

Condomínio 2026

LexCrafters - Oficina Jurídica

PACK DIGITAL



 **NOVA CAUSA**
EDIÇÕES JURÍDICAS

Condomínio 2026

Pack Digital

Condomínio 2026

Pack Digital

LexCrafters · Oficina Jurídica

NovaCausa – Edições Jurídicas

2026

ÍNDICE

Capítulo 1

Título constitutivo, frações e partes comuns

Formulário 1

Ação de reivindicação de fração autónoma e reposição de parte comum ocupada – alegação de nulidade do título constitutivo 20

Formulário 2

Ação para reconhecimento do vão do telhado como parte comum e restituição do respetivo uso ao condómino29

Formulário 3

Ação de reivindicação e restituição de arrumo integrante de fração autónoma – oposição à aquisição por usucapião 37

Formulário 4

Ação de declaração de nulidade parcial do título constitutivo da propriedade horizontal – fração sem requisitos legais47

Formulário 5

Ação para reconhecimento de espaço omitido no título como parte comum, restituição e reposição – oposição a usucapião 57

Formulário 6

Ação de reivindicação de lugar de estacionamento integrado em fração autónoma – divergência entre título, planta, realidade física e ocupação 66

Formulário 7

Ação do condomínio contra adquirente atual para restituição de sótão comum e reposição de obras antigas – ocupação sucessiva e oposição à suppressio.....74

Formulário 8

Contestação com reconvenção em ação de divisão de coisa comum – constituição judicial da propriedade horizontal 82

Formulário 9

Contestação em ação de reconhecimento de servidão de passagem sobre parte comum – legitimidade passiva, representação e mérito da servidão 89

Formulário 10

Contestação em ação de demolição e reconhecimento de parte comum – natureza privativa de logradouro individualizado no título constitutivo 97

Formulário 11

Suprimento judicial do consentimento para modificação do título constitutivo quanto a partes comuns – minoria inferior a um décimo 104

Formulário 12

Contestação em ação de divisão de coisa comum – indivisibilidade atual e impossibilidade de constituição imediata da propriedade horizontal 110

Formulário 13

Ação de reconhecimento da aquisição por usucapião de parte presuntivamente comum – autonomização física do espaço 116

Formulário 14

Ação de reconhecimento da aquisição por usucapião de garagem autónoma em prédio constituído em propriedade horizontal – compropriedade dos possuidores 123

Formulário 15

Requerimento em inventário para constituição da propriedade horizontal – acordo unânime dos interessados 131

Formulário 16

Contestação em ação de usucapião – contradição entre pedido e causa de pedir . 136

Capítulo 2

Uso das frações e das partes comuns

Formulário 17

Ação para cessação do uso da fração contrário ao título constitutivo e declaração de nulidade do arrendamento.....142

Formulário 18

Ação para cessação de utilização de frações para culto religioso em violação do título constitutivo e de deliberação da assembleia 148

Formulário 19

Ação para remoção de portão que impede o acesso a caixa de saneamento comum situada em fração autónoma 157

Formulário 20

Ação para eliminação de obras não autorizadas em partes comuns e reposição da linha arquitetónica do edifício 165

Formulário 21

Ação de declaração de nulidade de deliberação que atribui lugares de estacionamento de uso exclusivo em parte comum.....175

Formulário 22

Contestação em ação para remoção de obra ou inovação em parte comum – abuso de direito na modalidade de suppressio 183

Formulário 23

Ação do condomínio para remoção de elementos instalados em partes comuns e reparação dos danos causados 191

Formulário 24

Ação de demolição de obras inovadoras realizadas sem autorização em partes comuns – reposição natural e abuso do direito 198

Formulário 25

Ratificação judicial de embargo extrajudicial de obra nova em parte comum – inovação não autorizada 207

Formulário 26

Ação de declaração de nulidade de deliberação e de contrato de arrendamento de parte comum – falta de unanimidade e restituição do espaço 214

Formulário 27

Contestação em ação de demolição de marquise preexistente à aquisição em terraço comum – abuso do direito sem regularização 221

Formulário 28

Contestação em ação de demolição de alterações à cobertura comum – abuso do direito por desproporção grave e delimitação da reposição 227

Formulário 29

Procedimento cautelar de embargo de obra nova por trabalhos destinados a uso da fração contrário ao título constitutivo – proteção do estatuto real da propriedade horizontal 234

Formulário 30

Ação para cessação de atividade exercida em fração em desconformidade com o fim fixado no título constitutivo 243

Formulário 31

Ação para reconhecimento do direito de uso exclusivo de lugar de estacionamento e remoção ou adaptação de obstáculos ao acesso 250

Formulário 32

Contestação com reconvenção em ação de reposição da configuração de fração – remodelação interior sem divisão em novas frações 256

Formulário 33

Ação para cessação de alojamento local proibido pelo título constitutivo da propriedade horizontal 262

Capítulo 3

Assembleia, deliberações e regulamento

Formulário 34

Contestação em ação de anulação de deliberação – convocação eletrônica, regulamento, penalização e quotas 268

Formulário 35

Ação de anulação de deliberações da assembleia de condôminos por conflito de interesses no exercício do direito de voto 275

Formulário 36

Ação de anulação de deliberação que confirma sanção pecuniária aplicada pela administração do condomínio.....280

Formulário 37

Ação de impugnação de deliberação da assembleia de condôminos – condomínio como Réu.....288

Formulário 38

Ação de anulação de deliberações por vícios da convocatória e preparação da assembleia – antecedência, ordem de trabalhos, informação e segunda convocatória 295

Formulário 39

Ação de declaração de ineficácia de deliberações por falta de aprovação da ata – obras extraordinárias, três orçamentos e quotas extra.....303

Formulário 40

Contestação em ação de anulação de deliberação sobre infraestrutura de carregamento de veículos elétricos – qualificação da obra, quórum e aprovação dos ausentes.....311

Formulário 41

Contestação em ação de impugnação de deliberação relativa ao fecho de estacionamento privativo – portão apoiado em partes comuns e inovação 317

Formulário 42

Contestação em ação de anulação de deliberação que autoriza medidas judiciais para viabilizar obras em parte comum – ordem de trabalhos e acesso através de fração0323

Formulário 43

Ação de impugnação de deliberação que transfere para associação funções próprias do condomínio ou restringe o uso de partes comuns.....329

Formulário 44

Ação de impugnação de deliberações sobre orçamento e comissão de acompanhamento – conformidade com o regulamento e com a convocatória 336

Formulário 45

Suspensão de deliberação – obra que restringe o acesso à fração comercial341

Capítulo 4

Administração e representação do condomínio

Formulário 46

Contestação com reconvenção em ação de reembolso proposta por antigo administrador – pagamento já efetuado e restituição de valores recebidos 348

Formulário 47

Resposta à exceção de ilegitimidade passiva do anterior administrador do condomínio – danos por omissão de conservação e intervenção urgente.....354

Formulário 48

Ação especial de prestação de contas contra antigo administrador – contas não prestadas, não aprovadas e aprovadas sob vício da vontade.....360

Formulário 49

Ação de indemnização contra antigo administrador do condomínio por cumprimento defeituoso da administração371

Formulário 50

Ação contra antigo administrador para reconhecimento de exoneração por justa causa e entrega do acervo do condomínio – oposição a retenção documental385

Formulário 51

Requerimento de prosseguimento da ação de impugnação instaurada contra os condôminos – consideração do condomínio como parte e aproveitamento dos atos processuais 395

Formulário 52

Requerimento de atualização da representação processual do condomínio após mudança de administrador 401

Formulário 53

Pronúncia sobre eventual ilegitimidade passiva do condomínio em ação de impugnação de deliberação – contraditório prévio à decisão 405

Formulário 54

Oposição à ação especial de exoneração judicial de administradores do condomínio 410

Formulário 55

Providência cautelar comum para entrega imediata do arquivo do condomínio por administrador cessante – direito de retenção, risco para a gestão e inversão do contencioso 416

Formulário 56

Participação criminal por apropriação de fundos do condomínio – abuso de confiança, reconstrução contábilística e preservação da prova 423

Formulário 57

Contestação em ação de impugnação de deliberação – ilegitimidade passiva dos condôminos individualmente demandados 430

Formulário 58

Requerimento judicial para nomeação de administrador do condomínio – falta de eleição pela assembleia e idoneidade do candidato 436

Capítulo 5

Encargos, quotas e Fundo Comum de Reserva

Formulário 59

Resposta à exceção perentória de prescrição em ação de reembolso de despesas de condomínio suportadas por condómino 444

Formulário 60

Ação de anulação de deliberação relativa ao cálculo das contribuições para o Fundo Comum de Reserva 450

Formulário 61

Ação de declaração de nulidade ou, subsidiariamente, anulação de deliberação de aprovação de contas por utilização indevida do Fundo Comum de Reserva.....457

Formulário 62

Ação de declaração de nulidade de deliberação que imputa ao utilizador exclusivo despesas de conservação de parte comum.....465

Formulário 63

Ação de impugnação de deliberação sobre repartição de despesas de sistema centralizado de climatização.....471

Formulário 64

Ação de anulação de alteração do regulamento – repartição das despesas de limpeza 476

Formulário 65

Ação de anulação de deliberação sobre despesas de escadas rolantes de utilização comum 481

Formulário 66

Ação de anulação de deliberação sobre cálculo das contribuições para o Fundo Comum de Reserva 487

Capítulo 6

Cobrança e execução das dívidas do condomínio

Formulário 67

Embargos de executado por falta parcial de título executivo – contribuições de vários exercícios, vencimento e penalidades 494

Formulário 68

Requerimento executivo para cobrança de quotas ordinárias e contribuição extraordinária de condomínio – atas e mapas anexos 500

Formulário 69

Requerimento executivo para cobrança de quotas, juros e sanções pecuniárias previstas no regulamento do condomínio 507

Formulário 70

Embargos de executado por falta de título executivo – ata meramente certificativa da dívida 516

Formulário 71

Requerimento de prosseguimento da execução contra condômino – extensão da sentença e manutenção da penhora de crédito contestado 524

Formulário 72

Embargos de executado por prescrição quinquenal de quotas de condomínio e respectivos acessórios 532

Formulário 73

Requerimento de declaração de insolvência de condômino devedor 539

Formulário 74

Requerimento executivo contra condômino para cumprimento de sentença condenatória proferida contra o condomínio – limitação à respectiva quota 546

Formulário 75

Requerimento executivo para cobrança de contribuição extraordinária destinada a obras de conservação 552

Formulário 76

Requerimento de insolvência de condómino devedor com crédito controvertido – justificação do crédito e facto-índice autónomo 558

Formulário 77

Embargos de executado por prescrição parcial – distinção entre quotas ordinárias e contribuição extraordinária para obras 566

Formulário 78

Requerimento executivo para cobrança de encargos de condomínio relativos a fração integrada em herança indivisa – execução contra todos os herdeiros 574

Formulário 79

Embargos de executado por aquisição posterior da fração – dívidas de condomínio vencidas antes da transmissão e falta de título contra o adquirente 580

Formulário 80

Embargos de executado com compensação de crédito indemnizatório por infiltrações provenientes de partes comuns – reparações suportadas pelo condómino 587

Formulário 81

Embargos de executado por inexigibilidade de dívida condominial sujeita a condição suspensiva – cumprimento prévio do condomínio e exceção de não cumprimento 596

Formulário 82

Requerimento executivo para cobrança de quotas, juros e sanções pecuniárias – limites do título e imputação de pagamentos parciais 604

Formulário 83

Réplica à reconvenção em ação de cobrança de participações para obras – remissão indemnizatória, representação por procurador e caducidade da impugnação de deliberações 610

Formulário 84

Contestação aos embargos de executado – reconhecimento notarial da dívida de condomínio e interrupção da prescrição 617

Formulário 85

Embargos à execução por falta parcial de título executivo – contribuições de condomínio622

Formulário 86

Embargos à execução para exclusão de honorários de advogado, despesas judiciais e custos de contencioso – limites da força executiva das atas de condomínio627

Formulário 87

Embargos à execução para exclusão de honorários de advogado qualificados como sanção pecuniária em ata de condomínio633

Formulário 88

Embargos à execução por comproprietário de fração – limitação da responsabilidade à respectiva quota de propriedade638

Formulário 89

Embargos à execução fundada em injunção contra condomínio – nulidade da notificação e inexistência de título executivo643

Formulário 90

Embargos à execução por falta da ata constitutiva da obrigação condominial – atas posteriores meramente recognitivas648

Formulário 91

Embargos à execução de quotas com exceção de não cumprimento – incumprimento correlativo do dever de conservação das partes comuns654

Formulário 92

Embargos à execução por antigo proprietário – contribuição extraordinária vencida após a venda660

Capítulo 7

Conservação, obras, infiltrações e responsabilidade civil

Formulário 93

Ação de indemnização contra condomínio e anterior administrador por danos causados por infiltrações provenientes de partes comuns 666

Formulário 94

Ação contra condomínio para eliminação de infiltrações provenientes de terraço de cobertura e reparação dos danos na fração 674

Formulário 95

Ação de indemnização contra condomínio por danos em veículo causados pela queda de revestimento da fachada 684

Formulário 96

Resposta à exceção de prescrição em ação de reparação de terraço de cobertura e danos por infiltrações 694

Formulário 97

Ação de indemnização por danos corporais causados por elevador – falta de vigilância de parte comum 703

Formulário 98

Ação para eliminação de infiltrações e indemnização – responsabilidade do condomínio e do administrador 714

Formulário 99

Ação de reembolso de despesas com obras indispensáveis e urgentes em parte comum e indemnização por danos na fração 725

Formulário 100

Ação indemnizatória do arrendatário contra o condomínio por danos causados por parte comum 737

Formulário 101

Ação indemnizatória do condómino contra terceiro por danos na fração autónoma – delimitação dos danos em partes comuns e articulação com o condomínio 746

Formulário 102

Ação contra condomínio por infiltrações provenientes de parte comum – prova da origem, nexo causal e danos na fração 755

Formulário 103

Procedimento cautelar comum para realização urgente de obras em partes comuns – infiltrações, risco elétrico e tutela antecipatória 765

Formulário 104

Ação do condomínio contra seguradora para reembolso de indenização paga a terceiro – cobertura de responsabilidade civil por danos causados por parte comum 775

Formulário 105

Ação contra condomínio para reembolso de reparações e indenização – prova integral em caso de revelia e delimitação do direito do usufrutuário 783

Formulário 106

Ação indenizatória contra condomínio por infiltrações provenientes de terraço de cobertura de uso exclusivo – causalidade e responsabilidade por conservação .. 790

Formulário 107

Ação contra condomínio para reparação de partes comuns, reparação da fração e indenização por danos não patrimoniais 797

Formulário 108

Ação de reembolso de reparações indispensáveis e urgentes em partes comuns . 803

Formulário 109

Contestação do senhorio em ação do arrendatário por infiltrações com origem alegada em partes comuns..... 810

Formulário 110

Procedimento cautelar comum para reparação urgente de cobertura/terraço comum e eliminação de infiltrações 816

Formulário 111

Ação indenizatória contra o condomínio por infiltrações provenientes de parte comum – presunção de culpa na vigilância 822

Formulário 112

Ação contra condomínio e administradora – infiltrações e danos por omissão... 828

Capítulo 8

Construção, empreitada e defeitos

Formulário 113

Ação contra construtor-vendedor para reparação de desconformidades nas partes comuns e frações autónomas 838

Formulário 114

Contestação em ação de responsabilidade do empreiteiro por alegados defeitos na cobertura do condomínio 847

Formulário 115

Ação do condomínio contra construtor-vendedor para eliminação de defeitos nas partes comuns 857

Formulário 116

Ação contra empreiteiro por abandono definitivo da obra, defeitos e custos de conclusão 867

Formulário 117

Ação do comprador contra vendedor por defeitos da fração com origem em parte comum do edifício 878

Formulário 118

Ação contra construtor-vendedor para eliminação de defeitos de construção nas partes comuns – distinção face à falta de manutenção 886

Formulário 119

Resposta à exceção de caducidade em ação por defeitos nas partes comuns – qualidade do condomínio como consumidor e contagem dos prazos 895

Formulário 120

Ação do condomínio contra construtor-vendedor para eliminação de defeitos em partes comuns – delimitação da legitimidade por componente 902

Formulário 121

Ação do condomínio contra empreiteiro para eliminação de defeitos nas partes comuns – infiltrações, reconhecimento da responsabilidade e caducidade 911

Formulário 122

Oposição à injunção – incumprimento do contrato de manutenção de elevadores 917

Capítulo 9

Condomínios complexos e situações especiais

Formulário 123

Ação de declaração de nulidade ou, subsidiariamente, anulação de deliberação de assembleia restrita de bloco – condomínio complexo 924

Formulário 124

Embargos de executado por falta de título executivo – ata de assembleia de proprietários de loteamento com partes comuns 932

Formulário 125

Ação de condenação para cobrança de participações nas despesas comuns de loteamento ou aldeamento sem propriedade horizontal formal 941

Formulário 126

Ação indenizatória por acidente em parte comum de condomínio complexo – determinação do condomínio responsável 949

Formulário 127

Ação de cobrança de encargos comuns por condomínio autónomo de bloco – personalidade judiciária, usucapião e abuso do direito 959

Formulário 128

Embargos de executado por inexigibilidade de contribuição extraordinária ao locatário financeiro 970

Formulário 129

Ação de cobrança de despesas correntes de condomínio em fração objeto de locação financeira – responsabilidade do locador e do locatário financeiro 979

Formulário 130

Requerimento executivo contra locador financeiro proprietário – cobrança de quotas correntes de condomínio 985

Formulário 131

Ação de participação em obras de conservação realizadas por condômino em edifício funcionalmente autónomo sem administração efetiva 991

Formulário 132

Requerimento executivo para cobrança de quotas por condomínio autónomo de bloco – autonomia documental, personalidade judiciária e título executivo 1000

Formulário 133

Ação da administração de partes comuns de loteamento para remoção de obra e reposição de espaço comum 1007

Formulário 134

Ação de declaração de nulidade de deliberações de assembleia parcelar sem autonomização válida do condomínio 1013

Formulário 135

Ação de anulação de deliberação sobre despesas de zonas comuns de lazer imputadas a lotes em construção – afetação objetiva e base regulamentar 1019

Formulário 136

Ação de cobrança de participações em despesas de centro comercial – apuramento da permissão aplicável à unidade funcional autónoma 1025

Formulário 137

Ação de anulação de deliberações sobre imputação de despesas de ascensores e estacionamento em edifício de uso misto 1030