

GUIA INTRODUTÓRIO

CONVIVÊNCIA EM CONDOMÍNIO

Direitos, deveres e regras essenciais

VIVER EM CONDOMÍNIO EXIGE MAIS DO QUE CONHECER REGRAS

A convivência condominial envolve interesses individuais e coletivos que precisam coexistir. O direito de utilizar uma unidade não está separado do dever de respeitar os demais moradores, preservar as áreas comuns e contribuir para o funcionamento do condomínio.

Esta cartilha foi elaborada para apresentar, de forma clara e objetiva, os principais direitos e deveres dos condôminos, as atribuições básicas do síndico e as regras que orientam a vida em condomínio.

Conhecer essas normas ajuda a prevenir conflitos, compreender os limites de atuação de cada pessoa e construir relações mais equilibradas dentro da coletividade.

IMPORTANTE

Este material possui caráter exclusivamente informativo. Cada situação deve ser analisada de acordo com a legislação, a convenção, o regimento interno e as particularidades do condomínio.

O QUE É UM CONDOMÍNIO?

Patrimônio individual e interesses coletivos no mesmo espaço

No condomínio edilício, cada proprietário possui uma unidade de uso exclusivo – como apartamento, sala comercial, loja ou casa – e também uma fração das áreas que pertencem a todos, como corredores, elevadores, jardins, garagem e espaços de lazer.

Isso significa que o condômino exerce direitos sobre sua propriedade particular, mas também compartilha responsabilidades relacionadas à conservação, à segurança e à administração das áreas comuns.

01

CÓDIGO CIVIL

Disciplina o condomínio edilício a partir do art. 1.331.

02

LEI Nº 4.591/1964

Também integra a base legal da propriedade condominial.

03

NORMAS INTERNAS

Convenção, regimento interno e deliberações assembleares.

QUEM VIVE EM CONDOMÍNIO EXERCE DIREITOS INDIVIDUAIS DENTRO DE UMA ESTRUTURA NECESSARIAMENTE COLETIVA.

QUAIS REGRAS ORGANIZAM A VIDA EM CONDOMÍNIO?

Nem toda regra tem a mesma origem ou a mesma finalidade

01 LEGISLAÇÃO

Estabelece os direitos, deveres e limites gerais. Suas disposições prevalecem sobre as regras internas.

02 CONVENÇÃO CONDOMINIAL

Define a administração, as despesas, as competências das assembleias e as sanções aplicáveis.

03 REGIMENTO INTERNO

Reúne as regras práticas de convivência e de utilização dos espaços do condomínio.

04 DECISÕES ASSEMBLEARES

Devem respeitar a legislação, as normas internas, a convocação e os quóruns exigidos.

A ASSEMBLEIA POSSUI PODER DE DECISÃO, MAS NÃO PODE APROVAR REGRAS CONTRÁRIAS À LEI OU VIOLAR DIREITOS DOS CONDÔMINOS.

DIREITOS DOS CONDÔMINOS

A legislação assegura ao condômino o exercício de direitos relacionados à sua unidade e às áreas comuns. Esses direitos devem ser exercidos sem prejudicar a segurança, o sossego, a salubridade e os direitos dos demais moradores.

- Usar, aproveitar e dispor livremente de sua unidade.
- Utilizar as áreas comuns conforme sua finalidade, sem impedir o mesmo direito aos demais.
- Participar das assembleias e votar, desde que esteja em dia com as obrigações condominiais.
- Acompanhar a administração, a prestação de contas e as informações relacionadas à gestão.
- Questionar decisões ou cobranças que contrariem a legislação ou as normas internas.

OS DIREITOS DO CONDÔMINO NÃO SÃO ABSOLUTOS: SEU EXERCÍCIO ENCONTRA LIMITES NOS DIREITOS DA COLETIVIDADE.

DEVERES DOS CONDÔMINOS

A boa convivência depende do cumprimento de responsabilidades

- Contribuir para as despesas condominiais na forma estabelecida pela convenção.
- Não realizar obras que comprometam a segurança da edificação.
- Não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e das esquadrias externas.
- Utilizar a unidade de acordo com a destinação do edifício, sem prejudicar o sossego, a salubridade e a segurança. Respeitar a convenção, o regimento interno e as decisões regularmente aprovadas em assembleia.
- Preservar as áreas comuns e utilizá-las conforme sua finalidade.

VIVER EM CONDOMÍNIO EXIGE COMPREENDER QUE AS ESCOLHAS INDIVIDUAIS PODEM PRODUZIR CONSEQUÊNCIAS PARA TODA A COLETIVIDADE.

QUAL É O PAPEL DO SÍNDICO?

Administrar também significa representar e prestar contas.

O síndico é o responsável pela administração e pela representação do condomínio. Pode ser condômino ou pessoa externa e é escolhido pela assembleia para mandato de até dois anos, admitida a renovação.

- Representar o condomínio judicial e extrajudicialmente.
- Convocar as assembleias.
- Cumprir e fazer cumprir as normas e decisões assembleares.
- Cuidar da conservação e da segurança das áreas comuns.
- Elaborar o orçamento anual de receitas e despesas.
- Cobrar as contribuições e aplicar as penalidades previstas.
- Prestar contas à assembleia anualmente e quando solicitado.
- Contratar serviços necessários ao funcionamento do condomínio.

O SÍNDICO ADMINISTRA INTERESSES COLETIVOS. SUAS DECISÕES DEVEM SER FUNDAMENTADAS, DOCUMENTADAS E TRANSPARENTES.

ADVERTÊNCIAS E MULTAS

Penalidades não devem ser aplicadas de forma automática ou arbitrária

O descumprimento da legislação ou das normas internas pode resultar em advertência ou multa, conforme a natureza da infração e o que estiver previsto na convenção e no regimento interno.

01 FATO E PROVA

Descrição clara da conduta, com registros que permitam verificar a ocorrência.

02 FUNDAMENTO

Indicação da regra violada e da competência de quem aplica a penalidade.

03 PROCEDIMENTO

Observância das normas internas e possibilidade de manifestação do condômino.

04 PROPORCIONALIDADE

Adequação entre a gravidade da conduta e a sanção aplicada.

A FINALIDADE DA PENALIDADE DEVE SER CORRIGIR A CONDUTA E PRESERVAR A CONVIVÊNCIA, NÃO CONSTRANGER OU RETALIAR O MORADOR.

CUIDADOS ESSENCIAIS PARA UMA BOA CONVIVÊNCIA

Prevenir conflitos é mais eficiente do que apenas reagir a eles

- Conhecer a convenção e o regimento interno.
- Utilizar os canais oficiais de comunicação.
- Registrar ocorrências de forma objetiva, com fatos, datas e informações relevantes. Evitar acusações, constrangimentos e exposição de moradores.
- Buscar o diálogo antes do agravamento do conflito.
- Respeitar a privacidade e os direitos dos envolvidos.
- Fundamentar decisões administrativas e recorrer à assembleia quando necessário. Comunicar previamente obras, mudanças e situações que possam afetar a coletividade.

CONVIVÊNCIA NÃO SIGNIFICA AUSÊNCIA DE CONFLITOS, MAS CAPACIDADE DE TRATÁ-LOS COM RESPONSABILIDADE, RESPEITO E SEGURANÇA.

QUANDO BUSCAR ORIENTAÇÃO JURÍDICA?

Algumas situações exigem uma análise mais cuidadosa.

A orientação profissional é recomendável quando houver dúvidas sobre a legalidade de uma decisão ou risco de agravamento do conflito.

- Aplicação ou contestação de advertências e multas.
- Conflitos reiterados entre moradores.
- Inadimplência condominial.
- Obras que afetem a estrutura, a fachada ou as áreas comuns.
- Dúvidas sobre convocação, quórum ou validade de assembleias.
- Interpretação ou alteração da convenção.
- Descumprimento de contratos por prestadores de serviços.
- Problemas construtivos ou responsabilidade da construtora.
- Prestação de contas e responsabilidade do síndico.
- Necessidade de medidas extrajudiciais ou judiciais.

INFORMAÇÃO TAMBÉM É PREVENÇÃO

Conhecer a legislação e compreender a função da convenção, do regimento interno e das assembleias ajuda condôminos e síndicos a prevenir conflitos e tomar decisões mais seguras.

Condomínios mais seguros começam com decisões bem orientadas.

SOBRE A AUTORA

KELLY PÊGO

Advogada com 17 anos de atuação, especialista em Direito Civil e em Direito Imobiliário e Urbanístico, com atuação voltada especialmente ao Direito Condominial e Imobiliário.

Presta assessoria jurídica preventiva e contenciosa a condomínios, síndicos, proprietários e demais agentes do mercado imobiliário, auxiliando na prevenção de conflitos e na tomada de decisões juridicamente seguras.

É palestrante e coautora do livro Condomínios em Foco, no qual aborda as transformações sociais e os novos desafios da convivência condominial.



**DIREITO COM ESTRATÉGIA.
DECISÕES COM
SEGURANÇA.**

+55 61 98337-5489

@kellypego.adv

kellypego.adv@gmail.com

www.kellypegoadvocacia.com.br