

NEWS

CONTRATOS COMERCIAIS E **IMOBILIÁRIO**

EDIÇÃO TEMÁTICA DE CONDOMÍNIO

NOVEMBRO | 2026

CARVALHO MACHADO & TIMM ADV.

ÍNDICE

3 Locação por Curta Temporada em Condomínios Residenciais: Discussão sobre a Convenção Condominial e Limites ao Exercício da Propriedade

5 Condômino Antissocial: Medidas Sancionatórias e Possibilidade de Exclusão do Condomínio.

7 Personalidade Jurídica do Condomínio Edilício: Solução Necessária ou Nova Fonte de Insegurança Jurídica?

10 Assembleias Condominiais Virtuais e Híbridas

12 Aplicativos de Gestão Condominial: Segurança Jurídica das Comunicações, Documentos e Rotinas Digitais

14 Reconhecimento Facial em Condomínios: questões jurídicas

16 Condomínios Logísticos e Industriais: Estrutura Jurídica, Convenção Condominial e Particularidades Operacionais

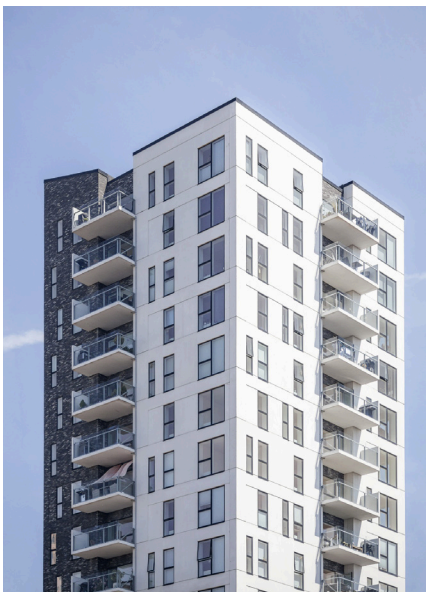
18 Destinação da Unidade em Condomínios Logísticos: Restrições Operacionais e Zoneamento.

19 Compatibilidade de atividades em condomínios industriais: limites, interferências e prevenção de conflitos

CARVALHO MACHADO & TIMM ADV.

Locação por Curta Temporada em Condomínios Residenciais: Discussão sobre a Convenção Condominial e Limites ao Exercício da Propriedade

O aluguel de curta temporada segue em debate nos condomínios. Com decisões recentes do STJ e a afetação do Tema 1.443, a discussão envolve os limites entre o direito de propriedade e a destinação residencial das unidades.



A popularização de plataformas digitais de hospedagem trouxe uma nova forma de utilização dos imóveis: as estadias de curtíssima duração, o chamado "short stay". Cada vez mais presente nos condomínios residenciais, o modelo usualmente gera questionamentos sobre como conciliar o interesse do proprietário em explorar economicamente a sua unidade com a expectativa dos demais moradores quanto ao caráter residencial do edifício. É nesse ponto que entram em cena três elementos centrais: a destinação da unidade, a convenção condominial e os limites do exercício da propriedade.

Para compreender o debate, é útil distinguir alguns conceitos. A residência é onde a pessoa mora com intuito permanente, enquanto o domicílio é o local onde a pessoa estabelece sua residência definitiva ou onde exerce suas atividades profissionais. Por outro lado, a hospedagem é a habitação temporária, marcada pela transitoriedade e, muitas vezes, pela oferta de serviços, como limpeza. A locação por temporada, prevista no art. 48 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991), pressupõe finalidade residencial transitória, por prazo não superior a noventa dias. A depender de como a unidade é efetivamente utilizada, a atividade pode aproximar-se mais de uma locação residencial ou de uma hospedagem, e essa classificação tem reflexos jurídicos relevantes.

O tema chegou ao STJ em 2021, no julgamento do REsp 1.819.075/RS. Na ocasião, discutiu-se a relação entre a destinação residencial prevista na convenção e o uso da unidade para hospedagem remunerada de curta temporada. O debate girou em torno do dever do condômino de dar à sua unidade a mesma destinação da edificação e de preservar a segurança, o sossego e a saúde dos demais moradores (art. 1.336, IV, do Código Civil), sempre em diálogo com o direito de propriedade assegurado ao titular da unidade.

Em 2026, o assunto voltou a ganhar destaque. A 2ª Seção do STJ firmou entendimento no sentido de que a destinação exclusivamente residencial prevista na convenção condominial pode ser incompatível com a exploração da unidade por meio de plataformas digitais de locação por curta temporada, ainda que não exista vedação expressa à atividade. Também foi discutida a necessidade de deliberação assemblear, com observância do quórum previsto no art. 1.351 do Código Civil, para eventual autorização dessa forma de utilização da unidade. As discussões envolvem a complexidade de compatibilizar interesses individuais e coletivos dentro do condomínio.

Vale registrar que o debate segue em construção. Recentemente, a 2ª Seção afetou a matéria ao rito dos recursos repetitivos (Tema 1.443) e determinou a suspensão, em âmbito nacional, dos processos que discutem a matéria. A tese a ser definida examinará se a cláusula de destinação residencial prevista na convenção condominial é suficiente para impedir locações de curta temporada por meio de plataformas digitais ou se é necessária previsão expressa nesse sentido. Até o julgamento definitivo, permanece relevante a análise das circunstâncias concretas de cada empreendimento, especialmente da convenção condominial e da forma como a unidade é efetivamente utilizada.

A recente afetação da matéria ao rito dos recursos repetitivos demonstra que o debate ainda está em evolução e demanda acompanhamento pelos agentes envolvidos. A definição dos limites entre o direito de propriedade, a exploração econômica da unidade e a destinação residencial prevista nas convenções condominiais permanece em discussão, o que torna relevante a análise das regras aplicáveis a cada empreendimento e das particularidades de cada situação concreta. O CMT Advogados permanece à disposição para auxiliar clientes e parceiros no acompanhamento dos desdobramentos do tema e no esclarecimento de dúvidas.



Condômino Antissocial: Medidas Sancionatórias e Possibilidade de Exclusão do Condomínio



Condomínios residenciais, comerciais e de uso misto podem enfrentar condutas que tornam insustentável a convivência entre os ocupantes. Conheça a figura do condômino antissocial e as sanções e medidas aplicáveis, incluindo a possibilidade de exclusão do condomínio.

O condômino antissocial representa uma das situações mais sensíveis no âmbito da vida condominial, pois envolve o conflito entre o direito individual de propriedade e a necessidade de preservação da segurança, do sossego, da salubridade e da convivência harmônica entre os demais moradores.

Mas, afinal, quem pode ser considerado condômino antissocial? Conforme o art. 1.337, parágrafo único, do Código Civil, é antissocial o condômino ou possuidor que, por meio de comportamento reiterado, gere incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores. Podem caracterizar esse comportamento, por exemplo, ameaças ou agressões contra moradores ou funcionários, perturbação reiterada do sossego, mesmo após advertências, e a prática de atos que danifiquem as áreas comuns ou coloquem em risco a segurança dos demais ocupantes. Contudo, é importante destacar que uma ocorrência pontual ou um simples desentendimento entre vizinhos não são suficientes, isoladamente, para caracterizar o comportamento antissocial.

A caracterização dessa conduta deve considerar não apenas o comportamento do condômino, mas também as normas que disciplinam a convivência no condomínio. Nesse sentido, a convenção condominial e o regimento interno podem especificar os deveres e as regras de convivência, desde que respeitados os limites estabelecidos pela legislação. A disciplina jurídica do tema encontra fundamento nos deveres impostos aos condôminos pelo Código Civil, especialmente na obrigação de não utilizar a unidade de maneira prejudicial ao sossego, à salubridade e à segurança dos possuidores ou aos bons costumes, conforme o art. 1.336, inciso IV. Diante do descumprimento desses deveres e da verificação de comportamento antissocial, o Código Civil prevê expressamente a possibilidade de aplicação de multa correspondente ao décuplo da contribuição condominial, até ulterior deliberação da assembleia, observado o quórum de três quartos dos condôminos restantes (conforme interpretação extensiva do caput do art. 1.337).

A aplicação da multa, entretanto, pode não se mostrar suficiente para interromper a conduta. Embora o Código Civil já reconheça o comportamento antissocial e estabeleça as respectivas sanções pecuniárias, não disciplina expressamente a exclusão do condômino ou possuidor antissocial. Atualmente, essa possibilidade é reconhecida pela doutrina e pela jurisprudência em situações excepcionais, especialmente quando as multas e as demais medidas adotadas se mostrarem insuficientes para interromper a conduta.

É justamente diante dessa ausência de previsão expressa que se insere o Projeto de Reforma do Código Civil, que pretende conferir tratamento legal à exclusão, caso a proposta seja aprovada. Nesse cenário, a proposta admite a exclusão do condômino antissocial quando a sanção pecuniária se mostrar ineficaz, assegurados o direito de defesa e a necessária análise das circunstâncias de cada caso. Para tanto, uma nova assembleia poderá deliberar, por dois terços dos condôminos presentes, pela exclusão, cuja efetivação dependerá de decisão judicial que proíba o acesso do infrator à unidade autônoma e às dependências do condomínio. A proposta também prevê a possibilidade de readmissão quando cessada a causa que motivou a medida e determina que, caso os atos sejam praticados por apenas um familiar ou morador da unidade, a proibição de acesso recaia somente sobre o responsável pela conduta.

O assunto está entre os temas debatidos pela Reforma, com a proposta de estruturação de um procedimento escalonado, que parte da aplicação das sanções pecuniárias e admite a exclusão judicial como medida extrema, quando elas se mostrarem ineficazes. Enquanto o tema permanece em discussão, a adoção dessas medidas deve ser avaliada com cautela e à luz das particularidades de cada caso.

Personalidade Jurídica do Condomínio Edilício: Solução Necessária ou Nova Fonte de Insegurança Jurídica?

Discussão sobre o projeto de reforma do Código Civil, que propõe a aquisição de personalidade jurídica pelo condomínio edilício, suas lacunas e possíveis impactos.

Entre as diversas alterações propostas pelo Projeto de Lei nº 4/2025, que promove ampla reforma do Código Civil, uma das mais relevantes para o direito imobiliário consiste na possibilidade de atribuição de personalidade jurídica ao condomínio edilício. A ideia não é nova; o tema já havia sido objeto do Projeto de Lei nº 3.461/2019, apresentado especificamente para reconhecer essa personalidade, e agora retorna no contexto mais amplo da reforma. Pela proposta atual, o condomínio poderá adquirir personalidade jurídica mediante registro no Registro Civil de Pessoas Jurídicas, deixando de ser, ao menos formalmente, um ente despersonalizado.

Embora não seja considerado pessoa jurídica pelo Código Civil, o condomínio recolhe tributos, contrata empregados, celebra contratos, administra recursos, mantém contas bancárias e atua judicialmente representado pelo síndico. A reforma busca corrigir uma suposta assimetria entre a classificação jurídica do condomínio e as funções que ele desempenha na prática. A questão, contudo, é se a alteração resolve um problema relevante ou cria incertezas em um sistema que, apesar de suas imperfeições conceituais, já funciona de forma satisfatória.

A ausência de personalidade jurídica formal nunca impediu o condomínio de exercer suas funções essenciais. Isso ocorre, inclusive, com outros entes despersonalizados, como o espólio, a massa falida, a herança jacente ou vacante e a sociedade em comum. A legislação, a doutrina e a jurisprudência construíram um regime que permite ao condomínio atuar como centro autônomo de imputação de direitos e obrigações. Assim, embora não integre o rol do art. 44 do Código Civil, ele celebra negócios, administra recursos e bens vinculados às suas finalidades e possui legitimidade processual reconhecida.

O sistema já criou, dessa forma, uma personificação funcional ou anômala adequada às necessidades práticas da administração condominial e à função do condomínio como centro comum de interesses de proprietários e moradores. Nesse contexto, não é evidente qual problema concreto deixará de existir com a atribuição formal de personalidade jurídica, nem quais seriam as vantagens do novo regime.



Adicionalmente, embora a proposta condicione a personificação ao registro no Registro Civil de Pessoas Jurídicas, não define o documento a ser apresentado nem seu conteúdo mínimo. Seria a convenção, uma ata assembleiar, um instrumento autônomo ou documento semelhante a um estatuto social? O Projeto de Lei nº 3.461/2019, inclusive, trazia alguns elementos adicionais. Essa definição é relevante, pois o conteúdo do ato constitutivo poderá estabelecer regras mais complexas de governança, funcionamento, representação, administração e responsabilidade. Sem disciplina legal, as soluções adotadas podem ser muito distintas.

Para administradoras, incorporadoras, instituições financeiras, fornecedores e empresas que contratam com condomínios, a mudança poderá ter efeitos imediatos na análise documental e na elaboração dos contratos. Será necessário verificar se o condomínio optou pela personificação, quais poderes foram atribuídos ao síndico, se a contratação depende de aprovação assembleiar e qual patrimônio responderá pelas obrigações assumidas. Sem regras uniformes, negócios semelhantes poderão exigir procedimentos e documentos diferentes conforme a situação registral de cada condomínio.

Essa talvez seja a maior lacuna da proposta. O texto inicial não inclui expressamente o condomínio entre as pessoas jurídicas do art. 44, nem estabelece regime próprio completo. Surgem, assim, dúvidas sobre a aplicação analógica das regras das associações, a eventual função estatutária da convenção e o tratamento das omissões legais. O resultado pode ser o aumento da litigiosidade e da insegurança interpretativa.

A personificação também poderá atrair institutos que hoje não se aplicam com a mesma clareza aos condomínios. É o caso da desconsideração da personalidade jurídica, que poderá suscitar debates sobre a responsabilização dos síndicos, na condição de administradores, ou dos próprios condôminos em situações excepcionais.

Além disso, a personalidade jurídica costuma implicar formação de patrimônio próprio, composto por bens, direitos e obrigações, bem como capacidade para adquirir novas posições jurídicas. Nesse sentido, o condomínio poderia adquirir terreno vizinho para ampliar áreas comuns ou figurar como titular registral de imóvel destinado a estaciona-



mento ou lazer? Embora isso possa ser visto como vantagem, a hipótese altera a concepção tradicional do condomínio edilício e exigiria disciplina legislativa mais detalhada.

A definição do patrimônio próprio também terá relevância para a concessão de crédito e para a cobrança de dívidas condominiais. Credores precisarão compreender se a obrigação poderá ser satisfeita apenas com ativos registrados em nome do condomínio, se continuará vinculada às contribuições dos condôminos e em quais situações poderá haver responsabilização adicional. A falta de resposta para essas questões poderá influenciar garantias, limites de crédito, custos de contratação e exigências de aprovação interna.

Como a personificação aparenta ser facultativa, condomínios personificados e não personificados poderão coexistir. A dualidade tende a produzir soluções diferentes em matéria de responsabilidade, contratação, representação e titularidade patrimonial, aumentando a complexidade em vez de uniformizar o regime.

Enquanto essas questões não forem esclarecidas durante a tramitação legislativa, a principal cautela para quem contrata com condomínios será reforçar a verificação da convenção, das atas assembleares, dos poderes de representação do síndico e das autorizações exigidas para cada operação. Se a reforma for aprovada e o condomínio optar pela personificação, essa análise deverá incluir também o ato

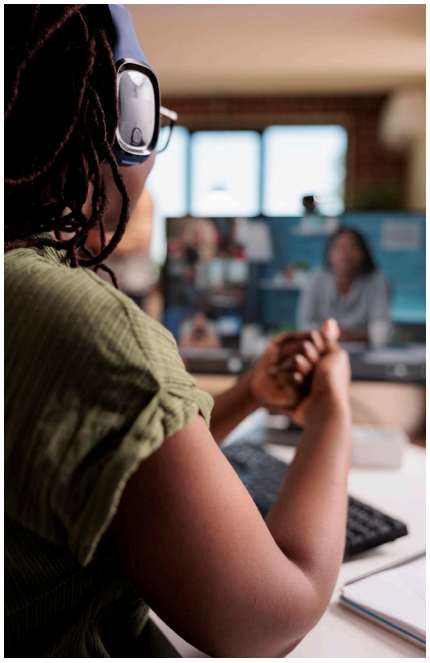
registrado e suas regras sobre administração, patrimônio e responsabilidade, evitando que a simples existência de um registro seja tratada como garantia suficiente de capacidade ou solvência.

Diante desses elementos, a proposta parte de uma premissa conceitualmente relevante: haveria um descompasso entre a classificação jurídica tradicional dos condomínios e a capacidade que o ordenamento já lhes reconhece para exercer direitos, assumir obrigações e atuar em juízo. Ainda assim, a utilidade prática da personificação precisa ser demonstrada, sobretudo porque o regime vigente já atende às necessidades ordinárias da administração condominial.

Esse regime, embora conceitualmente imperfeito, apresenta razoável estabilidade, característica especialmente relevante para o direito imobiliário. Sua substituição somente se justificará se a reforma oferecer ganhos concretos superiores aos riscos de transição e disciplinar, de forma clara, a constituição do condomínio personificado, seu patrimônio, a responsabilidade dos condôminos e administradores e o regime aplicável às omissões. Sem essas definições, a proposta tende a transferir para os contratos, os registros e o Poder Judiciário dúvidas que hoje não impedem o funcionamento ordinário dos condomínios.



Assembleias Condominiais Virtuais e Híbridas



As assembleias virtuais e híbridas podem facilitar a participação dos condôminos, mas exigem cuidados para que suas decisões sejam válidas. Entenda os requisitos de convocação, participação, votação e registro previstos no Código Civil.

As assembleias condominiais virtuais e híbridas se tornaram uma alternativa com o intuito de viabilizar a participação dos condôminos nas decisões do condomínio. Na assembleia virtual, todos participam por meio eletrônico; na híbrida, parte dos condôminos comparece presencialmente e parte acompanha a reunião à distância. Desde a edição da Lei nº 14.309/2022, essas modalidades passaram a contar com previsão expressa no Código Civil.

Nos termos do art. 1.354-A do Código Civil, a convocação, a realização e as deliberações da assembleia podem ocorrer eletronicamente, desde que essa possibilidade não seja proibida pela convenção condominial. Além disso, devem ser assegurados aos condôminos os direitos de voz, debate e voto, garantindo que a participação à distância ocorra em condições equivalentes às de uma assembleia presencial. A própria lei também autoriza expressamente o formato híbrido, com a presença simultânea de participantes no ambiente físico e virtual.

A convocação merece atenção especial: o edital deve informar que a assembleia será realizada por meio eletrônico ou híbrido e apresentar instruções claras sobre a forma de acesso, manifestação e coleta dos votos. Também é importante que todos os condôminos sejam convocados na forma prevista na convenção e tenham acesso aos documentos relacionados às matérias que serão discutidas, os quais podem ser disponibilizados física ou eletronicamente.

A realização da assembleia por meio virtual não altera os quóruns exigidos para cada deliberação, sendo plenamente aplicáveis os previstos em lei e na convenção do condomínio, conforme a matéria discutida.

Para conferir maior segurança às deliberações, o condomínio deve conseguir demonstrar quem participou da assembleia e como cada voto foi computado. A forma de identificação pode ser definida de acordo com a plataforma utilizada, desde que permita relacionar o participante à respectiva unidade e verificar sua legitimidade para votar. Também devem ser observadas eventuais procurações e a situação do condômino, pois o Código Civil condiciona o direito de voto ao cumprimento de suas obrigações perante o condomínio. Em relação ao voto eletrônico, este possui o mesmo valor do voto presencial, mas deve ser corretamente identificado e contabilizado.

Após a soma e a divulgação dos votos, deverá ser lavrada a ata da assembleia, que também pode ser eletrônica. O documento deve registrar as pautas discutidas, as deliberações tomadas, os respectivos quóruns e o resultado das votações. A preservação da convocação, da lista de participantes, dos votos e dos demais registros eletrônicos contribui para demonstrar a regularidade do procedimento em caso de

questionamento posterior. O regimento interno ainda pode estabelecer normas complementares para as assembleias eletrônicas, mediante aprovação da maioria simples dos presentes em assembleia convocada para essa finalidade.

Desse modo, as assembleias virtuais e híbridas podem ampliar as possibilidades de participação e tornar a administração condominial mais acessível. Contudo, sua validade não depende apenas da tecnologia utilizada, mas do respeito à convenção condominial, à convocação de todos os condôminos, aos direitos de manifestação e voto, aos quóruns legais e ao correto registro das deliberações. A adoção desses cuidados pode reduzir o risco de conflitos e conferir maior transparência e segurança jurídica às decisões tomadas pelo condomínio.



Aplicativos de Gestão Condominial: Segurança Jurídica das Comunicações, Documentos e Rotinas Digitais

Aplicativos já concentram comunicações, cadastros, documentos, prestação de contas e outras rotinas dos condomínios. A segurança jurídica dessa transformação depende menos da tecnologia adotada e mais de regras internas, procedimentos de registro e responsabilidades claramente definidos.

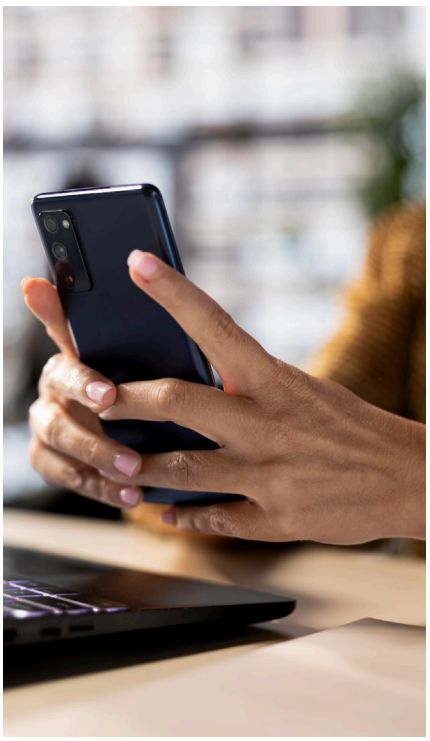
A digitalização dos condomínios vai muito além da realização de assembleias virtuais. Aplicativos antes voltados a atividades simples, como reservas de áreas comuns e envio de comunicados, passaram a concentrar a gestão documental, a prestação de contas e a interação entre síndicos, administradoras e condôminos. Essa centralização é especialmente útil em empreendimentos com elevado número de unidades ou múltiplas torres, nos quais a circulação de informações e a coordenação das atividades representam desafios constantes.

Com essa ampliação de uso, a discussão jurídica deixou de ser se os aplicativos podem integrar a administração condominial e passou a se concentrar nos cuidados necessários para que comunicações, notificações, cadastros, documentos e demais atos praticados por meio dessas plataformas produzam efeitos de forma segura e verificável.

A administração condominial depende do acesso organizado a informações sobre contratos, despesas, obras, manutenções e demais atividades relevantes. A disponibilidade desses dados permite que síndicos, conselheiros, administradoras e condôminos acompanhem a gestão, esclareçam dúvidas e verifiquem as razões que fundamentaram decisões administrativas.

A centralização de documentos em ambiente digital também pode melhorar a rotina administrativa do condomínio. Contratos, orçamentos, relatórios, pareceres, prestações de contas e comprovantes podem ser organizados com indicação da data de disponibilização e controle de versões. Esses recursos facilitam consultas, preservam o histórico da administração e reduzem discussões sobre quais informações estavam disponíveis em determinado momento.

Quando se discute a validade de comunicações realizadas por aplicativos, é comum que a atenção se concentre na tecnologia utilizada. Na prática, porém, a questão mais relevante normalmente reside nas regras internas do condomínio e na possibilidade de comprovar o envio, o recebimento e o conteúdo da informação divulgada.



Quanto mais claramente a convenção e o regimento interno disciplinarem os meios eletrônicos, maior será a segurança dos atos praticados nessas plataformas. As regras internas devem indicar o canal oficial de comunicação, a forma dos envios, o dever de atualização cadastral dos condôminos, os critérios de acesso aos documentos e os procedimentos para armazenamento e preservação dos registros. A forma digital não afasta a necessidade de observar prazos, documentos essenciais e demais requisitos aplicáveis a cada ato.

Mesmo que o aplicativo seja o principal canal do condomínio, avisos em elevadores, murais, áreas comuns ou portarias podem complementar as comunicações oficiais, ampliar sua publicidade e reduzir discussões sobre o desconhecimento das informações divulgadas.

A segurança jurídica das comunicações digitais depende, portanto, menos da plataforma adotada e mais da existência de procedimentos claros, previamente definidos e incorporados à disciplina interna do condomínio.

Cabe à administração manter os cadastros atualizados, registrar os canais eletrônicos informados pelos condôminos e estabelecer procedimentos para alterações decorrentes do ingresso ou da saída de moradores.

A concentração dessas informações em uma única plataforma também exige cuidados com a proteção de dados pessoais e a segurança dos registros. A administração deve avaliar os perfis de acesso, os prazos de conservação, os mecanismos de autenticação e as responsabilidades do fornecedor da tecnologia, especialmente quando o sistema armazenar documentos, dados cadastrais, imagens, gravações ou informações financeiras.

A migração para plataformas digitais também permite concentrar rotinas como atualização cadastral, reservas de áreas comuns, abertura de solicitações, acompanhamento de manutenções, disponibilização de boletos, prestação de contas e consulta a documentos. Essa integração reduz a dispersão de informações entre diferentes canais, mas exige que a administração defina quais funcionalidades possuem caráter oficial e como os registros serão preservados.

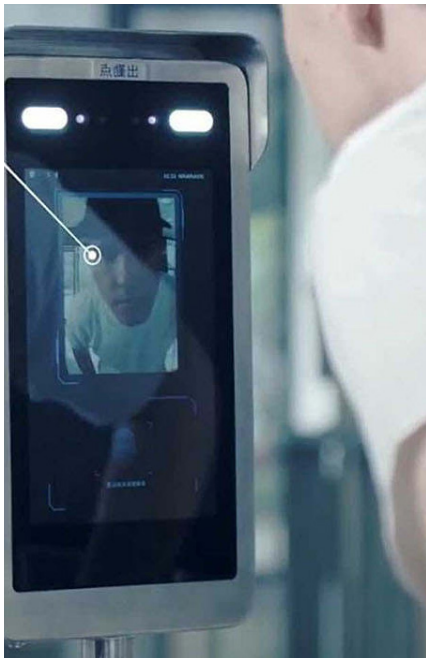
As soluções disponíveis também podem auxiliar na organização de informações, na transcrição de reuniões, na preparação de comunicados e na elaboração de resumos e minutas, inclusive com o uso de ferramentas de inteligência artificial. Esses recursos podem aumentar a eficiência administrativa, desde que os conteúdos produzidos sejam revisados antes de sua utilização e que permaneça possível identificar a origem das informações consideradas.

Quando a plataforma também for utilizada em assembleias, seus recursos não substituirão a condução adequada do procedimento. A definição do quórum aplicável, a verificação da legitimidade dos votos e a proclamação do resultado continuarão sob responsabilidade do síndico, da administradora e dos demais responsáveis. Esse uso específico deve observar as regras próprias das assembleias virtuais e híbridas.

Além dos ganhos operacionais, a digitalização pode fortalecer a rastreabilidade da gestão, desde que a plataforma preserve registros suficientes para identificar quando uma informação foi disponibilizada, quem teve acesso a ela e quais providências foram adotadas pela administração.

O caminho mais seguro não está na adoção isolada de um aplicativo, mas na combinação entre tecnologia, convenção e regimento interno, cadastros atualizados, procedimentos documentados e definição clara das responsabilidades da administração. Quando esses elementos são tratados em conjunto, a digitalização deixa de ser apenas uma facilidade operacional e passa a contribuir para uma gestão condominial mais acessível, organizada e confiável.

Reconhecimento Facial em Condomínios: questões jurídicas



Condomínios estão aderindo ao reconhecimento facial para controlar o acesso de condôminos, visitantes e prestadores de serviços, mas o que acontece com os dados biométricos coletados?

O reconhecimento facial vem sendo utilizado em condomínios residenciais e comerciais como mecanismo de controle de acesso, permitindo a identificação de moradores, ocupantes, visitantes e prestadores de serviços de forma rápida e automatizada. Trata-se hoje de uma solução comum, frequentemente apresentada como um passo natural na modernização da portaria. Por trás dessa praticidade, contudo, há um conjunto de definições jurídicas que costumam ser decididas antes ou durante a implantação e que se refletem nos documentos do condomínio e no contrato firmado com o fornecedor.

O primeiro ponto diz respeito à forma de adoção da medida. A implantação do sistema envolve deliberação condominial e pode demandar a adequação da convenção e do regimento interno, observados os quóruns e procedimentos aplicáveis a cada tipo de alteração. É nesses instrumentos que costumam ser disciplinados o funcionamento do controle de acesso, as regras aplicáveis a moradores, ocupantes, visitantes e prestadores de serviços e os deveres de sigilo atribuídos à administração e aos empregados do condomínio.

Um segundo aspecto relevante é a convivência do sistema com meios alternativos de acesso. Como o uso das áreas comuns é um direito dos condôminos e ocupantes, é recomendável avaliar a existência de formas complementares de identificação para aqueles que não queiram ou não possam utilizar a biometria, de modo a evitar que a tecnologia se torne barreira ao exercício desse direito.

O terceiro ponto está na relação com o fornecedor. Em regra, a operação do sistema é contratada junto à empresa especializada, o que torna relevante a definição precisa do papel de cada parte: escopo dos serviços, responsabilidade pela guarda e pelo acesso às informações, hipóteses de compartilhamento, níveis de serviço, condições de manutenção e suporte, procedimentos aplicáveis ao término do contrato e a repartição de responsabilidades em caso de incidente. A ausência dessas definições contratuais tende a transferir ao condomínio riscos que poderiam ter sido alocados de forma clara.

Há, ainda, a dimensão da proteção de dados. A utilização do reconhecimento facial pode, por exemplo, envolver o tratamento de dados biométricos, que são informações relacionadas às características físicas, fisiológicas e/ou comportamentais únicas de cada pessoa e capazes de identificá-la por meio da geração de um código numérico exclusivo.

A Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), em seu art. 5º, inciso II, classifica o dado biométrico, quando vinculado a uma pessoa natural, como dado pessoal sensível, e, por isso, estabelece hipóteses específicas para o seu tratamento.

A LGPD também estabelece deveres relacionados à segurança e ao sigilo desses dados. Nos arts. 46 e 47, a lei determina a adoção de medidas técnicas e ad-

ministrativas aptas a protegê-los contra acessos não autorizados e situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou tratamento inadequado ou ilícito, além de exigir que a segurança das informações seja garantida por todos aqueles que participem do tratamento, inclusive após seu término.

A adoção do reconhecimento facial em condomínios, portanto, tende a ser bem-sucedida quando a escolha da tecnologia vem acompanhada de uma estruturação jurídica adequada, envolvendo medidas voltadas não apenas à segurança do controle de acesso, mas também a proteção dos dados biométricos dos usuários. Embora sua utilização possa atender à finalidade de proteger os moradores/ocupantes e controlar o acesso às áreas do condomínio, o tratamento deve se limitar ao estritamente necessário para esse objetivo, sendo adequadamente refletido nos documentos do condomínio e no contrato com o fornecedor.

Condomínios Logísticos e Industriais: Estrutura Jurídica, Convenção Condominial e Particularidades Operacionais

Impulsionados pelo e-commerce, os condomínios logísticos e industriais crescem em ritmo acelerado. Por trás dos galpões, porém, há uma estrutura jurídica própria e uma convenção que precisa dar conta de docas, pátios, ruído e circulação de cargas.

O avanço do e-commerce e a busca por cadeias de suprimento mais eficientes transformaram os condomínios logísticos e industriais em um dos segmentos mais aquecidos do mercado imobiliário. Os números confirmam o movimento: o setor de galpões de alto padrão encerrou o primeiro semestre de 2026 com a menor taxa de vacância da série histórica, 5,5% e um estoque nacional de 39,2 milhões de metros quadrados, distribuídos em 264 edifícios. Nos últimos doze meses, o inventário cresceu cerca de 13%, com o e-commerce liderando a ocupação. Ao contrário do condomínio residencial, aqui convivem, lado a lado, centros de distribuição, indústrias e operadores logísticos, cada qual com sua rotina de produção, armazenagem e movimentação de cargas. Essa convivência entre atividades intensas e, por vezes, incompatíveis é justamente o que torna a estrutura jurídica desses empreendimentos tão relevante.

Do ponto de vista jurídico, ainda que não se encontre perfeita simetria, um formato comum é o condomínio edilício, regido pela Lei nº 4.591/1964 e pelos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil. Nele, cada galpão ou módulo constitui uma unidade autônoma, de propriedade exclusiva, à qual corresponde uma fração ideal das áreas comuns, como vias internas, pátios de manobra, docas, portaria e infraestrutura de segurança. Dependendo do projeto, o empreendimento também pode ser estruturado como condomínio de lotes (art. 1.358-A do Código Civil), em que a unidade autônoma é o próprio lote, com matrícula própria, aplicando-se, no que couber, as regras do condomínio edilício. A escolha do modelo tem reflexos diretos no registro, no rateio de despesas e na forma de administração.

É nesse cenário que entram a convenção de condomínio e o regimento interno. São eles que organizam a vida do empreendimento: definem os critérios de rateio das despesas (em regra proporcionais à fração ideal, salvo previsão diversa), a forma de administração, os quóruns de deliberação, as sanções e, sobretudo, as regras de uso das áreas comuns e das unidades. Em condomínios logísticos e industriais, esses documentos vão além do padrão residencial e preveem



cláusulas específicas para a realidade operacional.

No âmbito operacional, a convenção pode disciplinar questões como a destinação das unidades e as atividades permitidas ou vedadas, a circulação de veículos de carga, os horários de carga e descarga, o uso de docas e pátios, além de limites a atividades que gerem ruído excessivo, vibração ou emissão de poluentes capazes de interferir na operação dos demais condôminos. Também merecem atenção a segurança, o controle de acesso, a prevenção de acidentes e a responsabilidade por danos, sem esquecer que cada atividade está sujeita

ao zoneamento municipal e ao licenciamento ambiental aplicável. Muitos desses empreendimentos operam em regime contínuo, o que exige regras claras para preservar tanto a produtividade quanto a boa convivência.

Mais do que um conjunto de galpões, o condomínio logístico ou industrial é um ambiente compartilhado de operações de alto valor e baixa tolerância a interrupções. Estruturar corretamente o empreendimento e redigir uma convenção que traduza sua realidade operacional contribui para a previsibilidade, para a redução de litígios e para a proteção do negócio de cada condômino. Conhecer a estrutura jurídica adotada e o conteúdo da convenção é, portanto, um passo relevante para incorporadores, investidores, síndicos e ocupantes.

O CMT Advogados permanece à disposição para auxiliar clientes e parceiros na estruturação de empreendimentos, na elaboração e revisão de convenções e regimentos internos e no esclarecimento de dúvidas sobre o tema.

Destinação da Unidade em Condomínios Logísticos: Restrições Operacionais e Zoneamento



A utilização de unidades em condomínios logísticos deve ser compatível com a destinação do empreendimento, suas regras internas e a legislação aplicável ao imóvel. Entenda os principais cuidados para prevenir restrições operacionais e conflitos entre os ocupantes.

Os condomínios logísticos reúnem, em um mesmo empreendimento, diferentes empresas e operações que compartilham áreas de circulação, acessos, pátios e outras estruturas comuns. Embora as unidades sejam autônomas, sua utilização deve ser compatível com a destinação do empreendimento e com as regras aplicáveis ao imóvel.

Nos condomínios logísticos, essa análise possui características próprias, pois a atividade desenvolvida deve ser compatível com a destinação e as características do empreendimento, considerando fatores como a circulação intensa de veículos, a movimentação de cargas, a presença de ruídos e as diferentes demandas de infraestrutura.

A destinação da unidade deve ser verificada, inicialmente, a partir da convenção condominial, do regimento interno e/ou dos demais documentos aplicáveis ao empreendimento. Esses instrumentos podem estabelecer limites relacionados ao tipo de atividade, aos horários de funcionamento, ao acesso de veículos e prestadores, à utilização das docas e dos pátios e ao armazenamento de determinados produtos. Tais regras buscam organizar o funcionamento do condomínio e reduzir interferências entre as operações instaladas no local.

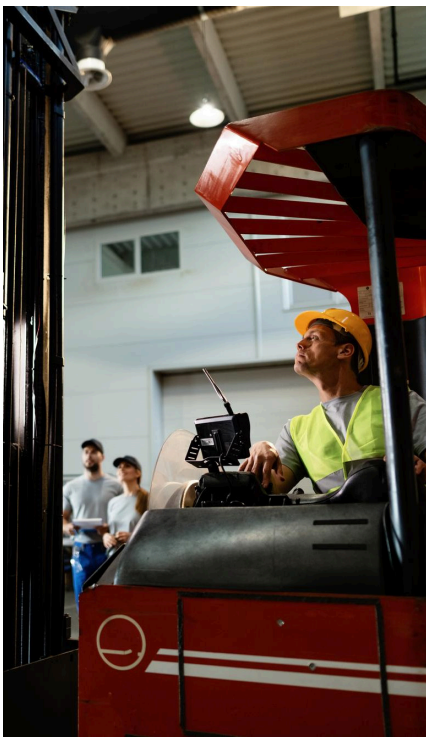
Todavia, muitas vezes a compatibilidade com as regras internas pode não ser suficiente. A atividade também deve estar de acordo com a legislação urbanística do município, especialmente com o zoneamento aplicável ao imóvel, além das licenças eventualmente necessárias ao seu funcionamento. O fato de a unidade estar situada em um condomínio logístico não significa, por si só, que toda atividade empresarial ou industrial possa ser desenvolvida naquele local.

Por isso, antes da instalação ou da alteração de uma operação, é recomendável analisar conjuntamente a destinação prevista para o empreendimento, as limitações da convenção, as características concretas da atividade e as exigências do poder público. Essa avaliação deve considerar não apenas a atividade principal da empresa, mas também seus impactos operacionais e sua interação com as áreas e estruturas compartilhadas.

O uso adequado da unidade depende, portanto, da compatibilidade entre a atividade pretendida, as regras do condomínio logístico e a legislação aplicável ao imóvel. Uma análise prévia e cuidadosa desses elementos contribui para prevenir conflitos entre ocupantes, evitar restrições ao funcionamento da operação e conferir maior segurança jurídica às empresas e à administração do empreendimento.

Compatibilidade de atividades em condomínios industriais: limites, interferências e prevenção de conflitos

Uma atividade regularmente instalada pode comprometer operações vizinhas. Regras internas e contratos adequados são essenciais para prevenir interferências e definir responsabilidades.



A presença de empresas com diferentes atividades no mesmo condomínio industrial exige atenção à compatibilidade operacional. Uma atividade pode ser legítima e regularmente exercida quando considerada isoladamente, mas revelar-se incompatível com outras operações instaladas no empreendimento. Ruídos, vibrações, odores, poeiras ou emissões podem ultrapassar o espaço ocupado pela empresa e interferir em equipamentos, produtos ou processos produtivos vizinhos. Assim, a destinação industrial do empreendimento não significa que todas as atividades sejam automaticamente compatíveis entre si.

Os condomínios industriais reúnem diferentes empresas em uma mesma área, com compartilhamento de infraestrutura, acessos, serviços ou equipamentos. As empresas instaladas podem atuar em etapas complementares de uma cadeia produtiva ou desenvolver atividades distintas, o que permite uma otimização operacional, mas exige atenção à compatibilidade entre suas operações. Embora os condomínios industriais possam assumir diferentes formatos jurídicos, independentemente do formato adotado, esses empreendimentos possuem regras próprias de funcionamento, com o objetivo de viabilizar e compatibilizar o exercício das atividades de todos os interessados.

A possibilidade formal de exercer determinada atividade não se confunde com a forma como ela repercute sobre os demais ocupantes. Licenças, alvarás e autorizações possuem finalidades próprias, mas a convivência no condomínio industrial também exige considerar a destinação do empreendimento, as características das operações já instaladas e os limites decorrentes das relações de vizinhança. Assim, a regularidade formal da atividade deve ser analisada em conjunto com seus efeitos concretos sobre as operações vizinhas.

A convenção, o regimento interno e os contratos regendo o uso da área são instrumentos importantes para viabilizar a compatibilidade entre as atividades instaladas no empreendimento. A convenção e o regimento interno devem estabelecer os parâmetros gerais de uso, convivência e controle das atividades. Já os contratos regulando o uso do espaço podem detalhar obrigações específicas, como deveres de informação, comunicação prévia de alterações operacionais, realização de estudos técnicos, adoção de medidas mitigadoras e responsabilidade pelos respectivos custos. Tais regras, porém, devem ser claras, coerentes com a realidade do condomínio industrial e efetivamente observadas, pois a distância entre o que está previsto nos documentos e o que ocorre na prática pode levar à interrupção de atividades, à necessidade de adaptações não previstas, à discussão sobre quem deve suportar seus custos e, em situações mais graves, à

responsabilização pelos prejuízos causados às operações vizinhas.

Essa necessária coerência entre as regras internas e a dinâmica do empreendimento também encontra respaldo na jurisprudência. No REsp nº 1.096.639/DF, em situação relacionada a um condomínio comercial de utilização mista, o STJ entendeu que uma regra da convenção, nunca observada na prática, não poderia ser utilizada para justificar o excesso de ruído causado por uma sociedade empresária. O precedente reforça que as regras internas devem ser interpretadas à luz da boa-fé objetiva e da forma como a ocupação efetivamente se desenvolve. Embora o caso não envolvesse um condomínio industrial, o precedente oferece uma premissa relevante para esses empreendimentos: as regras internas não devem ser interpretadas de forma abstrata ou dissociada da ocupação efetiva, especialmente quando sua aplicação puder legitimar interferências prejudiciais a terceiros.

Diante desse cenário, a compatibilidade operacional deve ser avaliada desde o ingresso de uma empresa no condomínio industrial e sempre que sua operação for modificada. Mesmo quando a atividade está formalmente autorizada, seus efeitos concretos podem comprometer equipamentos, produtos ou processos produtivos vizinhos. Cabe às convenções, aos regimentos internos e aos contratos prever deveres de informação, comunicação prévia de mudanças relevantes, análise das interferências e prazos para eventual adequação, de modo a preservar a continuidade das operações.

CARVALHO MACHADO & TIMM ADV.

Equipe responsável:



LUCAS PETRI
Sócio



VICTORIA DUARTE
Sócia



MATHEUS GIL
Advogado



FLÁVIO VELHO
Estagiário



GIOVANNA NUNES
Estagiária

CARVALHO MACHADO & TIMM ADV.

SÃO PAULO | SP
Alameda Santos, 2300 | Sala 42
Ed. Haddock Santos
Jardim Paulista | CEP 01418-200
+55 (11) 4007-1479

PORTO ALEGRE | RS
Av. Carlos Gomes, 1340 | Sala 602
Ed. Érico Veríssimo
Auxiliadora | CEP 90480-001
+55 (51) 4007-1479

BELO HORIZONTE | MG
Av. Celso Porfirio Machado, 408
Belvedere | CEP: 30320-400
+55 (31) 4007-1479

BRASÍLIA | DF
SCS Quadra 09, Bloco C Torre C, Sala 1003 | Parte R
Ed. Parque Cidade Corporate
CEP: 70308-200
+55 (61) 4007-1479

CAMPINAS | SP
Av. Dr. José Bonifácio C. Nogueira, 150
Shopping Galleria Plaza | Térreo Jardim
Madalena | CEP 13091-611
+55 (19) 4007-1479

CURITIBA | PR
Av. Anita Garibaldi, 850 | Torre Success Sala
606 | Ed. Infinity Prime Offices Cabral | CEP:
80540-180
+55 (41) 4007-1479

FLORIANÓPOLIS | SC
Rua Presidente Coutinho, 311, Bloco
A, Ático | Ed. Saint James Centro | CEP
88015-230 +**55 (48) 4007-1479**

RECIFE | PE
Av. Engenheiro Antônio de Goes, 60 7º andar
| Sala 701 | Ed. JCPM Trade Center | Pina |
CEP: 51010-000 +**55 (81) 4007-1479**

RIO DE JANEIRO | RJ
Avenida das Américas, 500 | Salas 307 e 308
Bloco 02 | Condomínio Downtown
Barra da Tijuca | CEP 22640-100
+55 (21) 4007-1479

LISBOA | PORTUGAL
Rua Joshua Benoliel, n.º 6 | 8º B
Edifício Alto das Amoreiras
Amoreiras
1250-133 Lisboa | Portugal
+351 216 078 807

contato@cmtadv.com.br
cmtadv.com.br
@cmtadv