RONALDO TREVIZAN VIEIRA

Morar em Condomínio EDILÍCIO

São Paulo – SP
2022

SUMÁRIO

Prefácio / 13

Introdução / 17

Cap. 1 – Adquirindo unidade em condomínio edilício / 21

1.1 Responsabilidades iniciais 21
1.2 Responsabilidades antes da entrega das chaves 22
1.3 Responsabilidade após a entrega das chaves 24
1.4 Outras responsabilidades relacionadas à unidade 25
1.5 Multipropriedade em Condomínio Edilício 26

Cap. 2 – Recebimento e administração do condomínio / 29

2.1 Instituição do Condomínio 29
2.2 Instalação do Condomínio 30
2.3 Entrega do Condomínio aos Condôminos 32
2.4 Convenção do Condomínio 33
2.5 Aprovação da Convenção do Condomínio 36
2.5.1 Projeto de Lei 1.513/21 39
2.6 Regimento interno 41
2.6.1 Regimento interno em documento apartado 42
2.7 Alteração das cláusulas da convenção e do regimento interno .. 43
2.7.1 Alteração das cláusulas da convenção 43
2.7.2 Alteração das cláusulas do regimento interno 45

Cap. 3 – Administração do condomínio / 47

3.1 Representantes do Condomínio 47
3.2 Cargo de síndico 49
3.3 Responsabilidade do(a) síndico(a) 51
3.4 Síndico(a) profissional 54
3.5 Síndico(a) indicado pela Incorporadora/Construtora 56
3.6 Remuneração do(a) Síndico(a) 59
3.7 Demoção do(a) síndico(a) 60
3.7.1 Destituição 61
3.7.2 Renúncia 62
3.8 Subsíndico(a) e membros do conselho fiscal 63
3.8.1 Subsíndico(a) 63
3.8.2 Membros do Conselho Fiscal e Consultivo 65
3.9 Administradora de condomínio 69
3.9.1 Contrato com a administradora 71
3.9.2 Funções da administradora 72
3.9.3 Função Jurídica 74
3.9.4 Administradora indicada pela Incorporadora/Construtora 76
3.10 Autogestão e Cogestão 78

Cap. 4 – Despesas do Condomínio / 81

4.1 Previsão Orçamentária 81
4.2 Despesas Ordinárias 83
4.2.2 Seguro do condomínio 85
4.3 Despesas extraordinárias 86
4.3.1 Fundo de reserva 87
4.4 Despesas com obras ou reparos 91
4.5 Despesas aprovadas de forma irregular 95
4.6 Rateio das despesas 97
4.7 Prestação de contas 97

Cap. 5 – Tributos devidos pelo condomínio / 101

5.1 Inscrição no CNPJ 101
5.2 Impostos e Contribuições 103
5.2.1 Distinção entre tributo, imposto e contribuição social 103
5.3 Impostos e contribuições sociais devidos pelo condomínio 104
5.3.1 Imposto sobre renda 105
5.3.2 Imposto sobre renda de pessoa jurídica (IRPJ) 105
5.3.3 Imposto de Renda de Pessoa Física (IRPF) 106

5.3.4 DIRF 110
5.3.5 ISSQN (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza)..... 111
5.3.6 IPTU (Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana) 113
5.3.7 Taxas municipais..... 115
5.4 Impostos e Contribuições devidos pelo Condomínio 115
5.4.1 CSLL / COFINS / PIS 115
5.4.2 Impostos e Contribuições relacionados à folha salarial 117
5.4.3 Fundo de Garantia Por Tempo de Serviço (FGTS) 118
5.4.4 Contribuição Previdenciária INSS 118
5.4.5 Contribuição previdenciária (INSS) do empregado 120
5.4.6 Contribuição previdenciária (INSS) do prestador de serviço ... 121

Cap. 6 – Assembleias / 125
6.1 Assembleia geral em condomínios..... 125
6.2 Assembleia Geral Ordinária..... 127
6.3 Assembleia Geral Extraordinária..... 127
6.3.1 Assembleia Geral Especial 128
6.4 Assembleia Geral de Instalação do Condomínio..... 129
6.5 Assembleia Geral Continuada ou Permanente 130
6.6 Assembleia Geral à Distância 131
6.6.1 Lei 14.309/22..... 136
6.7 Requisitos para convocação de assembleia 142
6.8 Participar, votar e ser votado nas deliberações da assembleia (condição de quite) 145
6.8.1 Acordo parcelado do débito restabelece a condição de quite... 148
6.9 Participação em assembleia por procuração (mandato) 151
6.9.1 Limitação de procurações 152
6.10 Livro/Lista de presença (física e virtual)..... 153
6.11 Mesa da assembleia 154
6.11.1 Presidente da assembleia..... 155
6.11.2 Secretário da assembleia..... 156
6.12 Quórum para deliberações 157
6.13 Contagem dos Votos..... 161
6.13.1 Contagem por fração ideal 161
6.14 Voto pelo locatário (inquilino), sem procuração..... 163
6.15 Comunicação das decisões da assembleia 166
6.16 Registro da ata de assembleia 167

Cap. 7 – Direitos e deveres dos condôminos / 169

7.1 Direitos e deveres 169
7.2 Direito de usar o bom senso 171
7.3 Direito de questionar 173
7.4 Direito de propriedade 177
7.4.1 Direito de usar, fruir, dispor e reivindicar 179
7.5 Venda, aquisição e locação 181
7.5.1 Venda da Unidade 181
7.5.2 Venda da Vaga de Garagem Autônoma 181
7.5.3 Aquisição de Parte Comum 183
7.5.4 Locação 186
7.5.4.1 Locação da unidade 186
7.5.4.2 Locação por curta duração 188
7.5.4.3 Locação das partes comuns 190
7.6 Direito de uso das partes comuns 196
7.6.1 Uso do Salão de Festas, Churrasqueira e Espaço Gourmet 196
7.6.2 Uso do elevador 201
7.6.3 Uso da Piscina 205
7.6.3.1 Uso da piscina por crianças 206
7.6.3.2 Uso da piscina por não morador 207
7.6.4 Uso do playground e brinquedoteca 211
7.6.5 Uso da quadra poliesportiva e local de ginástica 215
7.6.6 Uso das Garagens 216
7.6.7 Uso das partes comuns por locatário/inquilino 218
7.6.8 Uso das partes comuns por morador de unidade inadimplente 221
7.6.8.1 Corte do uso de serviços comuns por inadimplência ... 224
7.7 Direito à reparação de prejuízos 226
7.8 Acesso ao logradouro público 230
7.9 Animais domésticos 231
7.10 Obrigação de contribuir para as despesas do condomínio 235
7.10.1 Impontualidade no pagamento 238
7.10.2 Encargos pelo não pagamento 239
7.10.3 Cobrança das despesas não pagas 240
7.10.4 Cobrança Extrajudicial 241
7.10.4.1 Protesto pelo não pagamento 242
7.10.4.2 Conciliação e Mediação 244
7.10.4.3 Arbitragem 245
7.10.5 Cobrança Judicial 246

7.11 Não realizar obra que comprometa a segurança da edificação..... 249
7.12 Não alterar a forma, a cor e as esquadrias da fachada..... 252
7.13 Dar à sua parte a mesma destinação do edifício e usá-la sem prejudicar os demais condôminos..... 255
7.13.1 Bons Costumes 255
7.13.2 Dar à sua parte a mesma destinação que tem a edificação... 257
7.13.3 Não utilizar a unidade de maneira prejudicial ao sossego, à salubridade e segurança dos demais possuidores 258
7.14 Outros deveres atribuídos a quem mora em condomínio 260

Cap. 8 – Penalidades / 269

8.1 Penalidades para quem não cumpre seus deveres..... 269
8.2 Direito de Defesa 273

BIBLIOGRAFIA / 277

POSFÁCIO / 279

PREFÁCIO

Tive o prazer de conhecer o autor da obra, RONALDO TREVIZAN VIEIRA, nas atividades desenvolvidas no âmbito da Coordenadoria de Direito Condominial da OAB-SP, durante o ano de 2019.

Como é de praxe em tais conjunturas, temos a reunião de colegas, dos mais diferentes perfis e origens, que se irmanam em uma atuação que suplanta o individual, hábil a proporcionar realizações coletivas em prol do aperfeiçoamento profissional advocatício, bem como do assunto jurídico focalizado (condomínio edilício), o que se dá por meio de discussão de ideias, realização de eventos, bem como pela elaboração e publicação de estudos, posicionamentos e pareceres.

Nesse contexto, o autor da obra sempre se mostrou muito interessando e ativo em participar de tais iniciativas, trazendo sua experiência e força de vontade.

Desse modo, não é motivo de surpresa que, agora, queira dar continuidade à divulgação de suas ideias e conhecimento, ampliando o alcance do vasto público a ser atingido, que são todos os que moram, trabalham ou lidam com condomínio.

De há muito, sabe-se que viver em um condomínio edilício é a tendência da sociedade moderna. Nossa população torna-se cada vez mais urbana e, nas cidades, é o condomínio o meio primordial utilizado para otimizar o uso do espaço urbano e dar habitação a tantos, dos mais diferentes perfis sociais e econômicos.

Ainda que cumpra sua função social, principalmente no setor da moradia, a vida em condomínio apresenta as suas peculiaridades e desafios. Viver em comunidade, compartilhando espaços, interesses, despesas, alegrias e tristezas, não deixa de ser um aprendizado contínuo no cotidiano de todos os integrados ao condomínio.

Atento a tais circunstâncias, o autor da obra apresenta-nos o fruto da sua vivência, de seus estudos e pesquisas, preocupando-se em organizar e sintetizar os aspectos práticos jurídicos mais valiosos para que haja não só uma boa convivência, mas também uma gestão do condomínio que o faça atingir seu escopo, a saber, manter-se como um produto imobiliário valorizado, seguro e útil, que possa atender aos fins para o qual foi criado.

Não se trata, contudo, de mais uma obra repleta de citações doutrinárias e recortes jurisprudenciais, carregada de termos jurídicos herméticos, redigida no famigerado dialeto do "juridiquês", acessível apenas aos iniciados.

Do contrário, a obra é inequivocamente prática e moderna. O autor optou por organizar uma pauta muito rica e completa de temas jurídicos fundamentais para a vida em condomínio, cuidando de apresentar de forma clara, direta e fundamentada uma variedade de informações, no propósito de fazer-se compreender com plenitude pelo grande público destinatário.

Como exemplo, a obra inicia-se por tratar das cautelas e cuidados na aquisição da unidade em condomínio edilício. Na sequência são apresentadas as normas internas (convenção do condomínio e

regimento interno), que balizam os direitos e condutas no condomínio. Após, discorre-se sobre a estrutura administrativa do condomínio, sobre as despesas comuns e tributação dos condomínios. Há capítulos finais sobre as assembleias gerais de condôminos acerca dos direitos e deveres no condomínio, e o fechamento da obra dá-se com a análise da aplicação de penalidades decorrente do cometimento de infrações.

Não resta dúvida de que o autor alcançou o seu intento em trazer ao grande público uma obra que será de grande utilidade, vez que veicula uma enorme gama de orientações práticas aos envolvidos com condomínios.

É atribuída a Francis Bacon (1561-1626) a máxima de que "saber é poder" e tal frase nunca se fez tão importante como nos tempos atuais, de tantos desafios, desinformações, dificuldades e conflitos. Que o leitor da presente obra faça bom uso dos conhecimentos aqui trazidos, de modo a melhor desempenhar suas atribuições, alcançar seus anseios ou exigir a correção dos rumos da gestão condominial. Boa leitura!

João Paulo Rossi Paschoal

Bacharel em Direito pela Faculdade de Direito de São Bernardo do Campo – SP;
Especialista em Direito Civil pela Escola Superior de Advocacia da OAB/SP;
Especialista em Direito Imobiliário Empresarial pela Universidade Corporativa SECOVI-SP;
Mestre em Direito das Relações Sociais pela PUC/SP (subárea Direito Civil);
Docente da Universidade Corporativa SECOVI-SP;
Docente da Universidade Nove de Julho (UNINOVE);
Professor convidado dos cursos corporativos GÁBOR;
Professor convidado do curso de Direito e Gestão Condominial da Fundação Armando Álvares Penteado – FAAP;
Membro efetivo da Coordenadoria de Direito Condominial da OAB/SP;
Membro da Comissão de Direito Imobiliário da OAB/SP.

INTRODUÇÃO

Segundo prefácio no livro intitulado Direito Condominial Contemporâneo[1] assinado pelo ilustre e saudoso jurista Sylvio Capanema de Souza, consta que o Rei Salomão, que passou para a história como símbolo da sabedoria, ao ser indagado sobre qual seria o pior castigo a ser imposto a uma pessoa, respondeu imediatamente: "Dar-lhe um mau vizinho".

Algumas pessoas que moram em condomínios edilícios são classificadas como "maus vizinhos". Entretanto, um elevado número delas não trazem consigo tal rótulo ao conviverem em outros locais, como no ambiente de trabalho rodeado por repartições e salas, por exemplo. Há, inclusive, aquelas que praticam a caridade e a filantropia, portanto, têm o máximo interesse no bem-estar do próximo. Então, por qual motivo elas são rotuladas em seu local de moradia como "mau vizinho"?

É cediço que ao vir morar em condomínio edilício, como proprietário ou não, haverá direitos, mas também imposição de deveres

[1] Organização Dras. Amanda Lobão Torres e Suse Paula Duarte Cruz Kleiber, Editora LiberArs, São Paulo, 2020

que precisam ser respeitados e cumpridos por todos, inclusive e, principalmente, por aqueles que ocupam cargos eletivos.

É bom esclarecer que boa parte desses direitos e obrigações decorre de leis que se somam a outros regramentos estabelecidos interna e especificamente pelo condomínio.

As primeiras ("leis") são as mesmas que norteiam a vida dos moradores que residem fora do âmbito condominial e, portanto, também são compelidos a respeitá-las e cumpri-las; já os segundos ("regramentos internos") são elaborados de acordo com a necessidade de cada condomínio para adequação ao nível de oportunidade, respeito e convivência.

A diferença entre ambas as formas de moradia é que, no caso dos moradores em condomínio edilício, além de deverem obediência às regras gerais e internas, são fiscalizados por particular, morador ou não, que ocupará o cargo de síndico. Enquanto os que residem fora dos condomínios edilícios têm por obrigação o respeito apenas às regras gerais e são fiscalizados por órgãos do poder público.

Sabida e infelizmente, os órgãos competentes do poder público têm dificuldades para tomar as medidas coercitivas necessárias com vistas a restabelecer a ordem entre vizinhos – inúmeras vezes, a situação resolve-se por si. Contudo, quem estiver investido do cargo de síndico toma-as quase que instantaneamente após a ocorrência do fato causador da discórdia.

Portanto, as pessoas que estão acostumadas a morar e viver fora dos limites normativos impostos aos moradores em condomínio edilício levarão certo tempo até compreenderem e acostumarem-se com a vida do lado de dentro de seus muros.

No entanto, também existem aquelas pessoas que já moram em condomínio e entendem como é conviver nessa relação, mesmo

assim, por motivos diversos, asseveram desconhecer as normas que regulam e estabelecem o bom convívio entre seus moradores.

Tanto o morador novato quanto o morador experiente, mas desconhecedor das regras da boa convivência, têm propensão a reclamar de modo inapropriado e/ou envolverem-se em discussões também inapropriadas.

O objetivo aqui é levar ao conhecimento daqueles que moram, ou pretendem morar, ou, ainda, que apenas desejam saber como seria morar em condomínio edilício; a forma como ele instala-se, as regras que norteiam sua espécie, bem como as normas que balizam as condutas de seus moradores, visitantes e demais pessoas que fazem uso de suas dependências.

Visa a demonstrar que muitas intervenções efetuadas pelo(a) síndico(a) são obrigatórias, às vezes "chatas", mas não excessivas; outras, extremamente inoportunas e além da legalidade. Objetiva, ainda, informar sobre direitos e deveres primordiais que seus moradores precisam conhecer para que haja uma convivência saudável entre todas as partes.

Ao final, pretende dar ao leitor a oportunidade de compreender o que seja morar em condomínio e suas regras, possibilitando-lhe a reflexão sobre "aquele" morador tido como "mau vizinho": se, realmente, ele faz jus a esse rótulo ou apenas é conhecedor de seus direitos, enquanto morador de condomínio edilício, e pleiteia que eles sejam respeitados.

CAPÍTULO 1

ADQUIRINDO UNIDADE EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO

1.1 Responsabilidades iniciais

Adquirir unidade e morar em condomínio edilício[2], ou simplesmente morar em seu ambiente, é desejo comum a muitas pessoas. Elas o justificam sob alegações como sensação de segurança, possibilidade de lazer para si e para a família, entre outros motivos. Contudo, reduzido número delas procura conhecimento sobre a exata dimensão do que seja morar "do lado de dentro dos muros que cerca um condomínio", antes de, efetivamente, concretizarem sua vontade.

Diante desse quadro, dirigem-se aos estandes de venda, aos corretores de imóveis e às imobiliárias para a escolha de um imóvel e, após certificam-se de que ele está dentro dos seus desejos, principalmente

[2] Popularmente conhecidos como condomínios de apartamentos ou de casas.

dentro das suas possibilidades de pagamento, assinam o respectivo contrato que lhes dá direito à moradia no ambiente condominial.

Para aqueles que se tornam proprietários, ou a eles assemelhados, o vínculo jurídico diante do condomínio poderá passar a existir somente após receberem as chaves da unidade, quando, então, assumem a condição de possuidores de direitos e obrigações[3].

Os adquirentes que, ainda, não receberam as chaves da unidade, podem ser desprovidos de qualquer relação jurídica perante o condomínio e, portanto, não possuem qualquer responsabilidade, inclusive de pagar pelas despesas condominiais; porém, também não podem fazer uso de suas áreas comuns, salvo a convite de algum morador, de acordo com o que a convenção do condomínio permitir.

1.2 Responsabilidades antes da entrega das chaves

Desde já, destacamos que a relação jurídica condominial não é, nem tão pouco será, uma ciência exata, mas abarcada de situações controversas, muitas vezes incompreensíveis, inclusive havendo tratamento distinto para situações análogas.

A primeira controvérsia que destacamos diz respeito à condição, digamos, especial, conferida ao adquirente de unidade autônoma em condomínio edilício de não ter responsabilidade por débitos anteriores à entrega das chaves.

Essa condição diz respeito apenas aos imóveis adquiridos diretamente da incorporadora/construtora, pois o entendimento

---

[3] Segundo entendimento já consolidado na jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça, com caráter repetitivo, a responsabilidade do compromissário comprador pelo pagamento das despesas condominiais se faz presente a partir da respectiva entrega das chaves. (...) REsp. 1810715/SP, REL. MIN. LUÍS FELIPE SALOMÃO, DJE 28/05/19.

pacificado em nossos tribunais é que há relação de consumo (Lei 8.078/90 – Código de Defesa do Consumidor) na compra e venda de imóveis ofertados por ela[4].

Para os imóveis adquiridos de terceiros, a transação deixa de ter aspecto de consumo e passa a ser negócio jurídico bilateral, celebrado de forma voluntária entre particulares, ou seja, de compra e venda, respaldado pela Lei 10.406/02 (Código Civil)[5].

Diante da situação apresentada, se faz necessária muita atenção quanto à preexistência de dívidas para a unidade a ser adquirida, sob risco de ter que arcar com elas.

A obrigação de arcar com dívidas existentes anteriormente à entrega das chaves decorre da natureza *propter rem* das despesas condominiais, ou seja, sua natureza impõe ao detentor ou titular de uma unidade autônoma uma obrigação, mesmo que ele não tenha manifestado sua vontade[6].

A unidade que tenha débitos perante o condomínio estará na condição de inadimplente, e, assim, dará ensejo a todas as sanções previstas em lei para quem estiver nessa condição, inclusive a

---

[4] "(...) Com efeito, é inexorável que o relacionamento de direito material estabelecido entre os litigantes tem natureza de relação de consumo, estando sujeito, portanto, à incidência do Código de Defesa do Consumidor, tendo em conta a natureza jurídica das apeladas, construtoras, e a condição dos apelantes, que, a seu turno, figuram como destinatários finais do produto e dos serviços fomentados (**CDC, Arts. 2° e 3°**). (...) "STJ – AREsp 619586 DF, Min. MARIA ISABEL GALLOTTI, Julg. 16/04/2020.

[5] Código Civil – Art. 481. Pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro.

[6] A questão da natureza propter rem das despesas condominiais será abordada no capítulo 7.9.

cobrança judicial do débito, que pode ser em face do atual proprietário, mesmo que tal débito seja anterior à aquisição da unidade[7].

Para saber sobre a existência ou não de dívida preexistente para a unidade a ser adquirida, solicite ao vendedor que lhe apresente a Certidão Negativa de Débitos Condominiais (CNDC) antes da assinatura do contrato. Ela tem por finalidade demonstrar que a unidade não possui qualquer dívida perante o condomínio, porém, não garante que inexista outras dívidas relacionadas à unidade.

1.3 Responsabilidade após a entrega das chaves

Apesar de o adquirente de unidade responder pelos débitos dela somente após ter recebido as chaves, não é incomum que ele tenha um "amargo dissabor" ao recebê-las. Ocorre que as unidades podem ser entregues com débitos condominiais, bem como de IPTU, não honrados pela incorporadora/construtora, que os repassa, arbitrariamente, por meio de cláusulas contratuais abusivas.

Mesmo que tais cláusulas possam ser anuláveis, será necessário ingressar com ação judicial para impor à incorporadora/construtora o pagamento do que for devido ou para receber o que tenha sido pago indevidamente, podendo "tornar mais caro o molho do que o peixe".

Não importa se o adquirente ainda não quitou a unidade; se nela reside ou se a destinará para fins diversos de sua moradia: recebendo as chaves, será denominado "condômino"[8], contraindo para

---

[7] Código Civil – Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

[8] Aquele que exerce, com outros, o direito de propriedade sobre bem não dividido. Equipara-se aos proprietários os promitentes compradores e os cessionários (Código Civil Art. 1.334, § 2º); o vocábulo "condômino atinge também, por analogia, o nu-proprietário, usufrutuário, o fiduciário, ou qualquer outro titular de direito

si direitos e obrigações perante o condomínio, inclusive a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais, até mesmo as preexistentes, sob pena de figurar na condição de inadimplente.

Na condição de condômino, deverá seguir o que estabelecem as leis que regulam a vida em condomínio, bem como a convenção do condomínio e o regimento interno, ambos reguladores das condutas dos que ali habitam, visitam ou prestam serviços.

No caso de descumprimento das determinações estabelecidas, o condômino poderá receber as punições que estão previstas nos instrumentos de controle suprarreferidos.

É o desconhecimento, ou pretenso conhecimento, ou, ainda, a interpretação equivocada ou distorcida do conjunto de regramentos que envolvem a relação condominial, em especial as diretrizes estabelecidas na convenção do condomínio; que dão ensejo a exigências descabidas, reclamações inadequadas e discussões sem qualquer serventia.

1.4 Outras responsabilidades relacionadas à unidade

Além das despesas provocadas pela manutenção, conservação e segurança do condomínio, ainda recaem sobre as unidades em condomínio edilício despesas decorrentes de sua existência e uso; e outras que se ligam a ela de forma indireta, ou seja, sem que decorra de sua existência ou de uso, ou que estejam aprovadas. Todas podem gerar alguma "dor de cabeça" ao seu adquirente, inclusive a possibilidade da perda do imóvel.

à aquisição de unidades autônomas do edifício (João Nascimento Franco; Condomínio, 5ª ed. SP, RT, 2005. p. 288)

As despesas decorrentes de sua existência e uso, ligadas diretamente às unidades, são as de consumo, como água, gás e energia elétrica, e o imposto devido à municipalidade, denominado "IPTU", que, se inadimplidas, darão ensejo a multas, cobranças e inscrição nos órgãos de proteção ao crédito. O imóvel também poderá ser inscrito na dívida ativa do município e até ser levado a leilão, caso não haja a negociação ou a quitação do débito existente.

Entre as despesas devidas pela unidade indiretamente, estão as dívidas contraídas licitamente pelo condomínio, mas não pagas e que estão sendo executadas judicialmente pelos credores, e os processos trabalhistas em andamento. Apesar de não serem dívidas contraídas pela unidade, poderão ser imputadas a ela por meio de rateio, num momento oportuno.

As primeiras, diretamente ligadas à unidade, enquadram-se na mesma situação da despesa condominial devida por ela, assim, sendo a unidade adquirida diretamente da construtora, o comprador "não tem" responsabilidade até que as chaves lhe sejam entregues. Sendo adquirida de terceiro, poderá haver responsabilização por essas dívidas, mesmo que anteriores à aquisição. Os segundos, se não forem observados e negociados no momento da aquisição, poderão ser absorvidos pelo adquirente.

É recomendável que um profissional de confiança e capacitado esteja presente em todas as etapas da aquisição da unidade em condomínio edilício, seja ela apartamento ou casa, para prestar-lhe o auxílio necessário e evitar que se tenha problemas ou, se tiver, que esteja previamente ciente sobre eles.

1.5 Multipropriedade em Condomínio Edilício

Apesar de inserido em nosso ordenamento jurídico apenas no ano de 2018, por meio da Lei 13.777 – que alterou o Código Civil – o regime

de multipropriedade está implantado em "terras tupiniquins" desde os anos 1980, porém, sem que houvesse regulamentação específica.

O instituto da multipropriedade permite que um mesmo imóvel – casa de praia ou campo, flat, *village*, quarto de hotel, entre outros – seja utilizado de forma compartilhada por diversos multiproprietários, com divisão fracionada do tempo para uso e gozo do imóvel entre eles, sendo que cada período não poderá ser inferior a sete dias seguidos ou intercalados, podendo ser fixo e determinado, flutuante e misto[9].

Este regime não se equipara a uma locação, posto que o adquirente torna-se coproprietário da unidade, ou cotitular do direito de uso limitado e restrito dela.

De modo genérico, trata-se de um imóvel do qual vários indivíduos – no limite de 52, em função do período mínimo de uso e gozo destinado a cada coproprietário – são proprietários ao mesmo tempo. Eles dividem entre si as despesas e o tempo destinado ao uso e gozo, bem como a forma de administração, contribuição e conservação do imóvel.

No âmbito do condomínio edilício, poderá ser adotado o regime da multipropriedade para todas ou algumas unidades, desde que haja previsão no instrumento de instituição ou deliberação da maioria absoluta dos condôminos[10].

---

[9] Código Civil – Art. 1.358-E. Cada fração de tempo é indivisível. § 1º O período correspondente a cada fração de tempo será de, no mínimo, 7 (sete) dias, seguidos ou intercalados, e poderá ser: I – fixo e determinado, no mesmo período de cada ano; II – flutuante, caso em que a determinação do período será realizada de forma periódica, mediante procedimento objetivo que respeite, em relação a todos os multiproprietários, o princípio da isonomia, devendo ser previamente divulgado; ou III – misto, combinando os sistemas fixo e flutuante.

[10] Código Civil – Art. 1.358-O. O condomínio edilício poderá adotar o regime de multipropriedade em parte ou na totalidade de suas unidades autônomas,

A multipropriedade em condomínio edilício representa a existência de um condomínio na unidade dentro de um condomínio edilício.

Aquele que for adquirir imóvel no sistema de multipropriedade em condomínio edilício deverá estar atento não só às regras internas do condomínio, mas também às regras gerais estabelecidas para os proprietários da unidade adquirida nesse sistema.

A existência de débitos para a unidade em multipropriedade darão ensejo às mesmas sanções impostas às unidades convencionais, seja no âmbito condominial, como aplicação de multas e advertências, ou fora dele.

Assim, ao adquirir unidade nesse regime, além dos cuidados básicos da aquisição da unidade convencional, ainda deve ser observado o que dispõe o regramento da multipropriedade, bem como a existência de qualquer inadimplência entre seus coproprietários.

---

mediante: I – previsão no instrumento de instituição; ou II – deliberação da maioria absoluta dos condôminos.