

## CESAR CALO PEGHINI

*Doutor em Direito Civil pela PUC/SP (2017). Mestre em Função Social do Direito pela Faculdade Autônoma de Direito FADISP (2009). Especialista em Direito do Consumidor na experiência do Tribunal da Justiça da União Européia e na Jurisprudência Espanhola, pela Universidade de Castilla-La Mancha, Toledo/ES (2018). Especialista em Direito Civil pela Instituição Toledo de Ensino ITE (2010). Especialista em Direito Civil e Processo Civil pela Escola Paulista de Direito - EPD (2008). Graduado em Direito pelo Centro Universitário das Faculdades Metropolitanas Unidas - FMU (2005). Professor 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 visitante em cursos de pós-graduação lato sensu. Diretor de Eventos do Instituto Brasileiro de Direito Contratual (IBDCONT). Associado ao Instituto Brasileiro de Direito da Família (IBDFAM) e ao Instituto Brasileiro de Política e Direito do Consumidor (BRASILCON).*

# Direito Condominial

**Direito Condominial**

© Cesar Calo Peghini

EDITORA MIZUNO 2021

Revisão: Paulo de Moraes

<b>Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)</b> <b>(eDOC BRASIL, Belo Horizonte/MG)</b>	
P376m	Peghini, Cesar Calo. Direito condominial / Cesar Calo Peghini. – Leme, SP: Mizuno, 2021. 164 p. : 14 x 21 cm  ISBN 978-65-5526-143-1  1. Direito Condominial. 2. Condomínios – Legislação – Brasil. I. Título.    <div style="text-align: right;">CDD 346.81</div>
<b>Elaborado por Maurício Amormino Júnior – CRB6/2422</b>	

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](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>Condomínio</b> .....	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

<b>Condomínio Geral</b> .....	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

<b>Condomínio Edilício</b> .....	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 edilício .....	60
3.5.1 Síndico .....	61
3.5.2 Assembleia.....	64
3.5.3 Conselho fiscal.....	79
3.6 Direitos, deveres e responsabilidades no condomínio edilício.....	71
3.6.1 Direitos do condômino.....	72
3.6.2 Deveres do condômino.....	74
3.6.3 Responsabilidades do condômino.....	77
3.7 Temas polêmicos .....	85
3.7.1 Animais .....	86
3.7.2 Utilização do imóvel .....	90
3.7.3 Cultos religiosos .....	90
3.7.4 Roubo e furto nas áreas comuns .....	92
3.7.5 Alteração e/ou reforma de fachada .....	94
3.7.6 Utilização de torres .....	95
3.7.7 Limitação de área de uso comum.....	96
3.7.8 Rateio das despesas .....	98
3.7.9 Taxa condominial.....	100
3.7.10 Desconto de pontualidade.....	105
3.7.11 Cobertura em área comum.....	107
3.7.12 Responsabilidade civil por infiltração de água.....	108
3.7.13 Agressões entre os condôminos.....	110
3.7.14 Ato de preposto (porteiro e zelador).....	110
3.7.15 Responsabilidade civil por acidente em elevador .....	111
3.7.16 Vagas de garagem .....	112
3.7.17 Defenestramento.....	115
3.7.18 Discriminação racial, sexual e social .....	116
3.7.19 Direito de voto do locatário .....	118
3.7.20 Exclusão de condômino.....	119
3.8 Extinção do condomínio edilício .....	123

**CAPÍTULO 4**

<b>Novas Modalidades de Condomínios .....</b>	<b>127</b>
4.1 Introdução .....	127
4.2 Condomínio de lotes .....	128
4.3 Condomínio urbano simples .....	133
4.4 Loteamento de acesso controlado .....	136

**CAPÍTULO 5**

<b>Condomínio Especial: Multipropriedade ou <i>Time Sharing</i> ...</b>	<b>139</b>
5.1 Introdução .....	139
5.2 Conceito e características .....	141
5.3 Natureza jurídica .....	145
5.4 Instituição da multipropriedade.....	147
5.5 Direitos, deveres e sanções.....	149
5.6 Administração da multipropriedade .....	152
5.7 Especificidades normativas para as unidades autônomas .....	153

<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>157</b>
--------------------------	------------

<b>ÍNDICE ALFABÉTICO REMISSIVO .....</b>	<b>161</b>
--	------------