

*FÁBIO HANADA*

*CLÁUDIO SHINJI HANADA (in memoriam)*

# CONDOMÍNIO EDILÍCIO

TEMAS SENSÍVEIS E PONTOS DE VISTA RELEVANTES



São Paulo – SP  
2026

# SUMÁRIO

---

---

APRESENTAÇÃO	9
PREFÁCIO	11
CONVENÇÃO CONDOMINIAL – QUÓRUM ESPECÍFICO – INSUFICIÊNCIA – SUPRIMENTO JUDICIAL DA VONTADE	15
ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA – PROPRIETÁRIA DE IMÓVEL EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO	23
O CONDOMÍNIO E O SÍNDICO RESPONDEM PELOS ATOS ARBITRÁRIOS E ILEGAIS PERPETRADOS POR “SUGESTÃO” DO SEU PATRONO?	25
ADVOGADO – LEI Nº 8.906/1994 – DEVER DE PRESTAR CONTAS <i>PORMENORIZADAS</i> AO CLIENTE / CONDOMÍNIO	31
AÇÃO DE EXECUÇÃO – PRESTAÇÕES VINCENDAS – INCLUSÃO NO DÉBITO EXEQUENDO	37

CONDOMÍNIO – MULTIPROPRIEDADE – DESPESAS CONDOMINIAIS – COBRANÇA	43
EMPREGADA DOMÉSTICA – “RESIDÊNCIA” NA UNIDADE AUTÔNOMA – DIREITO DE UTILIZAR A ÁREA DE LAZER DO CONDOMÍNIO?	47
BIBLIOGRAFIA	87
JURISPRUDÊNCIA	89

## CONVENÇÃO CONDOMINIAL – QUÓRUM ESPECÍFICO – INSUFICIÊNCIA – SUPRIMENTO JUDICIAL DA VONTADE

---

---

1. Muito se discute se o Judiciário pode suprir a manifestação de vontade dos condôminos.

2. A ação de “suprimento de vontade” – de procedimento de jurisdição voluntária –, é uma medida judicial que permite o magistrado suprir a vontade de uma das partes envolvidas num negócio jurídico.

Trata-se de medida excepcional utilizada em situações específicas.

São seus requisitos: (i) a existência de um direito lesado ou ameaçado, (ii) o risco de dano irreparável ou de difícil reparação, e (iii) a demonstração da necessidade da intervenção judicial.

3. Tal medida excepcional pode ser utilizada para suprir a presença de condôminos nas assembleias – dificuldades de reunir *quórum* suficiente –, para aprovação de

temas sensíveis, que demandam *quórum* específico na Convenção Condominial?

Analisando a matéria, deixou claro o Desembargador **Mario A. Silveira**:

“**não** há lugar para o pretendido suprimento judicial, **que não pode se sobrepor à convenção condominial** e à legislação de regência, cujos dispositivos se assemelham em função da necessidade de deliberação do tema em assembleia, **e da formação de um quórum** para modificações no edifício.” (negrito e grifo nosso)

(TJSP – Apelação nº 1028811-94.2017.8.26.0506 – 33ª Câmara de Direito Privado – j. 28/02/2018).

Na mesma esteira os Magistrados:

›› **Ana Paula Colabono Arias**:

“E, em que pese às alegações do autor, a vontade da maioria dos condôminos não pode ser suprida pelo provimento judicial, exceto na hipótese descrita no artigo 1.350, § 2º, do Código Civil, expressamente relacionada às contas condominiais.

(...)

Com efeito, o ‘ato constitutivo de um direito estatutário cria a normação de conduta para um agrupamento social reduzido, ditando regras de comportamento, assegurando direitos e impondo deveres. No tocante a estes últimos, cumpre notar que o regulamento

# ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA – PROPRIETÁRIA DE IMÓVEL EM CONDOMÍNIO EDILÍCIO

---

---

1. O fato de um ente público ser proprietário de um imóvel em condomínio edilício, *permissa maxima venia*, **não** obriga, o condomínio edilício, a seguir as regras aplicáveis à Administração Pública, vale dizer, de Direito Público.

2. A administração do condomínio é regida pelo Direito Privado.

Como coproprietário, o ente público se submete a esse regime, de Direito Privado, atuando no mesmo plano jurídico dos particulares.

O tema já foi objeto de decisão pela E. 5ª Turma do C. Superior Tribunal de Justiça – Recurso Especial nº 1.413.804-MG –, relator Ministro **Reynaldo Soares da Fonseca**:

“A hipótese é de um *condomínio edilício*, regido pelo Direito Privado – arts. 1.331 e seguintes do Código Civil e Lei 4.591/1964 e alterações posteriores. Não

se examina, pois, sequer se há maioria de fração ideal do imóvel pelo Poder Público. O direito aplicável não tem natureza pública. O instituto (condomínio) é de direito privado.

(...)

O condomínio edilício é ente despersonalizado regido pelo Direito Privado. A administração compete ao síndico, cabendo-lhe prestar contas de suas atividades aos demais condôminos. O poder público, quando participa de um condomínio edilício, só por essa característica, não tem prevalência sobre os demais condôminos. Assim, não pode obrigá-los a seguir as regras aplicáveis à Administração Pública, sob pena de subverter a própria natureza do instituto, obstando os procedimentos rotineiros indispensáveis ao cumprimento das atividades de gestão do condomínio.

Registre-se que os condomínios edilícios não figuram dentre aqueles entes obrigados a licitar mencionados no art. 37, XXI, da Constituição Federal ou na Lei 8.666/1993 (União, Estados, Distrito Federal e Municípios ou órgãos da Administração direta e fundos especiais, autarquias, fundações públicas, empresas públicas, sociedades de economia mista e demais entidades controladas direta ou indiretamente pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios).”

(j. 08/09/2015)

**Sublinhe-se:** o fato de um ente público integrar um condomínio edilício, não o transforma, o condomínio edilício, em entidade pública a se submeter às regras do Direito Público.

# O CONDOMÍNIO E O SÍNDICO RESPONDEM PELOS ATOS ARBITRÁRIOS E ILEGAIS PERPETRADOS POR “SUGESTÃO” DO SEU PATRONO?

---

---

1. Dispõem os artigos 186 e 927, ambos do Código Civil:

“Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.”

“Art. 927. Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo.”

Estabelece o artigo 133, da Constituição Federal:

“Art. 133. O advogado é indispensável à administração da justiça, sendo inviolável por seus atos e manifestações no exercício da profissão, **nos limites da lei.**” (negrito nosso)



Reza o artigo 32, do Estatuto da Advocacia e da OAB (Lei nº 8.906/94):

“Art. 32. O advogado é responsável pelos atos que, no exercício profissional, praticar com dolo ou culpa.”

2. Extrapolando os limites da legalidade, o advogado responde pelos danos causados aos clientes, ou a terceiros, se decorrentes de erro grave, inescusável, ou de ato ou omissão praticado com culpa, em sentido amplo.

Aqui, não se discute se a atuação do advogado é de meio ou de resultado, mas sim a ocorrência de um ato ilícito que gerou o dever de indenizar.

Responsabilizado o condomínio por ato arbitrário e ilegal, perpetrado por “sugestão” do seu advogado, poderá ressarcir-se através da ação regressiva, na forma do artigo 934, do Código Civil:

“Art. 934. Aquele que ressarcir o dano causado por outrem pode reaver o que houver pago daquele por quem pagou, salvo se o causador do dano for descendente seu, absoluta ou relativamente incapaz.”

**A E. 8ª. Câmara Cível do C. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, já teve oportunidade de proclamar:**

“O recurso interposto é tempestivo e ostenta os demais requisitos de admissibilidade, razão porque o conheço. Cinge-se a controvérsia recursal em

# ADVOGADO – LEI Nº 8.906/1994 – DEVER DE PRESTAR CONTAS *PORMENORIZADAS* AO CLIENTE / CONDOMÍNIO

---

---

## 1. Estabelece o inciso VIII, do artigo 1.348, do Código Civil:

“Art. 1.348. Compete ao síndico:

(...)

VIII – prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas.”

O síndico é obrigado a prestar contas anualmente, de forma minuciosa e documentada, na assembleia ordinária e quando exigidas.

2. O advogado do condomínio, por sua vez, é obrigado a prestar contas *pormenorizadas* ao cliente (Lei nº 8.906, de 4 de julho de 1994<sup>1</sup>, artigo 34, inciso XXI<sup>2</sup>).

---

<sup>1</sup> “ESTATUTO DA ADVOCACIA E A ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL”.

<sup>2</sup> “XXI – recusar-se, injustificadamente, a prestar contas ao cliente de quantias recebidas dele ou de terceiros por conta dele”.

Leciona a Professora **Maria Helena Diniz**:

“**PORMENORIZAR**. Expor minudentemente.”,

(*DICIONÁRIO JURÍDICO*, volume 3, São Paulo: Saraiva, 1998, pág. 642).

vale dizer, prestar contas com minúcias.

Violado esse dever, o advogado cometerá infração disciplinar punível com suspensão de 30 dias a 12 meses<sup>3</sup>, podendo ser cumulada com multa variável “entre o mínimo correspondente ao valor de uma anuidade e o máximo de seu décuplo”<sup>4</sup>.

Nula é a cláusula no contrato de honorários que dispensa a prestação de contas ao cliente.

**2.1.** Caracteriza também infração a recusa ***injustificada*** de prestar contas.

Relativamente à expressão ***recusa injustificada do advogado prestar contas***, já se pronunciaram os Advogados:

›› **Gladston Mamede**:

“O conceito de recusa injustificada, porém, é muito limitado, alcançando hipóteses restritas, raras.

---

<sup>3</sup> Art. 37, inc. I, § 1º, do “Estatuto da Advocacia e a Ordem dos Advogados do Brasil”.

<sup>4</sup> Art. 39, do “Estatuto da Advocacia e a Ordem dos Advogados do Brasil”.

# AÇÃO DE EXECUÇÃO – PRESTAÇÕES VINCENDAS – INCLUSÃO NO DÉBITO EXEQUENDO

---

---

1. Estabelece o inciso X, do artigo 784, do Código de Processo Civil:

“Art. 184. São títulos executivos extrajudiciais:

(...)

X. o crédito referente às contribuições ordinárias e extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas.”

Muito se discutiu se a inclusão das parcelas vincendas após a citação do executado no processo ou no cumprimento de sentença viola o princípio do contraditório e da ampla defesa.

O **C. Superior Tribunal de Justiça** colocou uma “pá de cal” sobre a questão:

“RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE CONTAS CONDOMINIAIS. INCLUSÃO DAS PARCELAS VINCENDAS NO DÉBITO EXEQUENDO. POSSIBILIDADE. PREVISÃO LEGAL CONTIDA NOS ARTS. 323 E 771, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. DÉBITOS ORIGINADOS DA MESMA RELAÇÃO OBRIGACIONAL. AUSÊNCIA DE DESCARACTERIZAÇÃO DOS REQUISITOS DO TÍTULO EXECUTIVO (LIQUIDEZ, CERTEZA E EXIGIBILIDADE) NA HIPÓTESE. HOMENAGEM AOS PRINCÍPIOS DA EFETIVIDADE E ECONOMIA PROCESSUAL. RECURSO PROVIDO.

1. O cerne da controvérsia consiste em saber se, à luz das disposições do Código de Processo Civil de 2015, é possível a inclusão, em ação de execução de título extrajudicial, das parcelas vincendas no débito exequendo, até o cumprimento integral da obrigação no curso do processo.

2. O art. 323 do CPC/2015 estabelece que: ‘Na ação que tiver por objeto cumprimento de obrigação em prestações sucessivas, essas serão consideradas incluídas no pedido, independentemente de declaração expressa do autor, e serão incluídas na condenação, enquanto durar a obrigação, se o devedor, no curso do processo, deixar de pagá-las ou de consigná-las’.

2.1. Embora o referido dispositivo legal se refira à tutela de conhecimento, revela-se perfeitamente possível aplicá-lo ao processo de execução, a fim de permitir a inclusão das parcelas vincendas no débito

# CONDOMÍNIO – MULTIPROPRIEDADE – DESPESAS CONDOMINIAIS – COBRANÇA

---

---

**1.** O condomínio em multipropriedade é regido pelo Código Civil nos artigos 1.358-B a 1.358-U.

O artigo 1.358-C, do Código Civil, assim conceitua o condomínio em multipropriedade:

“Art. 1.358-C. Multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração ideal de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.”

No condomínio em multipropriedade o multiproprietário, ao mesmo tempo em que é titular do imóvel – e não de uma fração ideal sobre ele –, possui um direito limitadíssimo de uso.

Aqui, cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração ideal de tempo e não do espaço físico do bem.

2. A cobrança da quota condominial sob o regime de multipropriedade engloba apenas os dias em que o imóvel esteve disponível para a utilização?

Estabelece o inciso I, do artigo 1.336, do Código Civil:

“Art. 1.336. São deveres do condômino:

I – contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção.” (grifo nosso)

A cobrança da quota condominial não pode ter o mesmo tratamento da taxa de fruição, já que aquela está relacionada à própria coisa, e não ao tempo em que cada proprietário da fração ideal dela pode se utilizar.

A jurisprudência do C. **Tribunal bandeirante**:

“Observa-se, assim, que o rateio das despesas condominiais foi convencionado em consonância com a forma prevista no artigo 1.336 do Código Civil, inciso I, segundo o qual é dever do condômino *contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição contrária na convenção*.

Daí porque, respeitada a convicção do Douto Magistrado, não é possível acolher a tese de que os réus seriam responsáveis por apenas 35 dias, correspondentes ao número de dias em que o imóvel ficou disponibilizado para uso dos réus.”

## EMPREGADA DOMÉSTICA – “RESIDÊNCIA” NA UNIDADE AUTÔNOMA – DIREITO DE UTILIZAR A ÁREA DE LAZER DO CONDOMÍNIO?

---

---

1. A discussão do tema tem trazido AINDA desconforto aos condomínios.

A “empregada” que, **por força de contrato de trabalho**, “mora” com o seu empregador e/ou familiares na unidade autônoma, **não** pode ter, como tal, o **direito de utilizar as áreas de lazer do condomínio**, segundo o magistério dos Magistrados:

» **James Siano:**

“Consta no art. 5º, II, da Convenção de Condomínio ser direito dos condôminos ‘*usar e gozar das partes comuns do Edifício desde que não impeça idêntico direito por parte dos demais condôminos, com as mesmas restrições da alínea anterior*’ (f. 196).

(...)



Quanto à sala de ginástica o Regimento Interno do condomínio dispõe no item 25.5: *‘O condomínio recomenda que todos os condôminos e moradores, antes de utilizarem a sala de ginástica, se submetam à avaliação médica por profissionais habilitados, para certificar-se da ausência de quaisquer problemas de saúde que restrinjam ou impeçam a prática de exercícios físicos’* (f. 226/227).

O termo ‘morador’, apesar da sua generalidade e atecnia, não pode ser interpretado além da expressão jurídica compossuidor.

Quem reside no imóvel por força de contrato de trabalho não é compossuidor, mas sim detentora da posse ou fâmula da posse, porque a presença no apartamento está subordinada à sua condição de empregado, ainda que tenha sido construída com o passar do tempo uma relação também de afeto com o empregador.

Apenas o condômino ou quem ostenta vinculação possessória com o imóvel pode usufruir das áreas comuns. Não há como interpretar de forma mais abrangente, uma vez que a Convenção de Condomínio já delimita em prol do condômino esse direito.

Descabe interpretar norma de regulamento interno como se fosse mais extensiva do que dispositivo presente na Convenção ou mesmo de artigo estabelecido no Código Civil.