preserva a autonomia dos moradores.

As comunidades cohousing são planejadas para promover interações sociais frequentes. Os residentes têm suas próprias unidades habitacionais, mas compartilham áreas comuns, como cozinhas comunitárias, jardins, salas de convivência e oficinas. Essa configuração incentiva a cooperação e o apoio mútuo.

Os moradores de um cohousing geralmente se envolvem na gestão do local e tomam decisões em conjunto sobre a comunidade. Essa abordagem fortalece os laços entre os residentes e incentiva um senso de pertencimento.

Os cohousings frequentemente têm um foco em sustentabilidade, com projetos ecológicos, hortas comunitárias e sistemas de compartilhamento de recursos. A colaboração e o consumo consciente são valores fundamentais para esses grupos.

A convivência em condomínios envolve um equilíbrio entre o direito individual e o bem comum, regulado por normas internas, como a convenção do condomínio e o regimento interno.

No entanto, há direitos assegurados por lei que os condomínios não podem restringir ou proibir. Este artigo aborda o que os condomínios não podem proibir, com base no Código Civil, na Constituição Federal e em decisões judiciais recentes.

## QUANTO A ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO

Uma das questões mais comuns em condomínios é a presença de animais de estimação. Apesar de muitos regulamentos internos tentarem impor restrições, como o tamanho ou a quantidade de animais, a jurisprudência brasileira tem sido clara: o condomínio não pode proibir a presença de animais nas unidades, desde que o animal:

- Não represente riscos à segurança ou à saúde dos condôminos.
- Não cause incômodos excessivos, como barulho frequente ou sujeira nas áreas comuns.

A decisão do STJ (Superior Tribunal de Justiça), em 2019, confirmou que os condôminos têm o direito de manter seus animais de estimação, independentemente de qualquer proibição estabelecida na convenção condominial, desde que não haja prejuízo comprovado à coletividade.

Se um condômino tem um cão de médio porte e este não causa perturbações aos vizinhos, o condomínio não pode proibir a permanência do animal na unidade, mesmo que haja regras internas que tentem impor tal restrição.

## QUANTO À LOCAÇÃO POR TEMPORADA (AIRBNB E PLATAFORMAS SIMILARES)

A locação de imóveis por plataformas como Airbnb ou Booking também é um tema controverso. Muitos condomínios tentam proibir a locação por temporada, argumentando que essas plataformas transformam os edifícios em “hotéis”, o que poderia prejudicar a segurança e tranquilidade dos moradores.

Contudo, o Código Civil (art. 1.335) garante aos proprietários o direito de alugar suas unidades.

No entanto, o condomínio pode regulamentar alguns aspectos dessa prática, como exigir que os locatários cumpram as regras de convivência do prédio e registrem suas entradas e saídas na portaria.

Se um morador decide alugar sua unidade via Airbnb para um período curto, o condomínio pode solicitar que os locatários respeitem o regimento interno, mas não pode proibir o aluguel, desde que não comprometa a segurança ou altere a destinação residencial.

Lembramos, também, que muitos condomínios proíbem esta prática, e a convenção condominial é soberana neste caso e pode decidir se permite ou não a locação de imóveis por curto período.

O condomínio pode pedir identificação do hóspede e penalidades por violar as regras de convivência.

No entanto, o aluguel por temporada é legal no Brasil, expressamente previsto na Lei do Inquilinato. Proibir ou restringir a locação por temporada sem uma proibição expressa na convenção, pode violar o direito constitucional de propriedade do proprietário.

Em minha caminhada como advogada no ramo condominial, diariamente ouço dúvidas vindas de síndicos e moradores, apesar de serem dúvidas comuns, são extremamente importantes.

Para facilitar o entendimento separei um capítulo apenas com perguntas diretas com respostas simples.

**a) Quais são as principais responsabilidades do síndico?**

O síndico é o representante legal do condomínio e suas responsabilidades incluem administrar as áreas comuns, contratar prestadores de serviços, zelar pela conservação do condomínio, representar o condomínio judicial e extrajudicialmente, convocar assembleias, cobrar taxas condominiais, e garantir o cumprimento das regras estabelecidas na convenção e no regimento interno.

**b) Qual a diferença entre convenção do condomínio e regimento interno?**

A convenção do condomínio é um documento que rege a estrutura jurídica e administrativa do condomínio. Ela define os direitos e deveres dos condôminos, as frações ideais, e a forma de administração do condomínio. Já o regimento interno trata de normas de convivência, como regras para uso das áreas comuns, horários de silêncio e regras para pets. Enquanto a convenção precisa ser registrada em cartório e só pode ser alterada com aprovação de uma maioria qualificada dos condôminos (geralmente 2/3), o regimento interno pode ser alterado por maioria simples em assembleia.

**c) O que são taxas condominiais e como são calculadas?**

As taxas condominiais são contribuições mensais dos moradores para cobrir as despesas do condomínio, como manutenção das áreas comuns, pagamento de funcionários, segurança e limpeza. Elas podem ser calculadas de duas formas:

- » **Proporcional à fração ideal:** cada unidade paga uma taxa proporcional ao tamanho da sua fração no condomínio.
- » **Valor igual para todos:** cada unidade paga a mesma taxa, independentemente do tamanho.

**d) Quais são as penalidades para inadimplência das taxas condominiais?**

Quando um condômino não paga a taxa condominial, pode ser cobrada uma multa de até 2% sobre o valor devido, além de juros de mora e correção monetária. Em casos de inadimplência prolongada, o condomínio pode levar a dívida para execução judicial e até solicitar o leilão do imóvel para o pagamento da dívida.

**e) O que são assembleias e como funcionam?**

Assembleias são reuniões de condôminos onde são discutidas e votadas questões importantes do condomínio, como aprovação de despesas, eleição do síndico, alterações no regimento interno e convenção, entre outras. Existem três tipos principais de assembleia:

- » **Assembleia Geral Ordinária (AGO):** acontece anualmente e discute temas como a prestação de contas e orçamento para o próximo ano.
- » **Assembleia Geral Extraordinária (AGE):** convocada em situações específicas, como obras emergenciais.
- » **Assembleia de Instalação:** realizada no início do condomínio, quando os primeiros moradores assumem a administração.

**f) O síndico pode proibir pets no condomínio?**

A proibição de animais de estimação no condomínio não pode ser decidida arbitrariamente pelo síndico. Além disso,