MÍDIA KIT · ADVOCACIA CONDOMINIAL

Lucas Lima

Advocacia

Segurança jurídica para quem administra, mora e trabalha em condomínio.

OAB/RS 111.504
Lucas Gonçalves Lima

Desde 2010
no contencioso cível e trabalhista

Execuções e cobranças
pesquisa patrimonial e leilões

Mediação judicial
formação pelo TJ-RS

CONDOMÍNIOS · SÍNDICOS · CONDÔMINOS · EQUIPES DE TRABALHO



1 em 8

ENDEREÇOS DO BRASIL ESTÁ EM CONDOMÍNIO (IBGE)

Uma forma de morar *que não para de crescer.*

Cada condomínio funciona como uma pequena organização: tem orçamento, empregados, contratos, assembleias e responsabilidade perante terceiros. Quanto maior o empreendimento, maior a complexidade jurídica da gestão.

13,3 mi

endereços em condomínios no Brasil

IBGE · Censo 2022

1 em 8

endereços do país está em um condomínio

IBGE · Censo 2022

4,8 mi

endereços em condomínios com mais de 100 unidades

IBGE · Censo 2022

106,8 mi

endereços recenseados no total

IBGE · Censo 2022

ENDEREÇOS EM CONDOMÍNIOS, POR PORTE DO EMPREENDIMENTO



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2022, Cadastro Nacional de Endereços para Fins Estatísticos (CNEFE), divulgado em 14 de junho de 2024. Os valores referem-se a endereços em arranjos condominiais.

Quem paga em dia *financia quem atrasa.*

A inadimplência reduz o caixa, adia manutenções e pressiona o rateio entre os adimplentes. Em 2025, a taxa condominial subiu acima da inflação, o que amplia o peso de cada cota em atraso.

6,28%

inadimplência média em 2025

Superlógica

R$ 7 bi

prejuízo anual estimado aos condomínios

Superlógica

6,8%

alta da taxa condominial em 2025

Superlógica

4,26%

inflação oficial (IPCA) no mesmo ano

Superlógica, com base no IBGE

INADIMPLÊNCIA CONDOMINIAL POR REGIÃO · SETEMBRO DE 2025



LEITURA ESTRATÉGICA

Em setembro de 2025, a inadimplência foi 13,52% maior que a de setembro de 2024. O pico do ano foi em junho, com 7,19%. Cobrança estruturada e acordos bem documentados preservam o caixa sem desgastar a convivência.

Fontes: Superlógica, Índice de Inadimplência Condominial do 3º trimestre de 2025 e Índice Superlógica referente a 2025. Considera inadimplentes os boletos com mais de 90 dias sem pagamento ou pagos com atraso superior a 90 dias. Os dados refletem a base de condomínios atendidos pela empresa.

Quatro públicos, *um mesmo cuidado técnico.*

Condomínio

Assessoria contínua, cobrança de cotas, contratos, defesa em ações cíveis e trabalhistas e apoio às assembleias.

Síndico e conselho

Orientação sobre deveres legais, prestação de contas, gestão de riscos e decisões que exigem respaldo jurídico.

Condôminos

Proprietários, locatários e possuidores: cobranças, deliberações de assembleia, danos na unidade e vícios construtivos.

Funcionários

Porteiros, zeladores, faxineiros e equipes terceirizadas: orientação sobre direitos e deveres na relação de trabalho.

INDEPENDÊNCIA PROFISSIONAL

Conforme o Código de Ética e Disciplina da OAB, o escritório não representa partes com interesses opostos na mesma questão. Quando assessora o condomínio, orienta condôminos e funcionários a procurarem advogado próprio em eventual conflito com ele.



Da notificação *ao recebimento.*

A cota condominial tem força de título executivo, o que permite cobrar diretamente pela via da execução, sem a fase de conhecimento. A régua extrajudicial vem antes e resolve boa parte dos casos com acordo.



Régua de cobrança
Lembretes e notificação formal
convenção e regimento

Acordo
Parcelamento com confissão de dívida
via extrajudicial

Execução
Cotas como título executivo extrajudicial
art. 784, X, CPC

Penhora
Inclusive da própria unidade
Lei 8.009/1990, art. 3º, IV

Leilão
Avaliação e alienação judicial
arts. 879 a 903 CPC

Recebimento
Quitação ou acordo homologado
fim do débito

O débito acompanha o imóvel

O adquirente da unidade responde pelos débitos do alienante, inclusive multas e juros moratórios.

art. 1.345 do Código Civil

Encargos do atraso

Correção monetária, juros convencionados ou, na falta, os do art. 406, e multa de até 2% sobre o débito.

art. 1.336, § 1º, CC (Lei 14.905/2024)

Prazo para cobrar

A pretensão de cobrança de cotas ordinárias e extraordinárias prescreve em cinco anos, contados de cada vencimento.

STJ, Tema 949 (recursos repetitivos)

Por que agir cedo: na Justiça Estadual, a fase de execução dos processos pendentes tinha tempo médio de 4 anos e 9 meses em 2025 (CNJ, Justiça em Números 2026). Prevenção e acordo encurtam esse caminho.

Deliberações válidas *começam pelo quórum certo.*

Alteração da convenção	2/3 dos votos art. 1.351
Mudança da destinação do edifício ou da unidade	2/3 dos votos art. 1.351 (Lei 14.405/2022)
Obras voluptuárias	2/3 dos condôminos art. 1.341, I
Obras úteis	maioria dos condôminos art. 1.341, II
Destituição do síndico	maioria absoluta art. 1.349
Deliberações gerais em primeira convocação, com presentes que representem ao menos metade das frações ideais	maioria dos presentes art. 1.352
Deliberações gerais em segunda convocação	maioria dos presentes art. 1.353
Convocação de assembleia extraordinária	síndico ou 1/4 art. 1.355

Artigos do Código Civil. Ressalvados os quóruns especiais previstos em lei ou na convenção.

ASSEMBLEIA ELETRÔNICA E HÍBRIDA

Art. 1.354-A do Código Civil (Lei 14.309/2022)

- Permitida se a convenção não a proibir
- Edital informa o meio eletrônico e as regras de acesso e votação
- Direitos de voz, debate e voto preservados
- Ata lavrada após a apuração de todos os votos

Sessão permanente

Quando o quórum especial não é atingido, a assembleia pode converter a reunião em sessão permanente para concluir a votação.

art. 1.353, §§ 1º a 3º, CC

O que o escritório faz

Revisa editais e pautas, acompanha a assembleia, orienta a mesa sobre quóruns e redige atas que resistem a impugnações.

Nove deveres legais *e um mandato de até dois anos.*

O síndico é eleito pela assembleia para mandato de até dois anos, que pode renovar-se (art. 1.347). Pode ser destituído se praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar convenientemente o condomínio (art. 1.349).

I · Convocar a assembleia

II · Representar o condomínio

Em juízo ou fora dele, ativa e passivamente.

III · Informar processos

Dar imediato conhecimento à assembleia de processo judicial ou administrativo de interesse do condomínio.

IV · Cumprir as regras

Cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as deliberações.

V · Conservar as áreas comuns

Zelar pela guarda das partes comuns e pela prestação dos serviços.

VI · Elaborar o orçamento

Previsão anual de receitas e despesas.

VII · Cobrar contribuições

Cobrar as cotas e impor e cobrar as multas devidas.

VIII · Prestar contas

À assembleia, anualmente e sempre que exigidas.

IX · Contratar o seguro

Seguro da edificação, obrigatório por lei (art. 1.346).

Base legal: art. 1.348, incisos I a IX, do Código Civil. O apoio jurídico permanente reduz o risco de responsabilização pessoal do síndico por falhas de gestão.

O condomínio também *é empregador.*

Porteiros, zeladores, faxineiros e serventes de edifícios residenciais são regidos pela CLT (Lei 2.757/1956). Nos serviços terceirizados, o condomínio responde subsidiariamente pelas obrigações trabalhistas que deixar de fiscalizar.

5,2 mi

casos novos na Justiça do Trabalho em 2025, alta de 6,5%

CNJ · Justiça em Números 2026

37,9%

de acordos na fase de conhecimento trabalhista

CNJ · Justiça em Números 2026

3 anos e 9 meses

tempo médio da fase de execução trabalhista

CNJ · Justiça em Números 2026

Escala 12 × 36
Pactuação e limites (art. 59-A da CLT)

Terceirização
Fiscalização do contrato (Súmula 331, IV, TST)

Rescisões
Verbas e prazo de pagamento (art. 477 da CLT)

Trabalho noturno
Adicional e hora reduzida (art. 73 da CLT)

Insalubridade
Limpeza de sanitários coletivos (Súmula 448, II, TST)

Saúde e segurança
Gerenciamento de riscos (NR-1)

TEMAS MAIS FREQUENTES NAS VARAS EM 2024

- Adicional de insalubridade
- Verbas rescisórias
- Multa de 40% do FGTS
- Multa do art. 477 da CLT
- Indenização por dano moral

TST, Relatório Geral da Justiça do Trabalho 2024.

Regras claras *evitam processos.*

A maior parte dos conflitos de convivência se resolve com regimento bem redigido, notificação adequada e mediação. Quando não há acordo, a lei e a jurisprudência oferecem caminhos definidos.

Barulho e uso nocivo

É dever do condômino não usar a unidade de forma prejudicial ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais.

art. 1.336, IV, CC

Condômino antissocial

Multa de até cinco vezes a cota por descumprimento reiterado, com voto de 3/4 dos demais, e de até dez vezes por comportamento antissocial.

art. 1.337, CC

Animais de estimação

A convenção não pode proibir de forma genérica animais que não ofereçam risco à segurança, à higiene ou ao sossego.

STJ, REsp 1.783.076/DF (2019)

Locação por plataformas

Condomínio residencial pode restringir, pela convenção, a locação de curtíssima temporada por aplicativos.

STJ, REsp 1.819.075/RS (2021)

Obras nas unidades

Reformas exigem plano, responsável técnico e comunicação prévia ao síndico.

ABNT NBR 16.280

Vagas de garagem

Não podem ser vendidas ou alugadas a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa da convenção.

art. 1.331, § 1º, CC (Lei 12.607/2012)

Em 2025, apenas 11,2% das sentenças proferidas no Judiciário foram homologatórias de acordo (CNJ, Justiça em Números 2026). Com formação em Mediação Judicial pelo TJ-RS, o escritório prioriza a solução consensual antes do litígio.

O que a lei garante *e o que ela exige.*

DIREITOS · ART. 1.335 DO CÓDIGO CIVIL

- Usar, fruir e livremente dispor da sua unidade
- Usar as partes comuns conforme a sua destinação, sem excluir a utilização pelos demais
- Votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite

DEVERES · ART. 1.336 DO CÓDIGO CIVIL

- Contribuir para as despesas na proporção da fração ideal, salvo disposição diversa da convenção
- Não realizar obras que comprometam a segurança da edificação
- Não alterar a forma e a cor da fachada e das esquadrias externas
- Respeitar a destinação da edificação, o sossego, a salubridade e a segurança

COMO O ESCRITÓRIO ATENDE O CONDÔMINO

Cobranças e acordos
Conferência de valores, encargos e propostas de parcelamento

Deliberações de assembleia
Análise de quórum, convocação e validade das decisões

Danos na unidade
Infiltrações, vazamentos e responsabilidade civil

Vícios construtivos
Garantia de solidez e segurança por cinco anos (art. 618, CC)

Locação da unidade
Contratos e garantias (Lei 8.245/1991)

Em qualquer caso, observa-se a regra de independência: o escritório não atua contra cliente que já assessora na mesma questão.

Riscos invisíveis *até o dia do problema.*

Câmeras, cadastros de visitantes, seguros e laudos técnicos raramente chamam atenção na rotina, mas costumam ser o centro das discussões quando ocorre um incidente.

Dados pessoais

Imagens de câmeras, cadastro de visitantes, biometria e dados de funcionários exigem base legal, finalidade definida e regras de acesso.

LGPD · Lei 13.709/2018

Seguro obrigatório

Toda a edificação deve estar segurada contra incêndio ou destruição, total ou parcial.

art. 1.346 do Código Civil

Prevenção de incêndio

No Rio Grande do Sul, as edificações seguem o Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio (PPCI).

Lei Complementar estadual 14.376/2013

Manutenção predial

Programa de manutenção documentado protege o síndico e preserva o valor do patrimônio.

ABNT NBR 5674

Contratos e fornecedores

Administradoras, portaria, limpeza e obras: cláusulas de responsabilidade, garantias e rescisão.

Código Civil · Lei 6.019/1974

Treinamento das equipes

Portaria, zeladoria e conselho: conduta, privacidade, prevenção ao assédio e registro de ocorrências.

capacitação in company

Experiência que *se aplica ao condomínio.*

Execuções e recuperação de créditos
Procuradoria jurídica da Fundacred/APLUB (2016 a 2018): execuções, pesquisa patrimonial, leilões e acordos.

Mediação de conflitos
Formação em Mediação Judicial pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul.

Formação
Bacharel pela UniRitter e MBA em Direito do Trabalho e Previdenciário.

Contencioso trabalhista empresarial
Defesa de empregadores, inclusive de setores de serviços terceirizados e de segurança privada.

Conduta e diversidade
Pesquisador e palestrante em Direito Antidiscriminatório e compliance desde 2020.

Trajetória
Atuação no mercado jurídico desde 2010.

15+
anos de atuação

2
comissões da OAB/RS

BR
atendimento nacional



Lucas Gonçalves Lima
OAB/RS 111.504

Do primeiro contato *ao acompanhamento contínuo.*



Conversa inicial
Cenário do condomínio e prioridades

Diagnóstico
Convenção, regimento, contratos e passivos

Proposta
Escopo e modalidade definidos com o síndico

Implantação
Régua de cobrança e canais de contato

Acompanhamento
Relatórios ao síndico e ao conselho

Assessoria mensal
Consultas, pareceres, notificações e assembleias

Contencioso
Defesa do condomínio em ações cíveis e trabalhistas

Treinamentos
Síndicos, conselhos e equipes de portaria

Cobrança de cotas
Régua extrajudicial, acordos e execuções

Atendimento ao condômino
Demandas individuais, sem conflito de interesses

Documentos
Convenção, regimento interno e contratos

O QUE O SÍNDICO RECEBE

- Contato direto com o advogado
- Respostas formais para decisões sensíveis
- Controle de prazos e de cobranças
- Atuação presencial e telepresencial

Valores e escopo são apresentados em proposta individual, após o diagnóstico, conforme o Código de Ética e Disciplina da OAB.

Dados verificados *nas fontes de origem.*

- **IBGE.** Censo Demográfico 2022, Cadastro Nacional de Endereços para Fins Estatísticos (CNEFE). Resultados divulgados em 14 de junho de 2024.
- **Superlógica.** Índice de Inadimplência Condominial, 3º trimestre de 2025, e Índice Superlógica com o balanço de 2025 (inadimplência média e reajuste da taxa condominial).
- **Conselho Nacional de Justiça.** Justiça em Números 2026, ano-base 2025: casos novos, tempos de tramitação e índices de conciliação.
- **Tribunal Superior do Trabalho.** Relatório Geral da Justiça do Trabalho 2024: assuntos mais recorrentes nas varas do trabalho.
- **Código Civil** (Lei 10.406/2002), com as redações das Leis 12.607/2012, 14.309/2022, 14.405/2022 e 14.905/2024: arts. 618, 1.331, 1.335 a 1.337, 1.341, 1.345 a 1.349 e 1.351 a 1.355.
- **Código de Processo Civil** (Lei 13.105/2015), arts. 784, X, e 879 a 903. **Lei 8.009/1990**, art. 3º, IV.
- **Legislação trabalhista:** CLT (arts. 59-A, 73 e 477), Lei 2.757/1956, Lei 6.019/1974 e Súmulas 331 e 448 do TST.
- **Superior Tribunal de Justiça:** Tema 949 (prescrição quinquenal das cotas), REsp 1.783.076/DF e REsp 1.819.075/RS.
- **Conformidade:** Lei 13.709/2018 (LGPD), Lei Complementar estadual 14.376/2013 (RS) e normas ABNT NBR 5674 e NBR 16.280.

Fonte primária

Cada indicador foi conferido no relatório ou no comunicado da própria instituição sempre que ele estava disponível.

Data e base

Os números trazem o período de referência e a base do levantamento, para evitar comparações indevidas.

Atualização

O material é revisto a cada nova edição dos relatórios, como o Justiça em Números do CNJ, publicado anualmente.

Os indicadores de mercado de fontes privadas refletem as bases dos respectivos levantamentos. Informações consultadas em novembro de 2026. Material de caráter informativo, conforme o Provimento nº 205/2021 do Conselho Federal da OAB.



Vamos conversar sobre *o seu condomínio.*

Agende uma conversa inicial com o síndico ou o conselho.

Aponte a câmera
e fale direto pelo WhatsApp

WHATSAPP
(51) 99320-2799

E-MAIL
lucas.limaadv@outlook.com

LINKEDIN
in/lucas-lima-a9350210a

ATUAÇÃO
Rio Grande do Sul · Brasil