



# CONDOMÍNIOS **EM ALERTA**

SOLUÇÕES LEGAIS PARA CONFLITOS  
EXPLOSIVOS E SITUAÇÕES DE CRISE.

Marcio Bagnato

## Sumário

|                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Prefácio</b>                                                              | <b>3</b>  |
| <b>Introdução</b>                                                            | <b>4</b>  |
| <b>Objetivo</b>                                                              | <b>5</b>  |
| <b>1. Pessoa com Medida Protetiva no Condomínio</b>                          | <b>6</b>  |
| <b>2. Autorização de Acesso para Oficial de Justiça</b>                      | <b>7</b>  |
| <b>3. Processo de Separação Litigiosa e Guarda Compartilhada</b>             | <b>8</b>  |
| <b>4. Morador Usuário de Drogas que Permite Entrada de Estranhos</b>         | <b>9</b>  |
| <b>5. Ingresso Forçado de Visitante Não Autorizado</b>                       | <b>10</b> |
| <b>6. Perturbação do Sossego e Barulho Excessivo</b>                         | <b>11</b> |
| <b>7. Animais em Condomínios</b>                                             | <b>12</b> |
| <b>8. Crimes de Racismo ou Discriminação</b>                                 | <b>13</b> |
| <b>9. Locação de Imóveis por Curto Prazo (Airbnb e Plataformas Digitais)</b> | <b>14</b> |
| <b>10. Prioridade de Condutores PCD no Sorteio de Vagas em Condomínios</b>   | <b>15</b> |
| <b>Conclusão</b>                                                             | <b>16</b> |



## Prefácio

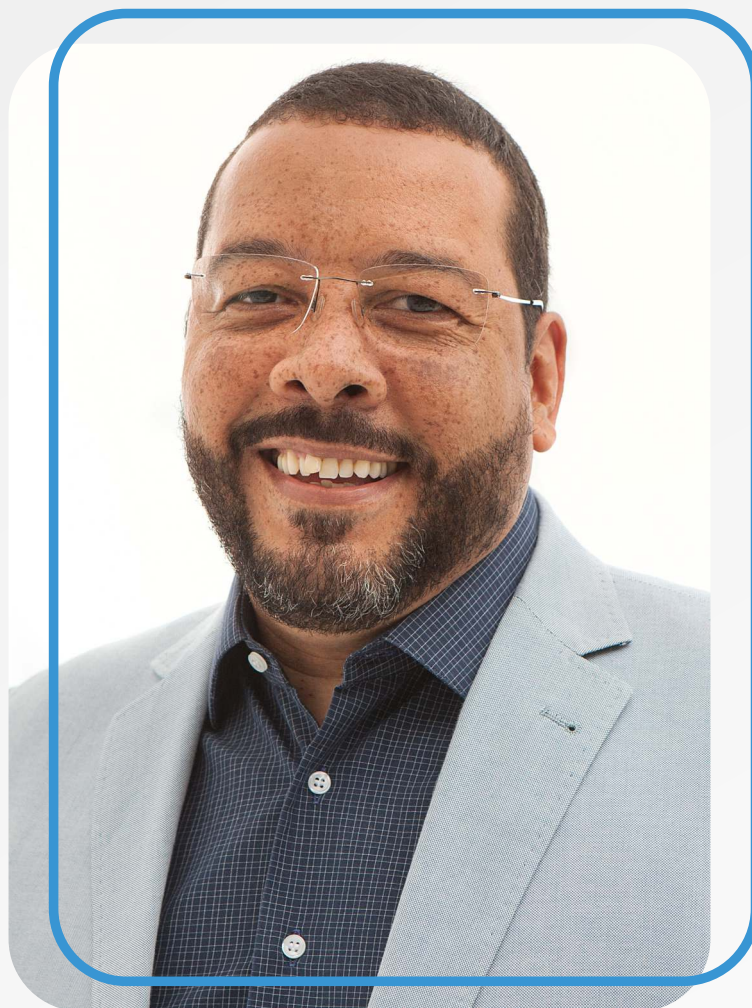
O autor é um experiente advogado com mais de 30 anos de atuação na área de gestão condominial. Com uma carreira consolidada, ele se destacou por sua *expertise* em administração de condomínios, consolidando seu conhecimento com uma pós-graduação na área de negócios imobiliários.

Ao longo de sua trajetória profissional, Marcio Bagnato desempenhou papéis de liderança em grandes empresas administradoras de condomínios, onde suas habilidades de gestão e seu profundo conhecimento do mercado imobiliário foram fundamentais para o crescimento e sucesso dessas organizações.

Além de sua atuação corporativa, Marcio Bagnato compartilha suas ideias e *insights* como colunista da Revista Direcional Condomínios, onde escreve sobre tendências, desafios e melhores práticas na gestão de condomínios.

Atualmente, ele é o CEO da Max Síndicos, uma empresa especializada em sindicatura profissional, dedicada a fornecer serviços de gestão de condomínios com excelência e inovação. Sob sua liderança, a Max Síndicos se tornou referência no setor, conhecida por sua abordagem personalizada e foco na satisfação dos clientes.

Com uma carreira marcada por conquistas e um compromisso contínuo com a melhoria do setor condominial, Marcio Bagnato é uma figura respeitada e admirada por colegas do setor e clientes.



[sindico@maxsindicos.com.br](mailto:sindico@maxsindicos.com.br)



[@maxsindicosoficial](https://www.instagram.com/maxsindicosoficial)



(11) 3164-9062



## Introdução

Condomínios residenciais são espaços que conciliam interesses coletivos e individuais, exigindo regulamentação específica para assegurar uma convivência harmoniosa. Embora as legislações internas e convenções condominiais estabeleçam diversas regras de convivência e funcionamento, há situações excepcionais que não estão expressamente previstas nesses documentos. Para lidar com esses cenários, é necessário recorrer a legislações complementares, como o Código Civil, a Lei Maria da Penha, o Código de Processo Civil e outras normas que tratam da segurança, proteção de direitos e garantias fundamentais dos moradores. A seguir, analisamos algumas situações comuns em condomínios que demandam o suporte de legislações externas para uma atuação adequada do síndico e dos responsáveis pela gestão condominial.



## Objetivo

A vida em condomínio é uma combinação delicada de direitos individuais e deveres coletivos, onde a segurança e o bem-estar de cada morador dependem da aplicação precisa de normas e leis. Você está preparado para lidar com situações inesperadas? Este e-book vai além das regras básicas de convivência, oferecendo orientações práticas para enfrentar cenários complexos e desafiadores que podem surgir no cotidiano de qualquer condomínio.

Como proteger um morador sob medida protetiva? O que fazer quando oficiais de justiça chegam com um mandado? Qual é a postura adequada diante de conflitos familiares, usuários de drogas ou invasões não autorizadas? Essas e outras questões, muitas vezes ignoradas pela convenção condominial e pelo regulamento interno, exigem mais do que bom senso – demandam conhecimento legal e uma gestão assertiva.

Neste guia completo, você encontrará respostas diretas, fundamentadas na legislação brasileira, para lidar com perturbação de sossego, locações por plataformas digitais, discriminação e muito mais. Com base em leis como a Lei Maria da Penha, o Código Civil, a Lei de Contravenções Penais e o Estatuto da Criança e do Adolescente, este e-book é um instrumento indispensável para síndicos, administradores, gerentes prediais e todos que buscam uma gestão condominial eficaz e responsável.

Transforme desafios em soluções e conflitos em convivência pacífica, com o poder do conhecimento legal.

Essa abordagem mais direta e envolvente capturará a atenção do leitor, destacando a importância do conteúdo e a necessidade de estar preparado para os desafios da gestão condominial, bem como suas complexidades em cenários cada vez mais desafiadores.

# Capítulo 1

## Pessoa com Medida Protetiva no Condomínio

### Legislação Aplicável

- Lei Maria da Penha (Lei nº 11.340/2006).
- Código Penal (Art. 147 - Ameaça)

Quando uma pessoa sob medida protetiva reside no condomínio, a atuação da portaria e do zelador deve estar alinhada com as ordens judiciais. A proteção envolve a restrição de contato do agressor, o que pode incluir proibições de entrada no imóvel ou aproximação. A equipe do condomínio deve ser informada sobre a situação imediatamente após o deferimento da medida, e o acesso do agressor ao condomínio deve ser bloqueado, com orientações claras sobre o cumprimento da ordem judicial. O que cada agente dentro do condomínio deve cumprir:

- **Portaria** - deve verificar a lista de pessoas proibidas de ingressar no condomínio e seguir rigorosamente a orientação da medida protetiva;
- **Zeladoria** - deve orientar a equipe de portaria local sobre o pedido do morador quanto ao bloqueio de acesso, auxiliar na comunicação de qualquer movimentação suspeita e garantir que os equipamentos de monitoramento estejam em perfeito funcionamento, para que as imagens possam servir como prova a favor da pessoa protegida;
- **Pessoa Protegida** - é fundamental que a pessoa sob proteção informe imediatamente a equipe do condomínio sobre a medida, bem como qualquer tentativa de violação, para que a portaria e o zelador possam agir preventivamente e acionar as autoridades competentes. A pessoa protegida deve informar a portaria sobre qualquer ameaça.



## Capítulo 2

### Autorização de Acesso para Oficial de Justiça

#### Legislação Aplicável

- Código de Processo Civil (CPC - Art. 846 - Busca e Apreensão de Bens).
- Código de Processo Civil (CPC – Art. 248 – parágrafo 2º – Citação).
- Constituição Federal (Art. 5º, XI - Inviolabilidade do Domicílio).

A entrada de um oficial de justiça no condomínio deve ser autorizada para cumprir mandados judiciais, como busca e apreensão de bens. O síndico ou responsável deve solicitar a identificação do oficial e o mandado judicial. Em casos de resistência por parte do morador, o condomínio deve permitir a entrada, assegurando o cumprimento da lei, sem interferir no ato judicial, sob pena de responder por obstrução à justiça. O que cada agente dentro do condomínio deve cumprir:

- **Portaria** - com o auxílio do zelador, a portaria deve confirmar a autenticidade do mandado judicial, verificar se o nome do(a) morador(a) está registrado no condomínio e permitir o acesso do oficial de justiça, registrando a ocorrência no livro interno do condomínio;
- **Zeladoria** - a zeladoria deve acompanhar o oficial até a unidade indicada, após todas as confirmações necessárias. Também deve verificar se o objeto de busca e apreensão está nas áreas comuns e garantir que o procedimento ocorra de forma segura, o que normalmente envolve veículos na garagem do condomínio;
- **Morador** - o morador deve ser informado previamente sobre a operação em andamento e sobre o objeto da ação judicial, acompanhando e respeitando o cumprimento da decisão.

Em caso de dúvidas, é importante consultar o síndico e o departamento jurídico, evitando expor o condomínio a falsas operações e, por outro lado, garantindo que o Poder Judiciário cumpra o seu papel.



## Capítulo 3

### Processo de Separação Litigiosa e Guarda Compartilhada

#### Legislação Aplicável

- Código Civil (Art. 1.584 - Guarda Compartilhada).
- Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA).

Em casos de separação litigiosa, quando os ex-cônjuges compartilham a guarda dos filhos e ambos têm direito de acesso ao imóvel, o condomínio deve garantir a segurança de todos os envolvidos. Conflitos podem surgir com frequência, e a equipe administrativa do condomínio precisa agir de forma imparcial. O que cada agente dentro do condomínio deve cumprir:

- **Portaria** - a portaria não pode impedir o acesso de um dos genitores ao imóvel, a menos que haja uma ordem judicial em contrário. Como esses processos muitas vezes correm em segredo de justiça, a equipe só terá acesso às decisões judiciais se forem compartilhadas pelo morador;
- **Zeladoria** - deve estar atenta ao movimento e à possibilidade de conflitos no imóvel ou nas áreas comuns, informando o síndico;
- **Morador** - deve comunicar por escrito ao condomínio sobre a situação, o que facilitará a liberação do outro cônjuge para acessar o apartamento, preferencialmente com aviso prévio;
- **Condomínio** - deve manter uma postura neutra, respeitando os direitos de ambas as partes, mas tomando medidas de segurança para prevenir confrontos. O condomínio deve acatar apenas ordens judiciais ou as orientações do cônjuge residente, a quem cabe garantir a segurança dentro do condomínio;



## Capítulo 4

### Morador Usuário de Drogas que Permite Entrada de Estranhos

#### Legislação Aplicável

- Lei de Drogas (Lei nº 11.343/2006).
- Código Penal (Art. 132 – Perigo para a Vida ou Saúde de Outrem).

Quando um morador usuário de drogas permite a entrada de estranhos, comprometendo a segurança do condomínio, a administração deve adotar medidas preventivas, como o reforço nos procedimentos de segurança e a comunicação com as autoridades, caso o comportamento afete diretamente os outros condôminos. O que cada agente dentro do condomínio deve cumprir:

- **Portaria** - solicitar o nome completo dos visitantes e anunciá-los antes de permitir a entrada. Monitorar a entrada e saída de pessoas e, ao observar comportamentos suspeitos, comunicar imediatamente à zeladoria e ao síndico;
- **Zeladoria** - o papel da zeladoria é proteger o bem-estar do condomínio. Ao identificar uma situação de risco, deve auxiliar na identificação de atividades incomuns nas áreas comuns e garantir a segurança dos demais condôminos;
- **Condomínio** - o síndico deve documentar os incidentes e, se necessário, convocar uma assembleia para discutir medidas adicionais de segurança. Caso o comportamento coloque outros moradores em risco, deve-se registrar um boletim de ocorrência;

**Importante:** Funcionários de condomínios devem tratar todos os moradores e visitantes com cordialidade, avaliando comportamentos de forma objetiva e sem discriminação. Se um visitante aparentar estar sob o efeito de drogas, a prioridade é garantir a segurança, evitando julgamentos ou atitudes preconceituosas. Em situações de risco, a segurança, a zeladoria ou o síndico podem ser acionados discretamente. Se necessário, o acesso ao condomínio pode ser negado com base no comportamento imediato, sempre informando o morador responsável se for visitante. Treinamentos regulares para os funcionários ajudarão a prevenir conflitos e a lidar com essas situações de maneira profissional.

## Capítulo 5

### Ingresso Forçado de Visitante Não Autorizado

#### Legislação Aplicável

- Código Penal (Art. 150 – Invasão de Propriedade).
- Código Civil (Art. 1.336 – Deveres do Condômino).

Quando um visitante não autorizado ingressa no condomínio por meios forçados, como escalando grades ou portões, o condomínio deve tomar medidas imediatas para proteger os moradores e a propriedade. O que cada agente dentro do condomínio deve cumprir:

- **Portaria** - acionar imediatamente a segurança privada ou a polícia, além de tentar impedir o acesso do intruso, sem colocar em risco a integridade física dos moradores e colaboradores;
- **Zeladoria** - informar rapidamente o síndico e, em conjunto com a portaria e as autoridades policiais, relatar o ocorrido, com registro do dia, horário e, quando possível, a identificação da pessoa que tentou invadir;
- **Condomínio** - registrar um boletim de ocorrência para formalizar a situação e informar a comunidade sobre as providências tomadas. Também é recomendável reforçar as medidas de segurança, como instalação de câmeras, alarmes ou cercas elétricas, para prevenir novas invasões;
- **Morador** - o morador que não autorizou o acesso deve procurar entender o motivo da tentativa forçada e registrar um boletim de ocorrência, especialmente em casos de ameaça. Em algumas situações, o condomínio pode não ter conhecimento de medidas protetivas anteriores envolvendo o invasor ou de conflitos matrimoniais que podem ter desencadeado reações intempestivas.



## Capítulo 6

### Perturbação do Sossego e Barulho Excessivo

#### Legislação Aplicável

- Lei de Contravenções Penais (Decreto-Lei nº 3.688/1941 – Art. 42).
- Código Civil (Art. 1.336, IV – Deveres do Condômino).

O barulho excessivo é uma das principais causas de conflitos em condomínios. A convenção condominial e o regimento interno geralmente estabelecem horários de silêncio, mas em casos de descumprimento sistemático, como festas prolongadas, obras fora do horário permitido ou som alto, a administração do condomínio pode tomar medidas, tanto com base nos documentos internos quanto na legislação vigente, que considera contravenção penal perturbar de forma recorrente o sossego alheio. O que cada agente dentro do condomínio deve cumprir:

- **Portaria** - deve estar atenta às reclamações e intermediar a comunicação com os moradores infratores, buscando resolver questões simples por meio do diálogo;
- **Zeladoria** - verificar se a reclamação é isolada (de um único morador) ou geral (de vários moradores), identificando o tipo de barulho e orientando a interrupção imediata;
- **Condomínio** - o síndico pode aplicar advertências e multas conforme previsto no regimento interno. Em casos mais graves, os condôminos afetados podem acionar a polícia ou registrar um boletim de ocorrência por perturbação do sossego, conforme prevê a Lei de Contravenções Penais. Esta medida é aplicada quando a perturbação se torna recorrente e habitual por parte de um ou mais moradores.



# Capítulo 7

## Animais em Condomínios

### Legislação Aplicável

- Código Civil (Art. 1.336 – Direitos e Deveres dos Condôminos).
- Constituição Federal (Art. 5º, XXII – Direito de Propriedade).
- Lei nº 11.126/2005 – Direito de Cães-Guia em Áreas Comuns.

A presença de animais de estimação é uma questão recorrente, que pode gerar conflitos quando surgem queixas sobre barulho, sujeira ou circulação nas áreas comuns. A convenção condominial pode estabelecer regras para o manejo de animais, mas é necessário equilibrar o direito à propriedade com o respeito às normas de convivência. O que cada agente dentro do condomínio deve cumprir:

- **Portaria e Zeladoria** - monitorar se os moradores estão cumprindo as regras de transporte e circulação de animais nas áreas comuns, assim como as áreas destinadas aos passeios dos pets;
- **Condomínio** - aplicar advertências e multas em caso de descumprimento. O condomínio não pode proibir a presença de animais domésticos nas unidades, pois tal medida pode ser considerada ilegal e abusiva, exceto em casos de risco comprovado à segurança ou à saúde pública, devidamente justificados;
- **Cães-guia** - a Lei nº 11.126/2005 assegura o direito da pessoa com deficiência visual de ingressar e permanecer em ambientes coletivos acompanhada de cão-guia. Esse direito também se aplica às áreas comuns do condomínio.



## Capítulo 8

### Condomínios e Crimes de Racismo ou Discriminação

#### Legislação Aplicável

- Lei nº 7.716/1989 – Crimes de Preconceito Racial.
- Constituição Federal (Art. 5º, XLII – Racismo é Crime Inafiançável).

Os condomínios podem ser palco de incidentes discriminatórios ou racistas entre moradores ou prestadores de serviços. A legislação brasileira tipifica o racismo como crime, e situações de ofensas ou discriminação racial devem ser tratadas com a máxima seriedade pela administração condominial. O que cada agente dentro do condomínio deve cumprir:

- **Portaria e Zeladoria** - devem estar atentas a comportamentos discriminatórios e registrar formalmente quaisquer incidentes, apurando testemunhas e comunicando o síndico, especialmente quando os envolvidos forem funcionários do condomínio;
- **Condomínio** - o síndico deve orientar os envolvidos sobre as consequências legais de atos discriminatórios e, se necessário, acionar as autoridades competentes para registro de boletim de ocorrência ou abertura de processo por parte da pessoa ofendida.
- **Pessoa ofendida** - Em caso de ofensa racial, a pessoa ofendida tem o direito de agir legalmente e buscar reparação. A primeira medida é registrar a ocorrência na delegacia, preferencialmente em uma Delegacia de Crimes Raciais e Delitos de Intolerância (DECRADI), caso exista na cidade. A vítima pode também reunir testemunhas e evidências, como gravações ou mensagens, para fortalecer a denúncia.

Além da esfera criminal, onde o agressor pode responder por crime de injúria racial ou racismo, a vítima pode buscar reparação civil por danos morais, entrando com ação na Justiça. É importante também que o condomínio, em casos ocorridos nas dependências, registre o incidente e ofereça suporte à vítima, seguindo procedimentos internos contra discriminação.

## Capítulo 9

### Locação de Imóveis por Curto Prazo (Airbnb e Plataformas Digitais)

#### Legislação Aplicável

- Lei nº 8.245/1991 – Lei do Inquilinato.
- Código Civil (Art. 1.336, IV – Deveres do Condômino).

O aumento do uso de plataformas digitais para aluguel de curto prazo, como o Airbnb, tem gerado conflitos em condomínios, principalmente devido ao fluxo de pessoas desconhecidas, o que pode comprometer a segurança. Ainda que a convenção condominial possa tentar regular esse tipo de locação, a legislação ainda discute até que ponto um condomínio pode proibir ou restringir tais práticas. O que cada agente dentro do condomínio deve cumprir:

- **Portaria** - deve manter controle rigoroso de visitantes e identificar os locatários temporários, garantindo que visitas posteriores não sejam classificadas como hóspedes;
- **Zeladoria** - deve monitorar a conduta dos visitantes e relatar comportamentos que infrinjam as regras condominiais, informando o proprietário do imóvel "anfitrião";
- **Síndico** - é responsável por garantir a segurança dos demais moradores, adotando medidas de controle de acesso e identificação rigorosos, além de advertir e multar as unidades que desrespeitarem as regras de convivência;
- **Condomínio** - pode discutir em assembleia a restrição ou regulamentação dessa prática, com base em aspectos de segurança, convivência e uso limitado das áreas comuns;
- **Proprietário ou anfitrião** - deve recepcionar seus hóspedes e garantir o acesso seguro à unidade, orientando-os sobre as normas e restrições de uso das áreas comuns, além da política de controle de acesso;
- **Hóspede** - deve seguir as orientações do condomínio e as instruções do proprietário, evitando hospedar convidados sem prévio aviso ao anfitrião e à administração do condomínio, pois todos devem ser previamente identificados.



## Capítulo 10

### Prioridade de Condutores PCD no Sorteio de Vagas em Condomínios

#### Legislação Aplicável

- Lei Brasileira de Inclusão (Lei 13.146/2015), também conhecida como Estatuto da Pessoa com Deficiência.

Nos últimos anos, a acessibilidade e a inclusão de pessoas com deficiência (PCD) ganharam destaque na formulação de políticas públicas e na adequação de espaços privados. Em condomínios, um dos temas mais delicados refere-se à alocação de vagas de garagem, especialmente em situações em que a demanda é maior do que a oferta. Para garantir a igualdade de direitos, muitos condomínios adotam critérios que priorizam condutores PCD, utilizando o Cartão Defis como principal critério para a concessão dessa prioridade.

A implementação de regras que assegurem a prioridade para PCD no sorteio de vagas envolve diversos agentes dentro do condomínio:

- **Síndico** - responsável pela gestão do condomínio e pela implementação das normas condominiais em conformidade com a legislação vigente;
- **Conselho Consultivo/Fiscal** - atua como órgão de apoio, auxiliando na criação de regras justas e compatíveis com a realidade do condomínio;
- **Assembleia de Condôminos** - órgão soberano nas decisões condominiais, responsável por aprovar as normas que regulam o uso das vagas, inclusive aquelas relacionadas à prioridade para PCD. Nas assembleias, são definidos os critérios de sorteio das vagas e a periodicidade no uso, ocasião em que as prioridades devem ser comunicadas aos condôminos;
- **Condôminos** - todos os moradores devem ser previamente informados sobre os critérios de sorteio e participar do processo decisório de forma transparente e justa, a fim de evitar conflitos;
- **Condôminos Prioritários** - antes do sorteio, o condômino prioritário deve apresentar o seu Cartão Defis para exercer sua prioridade. O Cartão Defis é uma autorização especial para o estacionamento de veículos em vagas devidamente sinalizadas com o Símbolo Internacional de Acesso. Embora o município conceda a autorização, ela é válida em todo o território nacional.



## Conclusão

Além das situações excepcionais previamente descritas, que envolvem questões de segurança, ordem judicial e proteção de direitos fundamentais, os condomínios enfrentam desafios cotidianos que também exigem uma abordagem legal cuidadosa. Barulhos excessivos, presença de animais, locações temporárias, discriminação e o uso das áreas comuns são problemas recorrentes que afetam diretamente a convivência entre os condôminos. Para garantir a harmonia nesse espaço compartilhado, é imprescindível que os gestores condominiais estejam bem-informados sobre os limites e as possibilidades de atuação, sempre fundamentados na legislação vigente.

O papel do síndico e da administração condominial é, portanto, crucial para equilibrar a autonomia das normas internas do condomínio com o cumprimento das leis superiores. A adoção de medidas preventivas, o diálogo constante com os moradores e a aplicação de ações firmes, quando necessário, são fundamentais para assegurar o bem-estar e a segurança de todos.

Além disso, reforçar a comunicação com as autoridades competentes e implementar soluções preventivas são passos essenciais para mitigar conflitos e preservar a tranquilidade do ambiente condominial.





SOLUÇÕES LEGAIS PARA CONFLITOS EXPLOSIVOS  
E SITUAÇÕES DE CRISE.

**Esse e-book foi desenvolvido exclusivamente para o autor Marcio Bagnato - Max Sindicos.**

**© Todos os direitos são reservados.**

Criado por: Maria Carolina Santiago.

Especialista em Identidade Visual e Diagramação.

Contato: (11) 99762-8282