

**Wladimir Novaes Martinez**

# **DIREITO CONDOMINIÁRIO HORIZONTAL**

**SOLUÇÕES PRÁTICAS,  
TÉCNICAS E JURÍDICAS**

Curitiba  
Juruá Editora  
2020

---

Visite nossos *sites* na Internet  
[www.jurua.com.br](http://www.jurua.com.br) e  
[www.editorialjurua.com](http://www.editorialjurua.com)  
 e-mail: [editora@jurua.com.br](mailto:editora@jurua.com.br)

---

A presente obra foi aprovada pelo Conselho Editorial Científico da Juruá Editora, adotando-se o sistema *blind view* (avaliação às cegas). A avaliação inominada garante a isenção e imparcialidade do corpo de pareceristas e a autonomia do Conselho Editorial, consoante as exigências das agências e instituições de avaliação, atestando a excelência do material que ora publicamos e apresentamos à sociedade.

**ISBN: 978-85-362-9497-1**

**JURUÁ**  
 EDITORA

**Brasil** – Av. Munhoz da Rocha, 143 – Juvevê – Fone: (41) 4009-3900  
 Fax: (41) 3252-1311 – CEP: 80.030-475 – Curitiba – Paraná – Brasil

**Europa** – Rua General Torres, 1.220 – Lojas 15 e 16 – Fone: (351) 223 710 600  
 Centro Comercial D'Ouro – 4400-096 – Vila Nova de Gaia/Porto – Portugal

**Editor:** José Emami de Carvalho Pacheco

---

Martinez, Wladimir Novaes.

M385      Direito condominiário horizontal./ Wladimir  
 Novaes Martinez./ Curitiba: Juruá, 2020.  
 586p.

1. Condomínios – Legislação. 2. Condomínios  
 – Administração. I. Título.

000018

CDD 346.0433 (22.ed)  
 CDU 347.238

---

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)  
 Bibliotecária: Maria Isabel Schiavon Kinasz, CRB9 / 626

# SUMÁRIO

---

## TOMO I INTRODUÇÃO

INTRODUÇÃO.....	15
1 ORIGEM HISTÓRICA.....	19
2 CONCEITO E DEFINIÇÃO.....	23
3 INSTITUIÇÃO E REGISTRO.....	27
4 NUANÇAS BÁSICAS.....	31
5 MODELOS FREQUENTES.....	33
6 CASAS E APARTAMENTOS.....	43
7 UNIDADE IMOBILIÁRIA.....	45
8 CONFIGURAÇÃO DE CONDÔMINOS.....	47
9 TRANSFORMAÇÃO DA EXPERIÊNCIA.....	51
10 CONDOMÍNIO RURAL.....	53
11 PROPRIEDADE COMPARTILHADA.....	55
12 COPROPRIEDADE DE BENS.....	65
13 PERSONALIDADE DA INSTITUIÇÃO.....	71
14 CLASSIFICAÇÃO DOS RESIDENCIAIS.....	75
15 EXTINÇÃO DO EMPREENDIMENTO.....	79
16 DIREITO CONDOMINIÁRIO.....	83
17 QUESTÕES VERNACULARES.....	85

## TOMO II DIREÇÃO GERAL

18 COMANDO ADMINISTRATIVO.....	93
19 ELEIÇÃO DO DIRIGENTE.....	99
20 TRANSPARÊNCIA DA GESTÃO.....	103

21	PODERES DA GERÊNCIA.....	107
22	CONTABILIDADE ORDENADA .....	109
23	PROCEDIMENTOS FUNCIONAIS.....	113
24	INELEGIBILIDADE CONDOMINIAL .....	117
25	ORGANOGRAMA ESTRUTURAL.....	121
26	DESTITUIÇÃO DO SÍNDICO.....	125
27	RELAÇÕES COM A MUNICIPALIDADE .....	131
28	DOCUMENTAÇÃO DO RESIDENCIAL.....	135
29	<i>COMPLIANCE</i> PROFISSIONAL .....	137
30	DADOS DOS RESIDENTES.....	141
31	REGISTRO DE AVERIGUAÇÕES.....	143
32	PRESTAÇÃO DE CONTAS.....	145
33	PRESENÇA DE ESTRANGEIROS.....	149
34	GESTÃO TERCEIRIZADA .....	151
35	ORÇAMENTO ANUAL.....	155

**TOMO III**  
**AUXILIARES DA ADMINISTRAÇÃO**

36	CONSELHO DELIBERATIVO.....	161
37	CONSELHO FISCAL.....	165
38	CONSELHO CONSULTIVO .....	169
39	CONSELHO DE SEGURANÇA .....	171
40	COMITÊ DE AVERIGUAÇÕES.....	173
41	AUDITORIA FISCAL .....	177
42	PLANO DIRETOR.....	181
43	CONSELHOS ADMINISTRATIVOS .....	185
44	FISCALIZAÇÃO INTERNA .....	187
45	FISCALIZAÇÃO EXTERNA.....	189

**TOMO IV**  
**RELAÇÕES COM A DIREÇÃO**

46	DESCARTES PERMITIDOS .....	195
----	----------------------------	-----

47	CAMPANHAS EDUCATIVAS.....	197
48	UNIDADE ABANDONADA .....	201
49	CONTROLE DE ESTRANGEIROS.....	207

### TOMO V PESSOA DO CONDÔMINO

50	DIREITOS DOS MORADORES.....	211
51	DEVERES DOS MORADORES .....	215
52	DIREITOS E DEVERES DO INQUILINO .....	219
53	TITULAR ANTISSOCIAL.....	223
54	DESAVENÇAS ENTRE RESIDENTES .....	229
55	ABAIXO-ASSINADO.....	231
56	SUCESSÃO DO PROPRIETÁRIO .....	233
57	TELETRABALHO DOMÉSTICO .....	235
58	ALIENAÇÃO DE UNIDADE .....	237
59	UNIÃO DE MORADORES.....	243
60	ASSOCIAÇÃO DE RESIDENCIAIS .....	247
61	CLUBE DE CONDÔMINOS.....	249
62	PRERROGATIVAS DOS APOSENTADOS .....	251
63	LOCAÇÃO DE IMÓVEL INADIMPLENTE .....	253
64	INADIMPLÊNCIA DE CONDÔMINO .....	255
65	<i>GARAGE SALE</i> .....	265
66	PLACAS, FAIXAS OU CARTAZES .....	267

### TOMO VI ENTES CONSTITUTIVOS

67	CONVENÇÃO INSTITUCIONAL .....	271
68	REGIMENTO INTERNO.....	275
69	CONVENÇÃO PADRÃO .....	277
70	ALTERAÇÕES DA CONVENÇÃO .....	281
71	ASSEMBLEIA ORDINÁRIA.....	285
72	ASSEMBLEIA EXTRAORDINÁRIA .....	299
73	TERMO DE AJUSTE DE CONDUTA.....	301

**TOMO VII  
DIREITO IMOBILIÁRIO**

74	UNIDADE IMOBILIÁRIA .....	305
75	INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA.....	307
76	DEVER IMOBILIÁRIO DO CONDÔMINO .....	309

**TOMO VIII  
CONSTRUÇÃO PARTICULAR**

77	OBRAS NECESSÁRIAS .....	313
78	CONSTRUÇÃO PARTICULAR.....	315
79	RESTRICÇÕES CONSTRUTIVAS .....	321
80	EMBARGO DE OBRA.....	323
81	NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA .....	327

**TOMO IX  
QUESTÕES JURÍDICAS**

82	FONTES FORMAIS .....	331
83	FORMULAÇÕES COSTUMEIRAS .....	335
84	EFICÁCIA DO CÓDIGO CIVIL .....	339
85	DISCIPLINA DO CÓDIGO CIVIL .....	341
86	PODER DE POLÍCIA .....	343
87	CONFLITOS COM A LEI CIVIL.....	347
88	DISTONIA ENTRE REGIMENTO E CONVENÇÃO.....	349
89	DIREITO DE VIZINHANÇA.....	351
90	ANIMAIS DOMÉSTICOS.....	357
91	CONVIVÊNCIA IDEAL .....	361
92	DESAVENÇAS ENTRE MORADORES .....	365
93	RESPEITO À PRIVACIDADE.....	367
94	EDUCAÇÃO CONDOMINIAL.....	369
95	DIREITO AO SILÊNCIO .....	375
96	POSIÇÃO DO LITIGANTE .....	377
97	DOCTRINA JURÍDICA .....	379
98	DECISÕES JUDICIAIS .....	381

99	IPTU DAS ÁREAS COMUNS .....	387
100	USO DE ÁREAS COMUNS.....	389
101	ALIENAÇÃO DE ÁREAS COMUNS .....	393
102	MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM.....	395
103	UTILIZAÇÃO DE PROCURAÇÃO .....	399
104	ALIENAÇÃO JUDICIAL.....	403
105	CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO .....	405
106	INTERVENÇÃO JUDICIAL.....	407
107	INSOLVÊNCIA DE RESIDENCIAL.....	411
108	RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO .....	413
109	RESPONSABILIDADE CIVIL .....	417
110	VIGÊNCIA DA LEI 4.591/1964.....	421
111	DANO MORAL.....	423
112	EXIBIÇÃO JUDICIAL DE DOCUMENTO .....	425
113	REPRESENTAÇÃO DO CONDOMÍNIO.....	427
114	NEGOCIAÇÃO EXTRAJUDICIAL .....	431
115	GARAGEM NOS PRÉDIOS .....	435
116	CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR.....	439
117	NORMAS TRIBUTÁRIAS .....	443
118	CONJUNTURA POLÍTICA.....	445

**TOMO X  
POLÍTICA DE SEGURANÇA**

119	SEGURANÇA INTERNA .....	449
120	SEGURANÇA DOMÉSTICA .....	453
121	INVASÃO DE PERÍMETRO.....	459
122	PARTICIPAÇÃO DOS CONDÔMINOS.....	461

**TOMO XI  
ACESSO AO PERÍMETRO**

123	REGRAS DE TRÂNSITO .....	465
124	LIBERDADE DE ACESSO.....	467

125	ENTRADA DE NÃO MORADORES .....	471
126	PRESTADORES DE SERVIÇOS.....	475

**TOMO XII  
ENCLAVES TRADICIONAIS**

127	SERVIDÃO USUAL.....	479
128	ENCLAVES TRADICIONAIS .....	483
129	ENCLAVES PÚBLICOS.....	485

**TOMO XIII  
MEIOS DE COMUNICAÇÃO**

130	BOLETIM INFORMATIVO.....	489
131	ENTREGA DE CORRESPONDÊNCIA .....	491
132	MAGAZINE DE ENTRETENIMENTO.....	495
133	REDES SOCIAIS.....	497
134	PORTAL CONDOMINIAL .....	499
135	PLEBISCITO INTRAMUROS .....	501

**TOMO XIV  
NORMAS INFRACIONAIS**

136	CARTA DE ADVERTÊNCIA .....	505
137	APROPRIAÇÃO INDÉBITA .....	507
138	FURTO DE COISA COMUM .....	509
139	FURTOS E ROUBOS .....	511
140	BOLETIM DE OCORRÊNCIA CONDOMINIAL.....	515

**TOMO XV  
PROTEÇÃO LABORAL**

141	PREVIDÊNCIA ASSOCIATIVA .....	519
142	OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS.....	521
143	SEGURO PRIVADO .....	523
144	TRABALHO EM CONDOMÍNIO VERTICAL.....	525
145	EMPREGADO DOMÉSTICO .....	527



**TOMO XVI  
FONTES DE CUSTEIO**

146	TAXA DE MANUTENÇÃO .....	531
147	INADIMPLÊNCIA DE CONDÔMINO .....	539
148	QUITAÇÃO ANUAL .....	547
149	RECURSOS PARA OBRAS .....	549
150	COTA DE CONDÔMINO FALIDO .....	551
151	DÍVIDA DE IMÓVEL FINANCIADO .....	553
152	COBRANÇA EXECUTÓRIA .....	555
153	IDENTIDADE FISCAL .....	559
154	FUNDO DE RESERVA .....	561
155	EMPRÉSTIMO FINANCEIRO .....	565
156	MULTA SEM PREVISÃO .....	567

**TOMO XVII  
MEIO AMBIENTE**

157	POLÍTICA AMBIENTAL .....	571
158	ÁREAS DE PROTEÇÃO PERMANENTE .....	573
159	APROVEITAMENTO DE ÁGUA .....	575
160	RESERVA DE FLORESTAS .....	577
161	VIGILÂNCIA SANITÁRIA .....	579