

## SUMÁRIO

<b>Introdução</b> .....	17
<b>A atual legislação sobre o condomínio</b> .....	19
<b>Título I: Do condomínio voluntário</b> .....	21
I. Do condomínio – noções gerais .....	23
1. O que é condomínio? .....	23
2. O que pode existir em condomínio? .....	23
3. Quantas espécies de condomínio em imóvel existem? .....	23
4. Quais as leis que disciplinam estes condomínios? .....	24
5. Quais as diferenças fundamentais entre os condomínios ordinário e edilício? .....	24
6. O que é bem divisível e bem indivisível? .....	24
7. Quais as semelhanças entre o condomínio ordinário e o especial? .....	25
II. Do condomínio ordinário .....	25
1. O que é condomínio ordinário? .....	25
2. Sendo de todos o imóvel, qual o direito de cada um sobre ele? .....	25
3. Pode o condômino transferir a sua parte ou gravá-la sem autorização dos demais? .....	25
4. Se todos têm direitos iguais de uso do imóvel, quais os seus deveres? .....	26
5. O que ocorre se um condômino não pagar o que lhe couber no rateio das despesas? .....	26
6. Quer dizer que não há como deixar de pagar? .....	26
7. Pode-se entender como renúncia a simples prolongada inadimplência? .....	26
8. E no caso de abandono, há o mesmo efeito? .....	26
9. No caso de renúncia, qual o destino da parte renunciada? .....	27
10. Se um dos condôminos contrair dívida em proveito do condomínio, qual o seu direito? .....	27
11. E no caso de dívida contraída por todos os condôminos? .....	27
12. Qual a responsabilidade do condômino que perceber frutos do condomínio ou lhe causar danos? .....	27
13. Sendo temporário, como pode se extinguir o condomínio ordinário? .....	27
14. É possível prorrogar o prazo de 5 (cinco) anos do condomínio ordinário? .....	28
III. Da administração do condomínio ordinário .....	28
1. Se todos os condôminos são donos do imóvel em condomínio, qual deles o administra? .....	28
2. Para locar o imóvel, é preciso autorização de todos? .....	28
3. Pode qualquer condômino tomar o imóvel em locação? .....	28
4. Qual a maioria deliberativa do condomínio? .....	28
5. Não há opção? A maioria dos condôminos é obrigada a se subordinar? .....	29
6. E no caso de a votação dar empate? .....	29
7. Como proceder no caso de haver dúvida quanto ao valor do quinhão a fim de se apurar a maioria? .....	29
8. Se um dos condôminos se apossa do imóvel e passa a utilizá-lo, o que ocorre? .....	29
9. E se nem todos puderem faticamente exercer os direitos de condômino? .....	29
10. Há direito de preferência na aquisição do bem a ser vendido? .....	30
11. E se nenhum dos condôminos tiver benfeitorias no imóvel, como proceder? .....	30

12. Pode qualquer condômino dar em locação a sua parte do imóvel a estranho? .....	30
13. E se o condômino usufruir do imóvel? .....	30
14. Estando o imóvel alugado, é possível um dos condôminos retomá-lo para si? .....	31
15. E se o imóvel tiver sido dado em locação pelos outros condôminos de modo irregular? .....	31
16. É possível um condômino promover ação de reivindicação contra outro consorte na coisa comum? .....	31
17. No caso de imóvel indivisível, se for feita a venda sem a ouvida dos demais, o que ocorre? .....	31
18. No caso de haver vários condôminos, todos têm esse mesmo direito? .....	32
19. Quer dizer que a liberdade do condômino de vender a sua parte, sem ouvir os demais, depende de ser ou não ser divisível o imóvel? .....	32
20. Há prazo para o exercício do direito do condômino de haver para si a parte indevidamente vendida sem a sua ouvida? .....	32
<b>Título II: Da criação do condomínio edilício</b> .....	<b>33</b>
I. Prefácio sobre questões da instituição e especificação do condomínio .....	35
II. Instituição do condomínio edilício .....	36
1. Ato da especificação do condomínio .....	36
2. E se ainda não existirem a convenção e o regulamento? .....	36
3. O que significa “instituir” um condomínio? .....	36
4. Como e quais as pessoas que podem instituí-lo? .....	36
5. Como se dá a extinção do condomínio ordinário e a instituição do condomínio edilício? .....	37
6. Quem mais, além dos condôminos, pode instituir um condomínio? .....	37
7. Qual a diferença entre o condomínio em edifício ser instituído pelos condôminos ou por uma só pessoa? .....	38
8. Quer dizer que à existência de um condomínio são essenciais 3 (três) atos? .....	38
9. A convenção pode constar da instituição do condomínio? .....	39
10. Quando é que se faz a atribuição das unidades autônomas? .....	39
11. A convenção pode fazer essa divisão? .....	40
III. Especificação do condomínio edilício .....	40
1. Como é feita a especificação desse condomínio? .....	40
2. O que se compreende nesse registro? .....	40
3. Quem pode especificar um condomínio? .....	41
4. Como se dá a especificação pelo testador? .....	41
5. Como se dá a especificação pelos herdeiros? .....	42
6. Como se dá a especificação pelos condôminos? .....	42
7. É através de contrato que se dá a transformação do condomínio ordinário em especial? .....	42
8. Como se dá a especificação pelo proprietário? .....	43
9. Como se dá a especificação pelo incorporador? .....	43
10. Só há incorporador quando se trata de construção para venda de unidades autônomas? .....	43
11. Ao se pretender, pois, edificar qualquer condomínio no sistema da propriedade horizontal, quando é que se deve fazer a sua instituição e especificação e elaborar a minuta de convenção? .....	44
12. A convenção deve ser elaborada ao mesmo tempo da instituição do condomínio? .....	44
13. No caso de incorporação, não é obrigatório o arquivamento prévio da convenção? .....	45

IV. Do condomínio edilício .....	45
1. O que é condomínio edilício? .....	45
2. O que se compreende como unidades de fins não-residenciais? .....	45
3. Como se caracterizam essas unidades? .....	46
4. O que é fração ideal? .....	46
5. Quais as partes privativas do condômino e quais as partes coletivas? .....	46
6. Como surge o condomínio edilício? .....	47
7. Como se deve proceder na instituição desse condomínio? .....	47
8. O que compreendem esses registros? .....	47
9. Ao ser instituído o condomínio, já se podem declarar quais os titulares das unidades autônomas? .....	47
10. Então a convenção deve ser elaborada ao mesmo tempo da instituição do condomínio? .....	48
11. Quer dizer que a convenção não atribui aos condôminos a propriedade das unidades autônomas? .....	49
12. O que ocorre se a convenção não é registrada? .....	49
13. A lei fala em convenção e minuta de convenção; qual a distinção? .....	49
14. Quem pode instituir um condomínio? .....	50
15. O que é incorporador? .....	51
16. Qual a utilidade da fixação dessa fração ideal? .....	51
17. Quer dizer que no condomínio edilício há sempre duas propriedades pertencentes a cada condômino? .....	51
18. Além das unidades isoladas, há outras dependências de uso exclusivo dos condôminos? .....	51
19. Como podem ser as vagas de garagem? .....	51
20. Qual a eficácia desses tratamentos de vagas de guarda de veículos nas garagens? ....	52
21. Tratando-se de vaga de garagem acessória, é possível seu proprietário vendê-la ou alugá-la a estranho ao condomínio? .....	52
22. A alienação da unidade autônoma por um condômino depende do consentimento dos demais? .....	52
23. Se não estiver quite com suas obrigações condominiais, pode o condômino agir do mesmo modo? .....	52
24. Se, contudo, transferir seus direitos de condômino, estando a dever, quem responde pelos débitos? .....	52
25. É possível a usucapião de alguma parte do edifício em condomínio? .....	53
26. E se essa posse se der por um estranho ao condomínio, o que acontece? .....	53
27. Um condômino pode adquirir por usucapião unidade de outro condômino? .....	53
28. Como surge esse condomínio? .....	54
29. Como surge o condomínio por testamento? .....	54
30. É possível que se dê o condomínio por doação? .....	54
31. Que atos entre vivos podem dar causa a esse tipo de propriedade? .....	54
32. Como os adquirentes proprietários em condomínio de toda a edificação tornam-se proprietários exclusivos das unidades isoladas? .....	55
33. Feito o registro é possível modificá-lo? .....	56
34. De posse desse título, pode o condômino alienar a sua unidade? .....	56
35. Qual o título de propriedade sobre a unidade autônoma? .....	57
36. Como se identificam as unidades autônomas? .....	57
37. Depende de registro público esse instrumento de instituição do condomínio? .....	57
38. O local destinado à guarda de veículos é parte da unidade autônoma? .....	58
39. E se se lhe atribuir fração ideal do terreno? .....	58
40. E quando se trata de edifício-garagem? .....	58

41. Sendo autônomas as unidades, quais as partes que ficam pertencendo a todos? .....	58
42. Qualquer das partes comuns, mediante autorização de todos, pode ser utilizada com exclusividade? .....	59
43. Sendo o condomínio edilício composto de partes de propriedade exclusiva e partes de propriedade comum, a sua alienação é totalmente livre? .....	59
44. Alienada uma unidade cujo alienante esteja a dever qualquer obrigação em relação ao condomínio, inclusive multas, quem por elas responde? .....	59
45. Uma só unidade pode pertencer a mais de um dono? .....	59
46. Fica, então, sob a incidência de 3 (três) normas? .....	60
47. Qual a importância da indicação da fração? .....	60
V. Vagas de garagem .....	60
1. Como podem ser as vagas nos edifícios que não sejam edifícios-garagem? .....	60
2. Vinculada a uma unidade autônoma como simples acessório, sem fração ideal, como pode ser a vaga? .....	61
3. Quais as condições exigidas para que o espaço de garagem seja unidade autônoma? .....	61
4. O condômino proprietário de abrigo para veículo pode transferi-lo? .....	62
5. Pode aliená-la mesmo à pessoa estranha ao condomínio? .....	62
6. Se a vaga de garagem for parte acessória, pode ser também transferida? .....	62
7. A vaga de garagem pode ser dada em locação? .....	63
8. Há preferência dos condôminos na locação da vaga? .....	63
9. Como se aliena a vaga de garagem? .....	63
10. Quer dizer que a alienação de tal vaga não pode ser feita a um estranho? .....	63
VI. Dano e furto de carro na garagem .....	64
1. O condômino tem direito a indenização pelo dano ou furto de seu carro na garagem? .....	64
2. Quer dizer que nenhum condômino pode requerer indenização por danos, furto ou roubo do seu carro estacionado? .....	64
3. E se o dano tiver sido causado por um empregado do condomínio? .....	64
<b>Título III: Leis internas do condomínio edilício</b> .....	65
I. Da convenção .....	67
1. O que é a convenção? .....	67
2. Quer dizer que além do ato de instituição e especificação a convenção é ato essencial do condomínio? .....	67
3. É a convenção que divide o condomínio em unidades isoladas? .....	67
4. Qual a natureza jurídica da convenção? .....	68
5. A convenção obriga os locatários? .....	68
6. Para que a convenção tenha incidência sobre todos, precisa ser aprovada pela totalidade dos condôminos? .....	68
7. Qual é esse <i>quorum</i> e quando a convenção é considerada aprovada? .....	68
8. É obrigatória a realização de assembléia geral para aprovação da convenção? .....	69
9. Como, então, interpretar as duas regras que versam sobre a aprovação da convenção, se esta é um contrato e quem fala de contrato faz supor a participação de todos os contratantes? Qual a opinião dos especialistas a respeito do problema? ...	69
10. Como ficou a aprovação da convenção com a redação do art. 1.333 do Novo Código Civil? .....	72
11. Mas o contrato não faz supor a totalidade dos contratantes; por que então considerar-se aprovado o contrato de convenção pela subscrição de apenas 2/3 (dois terços) dos interessados? .....	72
12. Como, então, atualmente, aprova-se a convenção? .....	73

13. Na hipótese de faltar <i>quorum</i> para a aprovação da convenção, como deve-se agir? .....	73
14. Quando deve ser elaborada a convenção? .....	73
15. No caso de condomínio a ser instituído pelo proprietário em prédio já edificado, como se aprova a convenção? .....	74
16. Como pode ser feita a convenção? .....	74
17. A convenção pode ser alterada? .....	74
18. A convenção é obrigatória somente para essas pessoas? .....	74
II. Cláusulas obrigatórias na convenção .....	74
1. A convenção é o instituto mais importante? .....	74
2. Quais as cláusulas obrigatórias na convenção? .....	74
3. No caso de conjunto de edificações, o que deve conter a convenção? .....	75
4. Além das cláusulas de que trata a Lei 4.591/64, acima indicadas, há outras que devem constar da convenção? .....	75
III. Do regimento interno .....	76
1. O que é regimento interno do condomínio? .....	76
2. O regimento pode integrar a convenção? .....	76
3. Qual a forma de aprovação do regimento? .....	76
4. Qual o <i>quorum</i> para essa aprovação? .....	76
<b>Título IV: Órgãos da administração do condomínio .....</b>	<b>77</b>
I. Do síndico .....	79
1. Quem é o síndico? .....	79
2. Como se dá a eleição do síndico? .....	79
3. Qual o <i>quorum</i> para essa eleição? .....	79
4. Quem pode ser síndico? .....	79
5. Por quem é formado o corpo eleitoral do síndico? .....	79
6. Qual a duração do mandato do síndico? .....	80
7. Quais são as atribuições do síndico? .....	80
8. Além dessas atribuições legais, há outras que convêm à convenção consignar ao síndico? .....	81
9. O síndico é remunerado? .....	82
10. É obrigatória a existência do subsíndico? .....	82
11. O síndico e/ou o subsíndico podem ser tidos como empregados do condomínio? .....	82
12. A ata da eleição do síndico deve ser registrada no cartório? .....	82
13. O síndico pode ser destituído da sua função? .....	82
14. É preciso alegar-se motivo para a destituição do síndico? .....	83
15. Quer dizer que o síndico não tem defesa? .....	83
16. É aconselhável ou não a indicação dos motivos na convenção para destituição do síndico? .....	83
17. O síndico poderá recorrer da deliberação que o destituir? .....	83
18. Além do síndico, pode haver outro representante do condomínio? .....	83
19. O síndico poderá conferir poderes a outrem? .....	83
20. O síndico precisa de outorga de procuração para agir? .....	84
II. Prestação de contas pelo síndico .....	84
1. O síndico tem o dever de prestar contas dos seus atos? .....	84
2. Quando e como deverá o síndico prestar contas à assembléia geral? .....	84
3. Quem convoca essa assembléia geral ordinária anual? .....	84
4. E se o síndico se omitir nesse seu dever? .....	85

5. O condômino pode pedir prestação de contas ao síndico? .....	85
6. Como devem ser prestadas as contas pelo síndico? .....	85
7. Ao tomar conhecimento de ato irregular do síndico, pode a assembléia destituí-lo? .....	86
8. Qual o dever do síndico após a assembléia? .....	86
9. Qual a responsabilidade do síndico? .....	86
III. Do conselho consultivo .....	87
1. O que é o conselho consultivo? .....	87
2. Há suplentes do conselho consultivo? .....	87
3. O conselho consultivo é órgão essencial ou é facultativo? .....	87
4. Que outras funções pode ter o conselho consultivo? .....	87
5. Quem integra o conselho consultivo? .....	88
6. Qual o prazo de mandato do conselho consultivo? .....	88
7. Como se dá a sua eleição? .....	88
8. É remunerado o trabalho do conselho consultivo? .....	88
9. É possível a cassação do mandato de qualquer dos conselheiros? .....	88
10. Havendo divergência entre o conselho consultivo e o síndico, como resolvê-la? ....	88
11. Quando deve se reunir o conselho consultivo? .....	88
IV. Do conselho fiscal .....	89
1. Além do conselho consultivo, há outro conselho? .....	89
V. Da assembléia geral .....	89
1. O que é a assembléia geral dos condôminos? .....	89
2. Há outro órgão do condomínio com função decisória e/ou legislativa? .....	89
3. Qual a hierarquia dos órgãos de administração do condomínio? .....	90
4. Quais as modalidades da assembléia geral dos condôminos? .....	90
5. O que é e do que trata a assembléia geral ordinária? .....	90
6. Nessa ocasião, poderá a assembléia destituir o síndico? .....	91
7. Pode haver mais de uma assembléia ordinária a cada ano? .....	91
8. Quem convoca a assembléia geral ordinária? .....	91
9. Qual o <i>quorum</i> necessário para as decisões da assembléia? .....	92
10. Realizada uma assembléia, qual o dever do síndico? .....	92
11. Quem deve participar da assembléia geral? .....	92
12. Que matéria pode constar da ordem do dia da assembléia geral? .....	92
13. Quando ocorre a assembléia geral extraordinária? .....	93
14. Quem convoca a assembléia geral extraordinária? .....	93
15. Qual a competência da assembléia geral extraordinária? .....	93
16. O que é essencial para que uma assembléia geral se realize regularmente? .....	94
17. O que deve constar do ato de convocação das assembléias? .....	94
18. Quem deve ser convocado para as assembléias? .....	94
19. Na hipótese de o número de não-convocados não influir na deliberação, poderá esta convalidar-se? .....	95
20. Quem não precisa ser convocado para a assembléia? .....	95
21. Quando o síndico ou os membros do conselho consultivo não têm direito de voto? .....	95
22. O voto de condômino que presida uma assembléia deve ou não ser tomado? .....	95
23. É possível o voto por procuração? .....	96
24. Há limitação do número de mandatos à mesma pessoa para representar condôminos nas assembléias? .....	96
25. O síndico pode ser procurador de condômino? .....	96
26. Quando se torna anulável uma assembléia e suas deliberações? .....	96

VI. Instalação da assembléia geral .....	97
1. Quais as formalidades para a instalação da assembléia geral? .....	97
2. A ata poderá ser lavrada posteriormente? .....	98
<b>Título V: Utilização do condomínio .....</b>	<b>99</b>
I. Liberdade de receber visitas .....	101
1. Na utilização de sua unidade isolada, o condômino pode sofrer alguma restrição por parte da administração? .....	101
II. Encontros amorosos .....	101
1. Quer dizer que o ocupante de unidade autônoma pode receber visitas até mesmo para encontros amorosos? .....	101
III. Casa de tolerância .....	101
1. Pode-se usar o apartamento para encontro de casais diversos? .....	101
IV. Festas e reuniões sociais .....	102
1. Como devem ser as festas e reuniões sociais em apartamentos? .....	102
V. Barulho causado por crianças .....	102
1. Quais providências podem ser tomadas contra o excessivo barulho de crianças? .....	102
VI. Animais nos apartamentos .....	103
1. É proibida a presença de animais nos apartamentos? .....	103
2. Uma vez tolerada a presença de certos animais, é possível que seja cassada essa tolerância? .....	103
VII. Locação de cômodos nos apartamentos .....	104
1. Pode o condômino dar em locação cômodos em seu apartamento? .....	104
2. Mas, mesmo que a convenção não a proíba, a locação no prédio residencial não pode se tornar prejudicial aos demais condôminos? .....	104
VIII. Colocação de placas na fachada .....	105
1. E a respeito da colocação de placas luminosas na fachada do apartamento, há alguma objeção? .....	105
IX. Aberturas de óculos e vãos .....	105
1. A mesma proibição vale para a abertura de óculos de luz, vãos para exaustores etc.? .....	105
2. Há alguma exceção a essa proibição? .....	105
X. Aparelhos de ar condicionado .....	106
1. E a respeito de aparelhos de ar condicionado na fachada do prédio? .....	106
<b>Título VI: Das despesas do condomínio .....</b>	<b>107</b>
I. Das despesas ordinárias .....	109
1. Quais são essas despesas? .....	109
2. Quais são as despesas de custeio? .....	109
3. Qual o critério de repartição das despesas entre os condôminos? .....	110
4. O condômino que use menos coisas e serviços do condomínio pode ter reduzida a sua quota nas despesas? .....	110
5. Quer dizer que o condômino de unidades nessa situação fica isento de contribuir? .....	110
6. Então o condômino nesse caso pode furtar-se ao rateio igual para todos? .....	110
7. E se a convenção nada dispuser a respeito, é possível o condômino pleitear a exclusão ou redução de que se trata acima? .....	111
8. É possível que o condômino, no silêncio da convenção, pleiteie a exclusão de encargos se estiver na situação acima expressa? .....	111

9. No caso do consumo de água e de gás, pode o condômino exigir cobrança pelo consumo individual? .....	111
10. A renúncia do condômino a seus direitos exonera-o das suas obrigações? .....	112
II. Seguro .....	112
1. Que tipo de despesa é o dispêndio com o seguro global do edifício? .....	112
2. Qual o prazo para a efetivação do seguro? .....	112
III. Fundo de reserva .....	112
1. O que é fundo de reserva? .....	112
2. É obrigatório o fundo de reserva? .....	113
3. Quando se estabelece o fundo de reserva? .....	113
4. Qual o valor da contribuição para a formação do fundo de reserva? .....	113
5. Pode a verba fundiária ser gasta em despesas habituais do condomínio? .....	113
6. Pode a verba do fundo de reserva ser utilizada em suprimento de caixa? .....	114
7. É possível fazer-se aplicação do valor do fundo de reserva? .....	114
8. É possível a formação de fundos especiais? .....	114
IV. Das despesas extraordinárias .....	114
1. Quais as despesas extraordinárias do condomínio? .....	114
2. O que são despesas necessárias, úteis ou voluptuárias? .....	114
3. Há despesas restritas a certos condôminos? .....	115
4. Quem custeia e quem executa as obras extraordinárias e do serviço comum do condomínio? .....	115
5. E como devem ser feitas as despesas? .....	115
6. E no caso de obras ou reparações necessárias? .....	115
7. Se as obras ou reparos forem urgentes e as despesas excessivas, como proceder? .....	115
8. E na hipótese de não serem urgentes, como agir? .....	116
9. Qual o direito do condômino que tiver substituído o síndico na realização das obras? .....	116
10. De que depende a realização de obras em partes comuns, em acréscimo às já existentes? .....	116
11. É permitida a alteração da edificação do condomínio? Como? .....	116
V. Orçamento das despesas .....	116
A) Aprovação da assembléia geral .....	116
1. Como e quando se determinam as despesas de condomínio? .....	116
B) Critério de rateio .....	117
1. Qual o critério de rateio das despesas? .....	117
VI. Responsabilidade pelas despesas .....	117
A) Condôminos e demais ocupantes .....	117
1. Só o condômino responde pelas despesas de condomínio? .....	117
2. O locatário pode substituir o condômino na responsabilidade pelas despesas condominiais? .....	117
3. No caso de dívida do condômino-locador para com o condomínio, a ação poderá se dirigir contra o locatário? .....	117
B) Despesas relativas à unidade vendida .....	118
1. É livre a venda de unidade autônoma que esteja inadimplente para com o condomínio? .....	118
VII. Responsabilidade dos condôminos .....	118
A) Pelas dívidas do condomínio .....	118
1. Os condôminos respondem pelas dívidas do condomínio? .....	118

2. Quais as conseqüências desse rateio? .....	118
3. O condomínio tem personalidade jurídica? .....	119
VIII. Pagamento das quotas .....	119
A) Prazo previsto na convenção .....	119
1. Qual o prazo em que devem ser pagas as quotas do condomínio? .....	119
B) Lugar do pagamento .....	119
1. Qual o lugar do pagamento? .....	119
<b>Título VII: Das penalidades</b> .....	121
1. Pelo mau uso do edifício, segundo a Lei 4.591/64 .....	123
2. Pelo mau uso do edifício, segundo o Novo Código Civil .....	123
3. Pela falta de pagamento, segundo a Lei 4.591/64 .....	123
4. Pela falta de pagamento, segundo o Novo Código Civil .....	124
5. Pela violação aos deveres convencionais, Lei 4.591/64 .....	124
6. Pela violação reiterada dos deveres de condômino, Novo Código Civil .....	124
7. Pelo comportamento anti-social .....	124
8. Pela inadimplência de prestação .....	124
9. Quem aplica as penalidades .....	125
10. Recursos contra essa aplicação .....	125
<b>Título VIII: Ações judiciais</b> .....	127
I. Cobrança das despesas de condomínio .....	129
1. Quando é que o condômino torna-se passivo de ação judicial? .....	129
2. A quem cabe fazer essa cobrança? .....	129
3. Qual é o procedimento judicial dessa ação? .....	129
4. Cabe ação monitória para cobrança de contribuições de condomínio? .....	129
5. Quais documentos devem instruir a inicial da ação de cobrança? .....	129
6. Pode a unidade autônoma ser penhorada e levada à hasta pública por dívida do seu titular? .....	130
II. Ações de direito de vizinhança .....	130
1. Quais as ações concernentes ao direito de vizinhança? .....	130
2. Como, então, deve agir o interessado? .....	130
3. O próprio condomínio pode agir em tais casos? .....	131
4. Quando se tratar de locatário-infrator, ele torna-se passivo dessas ações? .....	131
<b>Título IX: Os diversos <i>quoruns</i> legais</b> .....	133
1. Para a aprovação da instituição e especificação do condomínio .....	135
2. Para aprovação da convenção .....	135
3. Para modificação da convenção .....	135
4. Para modificação do regimento .....	135
5. Para a assembléia ordinária anual .....	136
6. Para realização de assembléias extraordinárias .....	136
7. Para deliberação das assembléias .....	136
8. Para eleição do síndico .....	136
9. Para destituição do síndico .....	137
10. Para eleição do conselho consultivo .....	137
11. Para eleição do conselho fiscal .....	137
12. Para a reconstrução do edifício .....	137
13. Para destinação do terreno .....	137
14. Para modificação da fachada .....	137

15. Para mudança da destinação do edifício .....	137
16. Para construção de outro pavimento no prédio .....	138
17. Para a realização de obras no edifício .....	138
18. Para realização de obras comuns .....	138
19. Para uso exclusivo de parte comum .....	138
<b>Título X: Da extinção do condomínio .....</b>	<b>139</b>
1. É extingüível o condomínio edilício? .....	141
2. A extinção se dará sempre que tal fato ocorrer? .....	141
3. Diante dessa decisão da maioria, todos os demais ficam a ela obrigados? .....	141
4. E se a decisão for pela venda, o que ocorre? .....	141
5. No caso de desapropriação se dará o mesmo? .....	141
<b>Anexos .....</b>	<b>143</b>
I. Edital de convocação para a assembléia geral pelo síndico .....	145
II. Carta de convocação para a assembléia pelo síndico .....	146
III. Imposição de multa .....	147
IV. Recurso contra a imposição de multa .....	148
V. Convenção de condomínio do edifício .....	149
VI. Promessa de compra e venda de apartamento .....	160
VII. Escritura pública de promessa de compra e venda de partes ideais de terreno .....	164
VIII. Escritura de compra e venda de partes ideais de terreno para construção de edifício de apartamentos .....	167
<b>Legislação .....</b>	<b>169</b>
Dispositivos do Novo Código Civil (Lei 10.406/2002) .....	171
Lei 4.591/64. <i>Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.</i> .....	178