

Condomínio

regras e convivência



8

temas para entender
e participar com consciência

Convenção, assembleias, despesas e formas de acompanhar a administração

ORGANIZAÇÃO

Régys Borges da Silveira

1ª EDIÇÃO · 2026

Antes de começar

Um aviso no elevador não explica sozinho se uma cobrança ou decisão está correta. Este volume apresenta as regras gerais do condomínio edilício, aquele com unidades exclusivas e partes comuns, a partir do Código Civil. Ajuda a conferir documentos, participar das decisões e organizar dúvidas sobre a gestão e a convivência.

O que você vai encontrar

- 01 Lei, convenção e regimento têm funções diferentes
- 02 Usar sua unidade não autoriza prejudicar os demais
- 03 Síndico administra, mas não decide sem limites
- 04 Prestar contas é explicar receitas, despesas e decisões
- 05 Assembleia exige convocação e regra de votação
- 06 Nem toda obra ou mudança usa a mesma maioria
- 07 Cobrança e multa precisam de base e cálculo
- 08 Um conflito pode ser organizado sem exposição pública

Os exemplos sem indicação de um caso real são situações didáticas. As explicações resumem regras e práticas; não substituem a consulta à fonte ou orientação para um caso pessoal.

01 Lei, convenção e regimento têm funções diferentes

Conheça os documentos que fundamentam a regra anunciada.

Lei	Limites e requisitos
Convenção	Organização do condomínio
Regimento	Regras internas de uso

Base legal: os arts. 1.331 a 1.334 do Código Civil distinguem unidades exclusivas, partes comuns e convenção do condomínio. A convenção disciplina contribuições, administração, assembleias, sanções e regimento interno. Uma decisão informal não dispensa conferir a lei e esses documentos.

Peça acesso à convenção, ao regimento e à ata pertinente ao assunto. Identifique qual texto fundamenta a cobrança ou restrição, sua data e o procedimento de aprovação. Não presuma que toda regra escrita em um grupo de mensagens foi validamente incorporada ao condomínio.

Exemplo hipotético: Uma moradora pede a cláusula e a ata que fundamentam uma nova regra, antes de tratá-la como decisão já aprovada.

Encontre o documento e o fundamento da regra.

[Acessar a fonte \[2\]: Código Civil — arts. 1.331 a 1.334](#)

02 Usar sua unidade não autoriza prejudicar os demais

Sossego, saúde e segurança também entram na convivência.

Uso	Finalidade do espaço
Impacto	Sossego, saúde e segurança
Regra	Lei e contexto local

Base legal: o art. 1.277 do Código Civil protege contra interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde; o art. 1.336, IV, estabelece dever correspondente no condomínio. Usar áreas comuns também não permite excluir o uso dos outros, conforme o art. 1.335, II.

Não adote a ideia de que antes de certo horário qualquer ruído é permitido. Regra municipal, destinação do imóvel, intensidade e circunstâncias precisam ser consideradas. Como orientação prática, descreva a interferência de forma concreta e procure a administração, sem transformar divergência em ameaça ou exposição pública.

Exemplo hipotético: Um morador registra dias e duração de uma interferência e pede verificação, em vez de afirmar que todo barulho é permitido até as 22 horas.

Descreva o impacto e confira as regras pertinentes.

[Acessar a fonte \[2\]: Código Civil — arts. 1.277, 1.335, II, e 1.336, IV](#)

03 Síndico administra, mas não decide sem limites

Representação e gestão precisam respeitar lei, convenção e assembleia.

Gestão	Função do síndico
Deliberação	Decisão da assembleia
Registro	Providência e responsável

Base legal: os arts. 1.347 e 1.348 do Código Civil tratam da escolha do síndico e de suas funções. Entre elas estão convocar assembleias, cumprir a convenção e as deliberações, cuidar das partes comuns, elaborar orçamento e prestar contas. O síndico pode não ser proprietário de unidade.

Ao pedir uma providência, identifique se ela faz parte da administração ou exige deliberação dos condôminos. Pergunte pelo responsável, pelo prazo de resposta e pelo registro. Contratar uma administradora não deve ser confundido com retirar todas as obrigações legais da gestão do condomínio.

Exemplo hipotético: Uma pessoa pede o encaminhamento de uma manutenção e pergunta se a despesa exige autorização da assembleia.

Confira atribuição, autorização e acompanhamento.

[Acessar a fonte \[2\]: Código Civil — arts. 1.347 e 1.348, especialmente IV a VIII e § 2º](#)

04 Prestar contas é explicar receitas, despesas e decisões

Aprovação de contas pede mais que mostrar o saldo do banco.

Planejado	Orçamento aprovado
Realizado	Receitas e despesas
Conferência	Documentos e explicações

Base legal: o art. 1.348, VIII, do Código Civil exige prestação de contas à assembleia anualmente e quando exigida. O art. 1.350 prevê reunião anual para orçamento, contribuições e contas. Entradas, saídas e obrigações devem ser compreendidas dentro desse acompanhamento.

Como roteiro editorial para a assembleia, compare o orçamento com a execução e peça esclarecimentos sobre itens sem comprovação suficiente. Notas, contratos e extratos cumprem funções diferentes. Preserve dados pessoais presentes nos documentos. Uma suspeita precisa de exame dos registros; diferença ou dúvida não prova automaticamente desvio.

Exemplo hipotético: Ao examinar as contas, uma condômina pede a explicação de uma despesa e seu documento, em vez de concluir pelo saldo isolado.

Relacione cada dúvida ao registro que pode esclarecê-la.

[Acessar a fonte \[2\]: Código Civil — arts. 1.348, VI e VIII, e 1.350](#)

05 Assembleia exige convocação e regra de votação

Quórum é a quantidade exigida para uma deliberação válida.

Convocação	Todos foram convocados?
Voto	Quem participa e qual peso?
Pauta	Exige quórum especial?

Base legal: pelo art. 1.354 do Código Civil, não se pode deliberar sem convocar todos os condôminos. Para decisões sem quórum especial, o art. 1.352 prevê, na primeira convocação, maioria dos votos dos presentes que representem ao menos metade das frações ideais; na segunda, o art. 1.353 prevê maioria dos votos dos presentes.

A convenção pode disciplinar o peso dos votos; a regra legal geral é a proporção das frações ideais. O art. 1.335, III, relaciona participação e voto à quitação. Confira quem está habilitado e como ocorre a representação, sem presumir que todo morador tem automaticamente o mesmo voto. Segunda convocação não elimina quórum especial.

Exemplo hipotético: Antes de votar, uma assembleia confere a convocação, os participantes habilitados e a regra aplicável à pauta.

Confira convocação, habilitação e quórum antes da votação.

[Acessar a fonte \[2\]: Código Civil — arts. 1.335, III, 1.352, 1.353 e 1.354](#)

06 Nem toda obra ou mudança usa a mesma maioria

O tipo de decisão muda a exigência de aprovação.

Objeto	Obra, regra ou destinação?
Condição	Necessidade e urgência
Aprovação	Quórum e procedimento próprios

Base legal: o art. 1.351 do Código Civil exige dois terços dos votos dos condôminos para alterar a convenção ou a destinação do edifício ou da unidade. O art. 1.341 diferencia obras voluptuárias, úteis e necessárias, com regras próprias de aprovação, urgência e comunicação.

Não use a expressão maioria para todas as situações. Identifique primeiro a natureza da obra, o fundamento técnico e o custo; depois confira a regra de autorização. Reparos necessários urgentes têm tratamento diferente de melhorias por conveniência. A classificação não deve ser feita apenas pelo nome usado no orçamento ou pelo desejo de quem propõe.

Exemplo hipotético: A administração distingue um reparo urgente de uma melhoria e consulta os requisitos antes de apresentar a forma de aprovação.

Classifique a decisão antes de contar os votos.

[Acessar a fonte \[2\]: Código Civil — arts. 1.341 a 1.343 e 1.351](#)

07 Cobrança e multa precisam de base e cálculo

Contribuição, juros e sanção por conduta não são a mesma parcela.

Contribuição	Critério de rateio
Atraso	Correção, juros e multa
Outra infração	Regra e procedimento próprios

Base legal: o art. 1.336, I, do Código Civil prevê contribuição segundo as frações ideais, salvo disposição diferente na convenção. Seu § 1º distingue correção, juros e multa de até 2% sobre o débito por falta de pagamento. Esse limite não deve ser confundido com multas por outras infrações, tratadas nos §§ e artigos próprios.

Peça discriminação da cobrança e fundamento de eventual sanção. Não aplique automaticamente um juro mensal encontrado em modelo antigo: o texto legal foi alterado em 2024. A divisão de despesas entre proprietário e locatário é assunto do contrato e da legislação de locação, aprofundado na cartilha de aluguel da coleção.

Exemplo hipotético: Uma pessoa compara a cobrança com a contribuição e os encargos discriminados, sem tratar toda multa como percentual idêntico.

Confira cada parcela, fundamento e cálculo.

[Acessar a fonte \[2\]: Código Civil — art. 1.336, I e §§ 1º e 2º; art. 1.337](#)

08 Um conflito pode ser organizado sem exposição pública

Documentos e pedido claro ajudam a escolher o encaminhamento.

Fato	O que aconteceu?
Fundamento	Qual regra ou decisão?
Pedido	O que precisa ser examinado?

Comece por reunir a regra discutida, a ata pertinente e os fatos do caso. A administração e a assembleia têm funções próprias; não presuma que uma reclamação informal altera uma decisão ou suspende uma obrigação. Questões de validade e medidas individuais podem exigir orientação jurídica.

Base legal: a Lei Complementar nº 80/1994 prevê orientação e defesa pela Defensoria Pública conforme suas atribuições e critérios de atendimento. Procure advogado ou o serviço competente quando necessário. Como proposta editorial, registre o pedido e a resposta e preserve os dados dos envolvidos. Se houver ameaça ou violência, informe essa situação e priorize proteção.

Exemplo hipotético: Um morador apresenta a cláusula, a cobrança e sua dúvida ao atendimento jurídico, em vez de publicar acusações contra vizinhos.

Defina a dúvida, preserve os registros e acompanhe o encaminhamento.

[Acessar a fonte \[2\]: Código Civil — arts. 1.348, 1.350 e 1.354](#) • [Acessar a fonte \[1\]: Defensoria Pública — arts. 1º e 4º](#)

Referências bibliográficas

Fontes em ordem alfabética. Os números identificam os links usados no texto. Os títulos originais e as datas de consulta constam de cada referência.

- [1] BRASIL. **Lei Complementar nº 80, de 12 de janeiro de 1994**. Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp80.htm. Acesso em: 20 out. 2026.
- [2] BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil**. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 20 out. 2026.

Sobre esta cartilha

Para conferir antes de compartilhar

- 1 QUEM ESTÁ ENVOLVIDO?**
Identifique as pessoas, instituições e responsabilidades de cada situação. Um exemplo não descreve todos os integrantes de um grupo nem permite generalizar uma conduta.
- 2 QUE TIPO DE REGISTRO É ESSE?**
Uma lei estabelece regras; uma pesquisa apresenta resultados e limites; uma notícia relata um acontecimento. Exemplos hipotéticos ajudam a explicar uma ideia, mas não comprovam fatos reais.
- 3 QUAL É A AVALIAÇÃO?**
Diferencie o que a fonte documenta da explicação ou recomendação desta cartilha. Confira o contexto, a data e os limites do documento antes de tirar conclusões ou compartilhar.

Sobre a pesquisa e as interpretações

Esta cartilha é um material educativo baseado em pesquisa documental e fontes identificadas. Explicações e orientações de leitura não substituem os documentos citados nem uma análise de cada caso. O objetivo é ajudar o leitor a conferir informações e participar com consciência.

O que esta seleção permite concluir

Recorte do condomínio edilício e das relações de vizinhança. Não esgota associações de moradores, loteamentos, multipropriedade ou todas as regras urbanísticas. Proprietários, locatários e representantes podem ter condições distintas de participação. A convenção e as regras locais precisam ser examinadas sem contrariar a lei. Fontes consultadas em 20/10/2026. Normas e serviços podem mudar. Os exemplos são fictícios.

Recorte editorial: 20 de outubro de 2026. Normas, serviços e conhecimentos podem mudar. Confira a fonte indicada antes de aplicar uma orientação.

Organização: Régys Borges da Silveira

1ª edição · Revisão editorial: 20 de outubro de 2026.

Produção com apoio de inteligência artificial (IA). Ilustrações geradas por IA, sem valor documental. Edição distribuída em formato digital; consulte as fontes pelos links do texto e das referências.

Distribuição gratuita, sem cadastro. Materiais de terceiros mantêm suas condições de uso.

[Conheça os demais volumes da coleção](#)

CONTINUE A EXPLORAR

A leitura continua

Conheça os livros de Régys Borges da Silveira e encontre sua próxima leitura.

Explore os livros →

livros.regys.com.br



Lendo no papel?

Aponte a câmera do celular para o QR code. No PDF, toque no botão ou no endereço acima.

Este convite registra apenas a cartilha de origem e uma contagem agregada de acessos, sem identificar você.