

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA  
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS  
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO  
DEPARTAMENTO DE DIREITO  
DISCIPLINA DE MONOGRAFIA - DPS 5801

## CONDOMÍNIO EM EDIFICAÇÕES

por

**Cynthia da Rosa Melim**

orientação

**Dr. José Isaac Pilati**

Monografia apresentada no Curso de Graduação em Direito, do Centro de Ciências Jurídicas da Universidade Federal de Santa Catarina, como requisito parcial para a conclusão do bacharelado em Direito.

Florianópolis, julho de 1998.

## AGRADECIMENTOS

Aos meus familiares, pelo apoio recebido durante todos esses anos;

Ao meu professor orientador Dr. José Isaac Pilati;

A todos aqueles que, de alguma forma, contribuíram para a materialização desse trabalho. Em especial Enio Cesar da Silveira Junior, Airton Brasil, Paula Maluf Teixeira e Andréa Kern;

A Deus, por me amparar nos momentos mais difíceis.

*“Alcança o sucesso quem,  
andando, faz o caminho”*

- Lourival Lopes -

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	1
<b>CAPÍTULO 1 - Noções gerais</b>	
1.1 Esboço histórico .....	4
1.2 Evolução da legislação brasileira .....	6
1.3 Conceito .....	10
1.4 Natureza jurídica .....	12
1.5 Objeto .....	15
1.6 Quota ou fração ideal .....	16
1.7 Unidade autônoma .....	17
1.8 Partes comuns .....	20
1.9 O incorporador .....	22
<b>CAPÍTULO 2 - Constituição do condomínio em edificações</b>	
2.1 O ato de instituição .....	24
2.2 Convenção do condomínio .....	26
2.3 Regimento interno .....	40
<b>CAPÍTULO 3 - Das despesas, administração e extinção do condomínio</b>	
3.1 Das despesas .....	42
3.2 Da administração .....	52
3.3 Da extinção .....	59
<b>CAPÍTULO 4 - Utilização do condomínio em edificações</b>	
4.1 Direitos e deveres dos condôminos .....	63
4.2 Alteração da fachada do edifício .....	65
4.3 Dispensa do pagamento de certas despesas .....	66
4.4 Possibilidade de o condômino abrir porta na parede de seu apartamento, para uni-lo a outra unidade, também de sua propriedade .....	67
4.5 Possibilidade da aquisição do condomínio, em nome próprio, de unidade autônoma do edifício .....	67
4.6 Permanência de animais em apartamentos .....	68
4.7 Uso e disposição das vagas de garagem .....	70
4.8 Furto de veículo estacionado na garagem .....	71
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....	73
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b> .....	78

## INTRODUÇÃO

O instituto do Condomínio em Edificações desenvolveu-se entre nós em face da aglomeração de pessoas nas grandes cidades e a conseqüente crise habitacional, provocando assim, a necessidade da construção de um complexo jurídico muito mais dinâmico, em torno da propriedade imóvel urbana.

Sob essa perspectiva, a pesquisa tem por objeto a análise do sistema em questão. Sua abordagem está dirigida ao condomínio instituído nos grandes edifícios residenciais, analisando a primeira parte da lei (Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964) que dispõe sobre o assunto, e bem assim, os principais conflitos que surgem entre os moradores, que vivem sob esse regime.

O presente estudo tem por objetivo imediato, a conclusão do Curso de Direito da Universidade Federal de Santa Catarina, e mediato, a melhor compreensão do instituto *sub examen*, visto estar cada vez mais presente no cotidiano e gerar grandes polêmicas frente a certas situações específicas.

São utilizados dois métodos de abordagem, entendidos como sistemática do raciocínio empregado: o dedutivo, baseado nas leis e na pesquisa bibliográfica; e o indutivo, através das conclusões gerais a partir de casos particulares.

Para materializar a investigação, por outro lado, o método de procedimento utilizado é comparativo - evidenciando semelhanças e oposições - e o histórico, encadeando fatos e teorias.

O plano de desenvolvimento do trabalho consiste em quatro capítulos, dispostos da seguinte forma:

O primeiro capítulo apresenta noções gerais sobre o condomínio em edificações, a fim de se compreender o tema. Trata-se do esboço histórico; da evolução da legislação brasileira e da lei atual; dos conceitos e da denominação; da natureza jurídica e do objeto; do condomínio, além de noções como quota ou fração ideal, unidade autônoma, partes comuns, e sobre incorporação imobiliária.

O segundo capítulo aborda a constituição do condomínio: instituição, convenção e regimento interno, cláusulas essenciais e penalidades.

Já o terceiro capítulo, intitulado “Das despesas, administração e extinção do condomínio”, primeiramente procura identificar o que são tais despesas, classificando-as conforme a sua destinação, tratando também da inadimplência e da forma de cobrança, bem como de alguns pontos específicos de ordem prática. Num segundo momento, discorre sobre a administração e os órgãos que a compõem: assembleia geral, síndico, e conselho consultivo. Encerra com as formas de extinção do condomínio.

O capítulo derradeiro é dedicado à utilização do condomínio. Inicia enumerando os direitos e deveres dos condôminos, mas aborda em seguida as principais controvérsias que surgem da convivência entre os moradores: alteração da fachada do edifício; dispensa do pagamento de certas despesas; possibilidade de o condômino abrir porta na parede de seu apartamento, para uni-lo a outro de sua propriedade; possibilidade da aquisição pelo próprio condomínio, em seu nome, de unidades autônomas do edifício; permanência de animais em apartamentos; uso e disposição das vagas de garagem; furto de veículo estacionado em garagem do prédio.

A idéia, portanto, é realizar um trabalho de atualização e visão geral do instituto do condomínio em edificações, com destaque de alguns pontos mais polêmicos, objetivando e procurando contribuir para o seu estudo e melhor compreensão.

# 1 NOÇÕES GERAIS

## 1.1 Esboço histórico

Dentre os doutrinadores, diversas são as referências quanto à origem e o início do sistema de condomínio em edificações.

Reportando-se a épocas remotas, alguns autores apresentam registros da existência da repartição de edificações em planos horizontais sobrepostos na antiga Caldéia, há cerca de três milênios antes da Era Cristã, irradiando-se mais tarde para o Egito, Babilônia, Pérsia, etc.

O Direito Romano só admitia a divisão dos edifícios em planos verticais, todavia, *“já os problemas habitacionais afloravam na então capital do mundo, onde nas fraldas do monte Aventino, foi permitido que o proprietário de estreita faixa de terra levantasse uma casa (por certo modesta) com a denominação de crypta, e sobre ela se erguesse uma edificação, apelidada de insula, formando ali uma superposição habitacional, estruturada sobre forma de servidão”*<sup>1</sup>.

Afirma MAGALHÃES<sup>2</sup> que grande número dessas unidades foram registradas por autores antigos e, baseados nesses registros, surgiu a corrente de

---

<sup>1</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. Condomínio e incorporações: trinta anos. Revista de Direito Civil. São Paulo. nº 72. p. 11-19. abr/jun., 1995.

*“Servidão é um direito real de fruição ou gozo de coisa imóvel alheia, limitado e imediato, que impõe um encargo ao prédio serviente em proveito do dominante.”* DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro. 11ª ed. São Paulo: Saraiva, 1995. v. 4, p. 274.

<sup>2</sup> MAGALHÃES, Roberto Barcellos de. Teoria e prática do condomínio. 3ª ed. Rio de Janeiro: Liber Juris, 1988. p. 15.

doutrinadores cujo entendimento é o da existência remota do sistema em discussão.

Mais tarde, tendo em vista a necessidade de agrupar o maior número de pessoas nas cidades, que eram contornadas por muralhas, o regime harmonizou-se com o sistema da Idade Média.

Foi na França que a sobreposição em planos horizontais se desenvolveu, havendo a primeira disposição no Código Civil Francês de 30 de março de 1804, mais tarde intitulado Código Napoleônico.

É pacífico na doutrina, entretanto, que o sistema de condomínio em edificações impôs-se após a Primeira Guerra Mundial, tendo em vista a crise habitacional aforada na época, o desenvolvimento das cidades e valorização dos terrenos urbanos.

Além disso, outras vantagens se destacaram a ponto de atrair vários adeptos a esse tipo de moradia, dentre as quais o aproveitamento do solo, o seu barateamento, facilidade de obtenção da casa própria, além da possibilidade de se morar mais perto do local do trabalho.

## 1.2 Evolução da legislação brasileira

### 1.2.1 Disposições Legais anteriores à Lei 4.591/64

O Código Civil brasileiro de 1916 não regulou a matéria referente ao condomínio em edificações, limitando-se apenas a estipular regras concernentes ao condomínio puro ou tradicional<sup>3</sup>.

Com a crise da habitação esse sistema foi se tornando uma prática cada vez mais comum, regendo-se pelos usos e costumes da época, bem como por analogia às regras do condomínio em geral.

O instituto veio a tornar forma definitiva em 1928, com o advento do Decreto 5.481, de 25 de junho, posteriormente modificado pelo Decreto-lei nº 5.234, de 08 de fevereiro de 1943 e a Lei 285, de 05 de junho de 1948. Depois de trinta e seis anos de vigência, perdeu sua atualidade e foi revogado pela Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com as alterações da lei 4.864, de 29 de novembro de 1965, e está em vigor até os dias atuais.

PEREIRA<sup>4</sup> divide o desenvolvimento do instituto em fases: a primeira denominada "individualista", onde o proprietário de um terreno e mais tarde

---

<sup>3</sup> *"Determinado direito pode pertencer a vários indivíduos ao mesmo tempo, caso em que se configura a comunhão. Se recair tal comunhão sobre um direito de propriedade tem-se, na concepção de Bonfante, o condomínio ou compropriedade. (...) Temos condomínio quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma de suas partes. Concede-se a cada consorte uma quota ideal qualitativamente igual da coisa e não uma parcela material desta; por conseguinte, todos os condôminos têm direitos qualitativamente iguais sobre a totalidade do bem, sofrendo limitação na proporção quantitativa a*

empresas especializadas, construíam edificações e alugavam as unidades, conservando contudo, a propriedade sobre o todo; a segunda foi chamada de “especulativa”, visto que inúmeras construções foram se propagando, porém, muitas nem chegaram ao final. Foi nesse período que veio à luz o Decreto 5.481. de 25.06.1928.

O Decreto supra citado trouxe várias novidades em seu texto. Segundo o artigo 1º: *“Os edifícios de mais de cinco andares, construídos de cimento armado ou matéria similar incombustível, sob a forma de apartamentos isolados, contendo, cada um, pelo menos três peças, e destinados a escritórios, ou residência particular, poderão ser alienados no todo ou em parte, objetivamente considerados, constituindo cada apartamento uma propriedade autônoma sujeitas as limitações estabelecidas nesta lei”*.

Posteriormente, o Decreto-lei 5.234, de 08.02.1943 alterou a referência “*mais de cinco andares*” para “*três ou mais pavimentos*” e a Lei 285, de 05.06.1948 reduziu a exigência para “*dois ou mais pavimentos*”.

A inovação deu-se quanto ao uso das coisas comuns, sendo inalienáveis e pertencentes a todos os proprietários. *“Suscitou a construção vinculada à divisão dos edifícios por apartamentos, dotados de autonomia, suscitando o conceito condominial nas partes de utilidade comum, sem embargo da propriedade particular e exclusiva sobre as respectivas unidades.”*<sup>5</sup> Todavia, para que se pudesse vender uma unidade autônoma, era necessária a anuência dos demais condôminos.

---

*que concorrem com os outros companheiros na titularidade sobre o conjunto.”* DINIZ, Maria Helena. *Op. cit.*, p. 148.

<sup>4</sup> PEREIRA, Caio Mario da Silva. *Art. cit.*, p. 12.

<sup>5</sup> Idem, *ibidem*.

Com o passar do tempo, surgiu a figura do “incorporador”, porém só foi disciplinada com o advento da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

### **1.2.2 A legislação atual: Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964.**

O projeto de lei foi elaborado pelo ilustre jurista Caio Mario da Silva Pereira, e dispõe sobre as normas gerais do condomínio, objeto do presente estudo, e também disciplina as incorporações imobiliárias, até então não reguladas. A partir daí, finalizou o período “*especulativo*”, já que surgiram exigências formais para o lançamento de uma incorporação imobiliária<sup>6</sup>.

Pouca coisa foi alterada no que tange à primeira parte desta lei, tais como a forma de aprovação da Convenção do Condomínio e sua obrigatoriedade, as atribuições do síndico e as relações de vizinhança entre os condôminos. Todavia, passou a falar em “*um ou mais pavimentos*”, não limitando, ainda, o número de cômodos de cada apartamento.

O Decreto Federal nº 55.815 de 08 de março de 1965<sup>7</sup>, regula o registro do condomínio e das incorporações, a Lei nº 2.757, de 23 de abril de 1964, dispõe sobre a situação dos empregados em prédios de apartamentos e, finalmente, a Lei nº 4.864 de 29 de novembro de 1965 (que cria medidas de estímulo à indústria de construção civil), nos artigos 5º a 14, derroga várias disposições da Lei nº 4.591/64.

---

<sup>6</sup> Artigo 32 e alíneas da Lei 4.591/64.

<sup>7</sup> Revogado pelo Decreto nº 11, de 10 de janeiro de 1991.

PEREIRA<sup>8</sup> afirma serem os objetivos de seu projeto de lei: *“a necessidade de compor conflito entre a idéia individualista e as imposições do social; entre os interesses privados de uns, e os anseios coletivos. A nova lei haveria de imprimir a especulação dos aventureiros e inescrupulosos, reconhecer os direitos dos condôminos; especialmente definir os direitos e deveres de todos. Não lhes faltariam normas punitivas para coibir abusos dos construtores infiéis e ao mesmo tempo policiar as inadimplências dos adquirentes recalcitrantes. Com esses objetivos ambiciosos, a lei entrou em vigor”*.

É válido complementar que a promulgação da Lei 8.078 de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor), incidiu indiretamente sobre o assunto. *“Introduziu na contratualística brasileira uma nova filosofia, marcada particularmente pela predominância do princípio da ordem pública sobre os interesses particulares (...). Esta lei oferece um conceito mais amplo das figuras jurídicas do “fornecedor” e do “consumidor”, a que não podem escapar quem oferece unidades à venda (incorporador) e adquirente de unidades imobiliárias ou candidato à sua aquisição (consumidor). Reforça a idéia da responsabilidade objetiva desvinculada da “doutrina da culpa” que impera no Código Civil”<sup>9</sup>*.

---

<sup>8</sup> PEREIRA, Caio Mario da Silva. *Art.cit.*, p. 14.

<sup>9</sup> Idem, p. 18.

### 1.2.3 O novo Código Civil<sup>10</sup>

O projeto do Código Civil Brasileiro (PLC nº 118, de 1984), atualmente em tramitação no Congresso Nacional, traça normas para o condomínio em edificações. Estão inseridas no Livro III, Título III, Capítulo VII, artigos 1.331 a 1.357 do novo diploma legal.

Algumas emendas foram acrescentadas ao projeto pelo Senado Federal. Vários tópicos foram discutidos, dentre eles, o entendimento de que a matéria deveria continuar sendo regulada em lei especial por estar em constante mutação. Todavia, decidiu-se pela continuidade no Código Civil, já que os artigos supra citados dispõem de normas de caráter geral, e assim, mais estáveis.

### 1.3 Conceito

Este instituto *sui generis* ocorre quando *“dois ou mais sujeitos, são titulares em comum de um objeto imóvel, no qual se distinguem partes específicas de propriedade exclusiva de cada condômino, partes comuns “por indiviso” em que se atribuem aos titulares frações ideais correspondentes ao valor ou à área das partes*

---

<sup>10</sup> As informações deste item foram retiradas do site do Senado Federal: <http://www.senadofederal.gov.br>

*específicas, estruturado por um conjunto de obrigações de natureza complexa, societária e propter rem*<sup>11</sup>.

Pode-se afirmar ainda, que *“o regime dos condomínios em edificações se caracteriza por apresentar uma propriedade singular dos apartamentos e andares, ao lado de uma comunhão inexorável do terreno e das partes comuns do prédio*<sup>12</sup>.

Ou então, *“caracteriza-se pela justaposição de propriedades distintas, perfeitamente individualizadas, ao lado do condomínio de partes do edifício, forçosamente comuns. Cada apartamento, sala, conjunto ou andar pertence exclusivamente a um proprietário, que, todavia, tem o exercício de seu direito limitado pelas obrigações especiais que decorrem de possuí-lo num edifício com outras unidades autônomas. Do mesmo passo que é dono do seu apartamento, faz-se necessariamente condômino de certas partes do imóvel que permanecem, para sempre, em estado de indivisão forçosa*<sup>13</sup>.

Sob o corolário da Lei 4.591/64, que dispõe sobre o assunto, pode-se definir condomínio em edificações da seguinte forma:

É o instituto que recai sobre edificações ou conjunto de edificações, com um ou mais pavimentos, possuindo de um lado unidades isoladas entre si, com fins residenciais ou não, constituindo-se em propriedades autônomas, porém sob regime peculiar; e por outro, de coisas comuns, acessórias da principal, pertencentes a todos os proprietários, destinadas a satisfação do bem estar da coletividade.

---

<sup>11</sup>FRANÇA, Rubens Limongi. Manual prático do condomínio: doutrina, legislação, jurisprudência e formulário. Rio de Janeiro: Forense, 1989. p. 18.

<sup>12</sup>RODRIGUES, Sílvio. Direito Civil. 22ª ed. São Paulo: Saraiva, 1995. v. 5. p. 197.

<sup>13</sup>GOMES, Orlando. Direitos Reais. 12ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997, p. 221.

### **1.3.1 Denominação**

Condomínio em edificações é a expressão utilizada pela lei vigente para denominar o instituto em voga.

O significado de edificação extraído do Dicionário Aurélio Básico da Língua Portuguesa, corresponde a “*edifício, construção, casa, prédio*”. Ora, se é necessária a propriedade imóvel, porém não obrigatoriamente um edifício (no sentido de edificação de grande vulto), a expressão acima mencionada parece ser a mais adequada.

Há ainda outras denominações utilizadas pela doutrina, algumas das quais serão empregadas no decorrer do presente estudo, para melhor técnica da linguagem. São elas: condomínio relativo; condomínio de edifícios com apartamentos autônomo; condomínio por andares ou apartamentos; propriedade em planos horizontais; condomínio e incorporações; condomínio por unidades autônomas em geral; propriedade horizontal; edifícios de andares ou apartamentos; entre outras.

### **1.4 Natureza jurídica**

Várias teorias tentaram explicar a natureza jurídica das relações que se estabelecem entre os proprietários dos vários apartamentos.

FRANÇA<sup>14</sup> enumera quatro correntes:

a) Corrente negativa, que acredita não se tratar de um condomínio, mas de uma propriedade exclusiva da unidade;

b) Corrente romanista, segundo a qual alguns aproximam o condomínio por unidades autônomas do mero direito de superfície<sup>15</sup>; outros referem-se a servidão de unidade autônoma sobre o solo; há até os que chegam a aludir aos institutos da enfiteuse<sup>16</sup> e do usufruto<sup>17</sup>. Em suma, o tema deveria, segundo esta corrente, ser disciplinado no capítulo dos direitos reais sobre coisa alheia<sup>18</sup>.

Ainda, FRANÇA<sup>19</sup> propõe a seguinte orientação, resumida no conceito anteriormente mencionado: “(...) vários aspectos se distinguem: a) a propriedade

---

<sup>14</sup>FRANÇA, Rubens Limongi. *Op. cit.*, p. 22.

<sup>15</sup> “O direito civil brasileiro desconhece o chamado direito de superfície, pelo qual se permitiria que o dono do terreno fosse pessoa diversa da do dono das benfeitorias. Consoante direito pátrio, que acolheu o princípio-superfícies solo cedit (a superfície subordina-se ao chão)- as construções feitas em terreno alheio acedem ao mesmo, perdendo-as aquele que as fez, em favor do dono do terreno, salvo direito de indenização se a ocupação e construção houverem sido feitas de boa fé.” MAGALHÃES, Roberto Barcellos de. *Op. cit.*, p. 55.

<sup>16</sup> Segundo o artigo 678 do Código Civil, “dá-se enfiteuse (...), quando por ato entre vivos, ou de última vontade, o proprietário atribui a outrem o domínio útil do imóvel, pagando a pessoa, que o adquire, e assim se constitui enfiteuta, ao senhorio direto uma pensão, ou foro, anual, certo e invariável”.

“A enfiteuse é o mais amplo dos direitos reais sobre coisas alheias. Nela todas as prerrogativas que constituem o conteúdo do domínio são transferidas ao enfiteuta que, desse modo, pode usar, gozar e reivindicar a coisa, bem como alienar seus direitos a outrem, independentemente de aquiescência do senhorio.” RODRIGUES, Silvio. *Op. cit.*, p. 249.

<sup>17</sup> Dispõe o Código Civil Brasileiro, em artigo 713: “Constitui usufruto o direito real de fruir as utilidades e frutos de uma coisa, enquanto temporariamente destacado da propriedade”.

<sup>18</sup> “O direito real mais completo é o domínio, pois confere ao seu titular a prerrogativa de usar, gozar e dispor da coisa, bem como de reivindicá-la de quem quer que injustamente a possua. Entretanto, nada impede que um ou alguns poderes elementares do domínio dele se destaquem para se incorporarem ao patrimônio de outrem. Essa pessoa, em cujo patrimônio tal poder se incorporar, passa a ser titular de um direito real sobre a coisa alheia.” Idem, p. 245.

<sup>19</sup> FRANÇA, Rubens Limongi. *Op. cit.*, p. 23.

*exclusiva das unidades autônomas; b) o condomínio do terreno (no caso de edifícios por andares), dividido em frações ideais, bem assim das áreas e objetos (elevadores caldeiras, tubulações) de uso comum; c) a estruturação de natureza societária, que dá unidade ao respectivo arcabouço e ordena à consecução do bem comum do condomínio; d) a existência de obrigações propter rem (...), isto é, de direitos objetivamente resultantes da situação da propriedade em comum, tanto no que tange às relações entre condôminos (no que se aproximam das relações de vizinhança) como destes para com o condomínio; e) uma certa personificação, nas relações para com os próprios condôminos e para com terceiros, matéria esta ligada a seu caráter societário e às obrigações propter rem ao mesmo inerentes (...)*”.

GOMES<sup>20</sup> entende que *“a teoria da sociedade falseia a realidade. Entre os diversos proprietários de apartamentos não existe um vínculo de natureza pessoal, nem o ânimo de se unirem num empreendimento comum, que permita qualificá-los como sócios. Ademais, a sociedade é uma pessoa jurídica. Se existisse, o prédio lhe pertenceria, e não aos donos do apartamento”*.

Em contrapartida, outros autores, tais como RODRIGUES<sup>21</sup> e MONTEIRO<sup>22</sup>, afirmam que às unidades autônomas tem-se o regime da propriedade, com todos os seus atributos. Já, no que concerne às áreas comuns, estas mantêm a natureza jurídica referentes ao condomínio tradicional.

---

<sup>20</sup> GOMES, Orlando. *Op. cit.*, p. 223.

<sup>21</sup> RODRIGUES, Silvio. *Op. cit.*, p. 197.

<sup>22</sup> MONTEIRO, Washington de Barros. Curso de direito civil. 27ª ed. São Paulo: Saraiva, 1989. v. 3. p. 226.

## 1.5 Objeto

Segundo MAGALHÃES<sup>23</sup>, *“pelo moderno sistema, qualquer construção bipartida, horizontal ou verticalmente, pode ser objeto do condomínio convencional”*.

O autor usa a expressão *“pode ser objeto”*, pois a constituição do condomínio é facultativa e *“convencional”*, porque depende de contrato inter vivos ou de disposição de última vontade, como se verá mais adiante.

Na verdade, não é necessário haver edifício de apartamentos para que haja a instituição dessa forma de condomínio, prova disso é o que dispõe o artigo 1º da Lei 4.591/64, cuja incidência se dá sobre *“edificações ou conjunto de edificações, de um ou mais pavimentos”*. Conclui-se, assim, que também poderá ser estabelecido sobre conjunto de casas.

FRANÇA<sup>24</sup> vai além ao afirmar que terrenos também podem ser objetos desse instituto, pelo fato de o artigo 68 da lei supra citada referir-se a *“proprietários ou titulares de direito aquisitivo sobre as terras rurais ou os terrenos, onde pretendam construir ou mandar construir habitações isoladas para aliená-las antes de construí-las”*. Segundo este autor, essa disposição acrescida à não proibição de se ter terrenos como objeto, geram a viabilidade desta variedade condominial.

---

<sup>23</sup> MAGALHÃES, Roberto Barcellos de. *Op. cit.*, p. 26.

<sup>24</sup> FRANÇA, Rubens Limongi. *Op. cit.*, p. 20.

## 1.6 Quota ou fração ideal

Conforme o parágrafo 2º, do artigo 1º da Lei 4.591/64, *“A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária”*.

A fração ou quota ideal é atribuída ao condômino no ato da instituição do condomínio, não sendo visível nem física ou materialmente determinável.

O critério mais comum para a sua aferição é o da proporcionalidade da quota em relação ao tamanho da unidade autônoma. Quanto maior esta, também o será aquela.

Pode-se atender a outros critérios de valorização, tais como a altura em que a unidade esteja situada, a posição que ocupa (frente, fundos), ou qualquer outro estipulado na Convenção do condomínio.

Segundo MAGALHÃES<sup>25</sup>, a jurisprudência tem acolhido o critério da divisão matemática do terreno ocupado pelo imóvel, cujo efeito se dá no caso do perecimento da coisa, onde cada proprietário terá uma quota individual pré determinada.

Acrescenta, o autor acima mencionado, que *“a fixação da quota ideal tem três finalidades: a) estabelecer o valor da contribuição de cada condômino para as despesas de conservação (artigo 12, § 2º); b) determinar o valor do fato gerador de tributos, pois para efeitos tributários cada unidade é tratada como prédio isolado; c)*

---

<sup>25</sup> MAGALHÃES, Roberto Barcellos de. *Op. cit.*, p. 36.

*predeterminar a parte que cada condômino deva tocar no terreno na hipótese de ser o prédio, em sua totalidade, atingido por sinistro*<sup>26</sup>.

A quota ideal serve de medida dos direitos de cada condômino, concernentes ao exercício de voto. Tanto a aprovação da Convenção do condomínio, como as deliberações das assembleias gerais, dependem de um *quorum* mínimo de titulares das frações ideais.

### **1.7 Unidade autônoma**

A natureza jurídica da unidade autônoma é a de uma propriedade imóvel comum. O proprietário da unidade pode vendê-la, doá-la, dividi-la, repará-la, gravá-la de ônus real, constituindo hipoteca<sup>27</sup> ou anticrese<sup>28</sup>. Enfim, praticar todos os atos que se contêm na faculdade de disposição de todo proprietário, independentemente do consentimento dos demais condôminos.

Cumpre dizer que há possibilidade de haver a co-propriedade da unidade autônoma. Nesse caso, esse condomínio absoluto, será regulado pelas normas

---

<sup>26</sup> Idem, ibidem.

<sup>27</sup> *“A hipoteca é um direito real de garantia de natureza civil, que grava a coisa imóvel ou bem que a lei entende por hipotecável, pertencente ao devedor ou a terceiro, sem transmissão de posse ao credor, conferindo a este o direito de promover a sua venda judicial, pagando-se, preferencialmente, se inadimplente o devedor. É, portanto, um direito sobre o valor da coisa onerada e não sobre sua substância.”* DINIZ, Maria Helena. *Op. cit.*, p. 371.

<sup>28</sup> *“Anticrese é o direito real sobre imóvel alheio, em virtude do qual o credor obtém a posse da coisa a fim de perceber-lhe os frutos e imputá-los no pagamento da dívida, juros e capital.”* GOMES, Orlando. *Op. cit.*, p. 369.

insertas no Código Civil Brasileiro. É o que determina o artigo 6º da Lei 5491/64, *in verbis*: “Sem prejuízo do disposto nesta Lei, regular-se-á pelas disposições do direito comum o condomínio por quota ideal de mais de uma pessoa sobre a mesma unidade autônoma”.

A lei não reclama número mínimo de peças, e eliminou qualquer exigência quanto à finalidade e tamanho da construção.

A destinação (residencial, comercial ou profissional) do imóvel tem caráter contratual, devendo estar expressamente disciplinada na Convenção. O preceito deve ser respeitado por todos os condôminos, seus sucessores ou arrendatários, respondendo às penalidades previstas no caso de transgressão.

O inquilino também não pode alterar a destinação da unidade autônoma. Caso o faça, sujeita-se à ação de despejo por infração legal ou contratual, por iniciativa do condômino locador. Na hipótese de este não tomar qualquer atitude, o condomínio poderá pressioná-lo por meio de ação cominatória, para que aquele adote medidas adequadas contra o seu inquilino.

*“As características exigidas por lei (conditiones legis), para a unidade autônoma são: a) estar separada das outras unidades integrantes do conjunto; b) possuir saída própria para via pública, seja diretamente (como lojas no andar térreo), seja indiretamente, através das áreas comuns; c) ter correspondência com a fração ideal do terreno e das coisas comuns; d) ter designação especial, numérica ou alfabética.”<sup>29</sup>*

---

<sup>29</sup> RODRIGUES, Silvio. *Op. cit.*, p. 210.

### 1.7.1 Limitações e restrições

*“O primeiro direito do dono do apartamento é de usá-lo conforme sua destinação, como se proprietário fosse da coisa isolada, embora esse uso, por circunstâncias especiais, esteja sujeito a limitações.”<sup>30</sup>*

RODRIGUES<sup>31</sup> entende que há limitações e restrições a serem respeitadas por todos os condôminos, ou quem quer que esteja ocupando o imóvel sujeito ao regime do condomínio em edificações.

As limitações são aquelas inseridas no direito de vizinhança<sup>32</sup>. Todavia, além de resguardar segurança, sossego e saúde, a Lei 4.591/64 acresce restrições que resultarão da Convenção e dependem de registro para serem oponíveis *erga omnes*<sup>33</sup>.

A violação acarreta em penalidades àquele que a praticou, tais como a aplicação de multas, fixadas pela Convenção ou Regimento Interno.

---

<sup>30</sup> GOMES, Orlando. *Op. cit.*, p. 228.

<sup>31</sup> RODRIGUES, Silvío. *Op. cit.*, p. 211.

<sup>32</sup> *“Os direitos de vizinhança poderiam ser definidos como limitações impostas pela lei às prerrogativas individuais e com o escopo de conciliar interesses de proprietários vizinhos, reduzindo os poderes inerentes ao domínio e de modo a regular a convivência.”* Idem, p. 113.

<sup>33</sup> A expressão em latim “*erga omnes*” pode ser entendida como “*contra todos*”. COSTA, Wagner Veneziani e MALTA, Luiz Roberto. Mini dicionário de expressões jurídicas. São Paulo: Ícone, 1991. p. 40.

## 1.8 Partes comuns

De acordo com o artigo 3º da Lei 4.591/64, são áreas comuns o terreno que se levanta a edificação, as fundações, as paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum. Nota-se que o disposto neste artigo é exemplificativo, sendo assim consideradas aquelas necessárias aos interesses comuns partilhados pelos condôminos, pela sua natureza, onde sobre as quais não pode haver transação, e por destinação, mediante Convenção do condomínio.

A natureza jurídica das partes comuns é a do condomínio tradicional, isto é *“submetem-se ao domínio comum, forçado e necessário, de todos quantos sejam proprietários exclusivos de unidades”*<sup>34</sup>, mas em caráter acessório.

Às coisas comuns são atribuídas o gozo ou fruição, não podendo ser dispostas separadamente da unidade a que estejam vinculadas.

*“A proibição envolve um preceito de ordem pública, o que significa ser juridicamente impossível transgredi-la mesmo através de uma Convenção.”*<sup>35</sup>

Assim sendo, a parte comum não pode ser objeto de livre disposição, senão juntamente com a coisa principal.

---

<sup>34</sup> MAGALHÃES, Roberto Barcellos de. *Op. cit.*, p. 62.

<sup>35</sup> Idem, *ibidem*.

### **1.8.1 Indivisibilidade**

A lei determina que as partes comuns são insuscetíveis de divisão. Daí decorre a principal distinção do condomínio em edificações com o condomínio geral ou comum. *“Naquele, a participação nas coisa comuns é forçada e ilimitada no tempo, ao passo que, neste último, a indivisibilidade, além de poder ser parcial, é temporária e revogável a qualquer tempo.”*<sup>36</sup>

### **1.8.2 Inalienabilidade**

A inalienabilidade refere-se às coisas comuns encaradas separadamente das unidades autônomas. Nesse caso, há impossibilidade de sua transferência a pessoas alheias ao condomínio em edificações.

Essa característica, desse modo, não pode ser encarada de modo absoluto, tendo em vista a possibilidade de se alienar as unidades autônomas e, conseqüentemente, seus acessórios, isto é, a fração ideal das partes comuns e do terreno em que se situa o imóvel.

---

<sup>36</sup> MAGALHÃES, Roberto Barcellos de. *Op. cit.*, p. 63.

## 1.9 O incorporador

O Título II, da Lei 5.591, de 16 de dezembro de 1964, trouxe uma inovação. Passou a dispor sobre a atividade das incorporações imobiliárias. Segundo o artigo 28, parágrafo único, *“considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial de edificações compostas de unidades autônomas”*.

*“Sua aparição deve-se à generalização do negócio e à proliferação de edifícios em todas as grandes cidades. Pouco a pouco foram surgindo pessoas que realizavam uma atividade peculiar, ligada a estes empreendimentos, e com o tempo constituiu-se a figura, que se batizou com o nome de incorporador, gostou do apelido e ficou.”<sup>37</sup>*

Diante disso, o incorporador é a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que realiza a venda antecipada do edifício, o entregando ao adquirente dentro de certo prazo e condições.

De acordo com o artigo 31 da lei supra, somente poderá ser incorporador: o proprietário do terreno; o promitente comprador<sup>38</sup>; o cessionário<sup>39</sup> deste ou promitente<sup>40</sup> cessionário; o construtor ou corretor de imóveis.

---

<sup>37</sup> PEREIRA, Caio Mario da Silva. Condomínio e incorporações. 5ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1985. p. 230.

<sup>38</sup> Promitente comprador (ou compromissário comprador) é uma das partes envolvidas num contrato de compromisso de compra e venda. Tal contrato pode ser entendido como *“o contrato pelo qual o compromitente vendedor obriga-se a vender ao compromissário comprador determinado imóvel pelo preço, condições e modos avençados, outorgando-lhe a escritura definitiva assim que ocorrer o adimplemento da obrigação”*. DINIZ, Maria Helena. *Op. cit.*, p. 423.

PEREIRA<sup>41</sup> observa que “*não importa que tenha sido tudo resolvido pelo incorporador. A sua atividade cessa com a constituição da propriedade horizontal*”.

---

<sup>39</sup> “*Denominação dada à pessoa a quem se cede ou transfere um direito ou um crédito.*” SILVA, De Plácido e. Vocabulário jurídico. 4ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1996. p. 421.

<sup>40</sup> “*Promitente do latim **promittens**, de **promittere**, designa a pessoa que faz uma promessa, ou assume o compromisso de contratar uma obrigação ou desempenhar um ato jurídico.*” SILVA, De Plácido e. *Op. cit.*, p. 473

<sup>41</sup> PEREIRA, Caio Mario da Silva. *Ob. cit.*, p. 230.

## 2 CONSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO

### 2.1 O ato de instituição

Dispõe o artigo 7º da Lei 5.491/64 que *“O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória, no Registro de Imóveis, dele constando: a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna de cada unidade”*.

Verifica-se que o condomínio em edifícios é um instituto convencional, isto é, exige a manifestação das partes interessadas na sua criação. *“O ato de instituição do condomínio em edifícios é sempre, portanto, um ato de vontade.”*<sup>42</sup>

O ato de instituição é o ato inicial, que pode ser realizado sobre prédio por construir. Nesse caso, será de responsabilidade do incorporador, que deverá inscrever seu empreendimento no Registro de Imóveis.

Se o edifício já estiver construído, o condomínio será instituído pelo proprietário. Seu ato poderá ser *inter vivos* ou *mortis causa*.

*“O ato inter vivos, pelo qual ordinariamente pode-se instituir o condomínio, reduz-se a um contrato, celebrado por instrumento particular ou público, entre duas*

---

<sup>42</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Op. cit.*, p. 16.

*ou mais pessoas, no qual ajustam essa forma de domínio coletivo. Trata-se da chamada escritura de discriminação”.*<sup>43</sup>

A escritura de discriminação é um contrato preliminar, sendo mais tarde completada pela Convenção do condomínio. Nesse documento, é discriminada a situação do terreno, confrontação, menção da área total e dos respectivos títulos aquisitivos, etc.

*Ato distinto, “na escritura de Convenção só figuram como outorgantes e outorgados os condôminos do prédio, não se atribuindo a propriedade a ninguém. Por ocasião de sua lavratura, o condomínio já deve estar averbado no Registro de Imóveis, o que faz presumir já tenha sido levada a registro a escritura de discriminação”.*<sup>44</sup>

Nada impede que a instituição seja por vontade unilateral de quem resolva dispor, depois de sua morte, do destino a ser dado aos seus bens, caso em que será um ato, e não um contrato. Nesta hipótese, o testador deve realizar a instituição do condomínio no testamento. Ainda, poderá fazer legado global, deixando que os legatários procedam à divisão entre eles das unidades autônomas.

Importante ressaltar que ao realizar a partilha das unidades criadas, o *de cuius* não poderá prejudicar a legítima dos herdeiros necessários, pois se trata de um bem patrimonial, como outro qualquer.

*“Segundo o artigo 7º da Lei 4.591/64, pode o testador instituir formalmente o condomínio, redigindo o instrumento de sua especificação, discriminação e, até*

---

<sup>43</sup> MAGALHÃES, Roberto Barcellos de. *Op. cit.*, p. 77.

<sup>44</sup> *Idem*, *ibidem*.

*mesmo, a Convenção, de sorte que, aberta a sucessão, seja o instrumento levado ao Registro de Imóveis para formalizar-se a organização legal do condomínio.*<sup>45</sup>

Além dos requisitos comuns do testamento, o ato da instituição do condomínio deverá também seguir as regras estabelecidas no artigo 7º. supra citado, devendo constar a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna de cada unidade.

O testador deverá tomar todos os cuidados para cumprir os requisitos necessários à instituição, para evitar lacunas ou enganos que afetem a validade de tal ato. Assim sendo, *“convém inserir cláusula que autorize o legatário a completar, por ocasião do registro e organização do condomínio, quaisquer dados que porventura não tenham constado da disposição testamentária”*<sup>46</sup>.

## **2.2 Convenção do condomínio**

Depois de instituído o condomínio, pela inscrição da escritura de discriminação no registro imobiliário, será aprovada a sua Convenção.

A Convenção é o *“ato em que se regulam os direitos e obrigações recíprocas dos condôminos, o estabelecimento do modus vivendi deles no condomínio”*<sup>47</sup>,

---

<sup>45</sup> FRANCO, J. Nascimento. Condomínio em edifícios. 5ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1988. p. 21.

<sup>46</sup> Idem, p. 22.

<sup>47</sup> MAGALHÃES, Roberto Barcellos. *Op. cit.*, p. 85.

tendo por objeto as relações básicas da vida social e tornando-se lei aos condôminos.

*“Os civilistas geralmente afirmam que a Convenção de Condomínio de edifícios em apartamentos tem caráter contratual, porque deriva da vontade de todos quantos a subscrevem. Mas, além de seu caráter contratual, a Convenção é ato normativo, motivo pelo qual se impõe a todos quantos ocupem o edifício, ainda que transitoriamente.”<sup>48</sup>*

A Convenção do condomínio é obrigatória, por força do que dispõe o artigo 9º, da lei 5.491/64 e deve ser levada ao Registro de Imóveis, em obediência ao artigo 167, I, 17, da Lei 6.015, de 31.12.73 (Lei dos Registros), para que produza seus efeitos, vinculando todos os condôminos e ocupantes das unidades autônomas.

São partes para a sua elaboração os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição das unidades autônomas, exigindo para a sua aprovação a anuência de titulares de direitos que representem, no mínimo, dois terços das frações ideais que compõem o condomínio, e, seus efeitos, como já foi dito, atingem terceiros, inclusive aqueles que foram voto vencido, isto é, os que se opuseram às suas disposições.

O legislador silenciou quanto à solução a ser dada ao problema no caso de não ser alcançado o *quorum* mínimo (2/3) para a sua aprovação. De fato, nenhum condomínio pode ser considerado regular sem que haja a Convenção. Assim,

---

<sup>48</sup> FRANCO, J. Nascimento. *Op. cit.*, p. 56.

segundo FRANCO<sup>49</sup>, qualquer interessado pode reclamar sentença judicial complementar<sup>50</sup>.

Múltiplas são as disposições a serem disciplinadas pela Convenção, todavia dois princípios fundamentais devem ser observados: o da supremacia da ordem pública e o da autonomia da vontade ou liberdade de convenção.

*“Se a Convenção violar direito comum ou o direito subjetivo de qualquer condômino, poderá o prejudicado, ou interessado em restabelecer a legalidade na vida condominial, ajuizar ação ordinária de anulação. Réu na ação é o condomínio, que deverá ser citado na pessoa do síndico, segundo decidiu em caso análogo o Supremo Tribunal Federal (RT 539/206). Não obstante a autoridade do Excelso Pretório, entendemos que a Convenção resulta de decisão coletiva de seus subscritores, motivo pelo qual devem todos eles ser citados para ação anulatória do ato jurídico que praticaram. Nesse sentido decidiu o 1o. TACivSP na Ap. 312.172, julgada no dia 6.2.85.”*<sup>51</sup>

O § 3º do artigo 9º da Lei do Condomínio em Edificações, disciplina as matérias que obrigatoriamente deverão constar de tal ato. Senão vejamos:

*“a) a discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas;*

*b) o destino das diferentes partes;*

*c) o modo de usar as coisas e serviços comuns;*

---

<sup>49</sup> Idem, p. 59.

<sup>50</sup> Nesse sentido, o Juízo competente teria a incumbência de suprir a falta de votos para a aprovação da Convenção do condomínio.

<sup>51</sup> Idem, p. 62.

d) encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias;

e) o modo de escolher o síndico e o conselho consultivo;

f) as atribuições do síndico, além das legais;

g) a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;

h) o modo e o prazo de convocação das assembleias gerais dos condôminos;

i) o quorum para os diversos tipos de votações;

j) a forma de contribuição para constituição do fundo de reserva;

l) a forma e o quorum para as alterações da Convenção;

m) a forma e o quorum para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção.”

Devem-se reputar nulas ou não escritas as seguintes restrições:

“a) a obrigação de pedir consentimento aos demais condôminos para alienar sua unidade ou constituí-las objeto de garantia real;

b) limitação ao número de moradores da unidade<sup>52</sup>;

---

<sup>52</sup> FRANCO, J. Nascimento. *Op. cit.*, p. 92, tem opinião diversa sobre esse assunto, acredita que “a Convenção pode vedar a ocupação das unidades autônomas, notadamente quando residenciais, por famílias numerosas e com filhos menores, ou que possuam animais incômodos. Algumas decisões judiciais fundadas em um falso solidarismo chegaram a punir proprietários que se recusavam a alugar apartamentos a inquilinos com filhos menores, a pretexto de que a família e as crianças têm proteção especial do Estado. Mas é preciso proteger também o direito dos que se dedicam ao estudo e precisam de silêncio, ou das pessoas idosas que, até em benefício de sua saúde, precisam de tranqüilidade no uso das áreas de lazer, o que é, em regra, impossível nos edifícios habitados por grande número de crianças”.

c) sua exclusão das assembleias gerais ou do direito à fiscalização dos atos da administração, etc.<sup>53</sup>

Além das cláusulas obrigatórias, segundo FRANCO<sup>54</sup>, são convencionáveis:

- a) roteiro da Assembleia Geral;
- b) limitação do número de mandatos ao mesmo procurador - limita o número de mandatos que alguém pode receber para representar condôminos nas assembleias gerais, costumando-se a restringir a três procurações.
- c) assembleia em sessão permanente - quando o objeto da Assembleia não puder ser decidida no mesmo dia, delibera-se pela sua suspensão. Nesse caso os presentes já estarão convocados para a próxima, e serão notificados os ausentes.
- d) utilidade do registro da Ata no Registro de Títulos e Documentos;
- e) livros adotáveis no condomínio;
- f) responsabilidade do síndico pela guarda do arquivo e documentos;
- g) restrição do direito do condômino em atraso no pagamento das despesas<sup>55</sup>.

<sup>53</sup> MAGALHÃES, Roberto Barcellos de. *Op. cit.*, p. 89.

<sup>54</sup> FRANCO, J. Nascimento. *Op. cit.*, p. 153.

<sup>55</sup> Esse entendimento não é pacífico entre os doutrinadores, MAGALHÃES (*apud* FRANCO, J. Nascimento, *Op. cit.*, p. 157) em posicionamento contrário dispõe: "Além das penas pecuniárias previstas, nenhuma outra que importe em privação de direitos condominiais pode ser estabelecida em Convenção ou aplicada pelo condomínio ao faltoso. Não será lícito, assim, impor-lhe a privação do uso e gozo da coisa comum, como a supressão do fornecimento de água, luz e gás, ou de outros direitos, como o de voto nas assembleias gerais, já que os meios de coerção ao cumprimento de sua

### **2.2.1 Discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas**

A discriminação define as partes de uso comum, bem como as de propriedade exclusiva, sendo cada uma delas assinalada por uma designação numérica ou alfabética. Abrange a descrição do terreno em que se levantar a edificação, suas instalações principais, as áreas de ventilação e de passagem ou de acesso à via pública e às unidades entre si e tudo o mais que sirva a qualquer dependência do uso comum.

As partes comuns deverão ficar claramente designadas para que nenhum condômino a utilize de forma exclusiva.

Nesse aspecto há controvérsias entre os doutrinadores sobre a possibilidade ou não de algum condômino utilizar exclusivamente certa área pertencente às partes comuns do edifício.

FRANCO<sup>56</sup> entende que *“o tópico final do art. 3º da Lei 4.591/64 não contém disposição de ordem pública, razão pela qual podem os condôminos resolver em contrário, na condição de o fazerem unanimamente, (...) havendo unanimidade dos condôminos ou pertencentes à aquisição das unidades autônomas, é perfeitamente possível consignar, na Convenção, o direito de uso exclusivo, por qualquer um*

---

*obrigação de pagar são estritamente aqueles que a lei faculta à Convenção cominar. Os limites penais encontram-se definidos legalmente, não podendo os condôminos excedê-los”.*

<sup>56</sup> FRANCO, J. Nascimento. *Op. cit.*, p. 83.

*deles, de determinadas partes de propriedade comum, sejam ou não contíguas às unidades a que se vincularem”.*

Já MAGALHÃES<sup>57</sup> afirma que *“pode a Convenção, por exemplo, tornar privativo, embora sempre em caráter precário, o uso de certa parte das áreas comuns por um só condômino. Trata-se de uma concessão que terá de se limitar ao simples uso do condômino, sem jamais importar em outorga de direito de propriedade, posto que as áreas comuns, por definição jurídica, são indivisíveis e inalienáveis”.*

### **2.2.2 Destino das diferentes partes**

*“Quanto à destinação das partes do edifício, deverá a Convenção estabelecer claramente quais são as unidades residenciais, as comerciais ou de uso profissional, atendidas sempre as limitações de caráter administrativo, as posturas municipais e, principalmente, no caso das incorporações em curso, o que constar do plano originário e das plantas e projetos aprovados pela municipalidade.”<sup>58</sup>*

A Convenção deverá ter em conta a situação jurídica preexistente, isto é, o que já estiver definido no instrumento preliminar de incorporação ou de construção, não poderá ser alterado. *“Os condôminos têm direito adquirido de receber*

---

<sup>57</sup> MAGALHÃES, Roberto Barcellos de. *Op. cit.*, p. 88.

<sup>58</sup> FRANCO, J. Nascimento. *Op. cit.*, p. 92.

*exatamente o edifício projetado, sem deturpação do plano inicial.*<sup>59</sup> Não esquecendo, todavia, que contra o interesse público não existe direito adquirido.

Contudo, segundo MAGALHÃES<sup>60</sup>, comportará alteração no caso de os interessados renunciarem a seus direitos. Subtende-se, assim, que a votação que comportar a unanimidade dos condôminos, poderá vir a alterar a destinação do edifício anteriormente estipulada. Nesse caso, comprovando-se a assinatura de todos os condôminos, será, a inovação introduzida, averbada junto ao Registro de Imóveis. O pedido de averbação *“deve ser acompanhado de planta modificativa do projeto inicial aprovado pela Municipalidade ou pelo órgão administrativo competente, além do alvará de construção, com as modificações devidamente anotadas”*<sup>61</sup>.

### **2.2.3 Modo de usar as coisas e serviços comuns**

Dispõe o artigo 19 da Lei 4.591/64 que *“Cada condômino tem o direito de usar (...) as partes e coisas comuns, de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculos ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos”*.

Desse modo, é vetado o uso de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos condôminos. É proibido também praticar atos que

---

<sup>59</sup> Idem, p. 94.

<sup>60</sup> MAGALHÃES, Roberto Barcellos de. *Op. cit.*, p. 91.

<sup>61</sup> FRANCO, J. Nascimento. *Op. cit.*, p. 95.

criem obstáculos ou embaraço da coisas comuns, tais como obstruir passagem comum, danificar instalações, alterar a fachada externa, entre outros.

#### **2.2.4 Encargos, forma e proporção da contribuição para as despesas de custeio e para as extraordinárias**

As despesas estão divididas em duas classes, as de custeio ou ordinárias e as extraordinárias. As primeiras referem-se à manutenção dos serviços comuns, dentre eles, o pagamento de salário dos empregados, taxas de consumo, seguro do edifício, honorários do administrador ou do síndico, materiais de limpeza, etc. Já as despesas extraordinárias são as inovações ou reparações necessárias, úteis ou voluptuárias.

Em princípio, as despesas serão rateadas conforme a quota ideal de cada condômino. FRANCO<sup>62</sup>, em seus comentários, afirma que *“esse critério só deve ser adotado quando a todas as unidades autônomas se possibilita igual utilização das coisas e serviços comuns”*.

Assim, a Convenção poderá dispor de maneira diferente, isentando certa categoria de condôminos de participar do rateio de algumas verbas fundando-se na menor participação. O exemplo mais comum dado pelos doutrinadores refere-se ao não pagamento daqueles proprietários de apartamentos em andar térreo, das despesas relativas aos elevadores.

---

<sup>62</sup> Idem, p. 101.

### **2.2.5 Modo de escolher o síndico e suas atribuições**

A Convenção poderá estabelecer o modo de escolha do síndico e dos membros do Conselho Consultivo, entretanto há a obrigatoriedade de ser feita através de eleição, sob pena de nulidade da escolha. Em contrapartida, a forma de realização da eleição poderá ser livremente estabelecida. A mais coerente é a eleição em Assembléia Geral, especialmente convocada para este fim.

As atribuições legais do síndico, sua remuneração entre outras coisas, serão abordadas mais adiante.

### **2.2.6 Modo e prazo da convocação das assembléias gerais de condôminos**

A Assembléia Geral é o órgão máximo da administração do condomínio, e subdivide-se em: Assembléia Geral Ordinária, realizada anualmente; Assembléia Geral Extraordinária.<sup>63</sup>

A Convenção estipulará modo e prazo para a sua convocação.

O *modo* compreende: a iniciativa da reunião (pelo síndico a Assembléia Ordinária, e por este ou qualquer condômino, a Extraordinária); e a forma do ato convocatório.

---

<sup>63</sup> FRANCO, J. Nascimento. *Op. cit.*, p.132, afirma haver uma terceira modalidade de assembléia, denominada Especial, cuja função é a solução de alguns problemas peculiares.

### 2.2.7 Quorum para os diversos tipos de votação

A Convenção estabelecerá o *quorum*, isto é, o número mínimo de participantes de uma reunião para que se possa livremente deliberar.

Em alguns casos porém, esse *quorum* já é previamente estabelecido por lei, não podendo ser alterado. Entre eles:

*“a) metade mais uma das frações ideais do terreno, para deliberação sobre a reconstrução ou venda do terreno ou materiais, em caso de sinistro que destrua mais de 2/3 de uma edificação (art. 14);*

*b) mais de 2/3 das quotas ideais do terreno, para a demolição ou reconstrução de edificação condenada pelas autoridades, ou que ameace ruína (art. 17);*

*c) 2/3 dos condôminos presentes em Assembléia especialmente convocada, para destituição do síndico (art. 22, § 5º);*

*d) maioria de votos dos presentes, para aprovação das despesas de condomínio na Assembléia Geral Ordinária que anualmente deve ser convocada para deliberar sobre o orçamento (art. 24);*

*e) 2/3 das frações ideais do terreno, salvo estipulação diversa na Convenção, para a modificação desta (parágrafo único do art. 25);*

*f) unanimidade, para as modificações na fachada do edifício feitas pelo proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade autônoma (art. 10, § 2º), assim como pelo próprio condomínio, por sua administração.”<sup>64</sup>*

---

<sup>64</sup> Idem, p. 137.

As decisões tomadas em Assembléia que cumpram todos os requisitos para a sua validade, obrigam a todos os condôminos.

Há casos peculiares, como a hipótese de um dos co-proprietários possuir sozinho mais de 50% (cinquenta por cento) das frações ideais do terreno.

Para se reprimir o abuso da *maioria fictícia*<sup>65</sup>, entende-se que a Convenção poderá prever, em suas cláusulas, a regulamentação quando da ocorrência desse caso específico.

A minoria também pode abusar de seu direito negando número para as deliberações urgentes, nesse caso, cabe a intervenção judicial para coibir tal ato.

### **2.2.8 Forma de contribuição para a constituição do Fundo de Reserva**

O Fundo de Reserva é o capital constituído para ser utilizado em despesas eventuais ou extraordinárias, evitando que os condôminos sejam pegos de surpresa com despesas inesperadas. Sendo assim, tem por fim custear obras de grande vulto, como pintura da fachada, substituição de elevadores, indenizações trabalhistas, etc.

Uma vez formada, a reserva de capital incorpora-se ao patrimônio do condomínio, não podendo vir a ser distribuída entre os condôminos, nem restituída proporcionalmente ao que deixar de participar do condomínio.

---

<sup>65</sup> Se dá a maioria fictícia quando um co-proprietário possui mais de 50% (cinquenta por cento) das frações ideais do terreno, podendo assim impor sua vontade quando da votação em assembléia geral. Tal expressão é utilizada por FRANCO, J. Nascimento. *Op. cit.*, p. 141.

### 2.2.9 Forma e *quorum* para alteração da Convenção

O parágrafo único do artigo 25 da Lei 5.491/64 dispõe, *in verbis*: “*Salvo disposição diversa da Convenção, esta só poderá ser modificada em assembléia geral extraordinária, pelo voto mínimo, de condôminos que representem dois terços do total das frações ideais*”.

Há quem entenda que não há necessidade de haver Assembléia Geral Extraordinária, para a modificação da Convenção, pois a lei, em seu artigo 9º, § 2º estabelece que para a sua aprovação é necessária a reunião de, no mínimo, dois terços das “*assinaturas*” dos titulares das frações ideais. Mas alguns autores, acreditam que apenas a realização de assembléia, e a possibilidade de discussão sobre os assuntos a serem alterados é que legitimam tal ato.

Cumprе acrescentar que, para determinados assuntos, como alteração de fachada, precisam da anuência da unanimidade dos condôminos.

Ainda, há a discussão sobre a possibilidade de modificação da Convenção do Condomínio em Assembléia Geral Ordinária. Sobre esse assunto, entende FRANCO<sup>66</sup> a existência dessa possibilidade, desde que “*previamente anunciada na ordem do dia*”.

---

<sup>66</sup> FRANCO, J. Nascimento. *Op. cit.*, p. 147.

## 2.2.10 Penalidades

O condômino que der destinação diversa da estabelecida a sua unidade autônoma, estará sujeito ao pagamento da multa convencionada, além de ter que desfazer tal ato. Da mesma maneira, estarão sujeitos às penalidades cabíveis<sup>67</sup>, os condôminos que prejudicarem o sossego, a salubridade e a segurança dos moradores, que não pagarem corretamente a sua contribuição, enfim, que violarem quaisquer dos deveres estipulados na Convenção ou no Regimento Interno, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que no caso couber.

*“A Convenção ou Regulamento Interno poderá estabelecer sanção a ser imposta pelo síndico ao infrator, ou, no seu silêncio, os próprios condôminos reunidos em assembléia geral, sem prejuízo da ação cominatória cabível no caso, intentada pelo síndico para que o infrator se abstenha de continuar infringindo a lei e a Convenção, e da ação de responsabilidade civil por danos e prejuízos porventura causados ao condomínio em virtude do mal uso da propriedade.”<sup>68</sup>*

Há duas espécies de penas a serem aplicadas ao infrator dos deveres do condômino: a multa; e a obrigação de desfazer a obra ou de abster-se de praticar o ato ilegal.

A primeira é convencional, devendo estar prevista na convenção. E, na recusa do pagamento pelo condômino, pode ser cobrada via judicial “art. 22, § 1º, “d” , da Lei 4.591/64.

---

<sup>67</sup> Sobre restrições de direitos, ver nota 53.

<sup>68</sup> MAGALHÃES, Roberto Barcellos de. *Op. cit.*, p. 91.

Já a segunda penalidade é aplicada, sem prejuízo da multa, quando da prática de ato abusivo por parte do condômino. Conforme o § 1º do art. 10, *in fine*, da mesma lei, cabe ao síndico ou a qualquer condômino, na sua omissão (art. 21, parágrafo único), com autorização judicial, mandar desmanchá-la, a custa do próprio transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe fora estipulado.

São cabíveis as seguintes ações: ação de nunciação de obra nova, que tem como pressuposto obra inacabada; e, ação cominatória, para impedir que o condômino transgrida proibições legais, ou para exigir do dono do prédio vizinho, ou do condômino, demolição, reparação ou caução pelo dano iminente.

### **2.3 Regimento Interno**

O Regimento Interno pode constar do próprio texto da Convenção, ou redigido posteriormente. Caso em que a Convenção estabelecerá a forma de sua aprovação.

Sua finalidade é interna, isto é, disciplina o uso das coisas comuns, sendo um instrumento complementar à Convenção, solucionando os problemas mais rotineiros.

*“Ao regulamento toca apenas disciplinar o uso e funcionamento do edifício, sendo-lhe estranha qualquer outra matéria.”<sup>69</sup>*

---

<sup>69</sup> FRANCO, J. Nascimento. *Op. cit.*, p. 150.

Por ser um instrumento complementar, a lei não exige *quorum* mínimo para a sua aprovação e nem a forma ideal. Poderá ser por maioria absoluta ou simples, sem que haja também a necessidade da realização de assembléia geral, bastando assinaturas dos condôminos. De acordo com o estipulado na Convenção, conforme foi dito anteriormente.

### 3 DAS DESPESAS, ADMINISTRAÇÃO E EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO

#### 3.1 Das despesas do condomínio

Pode-se denominar como despesas do condomínio *“todos os gastos feitos com a conservação e manutenção das partes comuns e dos serviços gerais do condomínio”*<sup>70</sup>.

A contribuição do condomínio ou taxa de condomínio (porque corresponde a uma restituição pecuniária dos serviços prestados), quando regularmente aprovada em assembléia obriga a todos os condôminos, de acordo com os critérios estabelecidos na convenção.

Regra geral, a divisão dos encargos financeiros será proporcional à frações ideais do terreno e das partes comuns. Tal critério é universalmente aceito, todavia, existem outros baseados, por exemplo, no uso, isto é, no grau de utilização ou proveito das coisas e serviços comuns; ou o no número de moradores das diversas unidades autônomas.

Cumprido dizer que a lei não obsta a liberdade de escolha do critério e, o que for convencionado entre as partes, constituirá lei entre elas.

Diante disso, cabe à convenção estabelecer a forma, critérios, prazos, e demais itens referentes ao pagamento das despesas.

---

<sup>70</sup> MAGALHÃES, Roberto Barcellos de. *Op. cit.*, p. 111.

### 3.1.1 Despesas ordinárias e extraordinárias

As despesas do condomínio *classificam-se em ordinárias e extraordinárias, conforme refiram a necessidades de rotina ou a situações financeiras excepcionais, criadas por necessidades urgentes ou imprevistas*<sup>71</sup>.

Despesas ordinárias são aquelas necessárias para a conservação do prédio, sua administração e funcionamento.

As despesas de administração dizem respeito à comissão do síndico, salários dos empregados, de expediente, entre outras.

Tratando-se de ordinárias, devem ser designados os prazos do pagamento, depois de elaborado o orçamento respectivo e submetido à aprovação em assembléia geral ordinária.

Já as despesas extraordinárias são aquelas destinadas a inovações ou reparações necessárias, úteis ou voluptuárias. *“Os gastos extraordinários devem ser também previamente deliberados em assembléia geral extraordinária, salvo se o síndico for compelido a efetivá-las de imediato, em situações excepcionais, ou em virtude de exigências das autoridades cessionárias de serviços públicos, hipótese em que a posteriori ele os justificará perante a assembléia geral.”*<sup>72</sup>

Para dirimir qualquer dúvida, a Lei número 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei de Locações) dispõe em seu art. 22 e 23, *In verbis*:

*“art. 22. O locador é obrigado a:*

---

<sup>71</sup> Idem, p. 112.

<sup>72</sup> FRANCO, J. Nascimento. *Op. cit.*, p. 164.

*X - pagar as despesas extraordinárias de condomínio.*

*Parágrafo único. Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente:*

*a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;*

*b) pintura das fachadas, empenas, poços de aceração e iluminação, bem como das esquadrias externas;*

*c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;*

*d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;*

*e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, intercomunicação, de esporte e de lazer;*

*f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;*

*g) constituição de fundo de reserva.*

*Art. 23. O locatário é obrigado a:*

*XII - pagar as despesas ordinárias de condomínio.*

*§ 1º por despesas ordinárias de condomínio se entendem as necessárias à administração respectiva, especialmente:*

*a) salários, encargos trabalhistas, contribuições previdenciárias e sociais dos empregados do condomínio;*

*b) consumo de água, esgoto, gás, luz e força das áreas de uso comum;*

*c) limpeza, conservação e pintura das instalações e dependência de uso comum;*

*d) manutenção e conservação das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;*

*e) manutenção e conservação das instalações e equipamentos de uso comum destinados à prática de esportes de lazer;*

*f) manutenção e conservação de elevadores, porteiro eletrônico e antenas coletivas;*

*g) pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso comum;*

*h) rateios de saldo devedor, salvo se referentes a período anterior ao início da locação;*

*i) reposição do fundo de reserva, total ou parcialmente utilizado no custeio ou complementação das despesas referidas nas alíneas anteriores, salvo se referentes a período anterior ao início da locação.”*

Verifica-se, pela expressão “especialmente” que os referidos artigos são exemplificativos, podendo haver outras hipóteses de despesas ordinárias e extraordinárias.

Todos os condôminos devem custear as obras efetuadas com regularidade ou o serviço comum, não podendo isentar-se de tais encargos mediante renúncia do direito de se utilizar do serviço comum. É ilícito também, àquele que renuncia ao direito de voto eximir-se ao cumprimento das deliberações da assembléia.

MAGALHÃES<sup>73</sup> afirma que *“tratando-se (...) de renúncia útil, ou seja, com o fim deliberativo de evitar o condômino de contribuir para as despesas ao que julga não ser indispensável ao uso e gozo de sua unidade, não surtirá qualquer efeito prático se não se submeter seu ato à deliberação dos condôminos. Estes é que, apreciando suas razões de renúncia, poderão decidir a respeito da exoneração ou não de sua contribuição”*.

PACHECO<sup>74</sup>, contempla que, para a aprovação das despesas voluptuárias, há a necessidade da aprovação da maioria absoluta, isto é, exige quorum de metade mais um de todos os condôminos.

### **3.1.2 Da mora**

À convenção do condomínio cabe estabelecer a forma, prazos, critérios, para o recolhimento das contribuições devidas pelos condôminos.

Considera-se em mora o condômino que se atrasa no recolhimento de sua contribuição, bastando, para a sua caracterização, o simples decurso do prazo de pagamento. Assim sendo, não há necessidade de qualquer interpelação judicial, ou não, para que o condômino seja constituído em mora, a não ser que não haja prazo assinalado, conforme disposição do art. 960 do Código Civil Brasileiro, senão vejamos:

---

<sup>73</sup> MAGALHÃES, Roberto Barcellos de. *Op. cit.*, p. 127.

<sup>74</sup> PACHECO, Sidney Alves. Manual do condomínio. Rio de Janeiro: Forense, 1994. P. 60.

*“art. 960. O inadimplemento da obrigação, positiva e líquida, no seu termo constitui de pleno direito em mora o devedor.*

*Não havendo prazo assinado, começa ela desde a interpelação, notificação, ou protesto.”*

O § 3º do artigo 12 da Lei nº 4.591/64 determina a cobrança de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, acrescidos da multa prevista na convenção em percentagem não superior a 20% (vinte por cento) sobre o débito em atraso.

*“Se a mora perdurar por mais de seis meses, será lícito ainda ao administrador, desde que a convenção o autorize, atualizar o valor monetário do débito, da mesma forma por que são corrigidos os débitos fiscais, os aluguéis, etc., isto é, de acordo com os índices de apreciação da mora editados oficialmente.”<sup>75</sup>*

Só poderão ser aplicadas, ao condômino faltoso, penas pecuniárias, não podendo estabelecer outra que importe em privação de direitos, *“já que os meios de coerção ao cumprimento de sua obrigação de pagar são estritamente aqueles que a lei faculta à convenção cominar”<sup>76</sup>.*

Pode haver também a mora por parte do condomínio, que ocorre quando o síndico se recusa a receber a contribuição no tempo, lugar e forma convencionada, ou ainda, quando o mesmo negar-se a ir ou mandar receber a contribuição na residência do condômino se este estiver impossibilitado de sair, ou quando o pagamento for considerado intempestivo ou insuficiente. Nesses casos, cabe ao condômino propor ação de consignação em pagamento.

---

<sup>75</sup> MAGALHÃES, Roberto Barcellos de. *Op. cit.*, p. 121.

<sup>76</sup> *Idem*, p. 122.

### 3.1.3 Da cobrança

Ao síndico é incumbida a tarefa de arrecadar as contribuições pagas pelos condôminos, podendo, ainda, ingressar em juízo como representante do condomínio, conforme disposto no §1º, alínea “a” do artigo 22 da Lei supra citada: *“§ 1º Compete ao síndico: a) representar, ativa e passivamente, o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas por esta lei ou pela convenção.”*

Poderão ser cobradas tanto as quotas ordinárias, como as extraordinárias, mesmo que estas possuam menos liquidez.

O rito a ser seguido é o sumário do art. 275, II, c, do Código de Processo Civil. Não se sabe, porém, se as despesas inferiores a 40 (quarenta) salários mínimos serão cobradas no Juizado Especial ou na Justiça Comum. Há aqueles que entendem não ser o condomínio pessoa jurídica, mas se aproximar dessa figura. Sabe-se que a Lei 9.099/95 dispõe serem apenas as pessoas físicas capazes de propor ações perante o Juizado Especial, contudo, a pessoa jurídica de direito privado poderá ser ré.

Enquanto não haja disposição expressa, a Jurisprudência se encarrega de dirimir tais dúvidas. Mas o entendimento varia entre os Tribunais.

Já decidiu o Tribunal de Justiça de Santa Catarina:

*Condomínio. Ação cominatória. Valor da causa inferior a quarenta salários mínimos. Competência dos juizados especiais. “Conforme concluiu a Secção Civil deste Tribunal, pode o condomínio, na defesa da comunidade dos condôminos, litigar como autor perante o Juizado Especial, uma vez que não se inclui no conceito de pessoa jurídica. Ipso facto, em se tratando de ação cominatória cujo valor da causa não é excedente a quarenta salários mínimos, a competência para o seu*

*processamento e julgamento é dos Juizados Especiais” (TJSC, 3a. Câ. Cível, Ac. 97.010385-9, rel. Des. Eder Graf, j. 30.09.1997).*

Conflito de competência. Condomínio. Ação de cobrança. Inteligência do art. 8º, § 1º da Lei n. 9.099/95. Décima conclusão interpretativa da seção civil. Competência dos juizados especiais. *“Não sendo pessoas jurídicas na acepção lega do termo e sim órgãos destituídos de personalidade, aos quais a lei confere legitimidade para, na defesa de seus condôminos, residir em Juízo, os condomínios podem litigar, como autores, perante os Juizados Especiais. Aliás, no mesmo sentido é a décima conclusão interpretativa da colenda Seção Civil deste Tribunal” (TJSC, 1a. Câ. Cível, Ac. 97.006732-1, rel. Des. Trindade dos Santos, j. 09.09.1997).*

Opinião contrária possui o Tribunal de Alçada de São Paulo, senão vejamos:

*“Incompetência do Juizado Especial de Pequenas Causas - Lei 9.099/95 - Embora não seja pessoa jurídica, desta mais se aproxima do que a pessoa física” (1º TACivSP, 7ª Câ. Cível. Ag 678.399-7, DJSP 1, 19.04.1996, p. 106).*

De acordo com FRANCO<sup>77</sup> devem ser cumpridos os seguintes requisitos: “a) orçamento prévio aprovado pela assembléia geral ordinária para as despesas rotineiras (art. 24), ou em assembléia geral extraordinária, convocada para os gastos eventuais não previstos no orçamento anual do condomínio (art. 25); b) aprovação por quorum regular previsto em convenção (art. 24); c) exibição dos comprovantes; d) prévia comunicação pelo síndico, noa oito dias subseqüentes à assembléia geral, da previsão orçamentaria e do rateio (art. 24, § 2º). (...) Sem preencher tais requisitos, o autor será julgado carecedor da ação, embora corrente mais liberal permita o prosseguimento do feito pelo rito ordinário”.

Não há qualquer lei que estabeleça prazo prescricional para ação de cobrança das despesas do condomínio, PEREIRA<sup>78</sup>, entretanto, entende ser de 20 (vinte) anos.

<sup>77</sup> FRANCO, J. Nascimento. *Op. cit.*, p.172.

<sup>78</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Apud* FRANCO, J. Nascimento, *Op. cit.*, p. 182.

### 3.1.4 Especificidades

a) Responsabilidade pelas despesas de condomínio relativas à unidade autônoma vendida:

Nenhuma venda ou promessa de venda pode ser feita sem exibição de quitação de dívida pecuniária. É o que determina o parágrafo único, do art. 4º da Lei 4.591/64.

A lei supra mencionada, entretanto, não prevê a hipótese de o devedor não ter efetuado o pagamento por motivos que considerou relevantes, tais como irregularidades na aprovação do orçamento, ilegalidade das despesas, etc.. Não sendo justo que, enquanto há discussão judicial, o devedor fique impedido de vender seu apartamento.

A Constituição Federal de 1988 assegura o direito de propriedade e, conseqüentemente, o da sua disponibilidade. Assim sendo, FRANCO<sup>79</sup> entende que *“pode o condômino caucionar a quantia discutida e obter (...) autorização judicial para a alienação”* Ou ainda, poderá ser efetuada a venda se o adquirente declarar que conhece o litígio e que responderá por suas conseqüências.

b) Bem de família, cláusula de impenhorabilidade e inalienabilidade e a responsabilidade pelas despesas do condomínio:

---

<sup>79</sup> FRANCO, J. Nascimento. *Op. cit.*, p. 167.

Discussões de ordem prática surgem sobre a possibilidade de constrição judicial de bens reconhecidos como "de família"<sup>80</sup>, ou que contenham cláusula de impenhorabilidade e inalienabilidade, para a cobrança das despesas de condomínio.

O artigo 3º da Lei 8.009, de 29 de março de 1990, enumera os casos em que o bem de família pode ser penhorado, dentre eles: *"IV - para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar"*(grifou-se). Há entendimentos no sentido dessa última parte se referir às despesas de condomínio.

FRANCO<sup>81</sup> entende que *"as despesas do condomínio são, antes de tudo, de dívida propter rem, de responsabilidade do próprio imóvel, pouco importando quem seja proprietário"*. Ademais, continua o autor, *"chega a ser imoral a posição de alguns donos de apartamento (...), quando comodamente deixam de pagar sua cota nas despesas do condomínio, transferindo essa obrigação aos demais condôminos"*<sup>82</sup>.

Os Tribunais têm entendido da seguinte forma:

Mandado de segurança. Penhora do imóvel residencial em execução de contribuições condominiais. Viabilidade. *"A redação da parte final do inciso IV do artigo terceiro da Lei 8009.90 excepciona quanto a impenhorabilidade do imóvel residencial, para cobrança de contribuições condominiais, porque decorrentes estas da própria existência do imóvel. segurança denegada"* (TJRS, 7ª Câmara Civil, Apelação Civil nº 194042727, rel. Des. Leonello Pedro Paludo).

Condomínio. Despesas condominiais. Cobrança. Penhora. Bem de família. Exclusão da impenhorabilidade. *"Exegese do artigo 3, IV da lei 8009/90, inclusão das despesas condominiais no item referente a*

<sup>80</sup> A Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, dispõe sobre o bem de família, assim considerado aquele que serve de moradia para a entidade familiar, bem como os bens móveis que a guarnecem.

<sup>81</sup> FRANCO, *Op. cit.*, p. 169.

<sup>82</sup> *Idem*, p. 170.

*"quaisquer contribuições" assinalado no citado dispositivo" (1º TAcivSP, 6ª Câ. Civil, Apelação Civil nº 006001282/005, rel. Des. Oscarlino Moeller, j. 13.02.1996).*

Execução. Penhora. Bem de família Cobrança. Despesas condominiais. Descaracterização. *"A natureza "propter rem" das obrigações condominiais - dívida inerente à própria coisa - desconsidera a cláusula da impenhorabilidade, instituída na unidade autônoma, dando por prevalecente a regra da penhorabilidade" (2º TAcivSP, 11ª Câ. Civil, Ap. c/ Rev. nº 489.328, rel. Juiz Artur Marques, j. 23.6.97).*

### **3.2 Da administração**

A administração do condomínio é o conjunto de órgãos criados pela lei e pela convenção para geri-lo. É constituída, basicamente, de três órgãos: Assembléia Geral, Síndico e Conselho Consultivo.

Há também aqueles que são delegados pelo síndico, nos termos do § 2º do art. 22, da Lei 4.591/64; e Comissões que podem ser instituídas em assembléia geral, para fins especiais.

A cada órgão correspondem funções específicas, possuindo atribuições que estão definidas em lei e não podem ser alteradas (arts. 22, 23 e 24 da Lei supra citada).

### **3.2.1 Assembléia geral**

A assembléia geral é o órgão deliberativo do condomínio, devendo ser convocados todos os condôminos regularmente. Incluem-se os compromissários compradores, os promitentes cessionários, entre outros.

Nela se concentra o poder legislativo do condomínio.

Há duas espécies básicas de assembléias gerais:

a) ordinária, que deve ser realizada anualmente, com a finalidade de aprovar as matérias da ordem do dia, despesas do condomínio, enfim, assuntos de rotina;

b) extraordinária, que é convocada excepcionalmente para atender a casos de urgência e gravidade.

#### **3.2.1.1 Convocação**

É a ciência que se dá ao condômino da prática de certos atos, tais como a realização de uma assembléia ou realização de uma revisão.

A convocação da assembléia geral ordinária se dá pelo síndico e a da extraordinária pode também ser realizada por ele, ou por um dos condôminos, se a convenção permitir, para efeitos de recurso contra atos da administração do condomínio; ou por condôminos que representem  $\frac{1}{4}$  (um quarto), no mínimo, do total dos condôminos, quando se tratar de assuntos de interesse geral. Cumpre

lembrar que, o *quorum* para as diversas matérias é o estabelecido em lei, ou na convenção.

A convocação deve ser tornada pública, de forma inequívoca, com a antecedência que a convenção precisa, ou não havendo previsão, no mínimo de 5 (cinco) dias, sob pena de invalidade.

Pode ser feita por carta, telegrama, carta circular, ou editais afixados em lugar visível no edifício, entre outros meios eficazes.

É essencial que a “ordem do dia” esteja completa, isto é, que se especifique, de forma clara e precisa, quais os assuntos serão postos em questão na assembléia, para que os condôminos sejam alertados quanto às deliberações, evitando que sejam colhidos de surpresa.

Os itens denominados “assuntos gerais” ou “diversos”, só poderão ser consignados quando os temas não forem relevantes a ponto de exigir uma especificação.

Em contrapartida, MAGALHÃES<sup>83</sup> acredita que “o uso de expressões genéricas ou duvidosas equivale, a bem dizer, à ausência de motivação”, a não ser em caráter de urgência.

As omissões ou obscuridades da convocação produzem a nulidade das deliberações da assembléia.

---

<sup>83</sup> MAGALHÃES, Roberto Barcellos de. *Op. cit.*, p.209.

### 3.2.1.2 Comunicação

As decisões da assembléia geral serão comunicadas pelo síndico a todos os condôminos, no prazo de 8 (oito) dias, e, realizando-se a eleição com as maiorias previstas, obrigam a todos.

### 3.2.1.3 Nulidades das deliberações

*“Nulas são as deliberações da assembléia geral quando esta se realiza:*

- a) sem observância das normas prescritas para a convocação;*
- b) sem os devidos anúncios;*
- c) sem a verificação do número legal competente para todas as deliberações, ou com a inclusão de pessoas que não possuam a qualidade para a formação desse número legal.<sup>84</sup>*

As nulidades podem ser alegadas pelos condôminos ausentes ou dissidentes; por terceiros interessados ou pelo Ministério Público, quando lhe couber intervir (art. 152 do Código Civil Brasileiro).

Se a assembléia for convocada regularmente, a deliberação nula não prejudica a válida.

---

<sup>84</sup> Idem, p. 219.

As nulidades só se justificam quando resultarem em prejuízo aos condôminos.

A ação anulatória prescreve em 3 (três) anos, a contar da data da publicação da ata ou deliberação.

### 3.2.2 Síndico

Escolhido pela assembléia dos condôminos, cabe ao síndico a função executiva da administração do condomínio, isto é, é o órgão executor das deliberações.

O mandato do síndico que, por imposição legal, deverá ser outorgado através de eleição, equivale a período não superior a dois anos, facultada a reeleição.

A Lei 4.591/64, não dispõe expressamente sobre o *quorum* para a sua eleição, devendo ser estipulado em convenção. MAGALHÃES<sup>85</sup> afirma que, via de regra, se dá através da aprovação da maioria simples. Em contrapartida, FRANCO<sup>86</sup> acredita que, *“dada a relevância de suas funções, é conveniente estabelecer-se, para a sua escolha, em primeira convocação, quorum de pelo menos dois terços das frações ideais (...)”*.

---

<sup>85</sup> Idem, p. 187.

<sup>86</sup> FRANCO, J. Nascimento. *Op. cit.*, p. 117.

Cabe acrescentar que os promissários compradores poderão participar da escolha do síndico, já que a lei lhes confere o poder de aprovar a convenção.

O síndico pode ser pessoa física ou jurídica, condômino ou não, conforme estipulado na convenção. Ainda, é facultado o pagamento de remuneração, que poderá ser em dinheiro, bens, ou corresponder a vantagens ou isenções especiais.

Pode haver a figura do administrador distinta da do síndico, nos casos em que a assembléia determinar, assim ao síndico incumbirá as funções de representante; ou ainda, quando devidamente autorizado, o síndico delegar a terceiros a função administrativa.

O § 6º do art. 22 da Lei *sub examem*, prevê a opção da eleição de sub-síndicos.

São atribuições do síndico, conforme o § 1º do artigo acima:

*“a) representar, ativa e passivamente, o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar os atos defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas por esta lei ou pela convenção.”*

O síndico age em nome do condomínio, não necessitando de poderes expressos, já que acha-se investido de mandato legal para desempenhar as funções da administração ordinária. *A contrariu sensu*, necessitará autorização expressa da assembléia se exceder a estes poderes.

A ata da assembléia que o elegeu, faz prova de sua qualidade, não havendo necessidade de procuração, a não ser, é claro, se o ato a ser praticado necessitar de poderes especiais. Cabe acrescentar que, a rigor, o condomínio não tem personalidade jurídica, mas é inegável a sua equiparação para fins processuais.

Continua, o dispositivo citado, enumerando:

*“b) exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigilância, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores;*

*c) praticar os atos que lhe atribuírem as leis, a convenção e o regimento interno;*

*d) impor as multas estabelecidas na lei, na convenção ou no regimento interno;*

*e) cumprir e fazer cumprir a convenção e o regimento interno bem como executar e fazer executar as deliberações da assembléia;*

*f) prestar contas à assembléia dos condôminos;*

*g) manter guardada durante prazo de cinco anos, para eventuais necessidades de verificação contábil, toda a documentação relativa ao condomínio.”*

Poderão ser revistos os atos do síndico que possam causar gravames. Nesse caso, a lei prevê a possibilidade de recurso contra os atos do síndico perante à assembléia. Todavia, deverá ser previsto e regulado na convenção, caso contrário, restará apenas a via judicial.

O §5º do art. 22 da Lei 4.591/64, regula a destituição do síndico, senão vejamos: *“O síndico poderá ser destituído, pela forma e sob condições previstas na convenção, ou, no silêncio desta, pelo voto de dois terços dos condôminos, presentes, em assembléia geral especialmente convocada”.*

### 3.2.3 Conselho consultivo

Destina-se a compor com o síndico e a assembléia geral, o conjunto de órgãos da administração do condomínio, cuja função é auxiliar o síndico. Pode também ter atribuições de importância, como, por exemplo, a prerrogativa de autorizar o síndico a praticar atos além de seus poderes.

*“A principal qualidade desse órgão está precisamente no poder, que deve possuir, de suprir a falta de consentimento da assembléia, em matérias que exijam presteza.”<sup>87</sup>*

O colegiado compõe-se de três membros, podendo haver suplentes, devendo ser constituído por condôminos, com mandatos que não poderão exceder dois anos, permitida a reeleição. Tais membros serão eleitos em assembléia geral.

Aos conselheiros aplicam-se os princípios estabelecidos para o administrador.

### 3.3 Da extinção do condomínio

O condomínio em edifícios é em condomínio especial ou forçado, isto é, não pode ser extinto, a não ser em decorrência dos seguintes casos:

*“a) desapropriação do edifício;*

---

<sup>87</sup> MAGALHÃES, Roberto Barcellos de. *Op. cit.*, p. 203.

b) *confusão, se todas as unidades autônomas forem adquiridas por uma só pessoa;*

c) *destruição do imóvel por qualquer motivo, como, por exemplo, incêndio total;*

d) *demolição voluntária do prédio, por razões urbanísticas ou arquitetônicas, ou por condenação do edifício pela autoridade pública, por motivo de insegurança ou insalubridade (Lei n. 6.709/79);*

e) *alienação de todo o prédio, com aprovação dos condôminos, que representem dois terços das unidades autônomas e frações ideais correspondentes a 80% (oitenta por cento) do terreno e partes comuns, em caso de desgaste das unidades habitacionais pela ação do tempo.*<sup>88</sup>

RODRIGUES<sup>89</sup> acrescenta às modalidades acima, “a *deliberação dos condôminos, cuja unanimidade decidiu transformar o prédio num condomínio de forma tradicional (...). Claro que o prédio continuará a ser indivisível, mas por força de sua natureza, não mais da lei. Mas, (...) qualquer condômino pode requerer a venda da coisa e divisão do preço, nos termos do artigo 632 do Código Civil Brasileiro*”. Acrescenta o autor que essa hipótese é muito rara.

Alguns dos itens merecem melhor consideração, e serão abordados a seguir.

---

<sup>88</sup> DINIZ, Maria Helena. *Op. cit.*, p.165.

<sup>89</sup> RODRIGUES, Silvio. *Op. cit.*, p. 222.

### 3.3.1 Desapropriação do edifício

O Decreto-lei 981, de 21.10.69, em seu art. 8º, estabelece que “A aquisição parcial de uma edificação ou de um conjunto de edificações, ainda que por força de desapropriação, importará no ingresso do adquirente ao condomínio, ficando sujeita às disposições desta lei, bem assim às da convenção do condomínio e do Regimento Interno”.

MAGALHÃES<sup>90</sup> entende ser “inconveniente ao Poder Público sujeitar-se às limitações do condomínio”, já que um edifício exclusivamente residencial não comportaria repartições públicas. Já FRANCO<sup>91</sup> acredita não haver inconvenientes quando a desapropriação se der em relação às lojas do andar térreo, no caso de edifício misto.

A ação de desapropriação é proposta em litisconsórcio passivo obrigatório, e a indenização é paga aos proprietários individualmente na proporção da participação do terreno, antes da diminuição sofrida.

### 3.3.2 Destruição total do imóvel

Dispõe o art. 14, *caput*, da Lei 4.591/64, *in verbis*:

<sup>90</sup> MAGALHÃES, Roberto Barcellos de. *Apud* FRANCO, J. Nascimento. *Op. cit.*, p. 200.

<sup>91</sup> FRANCO, J. Nascimento. *Op. cit.*, p. 200.

*“Art. 14. Na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de 2/3 (dois terços) de uma edificação, seus condôminos reunir-se-ão em assembléia especial, e deliberarão sobre a sua reconstrução ou venda do terreno e materiais, por quorum mínimo de votos que representem metade mais uma das frações ideais do respectivo terreno.”*

Assim, ocorrendo o sinistro total, ou quase total, a assembléia decidirá pela reconstrução total do edifício destruído; reconstrução parcial dos 2/3 (dois terços) atingidos; ou venda do terreno e materiais. A lei obriga a existência de seguro do prédio abrangendo sinistros que o destruam total ou parcialmente.

O condomínio poderá não receber a indenização *“por fato imputável a ele próprio, inadimplente de cláusula contratual; por causa não prevista de sinistro na apólice de seguro (...); em virtude de quebra ou falência da companhia de seguros”*<sup>92</sup>.

Com a destruição total do prédio e, havendo a opção pela sua reconstrução, haverá a extinção do primeiro condomínio, e o surgimento de outro. Todavia, havendo a opção pela venda do terreno, até que se efetue, este readquirirá sua qualidade de principal, e os donos se encontrarão na situação de condôminos na forma tradicional.

No caso da dissidência da minoria que não concordar em contribuir com a reedificação, à maioria incumbe adquirir suas partes.

---

<sup>92</sup> MAGALHÃES, Roberto Barcellos de. *Op. cit.*, p. 135.

## 4 UTILIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO

### 4.1 Direitos e deveres dos condôminos

Tendo em vista a procura da convivência harmônica entre os condôminos, surge a necessidade de se estabelecer regras de convívio, outorgando a estes direitos e deveres.

A Lei 4.591/64, em seu art. 19, enumera quais são esses direitos:

a) usar<sup>93</sup> e fruir<sup>94</sup>, com exclusividade, sua unidade autônoma, condicionados às regras de boa vizinhança e da convenção do condomínio;

*"Uso e fruição encerram um conceito comum: a aptidão para o exercício do atributo básico do direito de propriedade - a posse - que é a sua exteriorização."*

b) usar as partes e coisas comuns, sem causar obstáculos ou embaraço, ou dano e incômodo aos demais moradores.

Em contrapartida, também possuem obrigações, tais como:

a) observar as regras de boa vizinhança;

b) não alterar a forma externa da fachada;

---

<sup>93</sup> "Uso é o fato de servir-se alguém de uma coisa, de conformidade com o seu destino." Idem, p. 158.

<sup>94</sup> "Fruição é a faculdade de tirar da coisa algum fruto ou utilidade, além do simples uso." Idem, ibidem.

c) não decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades diversas das empregadas no conjunto de edificação;

d) não destinar a unidade a utilização diversa da finalidade do prédio;

e) não praticar atos que tragam malefícios ao sossego, segurança e salubridade dos moradores;

f) não embaraçar o uso das partes comuns;

g) pagar as despesas do condomínio;

h) respeitar as normas estabelecidas na convenção e no regimento interno.

DINIZ<sup>95</sup> acrescenta que ao condômino é defeso *"alienar as garagens a pessoa estranha ao condomínio"*.

O § 1º do artigo 10, da Lei 4.591/64, prescreve que *"o transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa prevista na convenção ou no regulamento do condomínio, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo ao síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la, à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe foi estipulado"*.

---

<sup>95</sup> DINIZ, Maria Helena. *Op. cit.*, p. 163.

## 4.2 Alteração da fachada do edifício

A *priori*, o artigo 10 da lei mencionada, em seus incisos I e II, veda a alteração da fachada externa do edifício, bem como a decoração, pintura, e quaisquer outros atos que modifiquem o utilizado no interior prédio.

Tais alterações, contudo, poderão ser realizadas quando da anuência da unanimidade dos condôminos.

Sobre o assunto, destacam-se os seguintes entendimentos jurisprudenciais:

Condomínio. Áreas comuns. Direito de uso. *“A modificação convencional importando alteração nas áreas comuns e particulares exige unanimidade e registro, para ser eficaz ao terceiro adquirente de boa fé a um dos anuentes. adequada estipulação de multa para abreviar o resultado concreto do julgamento”* (TaciVRS, 9ª Câmara Cível, Processo nº 19424995. Rel. Juiz Breno Moreira Mussi, j. 04.04.1995).

Ação cominatória julgada procedente. Apelação dos vencidos. Preliminar cerceamento de defesa. Inocorrência. Cabimento do julgamento antecipado. Ilegalidade da assembléia ao aprovar alteração do projeto original. Infração aos artigos 14, § único e 16 da convenção do condomínio. *“Os proprietários dos apartamentos ímpares, autorizados em assembléia ilegal, não poderiam aprovar alteração do projeto original, determinando o fechamento de áreas comuns. Infração caracterizada ao artigo 10, incisos III e IV da Lei dos Condomínios - Lei n. 4.591 de 16 de dezembro de 1964.”* (TJPR, 1ª Câmara Cível, Ac. 7215, rel. Des. Cordeiro Machado, p. 25.09.1990).

Condomínio. Assembléia. Deliberação que dispõe sobre instalação de aparelhos de ar condicionado. Cobrança de multa diária a condômino que mantém o aparelho em sua unidade. Colocação anterior a assembléia. Inadmissibilidade. Impossibilidade do efeito *“ex nunc”*. Recurso desprovido. Voto vencedor. Condomínio. Alteração de fachada. Colocação de aparelho de ar condicionado em unidade autônoma. Fato que não incide na modificação da estética arquitetônica. Multa indevida. Cobrança improcedente. (1º TaciVSP, Processo nº 00384577-6/00, rel. Des. Roberto Rubens, p. 18.01.1988)

Condomínio . Actio cognitiva com pleito cominatório. Lei n. 4.591/64. Sacada de unidade habitacional . Janelas de vidro. Retirada negada. Reclamo Desprovido. *“Em se tratando de proteção lateral, inspirada por motivos de segurança, que não é grotesca ou chame a atenção dos transeuntes, incogitável é falar-se em alteração de fachada do edifício”* (TJSC, 1ª Câmara Cível, Ac. 51.504 , rel. Des. Francisco de Oliveira Filho, j. 03.12.1996).

Núnciação de obra nova. Construção em parte comum do prédio. Embargo procedente. *“Nenhum dos co-proprietários pode alterar a coisa comum, sem o consenso dos outros (art. 628, do CC). O legislador presumiu que a alteração não consentida acarreta prejuízo na medida em que contraria o direito dos co-proprietários à imutabilidade da coisa comum. Adequada é a ação de núnciação de obra nova para impedir a execução de obra com prejuízo ou alteração da coisa comum. Recurso conhecido e desprovido”* (TJSC, Cãm. Cível Especial, Ac. 43.414, rel. Des. Vanderlei Romer, j. 18.10.1995)

### 4.3 Dispensa do pagamento de certas despesas

Regra geral, as despesas do condomínio são rateadas conforme a fração ideal de cada condômino. Todavia, pode haver disposição da participação de forma diversa, conforme critério adotado na convenção do condomínio.

As maiores discussões surgem no tocante à necessidade da contribuição das despesas dos elevadores, por parte dos proprietários das unidades térreas.

Com efeito, o condômino só poderá ser desonerado de tal encargo, se a convenção assim determinar.

Entendimentos jurisprudenciais:

Apelação cível. Condomínio. Assembléia geral. Despesas condominiais. Anulação. Pretendida exclusão de co-proprietários de lojas no térreo do edifício. Alegada falta de benefício. Irrelevância. Rateio. Duplicata emitida. Valor depositado. *“Não podem ser excluídos do pagamento de despesas que interessam à segurança, estrutura e manutenção, os proprietários de lojas no andar térreo do Edifício, sob o argumento de que tais despesas não beneficiam a todos. Despesas de caráter obrigatório a todos os condôminos. Recurso desprovido”* (TJSC, ACiv 43.300, CCivEsp., Rel. Des. Solon d’Eça Neves, J. 30.10.96).

#### **4.4 Possibilidade de o condômino abrir porta na parede de seu apartamento, para uni-lo a outra unidade, também de sua propriedade**

A primeira vista, não são permitidas as inovações na estrutura do edifício. Serão autorizadas, contudo, se não comprometerem a segurança do prédio ou não afetarem as partes comuns. Esse fato é mais freqüente quando as duas unidades pertencem ao mesmo proprietário.

#### **4.5 Possibilidade da aquisição do condomínio, em nome próprio, de unidades autônomas do edifício**

Há quem sustente ser inviável a aquisição de unidade autônoma por parte do condomínio, visto não possuir personalidade jurídica.

Em contrapartida, dispõe o art. 63, parágrafo 3º, da Lei supra mencionada: *"No prazo de 24 horas após a realização do leilão final, o condomínio, por decisão unânime da Assembléia Geral em condições de igualdade com terceiros, terá preferência na aquisição dos bens, caso em que **serão adjudicados ao condomínio**".* (grifou-se)

A previsão acima, de um bem poder ser adjudicado ao condomínio, gerou muitas polêmicas, entretanto LOPES<sup>96</sup> afirma ser uma exceção à regra. Em suma,

---

<sup>96</sup> LOPES, João Batista. Condomínio. 2ª ed. São Paulo: Revista dos tribunais, 1985. p. 94.

os direitos relativos às unidades autônomas e às partes comuns, pertencem aos condôminos, e não ao condomínio.

Pode-se concluir, portanto, que o condomínio só poderá adquirir unidades autônomas na hipótese de tal dispositivo legal (art. 63, parágrafo 3º, da Lei 4.591/64).

#### **4.6 Permanência de animais em apartamentos**

O assunto *sub examem* é um dos que mais causam perturbações entre os condôminos, dividindo opiniões.

Em caso de omissão da convenção do condomínio, a presença de animais no prédio é permitida. Grande parte das convenções, entretanto, proíbem terminantemente a presença de tais animais. Há decisões, porém, que entendem ser ineficazes as cláusulas dessa natureza quando se tratar de animais de pequeno porte, tais como peixes, tartarugas, ou outros que não atentem contra o sossego, a saúde e higiene do prédio.

Controvérsias maiores surgem em se tratando de cães e gatos.

De fato, proíbe-se os animais incômodos, ou que ameacem a saúde e segurança dos moradores. Sendo assim, cabe a análise de cada fato concreto para se chegar a melhor solução.

Senão vejamos:

Condomínio. Ação de cobrança. Animal em apartamento. Norma regimental que proíbe a presença de animais nas unidades habitacionais que integram o condomínio. Legalidade de sua cobrança. *"Há a presunção de que a simples presença de um cão molesta outro condômino, mormente se existe preceito regimental vedando a manutenção de animais no edifício. A multa, em tais casos, tem cunho de pena, e não de permissão."* (TJRS, 2º Grupo Cível, Processo nº 183023944, rel. Des. Décio Antônio Erpen)

Condomínio. Convenção e regulamento interno. Interpretação. Aplicação desnaturada da multa. Repetição do indébito. *"A genérica proibição de manter animais no apartamento, constante da convenção, tem sua finalidade explicitada no regulamento interno: impedir a permanência daqueles que causem incômodos, perturbem o sossego e se constituam em ameaça a saúde e a segurança dos demais moradores. Se o animal mantido pelo morador não provoca nenhuma dessas situações, sua permanência deve ser tolerada. O simples fato do morador, a despeito da vedação contida na convenção ou regulamento, manter cachorrinho em seu apartamento, não autoriza a aplicação da multa e não é suficiente para sustenta-la. A fixação de uma multa mensal, a perdurar enquanto o morador mantiver ou não se mudar do prédio, dado o seu caráter de permanência, desnatura-a como sanção, transmutada que resta em ilegal e inadmitida fonte de receita ordinária do condomínio. Nulidade da decisão impositiva da multa, tomada em assembléia geral ordinária. repetição do indébito. Ilegal a imposição e indevida a multa cobrada, deve o condomínio restituir os valores a tal título recebidos. Ação de cobrança proposta pelo condomínio. Em sendo indevida a multa e tendo os autores-condôminos depositado em juízo as parcelas reputadas incontroversas, improcede a ação de cobrança"* (TJRS, 6ª Câm. Cível, Processo nº 189111313, rel. Des. Moacir Adiers, j. 06.07.1990).

Condomínio. Retirada de animal. Convenção condominial. *"A retirada de animal somente deve ocorrer quando comprovado o estabelecido em convenção condominial, ou seja, acarretar incômodo aos demais condôminos, existir possibilidade de causar danos ou transmitir doenças. Uma vez juntada toda a documentação que demonstra o cuidado e a saúde do animal e, os depoimentos das testemunhas sejam reticentes, não ha como se vislumbrar qualquer comprovação nos autos quanto ao malefício causado pela sua permanência no condomínio. O alegado temor de uma possível precedência resta afastado, apenas buscou-se determinar o limite da convenção condominial, pois somente os animais que não se enquadrem no dispositivo poderão permanecer no condomínio. Apelo desprovido."* (TJRS, 5ª Câm. Cível, rel. Des. Silvestre Jasson Ayres Torres, j. 10.03.1994).

#### 4.7 Uso e disposição das vagas de garagem

Cabe à convenção do condomínio dispor sobre a utilização das vagas de garagem, para que se possa estabelecer regras a serem seguidas pelos usuários.

A garagem pode estar integrada entre as partes de uso comum do condomínio, sendo seu uso, atendendo ao fim a que se destina, indiscriminado. É a denominada garagem coletiva, que causa diversos problemas de ordem prática, principalmente quando o número de vagas é inferior ao número de unidades autônomas.

Pode também constituir-se num direito acessório à propriedade autônoma, nesse caso, corresponderá a uma maior participação nos encargos e a um acréscimo na fração ideal do terreno.

Explica LOPES<sup>97</sup> que, para a garagem ser considerada unidade autônoma, devem ser seguidos vários requisitos: *a) que cada garagem corresponda a uma fração ideal do terreno; b) que haja demarcação do espaço correspondente à vaga para identificá-lo perfeitamente; c) que cada espaço seja assinalado por designação numérica com averbação no Registro de Imóveis; d) que os espaços correspondentes às vagas sejam precisamente descritos na especificação do condomínio (área, localização, confrontações, etc.)*".

Pode, a vaga da garagem, ser transferida a outro condômino, mas a grande discussão é sobre a possibilidade de aliená-la para terceiros estranhos ao condomínio. No sentido de que é possível:

---

<sup>97</sup> Idem, p. 45.

Condomínio. Vaga em garagem. Unidade autônoma. Especificação e discriminação. Locação. Admissibilidade. *"É perfeitamente possível na especificação e discriminação do condomínio, tratar a vaga da garagem como unidade autônoma, hipótese em que lhe deve ser atribuída fração ideal de terreno, assim desvinculando-se da unidade habitacional. Pode ser livremente alienada tanto a condômino quanto a estranhos, bem como ser alugada, por extensão do direito de propriedade Inteligência dos §§ 1º e 2º do art. 2º da Lei 4.591/64"* (TAcivSP, Ap. 196.364, 7ª Câmara Cível, Rel. Juiz Guerrieri Rezende, J. 23.9.86).

Entretanto, por razões de segurança é mais coerente que a vaga de garagem possa ser transferida apenas a outros condôminos.

#### 4.8 Furto de veículo estacionado na garagem

*"O condomínio deve responder por danos causados a terceiros por ação ou omissão do síndico e seus prepostos."*<sup>98</sup>

Se o condomínio possui, por exemplo, serviço de manobristas, será devida a indenização. Também será, na hipótese de haver previsão na convenção de tal responsabilidade, isto é, se o condomínio expressamente se responsabilizar pela obrigação. Cabe a análise, é claro, a cada caso concreto.

Têm decidido, os Tribunais, no seguinte sentido:

Condomínio. Responsabilidade Civil. Furto em garagem. *"Inexistindo na convenção cláusula de responsabilidade, não responde o condomínio por eventuais furtos ocorridos nas partes comuns do edifício"* (TJDF, 2ª Câmara Civil, Ac. 80.854, rel. Des. Paulo Evandro, j. em 14/09/95).

Condomínio. Furto de veículo. Responsabilidade civil. *"Assembléia geral os condomínios de edifícios não se responsabilizam civilmente por prejuízos causados ao condômino pela guarda de veículos ou objetos deixados na garagem coletiva, exceto se, em assembléia geral, tiver se*

---

<sup>98</sup> Idem, p. 94.

*decidido em contrario, havendo previsão de receita para atender a despesas extraordinárias” (TAcivMG, 5ª Câmara Cível, processo nº 0117251-0/00, relator Juiz José Marrara, j. 23.09.1991).*

Responsabilidade civil. Condomínio. Veículo. Utilização indevida por zelador do prédio em horário estranho ao do expediente. Proprietária que lhe confiava as chaves do auto-motor e do controle remoto. Acesso e saída dos veículos mediante porta eletrônica. Inexistência de vigia para as garagem ou de garagista. Culpa exclusiva do condômino. Ação improcedente. Apelo desprovido. *“Não dispondo o prédio de condomínio de serviço próprio de vigilância das garagens, com o acesso e saída do prédio se fazendo através portão eletrônico, não responde por prejuízos causados a veículo de condômino utilizado por preposto do Edifício, fora do expediente normal e a quem o proprietário imprudentemente confiara as chaves do auto-motor” (TJSC, 4ª Câmara Cível, Ac. 46.070, rel. Des. Alcides Aguiar, j. 07.11.1996).*

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente estudo analisou, de forma geral, como se apresenta hoje o instituto do condomínio em edificações, com destaque de algumas particularidades.

Os autores não sabem, com precisão, o marco inicial de tal sistema. Há escritos antigos que remetem a sua existência remota. É pacífico, porém, que após a Primeira Guerra Mundial, o instituto cresceu, frente à crise habitacional.

No Brasil, após muitos anos sem qualquer disposição sobre o assunto, o sistema foi regulado com o advento do Decreto n. 5.481, de 25 de junho de 1928. Mais tarde, em 1964, foi aprovada a Lei n. 4.591, de 16 de dezembro (posteriormente derogada pela Lei n. 4.864, de 29 de novembro de 1965), que está em vigor até os dias atuais. A referida Lei trouxe algumas inovações, a mais importante foi a inserção de dispositivos regulando as incorporações imobiliárias.

Pode-se definir, esse condomínio especial, como o instituto que recai sobre edificações ou conjunto de edificações, com um ou mais pavimentos, possuindo de um lado unidades isoladas entre si, com fins residenciais ou não, constituindo-se em propriedades autônomas, sob regime peculiar; e por outro, de coisas comuns, acessórias à principal, pertencentes a todos os proprietários, destinadas à satisfação do bem estar da coletividade. Pode ser denominado de diversas formas, tais como condomínio relativo, propriedade horizontal, entre outros, mas a lei pertinente o trata como condomínio em edificações. Embora se tenha discutido muito qual seria sua natureza jurídica, chegou-se à conclusão de que, no tocante às unidades autônomas, tem-se o regime da propriedade, com todos os seus atributos;

e, no concernente às partes comuns, que se mantém a natureza jurídica do condomínio tradicional.

A cada unidade autônoma acrescenta-se uma fração ideal do lote e coisas comuns. Quanto a estas, submetem-se ao domínio comum, forçado e necessário, sendo indivisíveis e inalienáveis quando separadas das unidades autônomas.

A constituição do condomínio em edificações é facultativa e convencional, podendo ser por ato *inter vivos* ou *causa mortis*. Institui-se através da escritura de discriminação, da aprovação da convenção do condomínio e do regimento interno, que a complementa.

Na convenção regulam-se os direitos e obrigações recíprocas dos condôminos, tendo como cláusulas obrigatórias as contidas no § 3º, do art. 9º da Lei 4.591/64. O morador que a descumprir estará sujeito a penalidades, tais como o pagamento de multas, a obrigação desfazer a obra, ou abster-se da prática do ato ilegal. O condomínio, em caso de negativa do infrator, poderá utilizar-se da via judicial para fazer cumprir suas determinações.

Todos os condôminos, proporcionalmente à fração ideal, ou conforme estipulado em convenção, deverão contribuir com as despesas do condomínio. Tais contribuições subdividem-se em ordinárias, que são as de rotina; e as extraordinárias, destinadas a inovações ou reparações. Deve-se ter estabelecida, entretando, a forma, prazos e critérios para o pagamento das contribuições, e o simples atraso caracteriza a mora por parte do devedor. Ao síndico caberá arrecadá-las, podendo ainda, ingressar em juízo para cobrá-las, sem que haja necessidade de procuração, visto possuir o denominado mandato legal.

Há discussões quanto ao rito processual de tal cobrança. O CPC (Código de Processo Civil), em seu art. 275, inciso II, determina que deve seguir o rito sumário. Todavia, se o valor da ação for inferior a quarenta salários mínimos, poderia ser proposta no Juizado Especial de Causas Cíveis? Os julgados do Tribunal de Justiça de Santa Catarina são favoráveis, embora em outros Estados haja entendimento diverso.

Cumpra acrescentar que o imóvel destinado à moradia da entidade familiar, ou que possua cláusula de impenhorabilidade e inalienabilidade, não está isento de ser constritado quando da cobrança das despesas via judicial., tendo em vista sua natureza *propter rem*.

A administração do condomínio é, basicamente, composta por três órgãos: assembleia geral; síndico e conselho consultivo.

A assembleia geral é o órgão deliberativo e deve seguir todos os critérios de convocação, publicação e comunicação, além de observar o número mínimo de votos necessários para determinados assuntos, sob pena de nulidade das deliberações.

Ao síndico é reservada a função executiva da administração. Sua nomeação deve ser através de eleição e seu mandato pode durar até dois anos, cabendo reeleição. Pode, ainda, ser pessoa física ou jurídica, condômino ou não.

O conselho consultivo, por sua vez, tem como principal função auxiliar o síndico. Possui, também, outras prerrogativas, dentre as quais, autorizá-lo a praticar atos que extrapolem seus poderes.

A não ser em casos especiais, o condomínio em edificações não pode ser extinto. Mas poderá sê-lo, por exemplo, quando houver a desapropriação do

prédio; uma pessoa adquirir todas as unidades; ou, o imóvel for destruído e os condôminos optarem em não reconstruí-lo.

Aos condôminos são outorgados direitos e deveres. Basicamente, têm o direito de usar e fruir exclusivamente sua unidade autônoma e usar as partes comuns. Não podem, em contrapartida, praticar atos que alterem a fachada do edifício; que tragam malefícios ao sossego, segurança e salubridade dos demais moradores; em suma, que atentem às regras de boa vizinhança, da lei, e da convenção do condomínio.

A partir de uma análise mais acurada sobre determinados casos de ordem prática, pode-se concluir:

a) a alteração da fachada só poderá ocorrer quando houver a aprovação dos condôminos de forma unânime. A regra é a mesma com relação à alteração das áreas de uso comum e, quando se pretender dar, à unidade autônoma, destinação diversa do estabelecido (praticar atos de comércio num edifício eminentemente residencial);

b) é permitida, ao condômino, a abertura de porta, ou até a união de duas unidades autônomas contíguas, através da supressão da parede divisória, desde que não comprometam a segurança e estrutura do prédio;

c) controvérsias surgem, no que se refere ao pagamento das despesas do condomínio. Há entendimentos de que a melhor maneira de se determinar a forma do rateio, é através do uso das coisas comuns. Nesse sentido, os moradores do andar térreo não precisariam contribuir com as despesas relativas aos elevadores. Todavia, deve haver a previsão expressa na convenção. Regra geral, o pagamento das despesas é proporcional à fração ideal de cada condômino;

d) o condomínio, em seu nome, só poderá adquirir uma unidade autônoma, no caso do § 3o. do art. 63, da Lei 4.591/64, quando houver adjudicação em execução por falta de pagamento, por parte do condômino, das despesas obrigatórias;

e) é proibida a presença, nos apartamentos, de animais que atentem à saúde, sossego e segurança do condomínio, cabendo a análise de cada caso concreto para que se possa alcançar a melhor solução;

f) quanto às vagas de garagem, a convenção do condomínio deve estabelecer, minuciosamente, as regras referentes às mesmas, principalmente nos casos em que a garagem pertence à área comum do condomínio. Há casos em que é devidamente especificada e registrada, pertencendo exclusivamente ao proprietário. Diante disso, há entendimentos no sentido de ser possível a sua alienação a terceiros estranhos ao condomínio. Até por questões de segurança, posição mais coerente é aquela que defende a alteração somente quando houver transferência de vaga para outro condômino;

g) no tocante a furtos ocorridos nas garagens, apenas haverá responsabilidade do condomínio quando houver, na convenção, disposição expressa neste sentido. Ainda, se resultarem de omissão evidente do preposto.

Diante do que foi exposto, evidente a polêmica do objeto em estudo, principalmente nos casos de ordem prática, que, aliás, se renovam e multiplicam, em face da constante mutação das relações do cotidiano.

Nesse sentido, a busca da solução aos conflitos deve transcender às regras legais ou convencionais, visando a harmonia entre pessoas que convivem, “forçosamente”, por longo período.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BESSONE, Darcy. Direitos Reais. 2ª ed., São Paulo: Edipro, 1996.

BOAS, Danrley Villas. Condomínio, locação e questões imobiliárias. Rio de Janeiro: Liber Juris, 1985.

CARVALHO, Antônio José Ferreira. O condomínio na prática. 6ª ed., Rio de Janeiro: Liber Juris, 1996.

COSTA, Wagner Veneziani e MALTA, Luiz Roberto. Mini dicionário de expressões jurídicas. São Paulo: Ícone, 1991, p. 40.

DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro. 11ª ed., São Paulo: Saraiva, 1995. v. 4.

FRANÇA, Rubens Limongi. Manual prático do condomínio: doutrina, legislação, jurisprudência e formulário. Rio de Janeiro: Forense, 1989.

FRANCO, João Nascimento. Condomínio em edifícios. 2ª ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 1988.

GOMES, Orlando. Direitos Reais. 12ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 1997.

JUNQUEIRA, Gabriel J. P.. Teoria e prática do direito imobiliário. São Paulo: Edipro, 1992.

- LOPES, João Batista. Condomínio. 2ª ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 1985.
- MAGALHÃES, Roberto Barcellos de. Teoria e prática do condomínio. 3ª ed., Rio de Janeiro: Liber Juris, 1988.
- MONTEIRO, Washington de Barros. Curso de direito civil. 27ª ed., São Paulo: Saraiva, 1989. v. 3.
- MELLO NETO, João Alfredo. Manual teórico e prático do condomínio. Rio de Janeiro: Aide, 1989.
- OLIVEIRA, Mariza Santos Abrahão de. Manual dos condomínios em edifícios: teoria, prática, legislação, modelos, jurisprudência. Porto Alegre: Sagra-DC Luzzatto, 1996.
- PACHECO, Sidney Alves. Manual do condomínio. Rio de Janeiro: Forense, 1994.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. Condomínio e incorporações: trinta anos. Revista de direito civil. São Paulo. nº 72. p. 11-19. Abr/jun., 1995.
- \_\_\_\_\_. Condomínio e incorporações. 5ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 1985.
- RODRIGUES, Silvio. Direito Civil. 22ª ed., São Paulo: Saraiva, 1995. v. 5.
- SILVA, De Plácido e. Vocabulário jurídico. 4ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 1996. v. 1,2 e 4.

SILVA, Ivan de Hugo. Comentários à lei de condomínio em edificações. Rio de Janeiro: Aide, 1981.

WALD, Arnold. Direito das coisas. 5ª ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 1985.