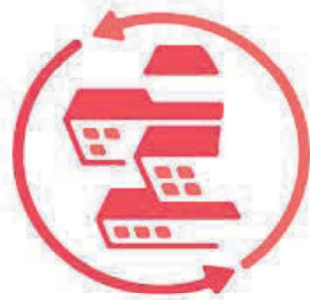




condo³⁶⁰ summit

ecossistemas que unem
o **passado** ao **futuro**

ANBIC + sindcall

O condomínio edilício na Reforma do Código Civil

João Paulo Rossi Paschoal

Advogado

Assessor Jurídico da AABIC

Mestre em Direito pela PUC-SP

Docente da Universidade SECOVI-SP

Docente da Universidade Nove de Julho



A origem da iniciativa e sua linha do tempo

- **Senado Federal:** comemoração dos 20 anos de vigência do Código Civil;
- **Setembro de 2023:** formação da Comissão de Juristas e início dos trabalhos;
- **Abril de 2024:** apresentação do Relatório Final da Comissão de Juristas, contendo o anteprojeto do Código Civil;
- **Momento atual:** início da tramitação do Projeto de Lei no Senado em janeiro de 2025 (PL nº 04/25).



Comissão de Juristas responsável pela revisão e atualização do Código Civil

- **Presidente:** Ministro Luis Felipe Salomão – STJ;
- **Vice-Presidente:** Ministro Marco Aurélio Bellizze – STJ;
- **Relatores-Gerais:** Flávio Tartuce e Rosa Maria Nery;
- Além da presença de professores e consultores, a comissão foi composta por julgadores: no total são 6 ministros do STJ, 5 Desembargadores e 5 Juízes de carreira;
- **Incumbido da parte referente ao condomínio edilício:** Marco Aurélio Bezerra de Melo – TJRJ;
- **Consultor no âmbito da língua portuguesa:** Prof. Jorge Miguel.



Premissas que guiaram os trabalhos da Comissão de Juristas

- Manutenção da estrutura do Código Civil em vigor. **Observação importante:** não é um “novo Código”;
- Incorporação dos posicionamentos doutrinários e jurisprudenciais majoritários;
- Retirada dos anacronismos da redação atual do Diploma;
- Inspiração nos debates travados nas nove **Jornadas de Direito Civil** realizadas pelo Conselho da Justiça Federal - CJF, que redundaram na aprovação de 700 enunciados, aproximadamente;
- Simplificação da redação.



Principais justificativas da iniciativa

- Eliminar a defasagem do Código atual, com a realidade e necessidades atuais, principalmente nas áreas do direito eletrônico e do direito de família;
- Incorporar os debates e conclusões das **Jornadas de Direito Civil** realizadas, bem como do posicionamento majoritário dos Tribunais Superiores;
- Fazer o Código Civil voltar a ser protagonista no âmbito do Direito Privado.



Principais críticas à iniciativa

- **Rapidez** com que os debates foram travados e o relatório final apresentado;
- As **grandes mudanças nas codificações costumam ser traumáticas**. É real a necessidade de uma reforma tão ampla em um diploma que no curso da sua vida já foi modificado por 50 outras leis? Há que sustente que metade dos artigos atuais serão afetados;
- A incorporação de certos posicionamentos doutrinários e jurisprudenciais **seria precipitada**, já que há pontos que ainda evocam grandes polêmicas. Ademais, tal incorporação não seria, também, um fator de **engessamento da evolução jurídica** de tais assuntos?



Vale recordar as mudanças já operadas no Código Civil, pertinentes ao Condomínio Edilício

- **Lei nº 10.931/04:** fração ideal, critério de divisão de despesas e regimento interno;
- **Lei nº 12.607/12:** restrição da alienação ou locação dos abrigos para veículos a pessoas estranhas ao condomínio;
- **Lei nº 13.465/17 (Lei da Reurb):** condomínio de lotes, condomínio urbano simples, direito real de laje, loteamento de acesso controlado;
- **Lei nº 13.777/18:** multipropriedade imobiliária;
- **Lei nº 14.309/22:** assembleia eletrônica e assembleia em sessão permanente;
- **Lei nº 14.405/22:** nova redação do art. 1.351 do Código Civil;
- **Lei nº 14.905/24:** padronização dos procedimentos de atualização monetária e cálculo de juros moratórios.

Artigos que serão alterados

A disciplina sobre os abrigos para veículos

Art. 1.331...

§ 2º Salvo autorização expressa na convenção condominial, os abrigos para veículos ***não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio***, mas poderão ser alienados ou alugados a outros condôminos, livremente, ainda que a possibilidade não esteja prevista na convenção.

§ 3º Se a convenção condominial permitir a alienação de vagas de garagem, ***terão preferência os condôminos a estranhos*** tanto por tanto.

OBSERVAÇÃO: o art. 1.338 será revogado.



Proibição do uso clandestino das áreas comuns

Art. 1.331....

§ 4º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, de esgoto, de gás e de 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, divididos ou **utilizados de maneira clandestina**.



**Possibilidade de cessão, em caráter precário de uso de área comum
por meio de decisão da maioria dos votos dos condôminos**

Art. 1.331....

§ 5º No caso do § 4º, a assembleia, especialmente convocada para tanto, pode ceder, por maioria dos votos dos condôminos, a um ou mais condôminos, em caráter precário, oneroso ou gratuito, o exercício exclusivo de posse sobre pequenos espaços comuns.



Possibilidade de atribuição de personalidade jurídica

Art. 1.332...

§ 1º Ao condomínio edilício poderá ser atribuída *personalidade jurídica*, para a prática de atos de seu interesse.



Expressa menção de que o condomínio pode ser instituído pelo titular único de edificação composta por unidades autônomas

Art. 1.332...

§ 2º São títulos hábeis para o registro da propriedade condominial no competente ofício de registro de imóveis, a escritura de instituição firmada pelo titular único de edificação composta por unidades autônomas e a convenção de condomínio, nos termos dos arts. 1.332 a 1.334 deste Código.



Expressa menção de que a Convenção de Condomínio não registrada é eficaz para regular as relações entre os condôminos

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. *A convenção de condomínio não registrada é eficaz para regular as relações entre os condôminos, mas para ser oponível a terceiros e a futuros adquirentes deverá ser registrada perante o oficial do Cartório de Registro de Imóveis.*



O quórum de alteração do Regimento Interno pode ser definido livremente pela Convenção

Art. 1.334...

VI - o regimento interno cujo quórum de alteração pode ser definido livremente pela convenção.



**O voto do condômino nas assembleias gerais está condicionado à
adimplência e ao cumprimento das obrigações e deveres**

Art. 1.335...

III - votar nas deliberações da assembleia, estando adimplente com as suas obrigações e os seus deveres perante o condomínio.



Possibilidade de que a Convenção detalhe as restrições ao direito de participação e voto do condômino

Art. 1.335-A. *A convenção poderá limitar o direito de participação e de voto nas assembleias de condôminos que:*

- I - estiverem inadimplentes para com o dever de contribuir para as despesas, ordinárias ou extraordinárias, do condomínio ou de rateio extraordinário aprovado em assembleia, qualquer que seja a sua finalidade;*
- II - estiverem inadimplentes quanto aos valores do reembolso de reparos ou de indenizações a que eles próprios tenham sido condenados a pagar;*
- III - tiverem sido apenados na forma do art. 1.337 deste Código;*
- IV - descumprirem quaisquer dos deveres elencados no art. 1.336 deste Código.*



Expressa possibilidade de que a Convenção restrinja o uso de procurações nas assembleias

Art. 1.335-A...

Parágrafo único. A convenção poderá, também, limitar a possibilidade de representação convencional dos condôminos nas assembleias.



Imposição de novos deveres aos condôminos

Art. 1.336...

I - contribuir para as despesas, ordinárias ou extraordinárias, do condomínio, na proporção das suas frações ideais, salvo disposição diferente prevista na convenção;

.....

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e das esquadrias externas nem pendurar, permanentemente, objetos nas janelas, a não ser que autorizados pela convenção a fazê-lo e desde que pelo lado interno de sua unidade;



Continuação

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação;

V - não utilizar as unidades de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores;

VI - não permitir a entrada de pessoas em sua unidade, que tenham sido apenas na forma do art. 1.337 deste Código e seus parágrafos;

VII - reembolsar o condomínio a propósito de danos que, por omissão ou ação sua, causar à estrutura do edifício ou às coisas comuns;

VIII - noticiar o condomínio sobre ter alienado a unidade, sob pena de continuar a responder pelas despesas condominiais.



Proibição do uso da unidade para fins de “hospedagem atípica”

Art. 1.336...

*§ 1º Nos condomínios residenciais, o condômino ou aqueles que usam sua unidade, salvo autorização expressa na convenção ou por deliberação assemblear, **não poderão utilizá-la para fins de hospedagem atípica, seja por intermédio de plataformas digitais, seja por quaisquer outras modalidades de oferta.***



Aumento da multa moratória para 10% e a vedação do “desconto pontualidade”

Art. 1.336...

§ 2º O condômino que não pagar os valores do rateio ordinário ou extraordinário de despesas, ou aquele que não fizer o reembolso de valores a que foi condenado a pagar ao condomínio, a qualquer título, ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, aos juros estabelecidos no art. 406 deste Código, bem como à multa de até dez por cento sobre o débito, sendo vedada a estipulação de cláusula de desconto em razão da antecipação de pagamento.



Possibilidade de que a assembleia delibere sobre multas, sendo omissa a Convenção

Art. 1.336...

§ 3º O condômino que não cumprir quaisquer deveres estabelecidos nos incisos I a VII, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção condominial, não podendo 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 presentes na assembleia, deliberar sobre a cobrança da multa.



A nova disciplina das multas do art. 1.337

Art. 1.337. O condômino, o possuidor ou o morador que não cumprem reiteradamente seus deveres perante o condomínio poderá, **por deliberação de dois terços dos condôminos presentes na assembleia**, vir a ser constrangido a pagar multa correspondente a até cinco vezes o valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade e reiteração das faltas, independentemente das perdas e danos que se apurem.

§ 1º O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerarem incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente a dez vezes o valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, sem prejuízo das perdas e danos.

§ 2º As multas previstas neste dispositivo também se aplicam ao **condômino que seja devedor contumaz**.



A possibilidade de exclusão do condômino antissocial

Art. 1.337...

§ 3º Verificando-se que a sanção pecuniária se mostrou ineficaz, ulterior assembleia poderá deliberar, por 2/3 dos condôminos presentes, pela **exclusão do condômino antissocial, a ser efetivada mediante decisão judicial**, que proíba o seu acesso à unidade autônoma e às dependências do condomínio.

§ 4º Cessada a causa que deu ensejo à exclusão do condômino antissocial, poderá este requerer seja readmitido, mediante o mesmo quórum de condôminos previsto no parágrafo anterior.

§ 5º As sanções previstas neste artigo serão fixadas, levando-se em consideração a gravidade das faltas cometidas e a sua reiteração, devendo ser garantido ao condômino o direito à ampla defesa perante a assembleia.

§ 6º Se os atos antissociais forem praticados por um dos membros da família do proprietário ou do titular de outro direito real do imóvel ou se praticado por apenas um dos moradores da unidade, somente sobre este recairá a sanção de proibição de acesso à unidade.”



Maior precisão quanto à responsabilidade do adquirente

Art. 1.345. *O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios, observado o disposto no art. 502 deste Código, em caso de alienação onerosa.*

§ 1º *Consideram-se adquirentes, para os fins de aplicação deste artigo, o devedor fiduciante e o arrendatário, nos casos de alienação fiduciária de bens imóveis e de arrendamento mercantil.*

§ 2º *O comprador, promitente comprador ou cessionário, portadores de títulos que não estejam registrados no Registro de Imóveis, serão os únicos responsáveis pelo pagamento das cotas condominiais, se ficar comprovado que se imitiram na posse do bem ou que o condomínio teve ciência inequívoca dos negócios jurídicos celebrados, como, por exemplo, pela comunicação a que alude o inciso VIII do art. 1.336, deste Código.*



Possibilidade de escolha de um subsíndico

Art. 1.347...

§ 1º O síndico poderá ser remunerado ou não, admitindo-se que seja pessoa natural ou jurídica.

*§ 2º **Faculta-se a escolha de um subsíndico a quem caberá substituir o síndico em suas faltas ou impedimentos, sem prejuízo de outras competências que lhe sejam atribuídas na convenção.***



Nova modificação no art. 1.351 para abrandar o quórum qualificado de 2/3 (alterações pedidas pelo Poder Público)

Art. 1.351. Depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos a alteração da convenção, bem como a mudança da destinação do edifício ou da unidade imobiliária.

*Parágrafo único. Nos casos em que as **alterações previstas no caput forem pedidas pelo Poder Público**, para os fins de aproveitamento de edificação subutilizada, **será suficiente a aprovação por maioria simples dos condôminos.***



Dica de leitura



to.leg.br/image/cache/catalog/Mockups 2024/a_reforma_do_codigo_civil_1000b-1000x1000.png

livraria.senado.leg.br/a-reforma-do-codigo-civil

☆

A Reforma do Código Civil

Artigos sobre a atualização da Lei nº 10.406/2002

Rodrigo Pacheco (Organização)

R\$ 20,00

— 1 +

 **Comprar**
com frete grátis



 **Baixar PDF**

 **Pagamento**

Compartilhar:

Link: <https://livraria.senado.leg.br/>



**Agradeço a
atenção de
todos e até a
próxima!**





A evolução do ecossistema condominial



sindcall

