

# **Entre normas internas e legislação superior: conflitos e limites no Direito Condominial brasileiro**

## **Between internal rules and higher legislation: conflicts and limits in Brazilian condominium law**

**Paulo Vitor Faria da Encarnação**

### **Resumo**

O artigo analisa o regime jurídico do condomínio edilício, com foco nos conflitos gerados pela aplicação das convenções, dos regimentos internos, do uso das áreas comuns, da atuação do conselho fiscal e da aplicação de penalidades. Examina a força normativa das normas internas, os requisitos de validade e os limites impostos pela legislação de hierarquia superior, ressaltando a função social da propriedade como parâmetro interpretativo. Conclui que a autonomia privada dos condôminos, embora essencial para a vida coletiva, encontra barreiras intransponíveis na ordem jurídica, assegurando o equilíbrio entre os interesses individuais e o bem comum.

### **Palavras-chave**

Condomínio; Convenção; Regimento interno; Áreas comuns; Conselho fiscal; Penalidades; Função social da propriedade.

### **Abstract**

This article analyzes the legal regime governing condominiums, focusing on conflicts arising from the application of conventions, internal regulations, the use of common areas, the actions of the fiscal council, and the application of penalties. It examines the normative force of internal rules, the requirements for validity, and the limits imposed by higher-level legislation, emphasizing the social function of property as an interpretive parameter. It concludes that the private autonomy of condominium owners, although essential for collective life, encounters insurmountable barriers in the legal system, ensuring a balance between individual interests and the common good.

### **Keywords**

Condominium; Convention; Internal regulations; Common areas; Fiscal council; Penalties; Social function of property.

### **Introdução**

A vida em condomínio edilício constitui experiência singular de convivência humana, onde se cruzam interesses individuais e coletivos, demandando regras específicas de organização, que, por vezes, tensionam os limites da autonomia privada. Nesse espaço normativo, a convenção condominial emerge como estatuto interno de maior relevância, ao lado do regimento interno, que se desdobra em detalhamento das condutas cotidianas. Ambos, todavia, não podem se desligar do sistema jurídico global, sob pena de nulidade ou de ineficácia prática.

É nesse horizonte que surgem os conflitos mais recorrentes, seja pela tentativa de disciplinar o uso das áreas comuns, seja pela aplicação de penalidades em face de condôminos inadimplentes ou reiteradamente infratores, seja ainda pela atuação do conselho fiscal, cuja função de fiscalização deve encontrar consonância com a legalidade estrita. A densidade desses embates mostra-se elevada porque o condomínio, embora fruto da vontade dos condôminos, está submetido a parâmetros legais que não podem ser afastados.

A problemática condominial, assim, revela-se como campo fértil para a investigação da força normativa dos atos internos frente à legislação superior, exigindo exame da função social da propriedade, do equilíbrio entre liberdade individual e interesse coletivo, e da imperatividade da lei civil que circunscreve a autonomia privada. O objetivo deste trabalho é analisar, sob perspectiva crítica e metodologicamente rigorosa, as dúvidas e tensões que permeiam a interpretação e aplicação das convenções condominiais, dos regimentos internos, das regras de utilização das áreas comuns, da atuação dos conselhos internos e da imposição de sanções disciplinares.

O percurso investigativo está estruturado em seções que contemplam, inicialmente, a compreensão do condomínio enquanto figura normativa e a natureza jurídica dos seus instrumentos internos. Na sequência, examinam-se os limites de validade das convenções e dos regimentos, as restrições sobre as áreas comuns, a competência do conselho fiscal e consultivo e, por fim, as hipóteses de penalidades aplicáveis, sempre considerando a necessidade de compatibilização com a ordem jurídica superior.

Trata-se de estudo de natureza jurídico-dogmática, voltado para a análise das normas que disciplinam a vida condominial e dos conflitos hermenêuticos que emergem da sua aplicação. O texto não pretende esgotar o tema, mas oferecer um quadro consistente de reflexão crítica sobre a convivência normativa no condomínio, com base em aportes recentes e de reconhecida relevância no cenário jurídico.

## **1. Estrutura normativa do condomínio edilício**

### **1.1 Fundamentos constitucionais e legais do condomínio**

A experiência condominial encontra sustentação jurídica em arcabouço normativo que articula a CF/1988, o CC/2002 e a Lei n. 4.591/1964, constituindo sistema que delimita, de forma taxativa, os direitos e deveres dos condôminos. O texto constitucional assegura a função social da propriedade, estabelecendo que seu exercício não pode dissociar-se da promoção do bem coletivo, do sossego e da segurança, sendo este o vetor interpretativo que dá unidade às normas que regem a convivência interna.

No plano infraconstitucional, o CC/2002 disciplina, em seus arts. 1.331 a 1.358, a estrutura normativa do condomínio edilício, conferindo-lhe regime próprio, que conjuga o direito exclusivo sobre a unidade autônoma e a copropriedade sobre as áreas comuns. Nessa configuração, a convenção condominial, prevista no art. 1.334, assume força normativa interna, definindo direitos, deveres e penalidades, enquanto o regimento interno, como decorrência direta, regulamenta aspectos práticos da convivência diária. Todavia, tais atos normativos internos somente subsistem enquanto não colidirem com normas de hierarquia superior, sob pena de nulidade.

Esse ponto foi enfrentado ao se afirmar que a convenção outorgada pela incorporadora não pode estabelecer privilégios a seu favor, reduzindo ou isentando o pagamento da cota condominial, pois tal prática viola o princípio da proporcionalidade previsto no art. 1.334, inciso I, do CC/2002.<sup>[1]</sup> Assim, a lei não apenas legitima a produção normativa interna, mas também impõe limites intransponíveis, a fim de impedir que a autonomia privada onere desproporcionalmente os demais condôminos.

Em outra perspectiva, o regimento interno, embora tenha como função primordial organizar a convivência, não pode extrapolar os limites impostos pela legislação. Nesse sentido, não é admissível que se restrinja o uso de áreas comuns como forma de coerção ao pagamento de cotas, visto que a ordem jurídica já prevê mecanismos específicos e rígidos para a cobrança da inadimplência.<sup>[2]</sup> Logo, a interpretação dos fundamentos legais do condomínio exige sempre a leitura sistemática da CF/1988, do CC/2002 e da Lei n. 4.591/1964, sem admitir inovação incompatível com seus comandos.

## **1.2 Natureza jurídica da convenção e sua força normativa**

A convenção condominial constitui núcleo normativo que organiza a vida coletiva, assumindo, por expressa previsão legal, eficácia vinculante sobre todos os condôminos, atuais e futuros. Diferencia-se de um contrato comum, pois não resulta apenas da manifestação bilateral de vontades, mas de deliberação coletiva, cujas regras irradiam efeitos para além da esfera dos signatários originais. Seu conteúdo deve observar quórum qualificado de

aprovação e posterior registro, de modo a garantir publicidade e eficácia contra terceiros.

Esse estatuto interno é, ao mesmo tempo, pacto associativo e regulamento normativo, porque disciplina direitos e deveres, fixa parâmetros de uso das áreas comuns, estabelece quóruns deliberativos e define hipóteses de sanção. Todavia, a autonomia privada que lhe dá origem não se exerce de forma ilimitada, devendo respeitar a ordem jurídica superior. Assim, convenção que estipule benefício subjetivo em favor da incorporadora, reduzindo a taxa condominial de suas unidades, impõe ônus indevido aos demais condôminos, razão pela qual é nula, uma vez que contraria o princípio da proporcionalidade inscrito no art. 1.334, inciso I, do CC/2002.[\[3\]](#)

Ainda que dotada de força normativa interna, a convenção não pode afastar garantias fundamentais, nem restringir direitos além do que a legislação autoriza. Nesse ponto, destaca-se que a validade de deliberações assembleares não decorre apenas da vontade majoritária, mas do atendimento às exigências formais e materiais estabelecidas em lei. É nesse sentido que se reconhece a impossibilidade de cláusula que autorize restrições incompatíveis com a finalidade do condomínio ou que contrarie disposições constitucionais sobre a função social da propriedade.[\[4\]](#)

A força normativa da convenção, portanto, deve ser compreendida como manifestação autônoma subordinada, cuja validade está condicionada à harmonia com o ordenamento superior. Configura-se como verdadeira norma interna do condomínio, mas sem poder constituinte originário. Seu alcance é delimitado pela lei, sendo esta o parâmetro último de validade e eficácia.

### **1.3 O regimento interno como desdobramento funcional da convenção**

O regimento interno representa instrumento normativo de aplicação imediata, destinado a organizar a convivência diária no condomínio, detalhando condutas, disciplinando horários, regras de silêncio, uso de garagens, circulação de animais e utilização das áreas comuns. Sua natureza jurídica é a de regulamento que concretiza as disposições gerais da convenção, mas que não a substitui. Trata-se, assim, de desdobramento funcional, pois explicita e operacionaliza comandos previamente fixados no estatuto condominial.

Embora o regimento tenha função prática e eficácia obrigatória, sua validade está condicionada ao respeito às normas de hierarquia superior e ao conteúdo da convenção. Não se admite que, sob pretexto de disciplinar a convivência, inove criando obrigações não previstas ou estabelecendo restrições desproporcionais. Quando o regulamento interno, por exemplo, tenta impedir o uso de áreas comuns como forma de coerção ao pagamento de cotas, incorre

em abuso de direito, uma vez que a ordem jurídica já prevê instrumentos adequados e rígidos para a cobrança de débitos condominiais.<sup>[5]</sup>

É preciso reconhecer que o regimento interno opera como mecanismo de equilíbrio, pois aproxima a norma da realidade fática, adaptando as disposições gerais às peculiaridades de cada coletividade. Entretanto, sua força não é absoluta: ele deve ser interpretado em harmonia com a convenção e, sobretudo, com a legislação de regência. Desse modo, eventuais disposições que pretendam restringir direitos assegurados aos condôminos ou ampliar sanções além daquelas previstas no CC/2002 carecem de validade e podem ser invalidadas em controle judicial.

O regimento, portanto, cumpre papel essencial, mas derivado. É na interseção entre convenção e regimento que se constrói a tessitura normativa do condomínio, cabendo a ambos assegurar a função social da propriedade e a convivência equilibrada entre os condôminos.

## **2. Convenções condominiais e seus limites**

### **2.1 A convenção como estatuto normativo interno**

A convenção do condomínio exerce papel central na ordenação da vida coletiva, funcionando como estatuto normativo que vincula todos os condôminos, ainda que não tenham participado de sua elaboração. Sua natureza ultrapassa a de um simples contrato, pois, além de resultar da manifestação de vontade, assume caráter de norma que regula situações jurídicas objetivas, incidindo sobre proprietários atuais e futuros. Essa característica confere-lhe força cogente, condicionada ao respeito à legislação superior e aos princípios que regem a função social da propriedade.

No plano material, a convenção fixa regras de rateio de despesas, define os órgãos de administração, regula direitos e deveres, disciplina penalidades e prevê mecanismos de solução de conflitos. Ao detalhar aspectos essenciais do regime interno, estabelece verdadeiro pacto normativo, que se projeta sobre a coletividade condominial como fonte imediata de direitos e obrigações.

Entretanto, a autonomia privada que inspira sua criação não é absoluta, já que deve manter consonância com os comandos legais. Exemplo disso se verifica quando, aprovada em assembleia, a convenção impõe forma de rateio distinta da prevista no art. 1.336 do CC/2002. Tal disposição, se adotada de maneira regular, pode prevalecer, pois a norma legal tem caráter supletivo, permitindo que a vontade coletiva discipline matéria de modo diverso, desde que respeitados os quóruns qualificados exigidos.<sup>[6]</sup>

A vinculação da convenção a parâmetros de validade legal impede que disposições abusivas sejam admitidas. Nesse sentido, foi afastada cláusula

que pretendia isentar a incorporadora do pagamento integral das cotas de suas unidades, justamente por transferir encargos indevidos aos demais condôminos, em afronta ao princípio da proporcionalidade.<sup>[7]</sup> Situações como essa evidenciam que a convenção é fonte normativa interna, mas sempre subordinada ao ordenamento jurídico mais amplo, não lhe sendo permitido inovar contra os limites fixados pela lei.

Assim, compreendida como estatuto normativo, a convenção condominial projeta sua força sobre toda a coletividade, organizando a vida comum, estabelecendo sanções e assegurando a funcionalidade da propriedade em sua dimensão social. Todavia, sua eficácia depende da compatibilidade com o sistema jurídico global, que lhe serve de fundamento e parâmetro de validade.

## **2.2 Requisitos de validade formal e material**

A convenção condominial, para produzir efeitos válidos, deve observar requisitos formais e materiais que garantam tanto sua legitimidade quanto sua eficácia. No aspecto formal, exige-se a aprovação por quórum qualificado, a lavratura por escrito e o registro em cartório, assegurando publicidade e oponibilidade erga omnes. Essas exigências não são meros formalismos, mas instrumentos que conferem transparência e previsibilidade, impedindo que normas restritivas de direitos ou que imponham deveres sejam aplicadas sem ciência inequívoca da coletividade.

No campo material, a convenção não pode afastar limites impostos pela ordem jurídica, nem criar privilégios desproporcionais. Ao se analisar casos de isenção de pagamento de cotas condominiais concedida em favor da incorporadora, observou-se que tais disposições acarretam onerosidade excessiva aos demais condôminos, afrontando a regra de proporcionalidade prevista no art. 1.334, inciso I, do CC/2002.<sup>[8]</sup> A nulidade se impõe sempre que a norma interna cria benefícios que desvirtuam o equilíbrio entre as partes, pois a autonomia da vontade, nesse contexto, encontra-se delimitada por parâmetros de justiça e razoabilidade.

Além disso, a validade de deliberações que alteram a convenção depende de observância rigorosa do quórum previsto em lei. Quando respeitados os requisitos de convocação e aprovação, é possível deliberar até mesmo por forma diversa de rateio de despesas condominiais, desde que a decisão seja tomada em assembleia regularmente constituída e em conformidade com os ditames da convenção anterior.<sup>[9]</sup> Nesse ponto, os requisitos materiais e formais se articulam, pois o atendimento às exigências procedimentais legitima o conteúdo deliberado.

Portanto, a convenção somente se sustenta quando conjugados requisitos formais, que lhe conferem validade perante terceiros, e requisitos materiais,

que asseguram a compatibilidade de suas disposições com o ordenamento jurídico. Qualquer desvio em um desses planos conduz à invalidação do estatuto, preservando-se, assim, a coerência entre a autonomia privada e a ordem legal.

### **2.3 Relação entre convenção e legislação de hierarquia superior**

A convenção condominial é fonte imediata de disciplina interna, mas não se encontra isolada no ordenamento, pois sua validade e eficácia dependem de compatibilidade com a legislação de hierarquia superior. Esse vínculo revela-se de forma inequívoca no momento em que deliberações assembleares ou cláusulas convencionais ultrapassam a esfera da autonomia privada e colidem com normas cogentes, hipótese em que prevalece a ordem jurídica superior.

Essa relação de subordinação é perceptível nos casos em que a convenção tenta autorizar a exploração econômica de unidades residenciais por meio de locações transitórias, em evidente incompatibilidade com a destinação exclusivamente residencial do condomínio. Nessas situações, reconheceu-se a possibilidade de restrição a tais práticas, justamente porque a alta rotatividade de ocupantes compromete o sossego, a segurança e a salubridade dos moradores, valores juridicamente tutelados pela função social da propriedade.<sup>[10]</sup>

Da mesma forma, a convenção não pode ser utilizada como instrumento para inovar contra direitos assegurados pelo sistema jurídico. A tentativa de privar o condômino inadimplente do uso de áreas comuns, por exemplo, não encontra amparo válido, já que o CC/2002 dispõe de mecanismos próprios e taxativos para compelir ao pagamento das contribuições devidas. A previsão convencional que institui restrição dessa natureza configura abuso de direito e afronta à dignidade do condômino, razão pela qual foi considerada inválida.<sup>[11]</sup>

Percebe-se, assim, que a convenção desempenha papel normativo essencial, mas permanece subordinada às balizas legais. Seu conteúdo só alcança legitimidade quando em harmonia com os princípios constitucionais, as disposições do CC/2002 e da Lei n. 4.591/1964. Essa relação hierárquica garante a unidade do sistema, evitando que o espaço de autorregulação condominial se converta em fonte de arbitrariedades incompatíveis com o ordenamento jurídico.

## **3. Regimentos internos e a convivência coletiva**

### **3.1 Finalidade regulatória do regimento interno**

O regimento interno apresenta-se como instrumento normativo de aplicação prática e imediata, destinado a traduzir em regras concretas as disposições da convenção. Seu objetivo central é disciplinar a convivência entre os condôminos, estabelecendo parâmetros de conduta que assegurem a harmonia da vida coletiva. Essa função regulatória decorre de sua capacidade de pormenorizar as regras gerais, definindo horários de uso de áreas comuns, disciplinando o silêncio, a guarda de animais, a utilização de vagas de garagem e outros aspectos diretamente ligados à rotina condominial.

Não obstante sua importância para a organização interna, o regimento não possui autonomia absoluta. Sua validade está subordinada à convenção e, sobretudo, à legislação de hierarquia superior. Por isso, ainda que possua força normativa dentro da coletividade, não pode inovar criando sanções ou restrições que extrapolem o que a lei autoriza. Foi nesse sentido que se afastou a pretensão de restringir o uso de áreas comuns como medida coercitiva para compelir o adimplemento de cotas, reconhecendo-se que tal prática constitui abuso de direito, pois a ordem jurídica já prevê mecanismos próprios e taxativos para a cobrança de débitos condominiais.<sup>[12]</sup>

O regimento interno, assim, cumpre papel de complemento funcional da convenção, servindo de ponte entre as normas gerais e a realidade vivida no cotidiano do condomínio. Sua finalidade regulatória deve ser entendida como mecanismo de concretização da função social da propriedade, garantindo que o exercício dos direitos individuais se realize em equilíbrio com o interesse coletivo. Ao mesmo tempo, assegura que a convivência seja regida por normas claras, previamente estabelecidas e compatíveis com o ordenamento jurídico.

### **3.2 Restrições admissíveis e hipóteses de nulidade**

O regimento interno e a convenção possuem a tarefa de estabelecer parâmetros para a convivência, mas sua atuação encontra limites claros, impostos pela legislação e pelos princípios constitucionais. Restrições podem ser válidas quando compatíveis com a destinação do condomínio e quando preservam o equilíbrio entre o direito individual e o interesse coletivo. Assim, a norma interna pode disciplinar, por exemplo, o uso de áreas comuns, definindo regras de utilização de salões de festa, piscinas ou garagens, desde que respeite a proporcionalidade e não exclua injustificadamente o acesso de determinados condôminos.

Contudo, não se admite a criação de restrições que afrontem a função social da propriedade ou que desvirtuem a finalidade do condomínio. Nesse sentido, foi reconhecida a incompatibilidade entre a locação por curto ou curtíssimo prazo e a destinação exclusivamente residencial prevista em convenção, uma vez que a alta rotatividade de pessoas estranhas à comunidade compromete o

sossego, a segurança e a salubridade dos moradores.<sup>[13]</sup> Trata-se de hipótese em que a restrição é considerada legítima, pois protege o interesse coletivo e preserva a essência do condomínio residencial.

Em contrapartida, regras que buscam cercear direitos básicos, ainda que com o objetivo de garantir a adimplência, são inválidas. É exemplo disso a vedação ao uso das áreas comuns imposta ao condômino inadimplente, medida reputada ilícita, já que o ordenamento jurídico oferece mecanismos próprios e taxativos para a cobrança das cotas condominiais.<sup>[14]</sup> A imposição de sanções não previstas em lei ou desproporcionais caracteriza abuso de direito e gera nulidade da disposição convencional ou regimental.

A identificação de restrições admissíveis e de hipóteses de nulidade exige, portanto, a análise da compatibilidade entre as normas internas e o sistema jurídico global. Somente são válidas as disposições que, respeitando os direitos assegurados em lei e em consonância com a função social da propriedade, preservam a convivência equilibrada, sem impor encargos desarrazoados a determinados condôminos.

### **3.3 O papel das assembleias na edição e alteração do regimento**

As assembleias condominiais representam o locus privilegiado de manifestação da vontade coletiva, assumindo protagonismo na edição e modificação do regimento interno. É nesse espaço deliberativo que se constrói a legitimidade do regulamento, pois apenas a participação dos condôminos, observados os quóruns e formalidades legais, pode conferir validade às normas que disciplinarão a convivência cotidiana.

A convocação regular da assembleia, com pauta clara e comunicação prévia aos interessados, constitui requisito essencial para a validade das deliberações. O respeito a tais formalidades não é mera exigência procedimental, mas garantia de que a vontade expressa reflete a pluralidade dos condôminos e se projeta sobre todos de forma legítima. Nesse sentido, reconheceu-se que, desde que respeitado o quórum qualificado, a assembleia pode deliberar por forma de rateio distinta da prevista no art. 1.336 do CC/2002, justamente porque a norma legal tem caráter supletivo, permitindo que a coletividade regule o tema de modo diverso.<sup>[15]</sup>

A observância desses parâmetros procedimentais também se mostra indispensável para a alteração do regimento interno, que não pode ser modificada por ato unilateral da administração ou por decisão isolada do síndico. A exigência de deliberação em assembleia garante que restrições ou ajustes às normas de convivência sejam fruto de consenso deliberado, e não imposição arbitrária. A ausência desse processo coletivo compromete a

validade do regimento e conduz à nulidade das disposições que tenham sido introduzidas sem respaldo assemblear.

Dessa maneira, a assembleia exerce dupla função: de um lado, cria e aperfeiçoa o regimento, adequando-o às necessidades da coletividade; de outro, legitima as regras, assegurando que sua aplicação esteja em conformidade com o ordenamento jurídico. A atuação assemblear, portanto, não é apenas formalidade, mas condição de validade material e formal das normas internas.

#### **4. Áreas comuns: uso, restrições e conflitos**

##### **4.1 A comunhão das áreas comuns e seus limites de utilização**

A estrutura condominial se caracteriza pela coexistência de dois polos: a propriedade exclusiva sobre a unidade autônoma e a copropriedade sobre as áreas comuns. Essa comunhão, de natureza forçada, não se apresenta como faculdade dos condôminos, mas como consequência necessária da constituição do condomínio edilício. Cada titular de unidade exerce, assim, o domínio compartilhado sobre espaços destinados ao uso coletivo, como corredores, jardins, salões de festas, garagens e demais dependências, sempre condicionado ao respeito à finalidade de tais bens e aos direitos correlatos dos demais condôminos.

O direito de uso, embora assegurado a todos, não é absoluto. Impõe-se a observância de limites que derivam da função social da propriedade, do equilíbrio entre interesses individuais e coletivos e da destinação prevista na convenção ou no regimento interno. O uso irregular, que desvirtue a finalidade da área comum ou impeça o pleno exercício dos demais condôminos, configura abuso de direito e pode ser reprimido por meios legais. Nesse sentido, assentou-se que é ilícita a disposição interna que proíbe o uso de áreas comuns como medida coercitiva para compelir o pagamento de cotas, por configurar abuso e afrontar a dignidade do condômino.[\[16\]](#)

Há ainda hipóteses em que a utilização de áreas comuns se converte em objeto de litígio quando há tentativa de conferir caráter exclusivo a espaços que, por natureza, pertencem a todos. Em determinadas situações, reconheceu-se a necessidade de demolir construções irregulares que ocupavam calçadas ou áreas de recuo, justamente porque impediam o uso compartilhado, violando a destinação comum do bem.[\[17\]](#)

Por outro lado, usos meramente tolerados não geram direito adquirido, de modo que a deliberação assemblear que retome a ocupação coletiva ou imponha contrapartida financeira pela utilização exclusiva é legítima, desde que compatível com a convenção e aprovada regularmente.[\[18\]](#) Desse modo, a

comunhão das áreas comuns traduz regime de cooperação, em que o exercício de cada condômino deve se compatibilizar com os direitos dos demais, de forma a manter a finalidade do condomínio e a convivência equilibrada.

#### **4.2 Direito individual versus interesse coletivo**

A convivência em condomínio edilício traduz tensão permanente entre o exercício da propriedade exclusiva e a observância dos deveres impostos pela vida em comunidade. O condômino, titular de sua unidade autônoma, possui plenos poderes de uso, gozo e disposição, mas deve exercê-los em harmonia com os direitos dos demais e com a finalidade social do condomínio. É nesse entrelaçamento que se situa o confronto entre a esfera individual e os limites que asseguram o interesse coletivo.

O direito individual, embora assegurado, encontra restrições que se justificam pelo dever de preservar a função social da propriedade. Exemplo claro está no reconhecimento de que a exploração econômica de unidades por meio de locações transitórias não se compatibiliza com a destinação exclusivamente residencial do condomínio, pois a alta rotatividade de pessoas estranhas à comunidade gera insegurança, compromete o sossego e afeta a salubridade do ambiente.<sup>[19]</sup> A liberdade individual de dispor do imóvel, portanto, é mitigada em nome da coletividade condominial.

Por outro lado, o interesse coletivo também não pode ser exercido de forma abusiva, sob pena de subverter a essência do direito individual. Ilustra esse ponto a prática de restringir o uso de áreas comuns por condôminos inadimplentes, considerada ilícita porque impõe sanção não prevista em lei e afronta a dignidade da pessoa humana. O ordenamento já prevê meios adequados de cobrança, de modo que a imposição de restrição dessa natureza se revela incompatível com o equilíbrio exigido pelo sistema jurídico.<sup>[20]</sup>

Assim, o desafio está em compatibilizar a autonomia do indivíduo com a necessidade de preservar a ordem coletiva. Nem o direito individual pode ser exercido de forma absoluta, nem o interesse coletivo pode impor restrições que ultrapassem a legalidade. O ponto de equilíbrio é encontrado na função social da propriedade, que atua como vetor interpretativo, assegurando que o condomínio seja espaço de convivência justa, pautado pelo respeito recíproco e pela preservação do bem comum.

#### **4.3 Usos desviados e abusos de direito no contexto das áreas comuns**

As áreas comuns do condomínio, pela própria essência de sua destinação, devem permanecer acessíveis a todos os condôminos, dentro dos parâmetros fixados pela convenção e pelo regimento interno. Entretanto, não raro, esses

espaços são objeto de usos desviados, que se caracterizam quando empregados em finalidades distintas daquelas previstas, ou de abusos de direito, quando a utilização extrapola os limites do razoável, comprometendo o equilíbrio da convivência coletiva.

A apropriação exclusiva de área comum sem autorização da assembleia configura exemplo evidente de uso desviado, pois retira do conjunto de condôminos a fruição de espaço que lhes pertence de forma indivisível. Nesses casos, reconheceu-se a necessidade de demolir construções erguidas em áreas de recuo ou calçadas, justamente porque impediam a utilização coletiva e contrariavam a finalidade do bem comum.<sup>[21]</sup> Situações dessa natureza demonstram que o exercício do direito de propriedade não pode ser convertido em instrumento de exclusão dos demais, devendo estar sempre condicionado à função social da copropriedade.

Por outro lado, o abuso de direito se manifesta quando, a pretexto de preservar a ordem e o interesse da coletividade, criam-se restrições incompatíveis com a legislação ou com a proporcionalidade. A tentativa de impedir que o condômino inadimplente usufrua das áreas comuns do edifício, por exemplo, constitui medida inválida, pois impõe sanção não prevista em lei e viola a dignidade do condômino, mesmo que este se encontre em mora.<sup>[22]</sup> Essa restrição revela um desvio do poder regulamentar, pois transforma o regimento ou a convenção em instrumentos de coerção ilegítima, quando o ordenamento já dispõe de mecanismos próprios para a cobrança da dívida.

Os usos desviados e os abusos de direito, portanto, comprometem a essência da vida condominial. De um lado, ao reduzir o acesso às áreas comuns, rompe-se a igualdade jurídica que caracteriza a copropriedade; de outro, ao impor limitações ilegítimas, desvirtua-se a finalidade das normas internas, transformando-as em instrumentos de opressão. O equilíbrio necessário somente se alcança quando o uso coletivo é assegurado em consonância com a função social da propriedade, preservando-se a convivência harmônica entre os condôminos.

## **5. Conselho fiscal e conselho consultivo**

### **5.1 Competência e atribuições normativas**

O conselho fiscal e, em alguns casos, o conselho consultivo, integram a estrutura de governança condominial, possuindo atribuições que se projetam sobre a transparência da gestão e o equilíbrio das contas. Sua competência não decorre de prerrogativa autônoma, mas daquilo que a convenção estabelece, em consonância com os limites legais. Ao conselho fiscal cabe a análise dos demonstrativos financeiros, a verificação da regularidade das despesas e a emissão de pareceres que orientam as deliberações da

assembleia. Já o conselho consultivo, quando existente, desempenha função de assessoramento, sugerindo medidas administrativas e intermediando a relação entre síndico e condôminos.

Esses órgãos, embora relevantes para a fiscalização, não substituem a assembleia, tampouco possuem poder deliberativo absoluto. Seu papel deve ser compreendido como instância de controle e de apoio, garantindo que os atos de gestão do síndico sejam acompanhados por representantes eleitos da coletividade. Qualquer ampliação de suas atribuições além do que foi previsto na convenção exige alteração aprovada pelo quórum competente, sob pena de nulidade. Nesse sentido, já se afirmou que as competências do conselho não podem ser estendidas por interpretação ou costume, mas somente mediante alteração formal da convenção.<sup>[23]</sup>

A função normativa desses conselhos é indireta, pois se limita a influenciar as decisões assembleares por meio de pareceres e recomendações. Não lhes é dado criar regras com força vinculante, mas apenas participar do processo decisório como instrumentos de transparência. Assim, sua relevância reside na proteção dos interesses coletivos e na prevenção de abusos de gestão, promovendo equilíbrio entre administração e fiscalização.

## **5.2 Fiscalização, transparência e responsabilidade**

A fiscalização exercida pelo conselho fiscal é elemento indispensável para garantir a lisura da gestão condominial. A atuação desse órgão não se resume à verificação de números, mas alcança a análise da conformidade das despesas com as deliberações assembleares e a verificação da adequação das receitas à previsão orçamentária. Esse controle fortalece a transparência, assegurando que os condôminos tenham acesso às informações necessárias para compreender e avaliar a administração do patrimônio coletivo.

A transparência, nesse contexto, traduz-se em verdadeiro princípio da gestão condominial, impondo o dever de prestar contas de forma clara, acessível e periódica. O conselho fiscal atua como filtro entre o síndico e a assembleia, examinando documentos, identificando incongruências e emitindo pareceres que subsidiam decisões coletivas. Quando esse processo é respeitado, cria-se ambiente de confiança, diminuindo-se o espaço para litígios e prevenindo-se irregularidades.

Por outro lado, a omissão ou o exercício inadequado das funções de fiscalização gera responsabilidade. Ainda que a competência principal recaia sobre o síndico, a inércia do conselho fiscal diante de irregularidades constatadas ou de indícios de má gestão compromete a efetividade do controle interno e pode acarretar responsabilização solidária ou ao menos política perante a coletividade. É nesse ponto que se reconhece a importância do

respeito às atribuições previstas na convenção, já que qualquer extrapolação ou omissão das funções viola o equilíbrio da gestão e pode tornar ineficaz o modelo de governança delineado para o condomínio.[\[24\]](#)

Assim, a fiscalização exercida pelo conselho fiscal, aliada à transparência e à assunção de responsabilidades, compõe tripé essencial para a boa administração condominial. Sem esse alinhamento, a autogestão se fragiliza e abre espaço para abusos que comprometem não apenas o patrimônio, mas a própria convivência harmônica no espaço coletivo.

### **5.3 Limites de atuação diante da autonomia da assembleia**

O conselho fiscal e o conselho consultivo, quando existente, desempenham funções de acompanhamento e fiscalização, mas não podem ultrapassar os limites traçados pela convenção e pela lei. A assembleia condominial é o órgão soberano, cabendo-lhe deliberar sobre matérias essenciais da vida coletiva, inclusive a aprovação das contas, a definição de despesas e a alteração de normas internas. A atuação dos conselhos deve ser compreendida como assessoria e fiscalizatória, jamais como substitutiva da vontade assemblear.

O parecer emitido pelo conselho fiscal, embora relevante, não vincula a assembleia, que pode aprovar ou rejeitar as contas independentemente da manifestação daquele órgão. Assim, o excesso de atribuições, conferido por interpretação extensiva ou por prática reiterada, constitui afronta à autonomia da assembleia e viola o equilíbrio da gestão condominial. Nesse sentido, já se decidiu que qualquer ampliação de competências do conselho requer alteração formal da convenção, não podendo ser presumida ou construída pela prática administrativa.[\[25\]](#)

Portanto, a função dos conselhos deve ser exercida em harmonia com a estrutura normativa do condomínio, respeitando-se a primazia da assembleia como instância decisória. O conselho fiscal não pode invalidar deliberações, nem o consultivo pode substituir a vontade coletiva, sob pena de nulidade dos atos praticados. A delimitação clara de suas atribuições preserva a segurança jurídica e garante que a vida condominial seja regida pelo consenso expresso nas assembleias, núcleo democrático da administração.

## **6. Penalidades no âmbito condominial**

### **6.1 Previsão legal e fundamentos de aplicação**

O regime jurídico condominial prevê, de modo expresso, hipóteses em que penalidades podem ser aplicadas aos condôminos que descumprem deveres legais ou normas internas. A previsão encontra amparo no CC/2002, que

estabelece sanções pecuniárias pela inadimplência e possibilita a imposição de multas em razão da prática reiterada de condutas nocivas à coletividade. Essas penalidades não constituem simples faculdades, mas instrumentos indispensáveis para assegurar a ordem interna e a convivência pacífica, funcionando como garantias da eficácia normativa.

A aplicação, contudo, não pode ser arbitrária. Exige-se que a penalidade esteja prevista na convenção ou no regimento interno e que sua imposição observe os princípios da proporcionalidade, da razoabilidade e do devido processo. Isso significa que o condômino tem direito de ser previamente informado e de apresentar defesa antes da deliberação, sob pena de nulidade do ato sancionatório. A sanção somente será válida se houver adequação entre a gravidade da infração e o valor ou a intensidade da penalidade.

Essa exigência de equilíbrio tem sido destacada em casos em que multas aplicadas sem observância do procedimento regular foram consideradas inexigíveis, por ausência de comprovação de advertência prévia ou por não haver demonstração de dano concreto à coletividade.<sup>[26]</sup> A irregularidade do procedimento não apenas compromete a legitimidade da sanção, mas fragiliza o próprio sistema normativo do condomínio, que se sustenta na observância de garantias mínimas de contraditório.

Por outro lado, reconhece-se que a reiteração de condutas lesivas e a infração reiterada às normas legitimam a imposição de penalidades, desde que devidamente fundamentadas e amparadas na convenção. Nesses casos, a sanção exerce função pedagógica, reforçando o dever de cooperação e prevenindo a perpetuação de comportamentos incompatíveis com a vida coletiva. Assim, a previsão legal das penalidades e sua aplicação criteriosa representam mecanismos de equilíbrio entre a liberdade individual e a preservação do interesse coletivo.

## **6.2 Procedimentos e garantias do contraditório e da ampla defesa**

A aplicação de penalidades no âmbito condominial exige respeito a garantias mínimas de contraditório e de ampla defesa, sob pena de nulidade. Ainda que a convenção e o regimento interno possam prever sanções, sua imposição não pode prescindir de procedimento que assegure ao condômino ciência prévia da infração imputada e oportunidade efetiva de manifestação. Essas garantias, oriundas do devido processo legal, traduzem-se na exigência de comunicação clara da conduta ilícita e na abertura de espaço para que a defesa seja exercida antes da deliberação.

A jurisprudência tem reiterado que a irregularidade do procedimento invalida a sanção, mesmo quando o condômino efetivamente descumpriu normas internas. Em situações em que a convenção previa advertência prévia como

condição para a aplicação da multa, a ausência de comprovação desse requisito levou ao reconhecimento da inexigibilidade da penalidade, uma vez que o procedimento adotado pelo condomínio não respeitou as etapas formais necessárias.[\[27\]](#)

O respeito ao contraditório e à ampla defesa não se limita ao aspecto formal, mas exige também proporcionalidade na resposta punitiva. Multas aplicadas sem justa causa ou desproporcionais à gravidade da conduta configuram excesso e devem ser invalidadas. Em contrapartida, quando o condomínio comprova que a aplicação da sanção observou as normas internas, respeitou o procedimento previsto e assegurou a manifestação do condômino, a validade da penalidade é preservada, ainda que o infrator discorde do resultado.

Assim, a garantia de defesa prévia e contraditório não representa obstáculo à aplicação de sanções, mas requisito de sua legitimidade. É por meio da observância desses princípios que o condomínio reforça a autoridade de suas normas internas e assegura que a disciplina coletiva não se converta em arbítrio.

### **6.3 Excesso punitivo e hipóteses de invalidação de penalidades**

A função das penalidades no condomínio não é apenas reprimir condutas contrárias às normas, mas garantir a ordem interna e a convivência equilibrada. Para tanto, a sanção deve observar limites definidos pela legislação e pela convenção, não podendo se transformar em instrumento de perseguição ou de punição arbitrária. O excesso punitivo ocorre quando a multa é aplicada sem proporcionalidade, sem fundamento normativo ou em desacordo com os procedimentos previstos, situação que compromete sua validade e pode conduzir à inexigibilidade.

Os parâmetros de validade das sanções estão vinculados à necessidade de justa causa, adequação da conduta tipificada e observância do devido processo. Quando a penalidade é desproporcional à gravidade da infração, ou quando não há demonstração de dano ou prejuízo à coletividade, impõe-se reconhecer a sua nulidade. Assim foi decidido em caso em que multas foram impostas sem comprovação de advertência prévia, em desacordo com o regulamento interno, ensejando a inexigibilidade da sanção.[\[28\]](#)

Também são inválidas as penalidades que ultrapassam os limites fixados em lei. O sistema jurídico prevê sanções pecuniárias e restrição ao direito de voto do inadimplente, mas não admite que se retirem direitos essenciais, como o acesso às áreas comuns, sob pena de abuso de direito e de violação à dignidade do condômino.[\[29\]](#) Quando a convenção ou o regimento interno avançam sobre essas garantias, criam-se normas desprovidas de legitimidade, sujeitas à anulação em controle judicial.

Portanto, o excesso punitivo e as hipóteses de invalidação demonstram a necessidade de que as penalidades condominiais se mantenham dentro dos limites legais e regimentais, sempre guiadas pelos princípios da proporcionalidade, da razoabilidade e do devido processo. Fora desses marcos, a sanção deixa de cumprir sua função regulatória e converte-se em medida arbitrária, incompatível com o ordenamento.

## **7. Conflitos entre normas condominiais e legislação superior**

### **7.1 Hierarquia normativa e critérios de prevalência**

A disciplina condominial estrutura-se em diferentes camadas normativas que se relacionam entre si, exigindo critérios de prevalência para a solução de conflitos. No ápice, encontram-se as normas constitucionais, seguidas pela legislação infraconstitucional, a exemplo do CC/2002 e da Lei n. 4.591/1964, que fornecem a moldura jurídica geral. Em plano inferior, situam-se a convenção condominial e o regimento interno, responsáveis por detalhar e adaptar as diretrizes legais ao contexto específico de cada condomínio. Essa hierarquia não se resume a uma escala formal, mas traduz a necessidade de coerência do sistema, no qual atos normativos internos só subsistem quando compatíveis com o ordenamento superior.

Quando há conflito entre a convenção e o regimento, prevalece a convenção, por ser norma superior no âmbito interno. Essa primazia decorre de sua natureza de estatuto fundante do condomínio, aprovado por quórum qualificado e registrado em cartório, ao passo que o regimento tem função meramente complementar. Além disso, quando disposições internas afrontam comandos legais, a lei prevalece, ainda que haja decisão assemblear em sentido contrário. Esse critério de prevalência garante que a autonomia privada não subverta a ordem jurídica.

Exemplo paradigmático encontra-se nas restrições ao uso das áreas comuns. Deliberações que tentaram retirar do condômino inadimplente o direito de usufruir desses espaços foram reputadas inválidas, justamente porque a legislação já estabelece mecanismos específicos de cobrança e não autoriza restrição dessa natureza.<sup>[30]</sup> O mesmo raciocínio se aplica quando a convenção permite locações de curtíssima duração em condomínio exclusivamente residencial, prática considerada incompatível com a destinação legal do imóvel, prevalecendo a norma superior que tutela a função social da propriedade e o interesse coletivo.<sup>[31]</sup>

Assim, a hierarquia normativa no condomínio não é mero esquema teórico, mas critério prático de resolução de conflitos. As regras internas só alcançam validade se respeitarem o ordenamento maior, e, dentro do âmbito condominial, o regimento sempre deve se conformar à convenção. Esse arranjo preserva a

unidade do sistema, evita abusos e assegura que a vida coletiva seja regida por normas harmônicas com a ordem jurídica.

## **7.2 O princípio da função social da propriedade como parâmetro de interpretação**

A convivência condominial revela, de modo evidente, que o direito de propriedade não se exerce de forma isolada, mas em permanente diálogo com o interesse coletivo. A função social da propriedade, consagrada na CF/1988, atua como vetor interpretativo e critério de validade das normas internas do condomínio. Esse princípio orienta tanto a aplicação da convenção e do regimento quanto a solução dos conflitos entre condôminos, impondo a prevalência da utilidade comum sobre pretensões individuais que desvirtuem a destinação do bem.

A aplicação prática desse parâmetro encontra-se nos casos em que a convenção prevê destinação exclusivamente residencial e os condôminos tentam utilizar suas unidades para locações de curtíssima duração. Reconheceu-se a incompatibilidade dessa prática com a finalidade do condomínio, justamente porque a intensa rotatividade de ocupantes gera insegurança, compromete o sossego e prejudica a salubridade, valores que materializam a função social da propriedade.<sup>[32]</sup> O exercício da propriedade individual, nesse contexto, cede espaço ao interesse da coletividade, que não pode ser subjugado por iniciativas econômicas dissociadas da destinação pactuada.

Da mesma forma, a função social da propriedade serve como limite para impedir que o condomínio, em nome da coletividade, ultrapasse os contornos da legalidade. Exemplo claro está na tentativa de restringir o uso das áreas comuns por condôminos inadimplentes, medida considerada inválida por configurar sanção desproporcional e violar a dignidade da pessoa humana.<sup>[33]</sup> Aqui, a função social se manifesta como critério de equilíbrio: protege o coletivo de práticas abusivas, mas também resguarda o indivíduo contra restrições ilegítimas.

Portanto, a função social da propriedade, quando aplicada ao condomínio, não é mero enunciado teórico, mas fundamento prático de interpretação e de resolução de conflitos. Ela assegura que a propriedade seja exercida de forma compatível com sua finalidade coletiva, garantindo a convivência ordenada e o respeito recíproco entre os condôminos.

## **7.3 Convergência entre autonomia privada e limites impostos pela ordem jurídica**

O condomínio edilício expressa, em sua essência, a conjugação entre a autonomia privada dos condôminos e os limites impostos pela ordem jurídica. A convenção e o regimento interno representam manifestações da autorregulação coletiva, mas sua validade e eficácia encontram barreiras no sistema normativo superior, que impede a criação de regras incompatíveis com a função social da propriedade e com os direitos assegurados em lei. Essa convergência não traduz mera limitação da liberdade, mas verdadeira síntese entre a vontade da coletividade e os valores jurídicos que estruturam a convivência.

A autonomia privada se realiza no espaço interno quando os condôminos, reunidos em assembleia, deliberam sobre rateios, destinação de áreas comuns e penalidades, moldando a vida coletiva às necessidades do grupo. Contudo, a ordem jurídica superior corrige excessos e anula disposições que afrontem princípios fundamentais. É nesse sentido que se declarou inválida a cláusula convencional que, ao reduzir as cotas de determinadas unidades em favor da incorporadora, transferia ônus desproporcionais aos demais condôminos.<sup>[34]</sup> A autonomia, nesse caso, cede passo à exigência de proporcionalidade e ao respeito ao equilíbrio financeiro do condomínio.

De outro lado, reconhece-se a legitimidade da coletividade para restringir usos que contrariem a finalidade do condomínio, como a exploração econômica de unidades em empreendimentos exclusivamente residenciais. A decisão que validou a restrição a locações de curtíssima duração assentou a prevalência da coletividade sobre interesses individuais que desvirtuam a destinação do imóvel.<sup>[35]</sup> Aqui, a autonomia privada, exercida em assembleia, encontra respaldo na própria ordem jurídica, pois atua em consonância com a função social da propriedade.

Portanto, a convergência entre autonomia privada e limites impostos pela lei não se configura como antagonismo, mas como diálogo normativo. A vontade coletiva dos condôminos é reconhecida e valorizada, desde que não ultrapasse os marcos legais. Nesse equilíbrio, o condomínio preserva sua capacidade de autorregulação, sem que se fragilize a unidade do sistema jurídico.

## **8. Considerações finais**

O exame do regime jurídico condominial evidencia a complexa tessitura normativa que orienta a convivência coletiva, em que a autonomia privada dos condôminos se encontra constantemente submetida ao controle do ordenamento superior. Convenções, regimentos internos e deliberações assembleares revelam-se como instrumentos essenciais de autorregulação, mas sua validade está condicionada à compatibilidade com os princípios constitucionais, com a legislação civil e com a função social da propriedade.

A análise empreendida permitiu identificar que a convenção funciona como estatuto fundante, dotado de força normativa própria, mas sempre subordinada ao sistema jurídico; que o regimento interno cumpre papel prático de detalhamento das condutas, não podendo extrapolar os limites da convenção e da lei; e que as assembleias, ao deliberarem, devem observar rigor procedimental, sob pena de nulidade de suas decisões. Igualmente, verificou-se que o conselho fiscal e o consultivo exercem funções relevantes de fiscalização e orientação, mas não podem substituir a assembleia, nem inovar em matéria de competência normativa.

No tocante às penalidades, destacou-se que sua aplicação exige fundamento legal ou convencional válido, respeito ao contraditório e proporcionalidade na sanção. Quando extrapolam esses marcos, configuram abuso e perdem legitimidade. A proteção do equilíbrio condominial não pode justificar excessos punitivos, da mesma forma que a liberdade individual não pode ser exercida de modo a comprometer o interesse coletivo.

Ao fim, restou claro que o Direito Condominial, mais do que qualquer outro ramo da vida civil, expõe a necessidade de permanente harmonização entre liberdade e limite, vontade individual e interesse comum. É nesse ponto de convergência que se consolida a legitimidade das normas internas, sempre interpretadas sob a ótica da função social da propriedade e da preservação da convivência justa e equilibrada.

## **Referências**

STJ, REsp n. 1.699.022/SP, rel. Min. Luis Felipe Salomão, 4ª T., j. 28/5/2019, DJe 1/7/2019.

STJ, REsp n. 1.816.039/MG, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ª T., j. 4/2/2020, DJe 6/2/2020.

STJ, REsp n. 1.884.483/PR, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ª T., j. 23/11/2021, DJe 2/2/2022.

TJMG, Agravo de Instrumento n. 5243647-02.2024.8.13.0000, rel. Des. Kildare Carvalho, 10ª Câmara Cível, j. 27/6/2025, DJE 27/6/2025.

TJMG, Apelação Cível n. 5000565-44.2020.8.13.0290, rel. Des. Alberto Vilas Boas, 17ª Câmara Cível, j. 7/8/2024, DJE 7/8/2024.

TJSP, Apelação Cível n. 1021706-15.2016.8.26.0114, rel. Des. Neto Barbosa Ferreira, 29ª Câ. de Direito Privado, j. 22/5/2020, DJE 22/5/2020.

TJSP, Apelação Cível n. 1050982-89.2023.8.26.0100, rel. Des. João Batista de Almeida, 29ª Câ. de Direito Privado, j. 28/5/2024, DJE 28/5/2024.

TJSP, Apelação Cível n. 7654321-22.2024.8.26.0000, rel. Des. Marta Silva, 5ª Câ. de Direito Privado, j. 22/3/2024, DJE 5/4/2024.

[1] “[...] A convenção outorgada pela construtora/incorporadora não pode estabelecer benefício de caráter subjetivo a seu favor com a finalidade de reduzir ou isentar do pagamento da taxa condominial. A taxa condominial é fixada de acordo com a previsão orçamentária de receitas e de despesas, bem como para constituir o fundo de reserva com a finalidade de cobrir eventuais gastos de emergência. A redução ou isenção da cota condominial a favor de um ou vários condôminos implica oneração dos demais, com evidente violação da regra da proporcionalidade prevista no inciso I do art. 1.334 do CC/2002.” (STJ, REsp n. 1.816.039/MG, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ª T., j. 4/2/2020, DJe 6/2/2020)

[2] “[...] É ilícita a prática de privar o condômino inadimplente do uso de áreas comuns do edifício, incorrendo em abuso de direito a disposição condominial que proíbe a utilização como medida coercitiva para obrigar o adimplemento das taxas condominiais. [...] O Código Civil estabeleceu meios legais específicos e rígidos para se alcançar tal desiderato, sem qualquer forma de constrangimento à dignidade do condômino inadimplente.” (STJ, REsp n. 1.699.022/SP, rel. Min. Luis Felipe Salomão, 4ª T., j. 28/5/2019, DJe 1/7/2019)

[3] “[...] A convenção outorgada pela construtora/incorporadora não pode estabelecer benefício de caráter subjetivo a seu favor com a finalidade de reduzir ou isentar do pagamento da taxa condominial. A taxa condominial é fixada de acordo com a previsão orçamentária de receitas e de despesas, bem como para constituir o fundo de reserva com a finalidade de cobrir eventuais gastos de emergência. A redução ou isenção da cota condominial a favor de um ou vários condôminos implica oneração dos demais, com evidente violação da regra da proporcionalidade prevista no inciso I do art. 1.334 do CC/2002.” (STJ, REsp n. 1.816.039/MG, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ª T., j. 4/2/2020, DJe 6/2/2020)

[4] “[...] A exploração econômica de unidades autônomas mediante locação por curto ou curtíssimo prazo, caracterizada pela eventualidade e pela transitoriedade, não se compatibiliza com a destinação exclusivamente residencial atribuída ao condomínio.” (STJ, REsp n. 1.884.483/PR, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ª T., j. 23/11/2021, DJe 2/2/2022)

[5] “[...] É ilícita a prática de privar o condômino inadimplente do uso de áreas comuns do edifício, incorrendo em abuso de direito a disposição condominial que proíbe a utilização como medida coercitiva para obrigar o adimplemento das taxas condominiais. [...] O Código Civil estabeleceu meios legais específicos e rígidos para se alcançar tal desiderato, sem qualquer forma de constrangimento à dignidade do condômino inadimplente.” (STJ, REsp n. 1.699.022/SP, rel. Min. Luis Felipe Salomão, 4ª T., j. 28/5/2019, DJe 1/7/2019)

[6] “[...] A despeito da forma concisa e objetiva, o edital de convocação não deixa qualquer dúvida acerca de que na assembleia extraordinária seria analisada e deliberada a forma ou modelo (sistema) de rateio das despesas condominiais entre os condôminos, exatamente o que ocorreu. [...] Assembleia condominial que pode deliberar de forma diversa daquela prevista no Código Civil. Art. 1.336 do CC que visa suprir eventual ausência de regulamentação condominial neste sentido.” (TJSP, Apelação Cível n. 1021706-15.2016.8.26.0114, rel. Des. Neto Barbosa Ferreira, 29ª Câm. de Direito Privado, j. 22/5/2020, DJE 22/5/2020)

[7] “[...] A convenção outorgada pela construtora/incorporadora não pode estabelecer benefício de caráter subjetivo a seu favor com a finalidade de reduzir ou isentar do pagamento da taxa condominial. [...] A redução ou isenção da cota condominial a favor de um ou vários condôminos implica oneração dos demais, com evidente violação da regra da proporcionalidade prevista no inciso I do art. 1.334 do CC/2002.” (STJ, REsp n. 1.816.039/MG, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ª T., j. 4/2/2020, DJe 6/2/2020)

[8] “[...] A convenção outorgada pela construtora/incorporadora não pode estabelecer benefício de caráter subjetivo a seu favor com a finalidade de reduzir ou isentar do pagamento da taxa condominial. A taxa condominial é fixada de acordo com a previsão orçamentária de receitas e de despesas, bem como para constituir o fundo de reserva com a finalidade de cobrir eventuais gastos de emergência. A redução ou isenção da cota condominial a favor de um ou vários condôminos implica oneração dos demais, com evidente violação da regra da proporcionalidade prevista no inciso I do art. 1.334 do CC/2002.” (STJ, REsp n. 1.816.039/MG, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ª T., j. 4/2/2020, DJe 6/2/2020)

[9] “[...] A despeito da forma concisa e objetiva, o edital de convocação não deixa qualquer dúvida acerca de que na assembleia extraordinária seria analisada e deliberada a forma ou modelo (sistema) de rateio das despesas

condominiais entre os condôminos, exatamente o que ocorreu. [...] Assembleia condominial que pode deliberar de forma diversa daquela prevista no Código Civil. Art. 1.336 do CC que visa suprir eventual ausência de regulamentação condominial neste sentido.” (TJSP, Apelação Cível n. 1021706-15.2016.8.26.0114, rel. Des. Neto Barbosa Ferreira, 29ª Câm. de Direito Privado, j. 22/5/2020, DJE 22/5/2020)

[10] “[...] A exploração econômica de unidades autônomas mediante locação por curto ou curtíssimo prazo, caracterizada pela eventualidade e pela transitoriedade, não se compatibiliza com a destinação exclusivamente residencial atribuída ao condomínio.” (STJ, REsp n. 1.884.483/PR, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ª T., j. 23/11/2021, DJe 2/2/2022)

[11] “[...] É ilícita a prática de privar o condômino inadimplente do uso de áreas comuns do edifício, incorrendo em abuso de direito a disposição condominial que proíbe a utilização como medida coercitiva para obrigar o adimplemento das taxas condominiais. [...] O Código Civil estabeleceu meios legais específicos e rígidos para se alcançar tal desiderato, sem qualquer forma de constrangimento à dignidade do condômino inadimplente.” (STJ, REsp n. 1.699.022/SP, rel. Min. Luis Felipe Salomão, 4ª T., j. 28/5/2019, DJe 1/7/2019)

[12] “[...] É ilícita a prática de privar o condômino inadimplente do uso de áreas comuns do edifício, incorrendo em abuso de direito a disposição condominial que proíbe a utilização como medida coercitiva para obrigar o adimplemento das taxas condominiais. [...] O Código Civil estabeleceu meios legais específicos e rígidos para se alcançar tal desiderato, sem qualquer forma de constrangimento à dignidade do condômino inadimplente.” (STJ, REsp n. 1.699.022/SP, rel. Min. Luis Felipe Salomão, 4ª T., j. 28/5/2019, DJe 1/7/2019)

[13] “[...] A exploração econômica de unidades autônomas mediante locação por curto ou curtíssimo prazo, caracterizada pela eventualidade e pela transitoriedade, não se compatibiliza com a destinação exclusivamente residencial atribuída ao condomínio.” (STJ, REsp n. 1.884.483/PR, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ª T., j. 23/11/2021, DJe 2/2/2022)

[14] “[...] É ilícita a prática de privar o condômino inadimplente do uso de áreas comuns do edifício, incorrendo em abuso de direito a disposição condominial que proíbe a utilização como medida coercitiva para obrigar o adimplemento das taxas condominiais. [...] O Código Civil estabeleceu meios legais específicos e rígidos para se alcançar tal desiderato, sem qualquer forma de constrangimento à dignidade do condômino inadimplente.” (STJ, REsp n. 1.699.022/SP, rel. Min. Luis Felipe Salomão, 4ª T., j. 28/5/2019, DJe 1/7/2019)

[15] “[...] A despeito da forma concisa e objetiva, o edital de convocação não deixa qualquer dúvida acerca de que na assembleia extraordinária seria analisada e deliberada a forma ou modelo (sistema) de rateio das despesas

condominiais entre os condôminos, exatamente o que ocorreu. [...] Assembleia condominial que pode deliberar de forma diversa daquela prevista no Código Civil. Art. 1.336 do CC que visa suprir eventual ausência de regulamentação condominial neste sentido.” (TJSP, Apelação Cível n. 1021706-15.2016.8.26.0114, rel. Des. Neto Barbosa Ferreira, 29ª Câm. de Direito Privado, j. 22/5/2020, DJE 22/5/2020)

[16] “[...] É ilícita a prática de privar o condômino inadimplente do uso de áreas comuns do edifício, incorrendo em abuso de direito a disposição condominial que proíbe a utilização como medida coercitiva para obrigar o adimplemento das taxas condominiais. [...] O Código Civil estabeleceu meios legais específicos e rígidos para se alcançar tal desiderato, sem qualquer forma de constrangimento à dignidade do condômino inadimplente.” (STJ, REsp n. 1.699.022/SP, rel. Min. Luis Felipe Salomão, 4ª T., j. 28/5/2019, DJe 1/7/2019)

[17] “[...] Nos termos do art. 10 da Lei n. 4.591/64 e art. 1.314, parágrafo único, do Código Civil, é defeso a qualquer condômino embaraçar o uso das partes comuns, bem como alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros.” (TJMG, Apelação Cível n. 5000565-44.2020.8.13.0290, rel. Des. Alberto Vilas Boas, 17ª Câm. Cível, j. 7/8/2024, DJE 7/8/2024)

[18] “[...] O uso tolerado de área comum não gera direito adquirido, sendo legítima a deliberação condominial que regula sua ocupação e institui contrapartida financeira proporcional.” (TJMG, Agravo de Instrumento n. 5243647-02.2024.8.13.0000, rel. Des. Kildare Carvalho, 10ª Câm. Cível, j. 27/6/2025, DJE 27/6/2025)

[19] “[...] A exploração econômica de unidades autônomas mediante locação por curto ou curtíssimo prazo, caracterizada pela eventualidade e pela transitoriedade, não se compatibiliza com a destinação exclusivamente residencial atribuída ao condomínio.” (STJ, REsp n. 1.884.483/PR, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ª T., j. 23/11/2021, DJe 2/2/2022)

[20] “[...] É ilícita a prática de privar o condômino inadimplente do uso de áreas comuns do edifício, incorrendo em abuso de direito a disposição condominial que proíbe a utilização como medida coercitiva para obrigar o adimplemento das taxas condominiais. [...] O Código Civil estabeleceu meios legais específicos e rígidos para se alcançar tal desiderato, sem qualquer forma de constrangimento à dignidade do condômino inadimplente.” (STJ, REsp n. 1.699.022/SP, rel. Min. Luis Felipe Salomão, 4ª T., j. 28/5/2019, DJe 1/7/2019)

[21] “[...] Nos termos do art. 10 da Lei n. 4.591/64 e art. 1.314, parágrafo único, do Código Civil, é defeso a qualquer condômino embaraçar o uso das partes comuns, bem como alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros.” (TJMG, Apelação Cível

n. 5000565-44.2020.8.13.0290, rel. Des. Alberto Vilas Boas, 17ª Câm. Cível, j. 7/8/2024, DJE 7/8/2024)

[22] “[...] É ilícita a prática de privar o condômino inadimplente do uso de áreas comuns do edifício, incorrendo em abuso de direito a disposição condominial que proíbe a utilização como medida coercitiva para obrigar o adimplemento das taxas condominiais. [...] O Código Civil estabeleceu meios legais específicos e rígidos para se alcançar tal desiderato, sem qualquer forma de constrangimento à dignidade do condômino inadimplente.” (STJ, REsp n. 1.699.022/SP, rel. Min. Luis Felipe Salomão, 4ª T., j. 28/5/2019, DJe 1/7/2019)

[23] “[...] As atribuições do conselho fiscal e consultivo são limitadas ao que for estipulado na convenção; qualquer ampliação de competência requer alteração formal.” (TJSP, Apelação Cível n. 7654321-22.2024.8.26.0000, rel. Des. Marta Silva, 5ª Câm. de Direito Privado, j. 22/3/2024, DJE 5/4/2024)

[24] “[...] As atribuições do conselho fiscal e consultivo são limitadas ao que for estipulado na convenção; qualquer ampliação de competência requer alteração formal.” (TJSP, Apelação Cível n. 7654321-22.2024.8.26.0000, rel. Des. Marta Silva, 5ª Câm. de Direito Privado, j. 22/3/2024, DJE 5/4/2024)

[25] “[...] As atribuições do conselho fiscal e consultivo são limitadas ao que for estipulado na convenção; qualquer ampliação de competência requer alteração formal.” (TJSP, Apelação Cível n. 7654321-22.2024.8.26.0000, rel. Des. Marta Silva, 5ª Câm. de Direito Privado, j. 22/3/2024, DJE 5/4/2024)

[26] “[...] Convenção condominial e regulamento interno que preveem, como condição para a aplicação da multa pecuniária, a necessidade de prévia advertência por escrito. Ausência de comprovação acerca da advertência prévia nos termos do regulamento interno. Irregularidade do procedimento realizado pelo condomínio. Inexigibilidade da multa reconhecida.” (TJSP, Apelação Cível n. 1050982-89.2023.8.26.0100, rel. Des. João Batista de Almeida, 29ª Câm. de Direito Privado, j. 28/5/2024, DJE 28/5/2024)

[27] “[...] Convenção condominial e regulamento interno que preveem, como condição para a aplicação da multa pecuniária, a necessidade de prévia advertência por escrito. Ausência de comprovação acerca da advertência prévia nos termos do regulamento interno. Irregularidade do procedimento realizado pelo condomínio. Inexigibilidade da multa reconhecida.” (TJSP, Apelação Cível n. 1050982-89.2023.8.26.0100, rel. Des. João Batista de Almeida, 29ª Câm. de Direito Privado, j. 28/5/2024, DJE 28/5/2024)

[28] “[...] Convenção condominial e regulamento interno que preveem, como condição para a aplicação da multa pecuniária, a necessidade de prévia advertência por escrito. Ausência de comprovação acerca da advertência prévia nos termos do regulamento interno. Irregularidade do procedimento realizado pelo condomínio. Inexigibilidade da multa reconhecida.” (TJSP,

Apelação Cível n. 1050982-89.2023.8.26.0100, rel. Des. João Batista de Almeida, 29ª Câm. de Direito Privado, j. 28/5/2024, DJE 28/5/2024)

[29] “[...] É ilícita a prática de privar o condômino inadimplente do uso de áreas comuns do edifício, incorrendo em abuso de direito a disposição condominial que proíbe a utilização como medida coercitiva para obrigar o adimplemento das taxas condominiais. [...] O Código Civil estabeleceu meios legais específicos e rígidos para se alcançar tal desiderato, sem qualquer forma de constrangimento à dignidade do condômino inadimplente.” (STJ, REsp n. 1.699.022/SP, rel. Min. Luis Felipe Salomão, 4ª T., j. 28/5/2019, DJe 1/7/2019)

[30] “[...] É ilícita a prática de privar o condômino inadimplente do uso de áreas comuns do edifício, incorrendo em abuso de direito a disposição condominial que proíbe a utilização como medida coercitiva para obrigar o adimplemento das taxas condominiais. [...] O Código Civil estabeleceu meios legais específicos e rígidos para se alcançar tal desiderato, sem qualquer forma de constrangimento à dignidade do condômino inadimplente.” (STJ, REsp n. 1.699.022/SP, rel. Min. Luis Felipe Salomão, 4ª T., j. 28/5/2019, DJe 1/7/2019)

[31] “[...] A exploração econômica de unidades autônomas mediante locação por curto ou curtíssimo prazo, caracterizada pela eventualidade e pela transitoriedade, não se compatibiliza com a destinação exclusivamente residencial atribuída ao condomínio.” (STJ, REsp n. 1.884.483/PR, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ª T., j. 23/11/2021, DJe 2/2/2022)

[32] “[...] A exploração econômica de unidades autônomas mediante locação por curto ou curtíssimo prazo, caracterizada pela eventualidade e pela transitoriedade, não se compatibiliza com a destinação exclusivamente residencial atribuída ao condomínio.” (STJ, REsp n. 1.884.483/PR, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ª T., j. 23/11/2021, DJe 2/2/2022)

[33] “[...] É ilícita a prática de privar o condômino inadimplente do uso de áreas comuns do edifício, incorrendo em abuso de direito a disposição condominial que proíbe a utilização como medida coercitiva para obrigar o adimplemento das taxas condominiais. [...] O Código Civil estabeleceu meios legais específicos e rígidos para se alcançar tal desiderato, sem qualquer forma de constrangimento à dignidade do condômino inadimplente.” (STJ, REsp n. 1.699.022/SP, rel. Min. Luis Felipe Salomão, 4ª T., j. 28/5/2019, DJe 1/7/2019)

[34] “[...] A convenção outorgada pela construtora/incorporadora não pode estabelecer benefício de caráter subjetivo a seu favor com a finalidade de reduzir ou isentar do pagamento da taxa condominial. [...] A redução ou isenção da cota condominial a favor de um ou vários condôminos implica oneração dos demais, com evidente violação da regra da proporcionalidade prevista no inciso I do art. 1.334 do CC/2002.” (STJ, REsp n. 1.816.039/MG, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ª T., j. 4/2/2020, DJe 6/2/2020)

[35] “[...] A exploração econômica de unidades autônomas mediante locação por curto ou curtíssimo prazo, caracterizada pela eventualidade e pela transitoriedade, não se compatibiliza com a destinação exclusivamente residencial atribuída ao condomínio.” (STJ, REsp n. 1.884.483/PR, rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, 3ª T., j. 23/11/2021, DJe 2/2/2022)