FORMAÇÃO PRÁTICA EM GESTÃO CONDOMINIAL

Módulo 2
Direito condominial aplicado à rotina

Apostila de estudo e aplicação prática

Síndico Transparente

Legislação, regras internas, direitos, deveres e aplicação responsável de penalidades

Apresentação

O direito condominial aparece na rotina: uma obra em unidade, uma reclamação de barulho, uma cobrança, o uso de uma área comum ou a aplicação de uma multa. Para administrar essas situações com segurança, o síndico precisa identificar a regra aplicável, consultar os documentos do condomínio, ouvir os envolvidos, registrar fatos e respeitar o procedimento previsto.

Esta apostila apresenta fundamentos do Código Civil e da Lei do Inquilinato, com foco em como organizar a análise e encaminhar situações. As regras internas variam entre condomínios e não podem ser avaliadas fora de contexto. O material é educativo; casos concretos que envolvam interpretação controvertida, valores relevantes ou risco de ação judicial devem ser analisados por advogado.

Objetivos de aprendizagem

- Localizar os principais direitos e deveres de condôminos e possuidores no Código Civil.
- Compreender o alcance das regras internas para proprietários, locatários e demais ocupantes.
- Diferenciar orientação, advertência, multa moratória e multa por infração condominial.
- Organizar uma apuração com comunicação, oportunidade de defesa, decisão fundamentada e registro.
- Reconhecer quando a situação exige deliberação de assembleia ou orientação jurídica.

1. Fontes das regras condominiais

A análise de um problema condominial costuma exigir a leitura conjunta de diferentes fontes: legislação federal, convenção, regimento interno, atas e deliberações, contratos e documentos relacionados ao fato. A lei estabelece os parâmetros gerais; a convenção disciplina aspectos de administração, assembleias, quóruns, sanções e regimento interno; o regimento detalha regras de uso e convivência; e as atas registram decisões adotadas.

Uma regra interna não pode afastar a legislação aplicável. Também não é prudente interpretar uma frase isolada sem verificar a versão atual do documento, a forma como foi aprovada e o contexto da situação. Se houver aparente conflito entre documentos ou dúvida sobre quórum, competência ou validade, registre a questão e peça análise jurídica antes de aplicar uma sanção ou assumir compromisso relevante.

Ao conferir quóruns e sanções, consulte também o guia sobre convenção de condomínio, regras e quóruns

Para comparar o papel da lei e da convenção na rotina do síndico, consulte também: função do síndico no Código Civil

2. Direitos e deveres no condomínio

2.1 Direitos dos condôminos

O artigo 1.335 do Código Civil assegura ao condômino o direito de usar, fruir e dispor de sua unidade; utilizar as partes comuns conforme a destinação, sem excluir os demais; e participar e votar nas deliberações da assembleia estando quite, conforme a regra legal. O exercício desses direitos precisa conviver com os direitos dos demais e com as normas válidas do condomínio.

2.2 Deveres dos condôminos

O artigo 1.336 estabelece deveres como contribuir para as despesas na proporção prevista, não realizar obras que comprometam a segurança, não alterar a forma e a cor da fachada e não utilizar a unidade de modo prejudicial ao sossego, à salubridade e à segurança dos possuidores ou aos bons costumes. A convenção pode especificar procedimentos e penalidades nos limites legais.

Direito ou dever	Aplicação prática	Cuidado de gestão
Uso da unidade	O morador usa a unidade conforme sua destinação e a lei.	Não presumir que toda reclamação permite restringir o uso; apurar o fato e a regra.
Uso das áreas comuns	Uso conforme finalidade, sem excluir os demais.	Verificar regras de reserva, capacidade, horários e segurança.
Participação em assembleia	Participação e voto conforme condições legais e documentos.	Conferir convocação, procuração, situação de quitação e pauta.
Contribuições	Rateio segundo a convenção e a lei.	Separar inadimplência de infração de convivência e usar a cobrança adequada.
Segurança, fachada e convivência	Não comprometer a edificação, alterar fachada ou prejudicar os demais.	Registrar evidências e consultar regra específica antes de advertir ou multar.

Para situações recorrentes e dúvidas de encaminhamento, veja também o tira-dúvidas sobre condomínios

3. Proprietário, locatário e ocupantes

As normas condominiais alcançam não apenas o proprietário que reside no imóvel. O artigo 1.333 do Código Civil prevê que a convenção, observados os requisitos legais, obriga titulares de direitos sobre as unidades e quem as possua ou detenha. Na prática, locatários, familiares, hóspedes e outros ocupantes devem ser informados das regras e respeitar o uso das áreas comuns e a convivência.

A Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) obriga o locatário a cumprir integralmente a convenção e os regulamentos internos. Ela também distribui certas despesas entre locador e locatário: em regra, o locatário responde pelas despesas ordinárias e o locador pelas extraordinárias, nos termos dos artigos 22 e 23. Essa divisão regula a relação da locação e precisa ser conferida com o contrato e os comprovantes. Ela não autoriza ocupantes a descumprir as regras de convivência.

Ao receber uma reclamação contra um ocupante, registre quem praticou a conduta, qual unidade está relacionada, quais evidências existem e quem deve receber a comunicação. A responsabilidade e o destinatário de eventual penalidade dependem da lei, da convenção, da natureza da infração e dos fatos. Evite atribuir automaticamente a infração a alguém sem verificar a regra e assegurar oportunidade de esclarecimento.

Leitura complementar: o artigo sobre convenção condominial e quóruns ajuda a identificar os pontos que devem ser conferidos no documento do condomínio.

4. Advertência e multa não são a mesma coisa

A advertência é uma comunicação formal ou orientação que informa a conduta observada e indica a regra que deve ser respeitada. Ela pode servir para esclarecer uma situação ou registrar uma ocorrência, conforme os documentos e o procedimento do condomínio. A lei não estabelece uma sequência universal em que toda infração precise receber advertência antes de qualquer multa; a convenção e a gravidade do caso precisam ser verificadas.

A multa é uma penalidade pecuniária. Para aplicá-la, o síndico deve identificar a base legal ou convencional, a pessoa a quem a regra se dirige, os fatos comprovados, o órgão competente para decidir e o procedimento de notificação e defesa. Uma cobrança de contribuição condominial em atraso é diferente de uma multa por comportamento ou descumprimento de regra.

Situação	Base geral	Como tratar
Atraso da cota condominial	Art. 1.336, § 1º, do Código Civil.	Aplicar os encargos previstos na lei e na convenção; manter demonstrativo do débito.

Situação	Base geral	Como tratar
Descumprimento dos deveres de segurança, fachada ou convivência	Art. 1.336, § 2º, além da convenção.	Verificar a previsão da sanção, o procedimento interno e a oportunidade de defesa.
Descumprimento reiterado de deveres	Art. 1.337, caput.	Exige reiteração, gravidade e deliberação pelo quórum legal previsto.
Comportamento antissocial reiterado	Art. 1.337, parágrafo único.	Medida excepcional; requer análise cuidadosa, defesa e deliberação assemblear.

5. Penalidades previstas no Código Civil

5.1 Multa por atraso de contribuição

O artigo 1.336, § 1º, prevê correção monetária, juros moratórios convencionados ou, na ausência de previsão, os juros legais, e multa de até 2% sobre o débito. A redação sobre juros foi alterada pela Lei nº 14.905/2024. Antes de calcular ou cobrar, confira a convenção, o período do débito, os critérios legais vigentes e a memória de cálculo preparada pela administradora ou pelo responsável financeiro.

5.2 Infração aos deveres dos incisos II a IV

O artigo 1.336, § 2º, trata do condômino que descumpre os deveres relativos à segurança da edificação, à fachada e ao uso prejudicial ao sossego, à salubridade, à segurança ou aos bons costumes. A multa deve observar o ato constitutivo ou a convenção e não pode exceder cinco vezes o valor das contribuições mensais. Se não houver disposição expressa, cabe à assembleia deliberar sobre a cobrança por, no mínimo, dois terços dos condôminos restantes, conforme o texto legal.

5.3 Descumprimento reiterado e comportamento antissocial

O artigo 1.337, caput, prevê que o condômino ou possuidor que reiteradamente deixa de cumprir deveres pode receber multa de até cinco vezes o valor da contribuição, conforme gravidade e reiteração, mediante deliberação de três quartos dos condôminos restantes. O parágrafo único trata de comportamento antissocial reiterado que torne incompatível a convivência e prevê multa de até dez vezes o valor da contribuição, até ulterior deliberação da assembleia.

Essas penalidades não devem ser usadas como resposta automática a um episódio isolado ou como instrumento de retaliação. Reúna histórico, descrição objetiva, documentos e comunicações; verifique o quórum e a competência; permita defesa; e consulte advogado antes de encaminhar uma sanção excepcional ou controvertida.

Quando a decisão depender de assembleia, revise também o passo a passo sobre assembleias de condomínio

5.4 Direito de defesa e jurisprudência

O Superior Tribunal de Justiça reconheceu que a aplicação de multa por comportamento antissocial exige notificação prévia e oportunidade de defesa. No REsp 1.365.279/SP, o STJ destacou que a pessoa apontada deve poder apresentar esclarecimentos antes da aplicação da penalidade. O precedente é especialmente ligado à multa do artigo 1.337, mas reforça a necessidade de procedimento justo e documentado em sanções condominiais.

Para aprofundar a aplicação de penalidades e a importância da defesa, leia no site do STJ: multa por comportamento antissocial exige direito de defesa

6. Roteiro seguro para apurar uma infração

1. Receba e registre a reclamação sem antecipar conclusão. Anote data, horário, local, fonte do relato e documentos ou testemunhas disponíveis.
2. Verifique a regra aplicável na legislação, convenção, regimento, ata ou procedimento aprovado. Confirme a versão vigente e a competência para decidir.
3. Apure os fatos de forma imparcial. Separe o que foi relatado do que foi observado ou comprovado. Preserve imagens e dados somente pelo tempo e para a finalidade necessários.
4. Identifique a pessoa que deve ser comunicada. Em caso de locação ou ocupação, confirme o vínculo da unidade e evite expor a situação em grupos gerais.
5. Envie comunicação individual com descrição clara dos fatos, regra relacionada e prazo razoável para esclarecimentos ou defesa, conforme a convenção e a orientação jurídica aplicável.
6. Analise a resposta e os documentos apresentados. Se necessário, peça informação complementar ou leve o caso à assembleia.
7. Decida pela autoridade competente, com justificativa registrada. Indique a regra, fatos considerados, resultado e forma de recurso, se prevista.
8. Comunique o resultado de modo reservado e arquive a documentação. Acompanhe se a conduta cessou e se há necessidade de providências adicionais.

O que evitar

- Aplicar penalidade apenas com base em boato, mensagem encaminhada ou vídeo sem contexto.
- Publicar nome, unidade, imagens ou acusação em grupo de moradores como forma de constrangimento.
- Inventar valores, prazos, quóruns ou penalidades que não estejam amparados pela lei e pelos documentos.
- Tratar a advertência como multa ou confundir multa moratória por atraso com sanção por infração.
- Impedir o uso de área comum, cortar serviço ou restringir acesso como punição informal.
- Alterar a regra ou o procedimento no meio de uma apuração para atingir uma pessoa específica.

7. Caso prático — reclamação de barulho recorrente

O porteiro registra três reclamações de barulho em noites diferentes. Uma moradora informa que a unidade de cima recebe visitas frequentes. Não há gravação de áudio; existem registros de horários no livro de ocorrências e relatos de funcionários. O regimento prevê horários de silêncio e a convenção contém cláusula sobre sossego, mas a administração não localizou o procedimento de defesa.

Como encaminhar

1. Conferir os registros e verificar se descrevem horários, duração, local e impacto, sem adjetivos ou conclusões pessoais.
2. Confirmar a versão vigente do regimento e da convenção e localizar as regras sobre notificações, penalidades, prazos e recursos.
3. Enviar comunicação reservada ao responsável pela unidade, descrevendo os episódios registrados e pedindo esclarecimentos, com oportunidade de resposta.
4. Avaliar a resposta e verificar se há outros elementos objetivos. Evitar gravações invasivas ou exposição pública.
5. Se a conduta persistir, aplicar somente o procedimento e a sanção previstos, com a competência ou deliberação necessária. Em dúvida, submeter a questão ao advogado do condomínio.
6. Registrar a conclusão e informar à pessoa que apresentou a reclamação que a situação foi encaminhada, sem divulgar dados pessoais de terceiros.

Perguntas para discussão

- Quais fatos podem ser tratados como confirmados?
- O que a administração precisa localizar antes de decidir?
- Quem deve receber a notificação e por qual canal?
- Que informações podem ser comunicadas à reclamante sem expor terceiros?

8. Modelos práticos

8.1 Registro de ocorrência

Campo	Preenchimento
Data e horário do fato	_____
Local / unidade / área comum	_____
Descrição objetiva do ocorrido	_____
Fonte do relato e evidências disponíveis	_____
Regra possivelmente relacionada	_____
Providência inicial / responsável / prazo	_____
Documentos e comunicações arquivados	_____

8.2 Comunicação para esclarecimentos

Assunto: Solicitação de esclarecimentos sobre ocorrência condominial

Prezado(a) [nome ou responsável pela unidade],

A administração recebeu/registrou relato de que, em [data e horário], teria ocorrido [descrição objetiva, local e circunstâncias]. A situação pode estar relacionada à regra [identificar artigo ou item da convenção/regimento], cuja cópia ou referência segue disponível para consulta.

Antes de qualquer conclusão ou providência, solicitamos que encaminhe seus esclarecimentos até [prazo definido conforme as regras aplicáveis], pelo canal [canal]. Caso possua documentos ou informações relevantes, poderá apresentá-los junto com a resposta. A ocorrência será analisada de acordo com os documentos do condomínio e o procedimento aplicável.

Atenciosamente,
[Nome] — Síndico(a) / Administração
[Condomínio] — [data]

8.3 Registro da decisão

Item	Registro
Fatos examinados	_____
Regra e documento aplicados	_____
Resposta/defesa recebida e análise	_____
Autoridade ou deliberação competente	_____

Item	Registro
Decisão e justificativa	_____
Comunicação, prazo e eventual recurso	_____

9. Exercícios de aprendizagem

Exercício 1 — Identifique a regra

Um morador instala equipamento visível na fachada sem consultar a administração. Liste os documentos e informações que devem ser conferidos antes de emitir advertência ou multa.

Exercício 2 — Diferencie as cobranças

Explique a diferença entre multa de mora por atraso da cota condominial e multa por descumprimento reiterado de deveres. Indique os artigos do Código Civil relacionados.

Exercício 3 — Direito de defesa

Um grupo de moradores pede que o síndico multe imediatamente uma unidade com base em relatos em um aplicativo de mensagens. Escreva os passos que devem ser cumpridos antes de qualquer decisão.

Questionário de fixação

1. Quais direitos do condômino aparecem no artigo 1.335 do Código Civil?
Resposta: _____

2. Cite três deveres previstos no artigo 1.336.
Resposta: _____

3. O locatário deve cumprir a convenção e o regimento interno?
Resposta: _____

4. Qual quórum o artigo 1.337, caput, prevê para multa por descumprimento reiterado?
Resposta: _____

5. Que cuidados antecedem uma multa condominial?
Resposta: _____

Respostas orientativas

- 1. Usar, fruir e dispor da unidade; utilizar partes comuns conforme a destinação sem excluir os demais; participar e votar em assembleia estando quite, nos termos legais.
- 2. Contribuir para despesas; não realizar obra que comprometa a segurança; não alterar fachada; não usar a unidade de modo prejudicial ao sossego, salubridade, segurança ou bons costumes.
- 3. Sim. A Lei nº 8.245/1991, art. 23, X, prevê que o locatário cumpra integralmente a convenção e os regulamentos internos.
- 4. Deliberação de três quartos dos condôminos restantes, conforme o artigo 1.337, caput, sem prejuízo da análise do caso concreto.
- 5. Identificar regra e competência, apurar fatos, notificar, permitir defesa, analisar a resposta, observar quórum e registrar decisão fundamentada.

Referências legais e jurisprudenciais

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 — Código Civil. Consultar especialmente os artigos 1.333 a 1.337 e 1.348.

Fonte oficial: Código Civil — texto compilado no Planalto

BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 — Lei do Inquilinato. Consultar especialmente os artigos 22 e 23.

Fonte oficial: Lei do Inquilinato — Planalto

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. REsp 1.365.279/SP. Quarta Turma. Julgado em 25 ago. 2015. Direito de defesa em multa por comportamento antissocial condominial.

Fonte oficial: Notícia institucional do STJ sobre o precedente

Esta apostila tem finalidade educativa e não substitui análise jurídica individualizada. Antes de aplicar penalidade, confira a legislação vigente, a convenção, o regimento, as atas e o procedimento específico do condomínio.