

CESAR CALO PEGHINI

Pós-doutorando em Direito pela Università degli Studi di Messina. Doutor em Direito Civil pela PUC/SP. Mestre em Função Social do Direito pela Faculdade Autônoma de Direito FADISP. Especialista em Direito do Consumidor na experiência do Tribunal de Justiça da União Europeia e na Jurisprudência Espanhola, pela Universidade de Castilla - La Mancha, Toledo/ES. Especialista em Direito Civil pela Instituição Toledo de Ensino ITE. Especialista em Direito Civil e Processo Civil pela Escola Paulista de Direito - EPD. Graduado em Direito pelo Centro Universitário das Faculdades Metropolitanas Unidas - FMU. Professor Titular permanente do Programa de Pós-graduação Stricto Sensu (mestrado) da Faculdade Escola Paulista de Direito - EPD. Professor dos Cursos de Pós-Graduação Lato Sensu da Escola Paulista de Direito - EPD; Professor convidado no curso de Pós-Graduação Lato Sensu em Direito Civil na Faculdade de Direito da Universidade Presbiteriana Mackenzie; Professor convidado no Curso de Pós-Graduação em Direito Imobiliário da PUC-COGAE; Professor convidado no Curso de Pós-Graduação Lato Sensu (online) em Direito Civil e Processo Civil da FAAP - Fundação Armando Álvares Penteado; Árbitro da Câmara de Mediação e Arbitragem Especializada - CAMES; Atual Coordenador do Núcleo Temático da escola em Direito Imobiliário da Escola Superior de Advocacia da Ordem dos Advogados do Brasil - Seção São Paulo. Professor visitante em cursos de pós-graduação lato sensu. Professor nos Cursos Preparatórios para Concursos Públicos e Cursos Livres do 'Meu Curso Inteligência e Tecnologia Educacional'. Membro Fundador e Diretor de Eventos do Instituto Brasileiro de Direito Contratual (IBDCONT). Associado e Diretor de Eventos do Instituto Brasileiro de Direito de Família (IBDFAM/SP). Presidente da Coordenadoria de Tecnologia & Desenvolvimento Legislativo da AD NOTARE - Academia Nacional de Direito Notarial e Registral. Membro Especial de Soluções Consensuais de Conflitos da OAB/SP. Advogado, Árbitro e consultor jurídico.

DIREITO CONDOMINIAL

2ª EDIÇÃO

REVISTA, ATUALIZADA E AMPLIADA


EDITORA MIZUNO
 QUALIDADE E SERIEDADE EM LIVROS

Direito Condominial - 2ª Edição

© Cesar Calo Peghini

EDITORA MIZUNO 2022

Revisão: Paulo de Moraes

Catálogo na publicação
Elaborada por Bibliotecária Janaina Ramos – CRB-8/9166

P376 Peghini, Cesar Calo.
 Direito condominial / Cesar Calo Peghini. – 2. ed. – Leme-SP: Mizuno, 2022.

208 p. : 14 x 21 cm

ISBN 978-65-5526-505-7

1. Direito civil. I. Peghini, Cesar Calo. II. Título.

CDD 347

Índice para catálogo sistemático

I. Direito civil

1224224

Nos termos da lei que resguarda os direitos autorais, é expressamente proibida a reprodução total ou parcial destes textos, inclusive a produção de apostilas, de qualquer forma ou por qualquer meio, eletrônico ou mecânico, inclusive através de processos xerográficos, reprográficos, de fotocópia ou gravação.

Qualquer reprodução, mesmo que não idêntica a este material, mas que caracterize similaridade confirmada judicialmente, também sujeitará seu responsável às sanções da legislação em vigor.

A violação dos direitos autorais caracteriza-se como crime incurso no art. 184 do Código Penal, assim como na Lei n. 9.610, de 19.02.1998.

O conteúdo da obra é de responsabilidade do autor. Desta forma, quaisquer medidas judiciais ou extrajudiciais concernentes ao conteúdo serão de inteira responsabilidade do autor.

Todos os direitos desta edição reservados à

EDITORA MIZUNO

Rua Benedito Zacariotto, 172 - Parque Alto das Palmeiras, Leme - SP, 13614-460

Correspondência: Av. 29 de Agosto, nº 90, Caixa Postal 501 - Centro, Leme - SP, 13610-210

Fone/Fax: (0XX19) 3571-0420

Visite nosso site: www.editoramizuno.com.br

e-mail: atendimento@editoramizuno.com.br

Impresso no Brasil

Printed in Brazil

CAPÍTULO 1

Condomínio	13
1.1 Conceito.....	13
1.2 Relações internas e externas	15
1.3 Natureza jurídica.....	16
1.4 Espécies de condomínio.....	17

CAPÍTULO 2

Condomínio Geral	21
2.1 Conceito e características	21
2.2 Condomínio voluntário e necessário.....	22
2.3 Direitos dos condôminos	26
2.4 Deveres dos condôminos.....	32
2.5 Administração do condomínio	33
2.6 Extinção do condomínio.....	34
2.6.1 Condomínio pro diviso.....	35
2.6.2 Condomínio pro indiviso.....	37

CAPÍTULO 3

Condomínio Edifício	39
3.1 Histórico legislativo.....	39
3.2 Conceito e características.....	40
3.2.1 Elementos objetivos.....	45
3.2.2 Elementos constitutivos	47
3.3 Natureza jurídica	48
3.4 Convenção de condomínio e regimento interno	55
3.5 Administração do condomínio edifício	60
3.5.1 Síndico.....	61
3.5.2 Assembleia	64
3.5.3 Conselho fiscal.....	76

3.6 Direitos, deveres e responsabilidades no condomínio edilício	77
3.6.1 Direitos do condômino	78
3.6.2 Deveres do condômino	80
3.6.3 Responsabilidades do condômino	83
3.7 Temas polêmicos	91
3.7.1 Animais	92
3.7.2 Utilização do imóvel	96
3.7.3 Cultos religiosos	96
3.7.4 Roubo e furto nas áreas comuns	98
3.7.5 Alteração e/ou reforma de fachada	100
3.7.6 Utilização de torres	101
3.7.7 Limitação de área de uso comum	102
3.7.8 Rateio das despesas	104
3.7.9 Taxa condominial	106
3.7.10 Desconto de pontualidade	111
3.7.11 Cobertura em área comum	112
3.7.12 Responsabilidade civil por infiltração de água	114
3.7.13 Agressões entre os condôminos	115
3.7.14 Ato de preposto (porteiro e zelador)	116
3.7.15 Responsabilidade civil por acidente em elevador	117
3.7.16 Vagas de garagem	118
3.7.17 Defenestramento	121
3.7.18 Discriminação racial, sexual e social	122
3.7.19 Direito de voto do locatário	124
3.7.20 Exclusão de condômino	125
3.8 Extinção do condomínio edilício	133

CAPÍTULO 4

Prestação de Serviços e Contrato de Trabalho	137
4.1 Prestação de Serviços	137
Introdução	137
4.1.1 Objeto do contrato de terceirização	138
4.1.1.1 Empresa prestadora de serviços	141
4.1.1.2 Empresa tomadora dos serviços	141
4.1.2 Responsabilidade trabalhista	142
4.1.3 Vantagens da contratação dos serviços terceirizados	144
4.1.3.1 Especialização	144

4.1.3.2 Melhor uso dos recursos.....	144
4.1.3.3 Segurança legal.....	145
4.1.3.4 Adaptabilidade ao mercado.....	145
4.1.4 Determinações legais reguladoras do contrato de trabalho terceirizado	145
4.1.4.1 Férias	146
4.1.4.2 Jornada de trabalho.....	146
4.1.4.3 Intervalos de descanso.....	146
4.1.4.4 Teletrabalho	147
4.1.4.5 Equiparação salarial.....	147
4.1.4.6 Responsabilidade subsidiária.....	148
4.2 Contrato de Trabalho	151
Introdução	151
4.2.1 Contratos – Relação Individual de Trabalho	152
4.2.1.1 Contrato tácito ou verbal	152
4.2.1.2 Contrato escrito ou expresso.....	153
4.2.2 Tipos de contrato.....	153
4.2.2.1 Contrato por tempo indeterminado	153
4.2.2.2 Contrato por tempo determinado	154
4.2.2.3 Contrato de experiência.....	154
4.2.3 Carteira de trabalho e Previdência Social.....	155
4.2.4 Da paralisação da prestação de serviço.....	156
4.2.4.1 Suspensão contratual.....	156
4.2.4.2 Interrupções contratuais.....	156
4.2.5 Alterações contratuais.....	157
4.2.6 Rescisão contratual.....	157
4.2.6.1 Pedido de demissão	158
4.2.6.2 Demissão com justa causa	158
4.2.6.3 Demissão sem justa causa.....	159
4.2.6.4 Aviso prévio	160
4.2.6.4.1 Aviso prévio trabalhado	161
4.2.6.4.2 Aviso prévio indenizado	161
4.2.7 Garantias do trabalhador	162
4.2.8 Acidente de trabalho.....	162
4.2.9 Aviso prévio para professores.....	162
4.2.10 Dispensa discriminatória	162
4.2.11 Afastamento por doença ou aposentadoria por invalidez.....	163

4.2. 12 Verba rescisória.....	164
4.3. Contrato de Trabalho do Empregado Doméstico.....	164
4.4. Contrato de Trabalho Intermitente, Teletrabalho e Terceirização	166
4.5. Principais Alterações Decorrentes da Lei da Liberdade Econômica	167

CAPÍTULO 5

Novas Modalidades de Condomínios	169
5.1 Introdução.....	169
5.2 Condomínio de lotes.....	170
5.3 Condomínio urbano simples	175
5.4 Loteamento de acesso controlado.....	178

CAPÍTULO 6

Condomínio Especial: Multipropriedade ou <i>Time Sharing</i>	181
6.1 Introdução.....	181
6.2 Conceito e características	183
6.3 Natureza jurídica.....	187
6.4 Instituição da multipropriedade.....	189
6.5 Direitos, deveres e sanções	191
6.6 Administração da multipropriedade.....	194
6.7 Especificidades normativas para as unidades autônomas.....	195

REFERÊNCIAS	199
--------------------------	------------

ÍNDICE ALFABÉTICO REMISSIVO.....	203
---	------------