

## CESAR CALO PEGHINI

*Pós-doutor 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 Européia 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 lato sensu em Direito Imobiliário da PUC-COGEAE; Professor convidado no curso de pós-graduação online lato sensu 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 Preparatório 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 Estudos da Adoção e de Temas relativos à Infância e à Juventude Instituto Brasileiro de Direito de Família (IBDFAM/SP). Membro Efetivo da Comissão Especial de Direito Civil da OAB/SP; Membro Efetivo da Comissão Especial de Advocacia Condominial da OAB/SP, Árbitro e consultor jurídico.*

# DIREITO CONDOMINIAL

► Gestão, Tecnologia e Inovação

3ª EDIÇÃO

**Direito Condominial: Gestão, Tecnologia e Inovação - 3ª Edição**

© Cesar Calo Peghini  
 EDITORA MIZUNO 2024  
 Revisão: Eliane Chainça

<b>Catálogo na publicação</b> <b>Elaborada por Bibliotecária Janaina Ramos – CRB-8/9166</b>	
P376d	<p>Peghini, Cesar Calo          Direito condominial: gestão, tecnologia e inovação / Cesar Calo Peghini. – 3. ed. – Leme-SP: Mizuno, 2024.</p> <p>272 p. : 14 x 21 cm</p> <p>ISBN 978-65-5526-811-9</p> <p>1. Condomínios - Legislação. I. Peghini, Cesar Calo. II. Título.</p> <p style="text-align: right;">CDD 346.066</p>
<b>Índice para catálogo sistemático</b> I. Condomínios - Legislação	

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) 3554-9820

Visite nosso site: [www.editoramizuno.com.br](http://www.editoramizuno.com.br)  
 e-mail: [atendimento@editoramizuno.com.br](mailto:atendimento@editoramizuno.com.br)

Impresso no Brasil  
*Printed in Brazil*

# SUMÁRIO

## CAPÍTULO 1

<b>1 Condomínio</b> .....	15
1.1 Conceito.....	15
1.2 Relações internas e externas.....	17
1.3 Natureza jurídica.....	18
1.4 Espécies de condomínio.....	19

## CAPÍTULO 2

<b>2 Condomínio Geral</b> .....	23
2.1 Conceito e características.....	23
2.2 Condomínio voluntário e necessário.....	24
2.3 Direitos dos condôminos.....	28
2.4 Deveres dos condôminos.....	34
2.5 Administração do condomínio.....	35
2.6 Extinção do condomínio.....	36
2.6.1 Condomínio pro diviso.....	37
2.6.2 Condomínio pro indiviso.....	39

## CAPÍTULO 3

<b>3 Condomínio Edifício</b> .....	41
3.1 Histórico legislativo.....	41
3.2 Conceito e características.....	42
3.2.1 Elementos objetivos.....	47
3.2.2 Elementos constitutivos.....	49
3.3 Natureza jurídica.....	50
3.4 Convenção de condomínio e regimento interno.....	57
3.5 Administração do condomínio edifício.....	62
3.5.1 Síndico.....	63

3.5.2 Assembleia.....	66
3.5.3 Conselho fiscal .....	78
3.6 Direitos, deveres e responsabilidades no condomínio edilício ..	79
3.6.1 Direitos do condômino.....	80
3.6.2 Deveres do condômino .....	82
3.6.3 Responsabilidades do condômino .....	85
3.7 Temas polêmicos.....	93
3.7.1 Animais .....	94
3.7.2 Utilização do imóvel.....	98
3.7.3 Cultos religiosos.....	98
3.7.4 Roubo e furto nas áreas comuns.....	100
3.7.5 Alteração e/ou reforma de fachada.....	102
3.7.6 Utilização de torres.....	103
3.7.7 Limitação de área de uso comum.....	104
3.7.8 Rateio das despesas.....	106
3.7.9 Taxa condominial.....	108
3.7.10 Desconto de pontualidade .....	113
3.7.11 Cobertura em área comum .....	114
3.7.12 Responsabilidade civil por infiltração de água .....	116
3.7.13 Agressões entre os condôminos .....	117
3.7.14 Ato de preposto (porteiro e zelador).....	118
3.7.15 Responsabilidade civil por acidente em elevador .....	119
3.7.16 Vagas de garagem .....	120
3.7.17 Defenestramento .....	123
3.7.18 Discriminação racial, sexual e social.....	124
3.7.19 Direito de voto do locatário .....	126
3.7.20 Exclusão de condômino .....	127
3.8 Extinção do condomínio edilício.....	135

## **CAPÍTULO 4**

<b>4 Prestação de Serviços e Contrato de Trabalho .....</b>	<b>139</b>
4.1 Prestação de Serviços.....	139

<b>4.1.1 Objeto do contrato de terceirização</b> .....	140
4.1.1.1 Empresa prestadora de serviços .....	143
4.1.1.2 Empresa tomadora dos serviços .....	143
<b>4.1.2 Responsabilidade trabalhista</b> .....	144
<b>4.1.3 Vantagens da contratação dos serviços terceirizados</b> .....	146
4.1.3.1 Especialização .....	146
4.1.3.2 Melhor uso dos recursos .....	146
4.1.3.3 Segurança legal .....	146
4.1.3.4 Adaptabilidade ao mercado .....	147
<b>4.1.4 Determinações legais reguladoras do contrato de trabalho terceirizado</b> .....	147
4.1.4.1 Férias .....	148
4.1.4.2 Jornada de trabalho .....	148
4.1.4.3 Intervalos de descanso .....	148
4.1.4.4 Teletrabalho .....	148
4.1.4.5 Equiparação salarial .....	149
4.1.4.6 Responsabilidade subsidiária .....	149
<b>4.2 Contrato de Trabalho</b> .....	153
<b>4.2.1 Contratos – Relação Individual de Trabalho</b> .....	154
4.2.1.1 Contrato tácito ou verbal .....	154
4.2.1.2 Contrato escrito ou expresso .....	154
<b>4.2.2 Tipos de contrato</b> .....	155
4.2.2.1 Contrato por tempo indeterminado .....	155
4.2.2.2 Contrato por tempo determinado .....	156
4.2.2.3 Contrato de experiência .....	156
<b>4.2.3 Carteira de trabalho e Previdência Social</b> .....	157
<b>4.2.4 Da paralisação da prestação de serviço</b> .....	158
4.2.4.1 Suspensão contratual .....	158
4.2.4.2 Interrupções contratuais .....	158
<b>4.2.5 Alterações contratuais</b> .....	158
<b>4.2.6 Rescisão contratual</b> .....	158
4.2.6.1 Pedido de demissão .....	160

4.2.6.2 Demissão com justa causa.....	160
4.2.6.3 Demissão sem justa causa.....	161
4.2.6.4 Aviso prévio .....	162
4.2.6.4.1 Aviso prévio trabalhado.....	162
4.2.6.4.2 Aviso prévio indenizado .....	163
4.2.7 Garantias do trabalhador .....	163
4.2.8 Acidente de trabalho.....	163
4.2.9 Aviso prévio para professores .....	164
4.2.10 Dispensa discriminatória .....	164
4.2.11 Afastamento por doença ou aposentadoria por invalidez ....	165
4.2.12 Verba rescisória.....	166
4.3. Contrato de Trabalho do Empregado Doméstico.....	166
4.4. Contrato de Trabalho Intermitente, Teletrabalho e Terceirização....	168
4.5. Principais Alterações Decorrentes da Lei da Liberdade Econômica .....	168

## CAPÍTULO 5

<b>5 Novas Modalidades de Condomínios .....</b>	<b>171</b>
5.1 Introdução.....	171
5.2 Condomínio de lotes .....	172
5.3 Condomínio urbano simples .....	177
5.4 Loteamento de acesso controlado .....	179

## CAPÍTULO 6

<b>6 Condomínio Especial: Multipropriedade ou <i>Time Sharing</i> .....</b>	<b>181</b>
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

## CAPÍTULO 7

<b>7 Gestão condominial, tecnologia e inovação</b> .....	199
7.1 Gestão Condominial .....	199
7.1.1 Introdução .....	199
7.2 Princípios, Papel do Síndico e Tipos de Condomínio .....	200
7.2.1 Princípios da administração condominial .....	201
7.2.3 Papel do síndico e suas limitações .....	204
7.2.4 Modalidades e classificação de condomínio .....	207
7.3 Normas e Regulamentos em Condomínios .....	209
7.3.1 Legislação condominial .....	210
7.3.2 Convenção condominial .....	211
7.3.3 Regimento interno .....	213
7.4 Gestão Financeira em Condomínios .....	214
7.4.1 Planejamento e controle condominiais .....	215
7.4.2 Planejamento e controle orçamentários .....	218
7.4.3 Administração de contas correntes .....	219
7.4.4 Administração de estoque .....	220
7.4.5 Demonstrativos financeiros .....	221
7.4.6 Conselho fiscal .....	221
7.4.7 Despesas condominiais e rateios .....	223
7.5 Gestão de Recursos Humanos em Condomínios .....	225
7.5.1 Síndico eleito e profissional .....	226
7.5.2 Contratação de funcionários .....	228
7.5.3 Contratação de serviços terceirizados .....	231
7.6 Considerações Finais .....	233
7.7 Tecnologia e Inovação Condominial .....	235
7.7.1 Introdução .....	235
7.8 O impacto das inovações tecnológicas na gestão condominial ..	236
7.9 Sustentabilidade e flexibilidade na gestão condominial .....	237
7.10 Tecnologia nos condomínios .....	239
7.11 Soluções avançadas de tecnologia em condomínios .....	244
7.12 Transformação tecnológica nos condomínios, desafios e oportunidades .....	249

7.13 Aspectos jurídicos e legais das inovações tecnológicas em condomínios.....	250
7.13.1 Aspectos jurídicos nas inovações dos condomínios.....	251
7.13.2 Aspectos legais das tecnologias em condomínios.....	256
<b>CONCLUSÃO</b> .....	259
<b>REFERÊNCIAS</b> .....	261
<b>INDÍCE ALFABETICO REMISIVO</b> .....	267