



UNIVERSIDADE DO SUL DE SANTA CATARINA

SERGIO MURILO MENDES

**AFERIÇÃO DOS ARTIGOS 205 E 206, § 5.º, INCISO I, DO CÓDIGO CIVIL, NA
DETERMINAÇÃO DA PRESCRIÇÃO DA COBRANÇA DAS TAXAS
CONDOMINIAIS**

Palhoça

2013

SERGIO MURILO MENDES

**AFERIÇÃO DOS ARTIGOS 205 E 206, § 5.º, INCISO I, DO CÓDIGO CIVIL, NA
DETERMINAÇÃO DA PRESCRIÇÃO DA COBRANÇA DAS TAXAS
CONDOMINIAIS**

Monografia apresentada ao Curso de Direito da
Universidade do Sul de Santa Catarina, como
requisito parcial para a obtenção do título de
Bacharel em Direito.

Orientadora: prof.^a Deisi Cristini Schweitzer, Msc.

Palhoça

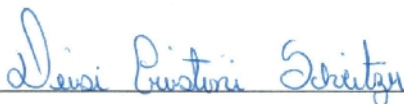
2013

SERGIO MURILO MENDES

**AFERIÇÃO DOS ARTIGOS 205 E 206, §5º, INCISO I, DO CÓDIGO CIVIL, NA
DETERMINAÇÃO DA PRESCRIÇÃO DA COBRANÇA DAS TAXAS
CONDOMINIAIS**

Este Trabalho de Conclusão de Curso foi julgado adequado à obtenção do título de bacharel em Direito e aprovado em sua forma final pelo Curso de Direito da Universidade do Sul de Santa Catarina.

Palhoça, 5 de julho de 2013



Prof. e orientador DEISI CRISTINI SCHVEITZER, MSC.

Universidade do Sul de Santa Catarina



Prof. JOÃO BATISTA DA SILVA, MSC.

Universidade do Sul de Santa Catarina



Prof. CARINA MILIOLI CORREA, MSC.

Universidade do Sul de Santa Catarina

TERMO DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE

AFERIÇÃO DOS ARTIGOS 205 E 206, § 5.º, INCISO I, DO CÓDIGO CIVIL, NA DETERMINAÇÃO DA PRESCRIÇÃO DA COBRANÇA DAS TAXAS CONDOMINIAIS

Declaro, para todos os fins de direito, que assumo total responsabilidade pelo aporte ideológico e referencial conferido ao presente trabalho, isentando a Universidade do Sul de Santa Catarina, a Coordenação do Curso de Direito, a Banca Examinadora e o Orientador de todo e qualquer reflexo acerca desta monografia.

Estou ciente de que poderei responder administrativa, civil e criminalmente em caso de plágio comprovado do trabalho monográfico.

Palhoça, SC, 5 de junho de 2013

SERGIO MURILO MENDES

Dedico à conclusão deste trabalho a minha esposa Adriana, companheira inseparável, e as nossas filhas Nathalia e Maria Eduarda, frutos do nosso intenso amor.

AGRADECIMENTOS

Primeiramente, a Deus. Sem ele, nada seria possível.

À professora orientadora e mestra em ciências jurídicas, Deisi Cristini Schveitzer, que carinhosamente aceitou a tarefa de me guiar na realização deste trabalho, orientando-me com sapiência e mestria, exemplo claro de profissionalismo e dedicação à docência.

À Universidade do Sul de Santa Catarina – Unisul, por oferecer incontáveis e incessantes oportunidades de aprimoramento profissional e intelectual.

Ao Grupo Duplique Santa Catarina, nas pessoas do sócio Luiz Fernando de Queiroz e Fátima do Rocio Gabardo, que através do incentivo e do apoio, possibilitaram a realização deste grande projeto; meu especial agradecimento a toda a equipe da Duplique São José, pelo auxílio e compreensão nos momentos de ausência.

Aos meus pais, Sebastião Firminio Mendes e Maria das Graças Pereira Mendes, que nunca deixaram de me incentivar, cobrando-me afetuosa e carinhosamente, a continuidade dos estudos. A vocês amados pais, minha eterna gratidão.

Aos meus irmãos, Renato Silvio Mendes – o *maior dentre todos os homens* -, Angela Maria Mendes e a Kelly Cristina Mendes - *amadas e queridas irmãs* -, pelo apoio sincero e incondicional, legítimos e autênticos representantes da figura fraternal de irmãos verdadeiros, amorosos e amigos, desejosos da felicidade um do outro. A vocês, amados irmãos, minha sincera homenagem.

Aos meus queridos sogros, Lauri Silva do Herval e Maria Helena Nunes do Herval, que amorosamente me incentivaram do início ao final do percurso. A vocês, pelo elevado exemplo de grandeza e bondade, por todo o apoio e incentivo, meus sinceros agradecimentos e eterna gratidão.

In memoriam dos queridos avós, Firminio Maximiano Mendes, José Cesário Maffiolletti e Ida Maria Pereira; esta, em particular, pelo exemplo de simplicidade, carinho e de amor. Saudades de todos!

A todos aqueles que de alguma forma colaboraram para que eu pudesse chegar a este momento.

A todos, os meus sinceros agradecimentos.

RESUMO

O referido tema encontra ao longo de toda a sua investigação, inúmeros nuances, partindo da análise do instituto da propriedade privada até chegar a sua forma coletiva representada no condomínio. Têm, como meta precípua, analisar a forma da prescrição da cobrança das taxas de condomínio, obrigação *propter rem* oriunda da utilização e manutenção da coisa. Dividido em três partes, na primeira investiga as origens da propriedade e sua evolução ao longo dos anos até sua colisão com a as restrições impostas ao seu uso de forma indiscriminada. Na segunda, analisa a propriedade sob a ótica do condomínio, neste convergindo comunhão de direitos e deveres dos coproprietários. Na terceira e última parte, atem-se de forma mais íntima, ao estudo das relações havidas no condomínio edilício, trazendo à superfície, apontamentos acerca de sua origem, conceito, instituição e incorporação. Atingindo ao final, o cerne do objeto da pesquisa, a prescrição da cobrança das taxas condominiais. Sobre a matéria, observa-se a insurgência de dois dispositivos de lei encravados no Código Civil, puxando para si a tutela do referido instituto. Depois de consubstanciadas análises, subentende-se que o art. 205 do referido Diploma é, ainda, notadamente, o mais indicado em determinar do fim do direito de ação do condomínio edilício, uma vez que, o dispositivo em contra senso, art. 206, § 5.º, inciso I, do Código Civil, não contém em si, elementos determinantes para apontar, com a clareza que o tema exige, sobre a prescrição da cobrança das taxas de condomínio.

Palavras-chave: Condomínio edilício. Débito *propter rem*. Prescrição da cobrança das taxas de condomínio.

ABSTRACT

This article found numerous nuances throughout its investigation. From the analysis of the institution of private property, up to the collective form represented by the condominium. The main goal of this work is to analyse the form of prescriptions of the condominium quotas obligations. Which is a "propter rem" condition for the utilization and maintenance of the unit property. This research was divided into three parts, the first investigated the origins of the property and its evolution over the years, reaching the imposition of restrictions over one unit for its indiscriminated use. The second, we analyzed the property from the condominium perspective, which converges commonality of rights and duties of the co-owners. In the third and last part, we focused into a more intimate understanding of the relationships incurred in building one condominium. Bringing to the surface, notes about its origin, concepts, the establishment and incorporation. At the core of the research object - the form of prescriptions of the condominium quotas - we currently observed two mechanisms embedded in the Civil Code, bringing to itself the authority of the referred subject. After substantiated analysis, it was understood that article 205 of this Diploma is notably the most recommended for determining the end of the right of action of a condominium. On the other hand, article 206, § 5., Paragraph I, of the Civil Code does not brings in itself elements that has decisive evidence to determine with clarity about the prescription of condominium quota charges.

Key-words: condominium, propter rem debit, prescription of quotas.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	10
2 ASPECTOS DESTACADOS DA PROPRIEDADE E SUA FUNÇÃO SOCIAL..	13
2.1 NOTÍCIA HISTÓRICA.....	13
2.2 CONCEITO E CARACTERES.....	16
2.3 LIMITAÇÕES AO DIREITO DE PROPRIEDADE.....	17
2.3.1 A função social da propriedade.....	19
2.3.2 A vedação aos atos emulativos.....	22
2.3.3 Sujeição à desapropriação por necessidade pública, utilidade pública e privada.....	23
2.3.4 Direitos de vizinhança.....	28
3 CONDOMÍNIO GERAL.....	32
3.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS, CONCEITO E NATUREZA JURÍDICA.....	32
3.2 MODALIDADES DE CONDOMÍNIO DE ACORDO COM O CÓDIGO CIVIL ATUAL	36
3.2.1 Condomínio voluntário.....	38
3.2.2 Condomínio necessário.....	44
3.2.3 Condomínio edilício.....	47
3.3 O CONDOMÍNIO NA MULTIPROPRIEDADE OU <i>TIME-SHARING</i>	48
4 CONDOMÍNIO EDILÍCIO.....	50
4.1 CONCEITO E NATUREZA JURÍDICA.....	50
4.2 ELEMENTOS CONSTITUTIVOS.....	51
4.3 DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS.....	53
4.4 ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO.....	56
4.4.1 Síndico.....	57
4.4.2 Assembleia geral.....	58
4.4.3 Conselho fiscal.....	60
4.5 SANÇÕES PUNITIVAS CONDOMINIAIS.....	61
4.6 AÇÃO DE COBRANÇA DAS PRESTAÇÕES DE CONDOMÍNIO.....	62
4.6.1 Débito <i>propter rem</i>	63
4.6.2 Penhora do bem de família.....	65
4.6.3 Prescrição da cobrança das taxas condominiais.....	67

5 CONCLUSÃO.....	73
REFERÊNCIAS.....	75

1 INTRODUÇÃO

Desde a sua incorporação à vida das pessoas, o condomínio edilício vem sendo objeto de grandes embates jurídicos e sociais, conceituando-se com uma espécie de propriedade mista, composta em partes de propriedade privativa e partes de propriedade comum dos condôminos.

O Código Civil de 1916 ao disciplinar as relações condominiais, cometeu exacerbada falta quando não determinou com a clareza que o instituto exige, quanto à prescrição do crédito do condomínio, arremetendo à letra de seu art. 177 a obrigação de fazê-lo. Este, porém, na omissão de lei específica, ao tratar sobre a matéria, consolida-a como vigente após vinte anos do vencimento de cada obrigação.

Com o passar dos anos, tamanho o grande número de ações aforadas nos tribunais brasileiros no tocante as relações havidas em condomínio, o legislador, no intuito de trazer maior segurança jurídica à tão salutar instituto, promove, através da Lei n.º 4.591/64, novo conjunto de regras amplo e específico voltado ao controle da vida condominial, abrangendo as principais situações jurídicas nascidas da relação condomínio *versus* condômino.

Entretanto, a referida lei, quando ao decretar a obrigatoriedade do condômino em pagar as despesas do condomínio, e a responsabilidade do síndico em executar a cobrança, esquivava-se, também, em determinar-lhe a prescrição, a qual continua sendo ditada pela regra geral do artigo 177 do Código de 1916.

Em 2002, com o advento de uma nova codificação das leis civis, grande parcela da Lei n.º 4.591/64, por esta albergada, sobrou revogada, bem como o Código que lhe antecedeu, passando o novo Diploma Civil quase que exclusivamente a cuidar das relações do condomínio.

Contudo, o legislador civil não aclarou a questão da prescrição da cobrança das taxas condominiais, ficando novamente submetida à regra geral de prescrição embasada no artigo 205, do Código Civil de 2002, que a declara como vigente em dez anos a partir do inadimplemento, ocasionando-lhe expressiva redução, eis que o antigo Código a preconizava em vinte anos.

Não obstante, nova corrente doutrinária entende que a prescrição das taxas de condomínio deve ocorrer sob a liturgia do artigo 206, § 5.º, inciso I, do Código Civil, entendendo-as suficientemente lastreadas e consubstanciadas na

convenção e nas assembleias de condomínio, que empregam às taxas a devida liquidez.

Entendimento análogo e recente teve uma das Turmas do Superior Tribunal de Justiça, ao declarar havida a prescrição das taxas condominiais em cinco anos, ocasionando, por conseguinte, nova redução do prazo prescricional, fazendo surgir na superfície do mar revolto do ordenamento jurídico brasileiro, incontáveis dúvidas no tocante ao exato momento da perda do direito de ação pelo condomínio.

Assim, diante desta dicotomia de entendimentos, perante a falta de lei específica e clareza da lei atual, questiona-se qual dos dois dispositivos retro mencionados do *Codex* Civil melhor se adéqua para determinar a prescrição da cobrança das taxas de condomínio, notadamente, objeto de pesquisa do presente trabalho.

Tão latente dúvida enseja o presente estudo, que ao adotar o método de abordagem dedutivo, partiu da notícia histórica da propriedade, passou por suas intempéries até atingir a análise da propriedade coletiva, e, assim, chegar ao cerne do problema, o condomínio edilício.

A natureza da pesquisa é qualitativa, alicerçando-se no apontamento de grandes doutrinadores, dentre os quais, Maria Helena Diniz, Carlos Alberto Dabus Maluf, Carlos Roberto Gonçalves, Arnaldo Rizzardo, Orlando Gomes, Cristiano Chaves de Farias, Luciano de Camargo Penteado e tantos mais.

Para uma melhor compreensão, encontra-se o desenvolvimento dividido em três capítulos. O primeiro deles abordará temas como a notícia histórica da propriedade, seu conceito e caracteres, as limitações ao direito de propriedade em razão da função social e aos direitos de vizinhança.

O segundo capítulo atentará em tratar da propriedade em condomínio, trazendo para discussão os seus antecedentes históricos, conceito e natureza jurídica, as modalidades existentes e abrangidas pelo Código Civil, tal como o condomínio voluntário, o condomínio necessário e o condomínio edilício, bem como as diversas espécies de comunhão existentes.

O terceiro capítulo analisará temas específicos do condomínio edilício, abordando o seu conceito e natureza jurídica, seus elementos constitutivos, direitos e deveres dos condôminos, a administração do condomínio por seus órgãos executivos e administrativos, do síndico ao Conselho Fiscal. Investigou, ainda, os

tipos de sanções punitivas condominiais e a ação de cobrança das taxas de condomínio, analisando a incidência do débito *propter rem* nas obrigações condominiais e a possibilidade da penhora sobre o bem de família.

Sobre a questão mais importante de todo o corpo da pesquisa monográfica, arrematará tema de interesse comum a todos aqueles que vivenciam o dia a dia da vida condominial, ao tratar sobre a prescrição da cobrança das taxas condominiais, tendo como meta principal, contribuir na elucidação de dúvidas existentes quanto à sua intercorrência, objetivando no futuro, servir de meio de pesquisa a estudantes, profissionais do direito, administradores, síndicos, condôminos e quantas mais pessoas o tema interessar.

2 ASPECTOS DESTACADOS DA PROPRIEDADE E SUA FUNÇÃO SOCIAL

Este capítulo se propõe a abordar o instituto da propriedade e sua função social.

Para uma melhor compreensão, faz-se necessário destacar os aspectos históricos, conceitos e características da propriedade, atentando-se com maior ênfase no exame da sua complexidade, absolutismo, perpetuidade, exclusividade e elasticidade.

Por fim, solidificar entendimento mais dilatado e abrangente sobre a função social da propriedade, princípio hoje fortemente vinculado a um ideal na busca por uma sociedade mais justa e igualitária, onde o acesso e o uso da propriedade estão sujeitos à primazia dos interesses da coletividade sobre os do indivíduo, podendo, este, inclusive, em razão da realização do bem comum, ver-se dela destituído.

2.1 NOTÍCIA HISTÓRICA

A propriedade desde os primórdios da civilização sempre adotou uma feição coletiva sofrendo no decorrer do curso da aventura humana sobre o globo, transformações que paulatinamente transformaram-na em individual, sendo ponto não esclarecido na história do direito o apontamento preciso de quando esse fato é efetivamente verificado.¹

É muito remota a essência da propriedade, não havendo elementos que possibilitem apontar com precisão histórica o correlato momento da pré-história humana em que ela teria se originado.²

No início da civilização a propriedade imóvel era coletiva, sendo pelos homens primitivos totalmente ignorada. Entretanto, foi através do trato da terra que fez despertar nesses homens “o sentimento pela propriedade individual imobiliária e,

¹ MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de direito civil 3: direito das coisas**. 42. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 95.

² COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil: direito das coisas; direito autoral**. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 56.

assim, cada pessoa começou a se apossar de uma certa quantia de terra, para tornar-se o dono de seus frutos”.³

O conceito e a compreensão da moderna concepção da propriedade privada sofreram inúmeras transformações e influências no curso da história dos povos, sendo decorrência direta da sua organização política.⁴

As formas originárias de aquisição da propriedade possuíam caráter estritamente comunitário, individualizando-se na utilização de alguns objetos de uso particular, tais como redes, armas e utensílios de uso próprio, e que o solo em sua concepção, pertencia a toda a tribo.⁵

Os direitos de propriedade têm como agente impulsionador de seu desenvolvimento, a escassez de recursos, quando o homem, em busca de segurança, lança-se à procura dos recursos para satisfazer suas necessidades vitais.⁶

Na visão de Nelson Godoy Bassil Dower, é durante período Homérico que se inicia uma nova fase na história da propriedade, quando:

os *genos* (grupos isolados da família) começaram a passar por certas transformações. A família e a *gens* crescia muito, e a produção não acompanhava o mesmo ritmo. Faltava terra fértil e a produção era elementar. Foi aí que os membros do *genos*, liderados pelo *Pater*, resolvem partilhar a terra coletiva, fazendo surgir, desse modo, uma espécie de produção privada.⁷

O cerne da propriedade encontra-se enraizado no direito romano, período no qual a aquisição da propriedade advém da *gens* e da família.⁸

É no período romano que surgem os primeiros ensaios sobre a propriedade privada. Após vários anos de manejo contínuo das terras recebidas pela

³ DOWER, Nelson Godoy Bassil. **Curso moderno de direito civil: direito das coisas**. São Paulo: Nelpa Edições Jurídicas Ltda. 4 v. p. 96.

⁴ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013. 5 v. Coleção direito civil. p. 157.

⁵ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 22. ed. rev. e atual. de acordo com a Reforma do CPC. São Paulo: Saraiva, 2007. 4 v. p. 105.

⁶ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos reais**. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2009, p.164.

⁷ DOWER, Nelson Godoy Bassil. **Curso moderno de direito civil: direito das coisas**. São Paulo: Nelpa Edições Jurídicas Ltda. 4 v. p. 96.

⁸ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 22. ed. rev. e atual. de acordo com a Reforma do CPC. São Paulo: Saraiva, 2007. 4 v. p. 106.

gens para cultivo, estas passam a habitá-las com suas famílias, perpetuando-as definitivamente como suas.⁹

Durante a Idade Média, o feudo passou a representar a forma de distribuição da propriedade, nele existindo duas modalidades, o feudo nobre e o feudo plebeu.¹⁰

Nas palavras de Nelson Godoy Bassil Dower, durante este período histórico os senhores feudais foram detentores exclusivos da propriedade. Todavia, com a Revolução Francesa de 1789, vê-se o fim dos privilégios e direitos feudais, “restabelecendo a unidade e exclusividade do direito de propriedade e impondo o critério da aquisição da propriedade pela livre iniciativa”.¹¹

No Brasil, a propriedade se dá com a tentativa de implantação do sistema feudal pela Coroa Portuguesa, através da distribuição de terras nacionais. Assim entende Maria Helena Diniz ao pronunciar-se sobre o tema:

ensaaiou-se em nossa organização jurídica o sistema feudal, no começo da nossa colonização, com a transitória implantação das capitâneas hereditárias, que exerceu influência em nossos costumes, embora não tenha subsistido na ordem jurídica, que se amoldou ao regime romano.¹²

Existem dois momentos muito significativos na consolidação do instituto da propriedade, a Revolução Francesa de 1789, com a declaração do direito de propriedade como natural, ilimitado e individualista e a flexibilização do Estado Capitalista ao longo do século XX para conter os avanços do socialismo, o que acarretou significativa mudança no referido instituto, como, por exemplo, sua sujeição ao atendimento da sua função social.¹³

Verifica-se, portanto, uma constante transformação da propriedade no curso da história da humanidade. No Brasil, tamanha sua importância, encontra-se elencada no rol dos direitos e garantias fundamentais.¹⁴

⁹ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013. 5 v. Coleção direito civil. p. 158.

¹⁰ MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de direito civil 3: direito das coisas**. 42. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 96.

¹¹ DOWER, Nelson Godoy Bassil. **Curso moderno de direito civil: direito das coisas**. São Paulo: Nelpa Edições Jurídicas Ltda. 4 v. p. 96.

¹² DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 22. ed. rev. e atual. de acordo com a Reforma do CPC. São Paulo: Saraiva, 2007. 4 v. p. 106.

¹³ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil: direito das coisas; direito autoral**. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 56.

¹⁴ Art. 5º, XXII. BRASIL, 1988.

2.2 CONCEITOS E CARACTERES

A propriedade é um direito real no qual o seu detentor, pessoa física ou jurídica, pode, dentro dos parâmetros legais, usar, gozar e dispor de um determinado bem seja ele corpóreo ou incorpóreo, como no exercício do poder de *rei vindicatio* (reivindicação), reavê-lo de quem injustamente o detenha.¹⁵

Para Washington de Barros Monteiro e de Carlos Dabus Maluf, o direito de propriedade é “o mais importante e o mais sólido de todos os direitos subjetivos, o direito real por excelência, é o eixo em torno do qual gravita o direito das coisas”.¹⁶

Entendem serem duas as principais características do direito de propriedade. A de possuir caráter absoluto, deste derivando sua oponibilidade contra todos, e sua exclusividade, desta resultando o fato de que a mesma coisa não pode pertencer com exclusiva e simultaneamente a duas ou mais pessoas.¹⁷

O domínio pode-se dizer, é o mais completo dos direitos subjetivos, constituindo-se em núcleo do direito das coisas, sendo no sistema de apropriação da riqueza, sua espinha dorsal.¹⁸

Para Marco Aurélio Bezerra de Melo “É possível definir a propriedade de forma sintética pelos seus elementos intrínsecos e extrínsecos, como sendo o poder de senhoria que uma pessoa exerce sobre uma coisa, dela excluindo qualquer ingerência de terceiros.”¹⁹

A propriedade é o direito que uma pessoa detém sobre um determinado bem. Direito fundamental, constitucionalmente protegido, atrelado ao exercício de uma função social em prol da coletividade e consubstanciada a partir dos preceitos dispostos no Código Civil, sem, contudo, afastarem de outros direitos, principalmente os de substrato constitucional.²⁰

¹⁵ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: direito das coisas. 22. ed. rev. e atual. de acordo com a Reforma do CPC. São Paulo: Saraiva, 2007. 4 v. p. 113.

¹⁶ MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de direito civil 3**: direito das coisas. 42. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 98.

¹⁷ MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de direito civil 3**: direito das coisas. 42. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 100

¹⁸ RODRIGUES, Silvio. **Direito civil**: direito das coisas. 28. ed. rev. e atual. de acordo com o novo Código Civil (Lei n. 10.406, de 10-1-2002). São Paulo: Saraiva, 2009. p. 76.

¹⁹ MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito das coisas**. 3. ed. rev., ampl. e atual. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009. p. 83.

²⁰ TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando. **Direito civil**: direito das coisas. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Método, 2009. 4. v. p. 118.

Correspondem aos principais caracteres da propriedade, seu caráter absoluto, pela oponibilidade *erga omnes* (contra todos), sua exclusividade, em decorrência do princípio de que uma mesma coisa não pode pertencer exclusiva e simultaneamente a duas ou mais pessoas, a plenitude da propriedade, decorrente da liberalidade do proprietário em dela se utilizar da maneira que melhor lhe convier, desde que respeitadas as imposições legais em contrário, e a sua perpetuidade, atributo no qual a propriedade subsiste independentemente do exercício, apenas exaurindo-se pela ocorrência de causa extintiva legal ou pela vontade do seu titular.²¹

Na mesma linha, Washington de Barros Monteiro e de Carlos Dabus Maluf, entendem que o direito de propriedade possui dois grandes caracteres. O de ser absoluto, não somente por ser oponível *erga omnes*, como, também, pelo seu caráter de plenitude, e de ser exclusivo, não podendo duas ou mais pessoas, exclusiva e simultaneamente exercê-lo sobre determinada coisa.²²

A propriedade possui caracteres que a definem como o mais importante dos direitos reais, destacando-se seu caráter absoluto e de submissão da coisa ao poder do seu proprietário.²³

A propriedade é absoluta por ser oponível *erga omnes*, elástica, porque o seu proprietário no seu exercício pode distender e contrair os direitos dominiais que sobre ela exerce, perpétua por não se extinguir pelo não-uso, complexa em razão do grande número de direito à ela concernentes, e, ilimitada em razão dos limites impostos pela ordem jurídica, notadamente, pelo exercício de sua função social.²⁴

2.3 LIMITAÇÕES AO DIREITO DE PROPRIEDADE

Os limites impostos ao exercício do direito de propriedade decorrem das exigências sociais imputadas ao legislador em razão da observância do princípio da

²¹ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: direito das coisas. 22. ed. rev. e atual. de acordo com a Reforma do CPC. São Paulo: Saraiva, 2007. 4 v. p. 115-117.

²² MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de direito civil 3**: direito das coisas. 42. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 101.

²³ RODRIGUES, Sílvio. **Direito civil**: direito das coisas. 28. ed. rev. e atual. de acordo com o novo Código Civil (Lei n. 10.406, de 10-1-2002). São Paulo: Saraiva, 2009. p. 76.

²⁴ MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito das coisas**. 3. ed. rev., ampl. e atual. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009. p. 83.

sua função social, podendo citar como exemplos, o direito de vizinhança, a proteção do patrimônio histórico, a fauna, a flora e o equilíbrio ecológico.²⁵

Para Carlos Roberto Gonçalves, inúmeras são as leis que impõem restrições ao direito de propriedade, como o Código de Mineração²⁶, o Código Florestal²⁷, a Lei de Proteção ao Meio Ambiente²⁸ e a própria subordinação da propriedade à sua função social. Em decorrência deste fato se observa o fim do pleno e absoluto gozo irrestrito do direito de propriedade, sendo por ele enunciado que “todo esse conjunto, no entanto, acaba traçando o perfil atual do direito de propriedade no direito brasileiro, que deixou de apresentar as características de direito absoluto e ilimitado, para se transformar em um direito de finalidade social”.²⁹

Há dois valores distintos que a as limitações ao direito de propriedade positivamente tutelado visam atender. O primeiro é a proteção dos interesses coletivos e difusos, mediante o constrangimento imposto ao proprietário quanto à utilização inadequada e socialmente repudiada do bem, tendo como objetivo, atingir fim social desejado por uma determinada sociedade ou expressiva parcela dela. O segundo, o de recepcionar e proteger os interesses privados.³⁰

O uso da propriedade está condicionado à ideia de bem-estar social, impondo-lhe a lei, restrições quanto ao seu alcance, ao submeter os interesses individuais do titular, a realização de bem maior, social e economicamente esperado.³¹

²⁵ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013. 5 v. Coleção direito civil. p. 173.

²⁶ BRASIL. **Decreto-lei n.º 227, de 28 de fevereiro de 1967**. Dá nova redação ao Decreto-lei n.º 1.985, de 29 de janeiro de 1940. (Código de Minas). Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0227.htm>. Acesso em: 20 abr. 2007.

²⁷ BRASIL. **Lei n.º 12.651, de 25 de maio de 2012**. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis n.ºs 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis n.ºs 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória n.º 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2012/Lei/L12651.htm>. Acesso em: 20 abr. 2013.

²⁸ BRASIL. **Lei n.º 9.605, de 12 de fevereiro de 1998**. Dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9605.htm>. Acesso em: 20 abr. 2013.

²⁹ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**: 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. 5 v. p. 245-246.

³⁰ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil: direito das coisas; direito autoral**. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 68.

³¹ DOWER, Nelson Godoy Bassil. **Curso moderno de direito civil: direito das coisas**. São Paulo: Nelpa Edições Jurídicas Ltda. 4 v. p. 96.

Para Washington de Barros Monteiro e Carlos Alberto Dabus Maluf, muitos são os limites legais impostos ao exercício do direito de propriedade, sendo tarefa demasiadamente árdua tentar enumerá-los com a exata precisão. Sobre o tema, assim se pronunciam:

o direito de propriedade não mais se reveste do caráter absoluto e intangível, de que outrora se impregnava. Está ele sujeito, na atualidade, a numerosas limitações, impostas no interesse público e no interesse privado, inclusive nos princípios da justiça e do bem comum. Várias disposições constitucionais, administrativas, militares, penais e civis restringem o seu exercício, de tal modo que se pode afirmar ser totalmente impossível a completa enumeração de todas as restrições.³²

As limitações ao direito de propriedade estão cognitivamente ligadas à sujeição do interesse do particular ao interesse público e coletivo e à sua harmonização aos direitos dos diversos proprietários.³³

Muitas, porém, são as restrições impostas ao direito de propriedade, destacando-se com maior peso as limitações voluntárias decorrente de contrato entre as partes, as limitações legais como as impostas pelo direito público estabelecidas em prol da coletividade, e as restrições de ordem privada, favorecendo os particulares.³⁴

2.3.1 A função social da propriedade

É no século passado que a propriedade assume um caráter social, tendo o seu uso e sua destinação restringidos à realização do interesse coletivo. Ao disciplinar o tema, a Constituição da República Federativa do Brasil em seus arts. 5.º, XXIII³⁵ e 170, III³⁶, estabeleceu a proteção ao princípio da função social da propriedade visando atingir a realização do bem comum, vedando todas as formas de utilização do direito de propriedade em despropósito com este axioma.³⁷

³² MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de direito civil 3:** direito das coisas. 42. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 111.

³³ WALD, Arnoldo. **Direito civil:** direito das coisas. 12. ed. reformulada. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 149.

³⁴ WALD, Arnoldo. **Direito civil:** direito das coisas. 12. ed. reformulada. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 155.

³⁵ Art. 5.º, XXIII - a propriedade atenderá a sua função social; BRASIL, 1988.

³⁶ Art. 170, III - função social da propriedade; BRASIL, 1988.

³⁷ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro:** direito das coisas: 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. 5 v. p. 244-245.

Na legislação infraconstitucional, a proteção é mesma, encontrando-se no art. 1.228³⁸ do CC a substância formal positiva dos mecanismos de blindagem a mitigação do princípio da função social da propriedade.³⁹

A função social da propriedade está diretamente vinculada a uma ideia de utilização produtiva do bem para a satisfação da justiça social. Encontra amparo na Carta Magna pátria, nos arts. 5.º, XXIII, 170, III, 182 § 2.º⁴⁰, 184⁴¹, 185 § Ú⁴², 186⁴³, tamanha a sua relevância. Para a realização do bem comum, constitui-se em ferramenta imprescindível na construção de regras mínimas de convivência social.⁴⁴

Diante da sua importância a função social da propriedade tornou-se indispensável à vida em sociedade. Impossível, torna-se hoje, divorciar este princípio da destinação de uso do bem, impossibilitando ao seu detentor sua plena e indiscriminada utilização, o que certamente acarretaria em caos social, assim brilhantemente apontado por Marco Aurélio Bezerra de Melo:

na sociedade atual não há mais espaço para entender a propriedade divorciada do elemento que lhe confere conteúdo e tutela jurídica que vem a ser o exercício do domínio mediante a atenta observância da função social, pois, em que pese a proteção privatística da propriedade, ela deverá retratar uma atividade econômica e social apta a sua vocação urbana ou rural, gerando frutos, empregos e conduzindo à uma justa circulação das riquezas de modo a que tenhamos uma sociedade mais justa e solidária, objetivo primaz do estado democrático de direito inaugurado pela Constituição da República Federativa do Brasil.⁴⁵

³⁸ Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha. BRASIL, 2002.

³⁹ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**: 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. 5 v. p. 244-245.

⁴⁰ Art. 182, § 2º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor. BRASIL, 1988.

⁴¹ Art. 184. Compete à União desapropriar por interesse social, para fins de reforma agrária, o imóvel rural que não esteja cumprindo sua função social, mediante prévia e justa indenização em títulos da dívida agrária, com cláusula de preservação do valor real, resgatáveis no prazo de até vinte anos, a partir do segundo ano de sua emissão, e cuja utilização será definida em lei. BRASIL, 1988.

⁴² Art. 185, Parágrafo único. A lei garantirá tratamento especial à propriedade produtiva e fixará normas para o cumprimento dos requisitos relativos a sua função social. BRASIL, 1988.

⁴³ Art. 186. A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos: I - aproveitamento racional e adequado; II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente; III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho; IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores. BRASIL, 1988.

⁴⁴ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 22. ed. rev. e atual. de acordo com a Reforma do CPC. São Paulo: Saraiva, 2007. 4 v. p. 107.

⁴⁵ MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito das coisas**. 3. ed. rev., ampl. e atual. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009. p. 88.

A propriedade deve atender a concretização do bem comum, objetivando a satisfação dos anseios sociais mediante a realização da sua função social, através da destinação por ela impostas, dando aos bens, sentido social e econômico adequados, bem como repudiando veementemente o abuso e o mau por parte daquele que lhe detém o domínio.⁴⁶

Há muito a evolução social demonstrou que a realização de determinado interesse particular pode vir de encontro aos interesses coletivos. Nesta senda, se o interesse privado e particular colidir com os interesses coletivos e sociais, este será privado em sua legitimidade. A esta barreira imposta à consecução da realização do interesse unitário e particular em detrimento do coletivo, denomina-se função social da propriedade.⁴⁷

A função social da propriedade está ligada a uma ideia de satisfação social. Entretanto, os interesses particulares de seu proprietário e de sua família, bem como os de seu grupo social, devem ser respeitados.⁴⁸

Representa um ideal de segurança, devendo o Estado criar mecanismos para tornar todo e qualquer bem produtivo e útil, pois nas palavras de Venosa, “Bem não utilizado ou mal utilizado é constante motivo de inquietação social. A má utilização da terra e do espaço urbano gera violência.”⁴⁹

O proprietário, em razão da função social da propriedade, deve buscar harmonizar o exercício do seu direito ao bem estar social, sem, contudo, ser-lhe negado o direito de domínio, tampouco que o Estado venha lhe impor os fins que a gestão dos bens particulares deva tomar. Deve exercê-lo como instrumento de cooperação social, jamais como ferramenta de capricho ou vingança, com o objetivo de causar dano a terceiros.⁵⁰

A função social é princípio norteador do direito de propriedade, impondo restrições quanto à destinação dada ao bem por seu proprietário, representando em

⁴⁶ TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**. 2. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Método, 2012. Único v. p. 835-840.

⁴⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENWALD, Nelson. **Direito reais**. 3.ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009. p. 236.

⁴⁸ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013. 5 v. Coleção direito civil. p. 157.

⁴⁹ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013. 5 v. Coleção direito civil. p. 157.

⁵⁰ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 22. ed. rev. e atual. de acordo com a Reforma do CPC. São Paulo: Saraiva, 2007. 4 v. p. 108-109.

si mesma, o principal limitador deste direito, assim reconhecido e aceito pela doutrina e pela jurisprudência.⁵¹

2.3.2 A vedação aos atos emulativos

O uso da propriedade deve se dar dentro do regular exercício de direito, observado o princípio da função social da propriedade, impossibilitando quaisquer atos contrários ao efetivo interesse de seu proprietário ou sua comodidade, jamais devendo ser utilizado como instrumento de capricho, vingança, tampouco objetivando causar dano a outrem.⁵²

Ao exercer seus poderes sobre a coisa, pode o titular de o domínio causar prejuízo ou danos a terceiros, como, por exemplo, à integridade física de alguém, devendo em razão deste fato, resultar a obrigação de indenizar.⁵³

A propriedade deve ser utilizada de forma racional, sempre visando à satisfação de um desejo ou necessidade do seu proprietário. Não deve, todavia, mesmo que lhe permita a Lei, exagerar na prática de atos que causem aos prédios vizinhos, prejuízos ou desassossegos, o que caracterizaria abuso do direito, sendo unânime entre os doutrinadores, reconhecer como abusivo o comportamento do titular de um direito que deste se utiliza apenas com o objetivo de causar dano a outrem.⁵⁴

A emulação é uma típica espécie de abuso do direito de propriedade, no qual o titular da situação jurídica real exerce uma das suas faculdades intencionando prejudicar um terceiro. Tem como foco, vedar uma utilização tendenciosamente prejudicial e mal intencionada da propriedade, e, assim, inibir o surgimento de prejuízo aos demais proprietários.⁵⁵

Ao posicionar-se sobre o tema, Orlando Gomes *in verbis* assim se manifesta:

⁵¹ TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando. **Direito civil: direito das coisas**. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Método, 2009. 4. v. p. 127.

⁵² MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito das coisas**. 3. ed. rev., ampl. e atual. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009. p. 83.

⁵³ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 22. ed. rev. e atual. de acordo com a Reforma do CPC. São Paulo: Saraiva, 2007. 4 v. p. 121.

⁵⁴ RODRIGUES, Sílvio. **Direito Civil: direito das coisas**. 28. ed. rev. e atual. de acordo com o novo Código Civil (Lei n. 10.406, de 10-1-2002). São Paulo: Saraiva, 2009. p. 177.

⁵⁵ MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito das coisas**. 3. ed. rev., ampl. e atual. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009. p. 196.

a teoria de proibição dos atos de emulação corresponde a um estágio da evolução social informado por condições econômicas hoje superadas. Seu critério de delimitação é a utilidade ou inutilidade da ação do proprietário. Não deve ser tolerado, no pressuposto de que é impulsionado pela emulação.⁵⁶ Todo ato emulativo deve ser reprimido.⁵⁶

Na aferição da normalidade ou anormalidade no uso da propriedade, na concepção de Fábio Ulhoa Coelho, “deve o juiz se pautar pelos hábitos gerais das pessoas, levando em conta o nível de educação e a realidade econômica dos diretamente envolvidos, bem como o ambiente em que a interferência se dá”.⁵⁷

Para mensurar quando o exercício de um direito é normal ou anormal, necessita-se ponderar o grau de tolerabilidade do ato praticado, a localização do prédio e a natureza da utilização ou do incômodo, sendo inócuo, entretanto, tentar fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, à saúde e ao sossego, quando justificadas pelo interesse público.⁵⁸

2.3.3 Sujeição à desapropriação por necessidade pública, utilidade pública e privada

A perda da propriedade por desapropriação ocorre pela expropriação compulsória em decorrência de ato do Estado.⁵⁹

A desapropriação é uma modalidade especial de perda da propriedade pertencente à seara do direito público, constitucionalmente abarcada e devidamente regulada por normas administrativas, processuais e civis.⁶⁰

A Constituição da República Federativa do Brasil em seu art. 5.º, XXIV, garante o direito de propriedade, ressaltando, entretanto, a desapropriação do bem em razão da necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social. Todavia,

⁵⁶ GOMES, Orlando. **Direitos reais**, 19. ed. Rio de Janeiro: Forence, 2005. p. 194.

⁵⁷ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil: direito das coisas; direito autoral**. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 169.

⁵⁸ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 22. ed. rev. e atual. de acordo com a Reforma do CPC. São Paulo: Saraiva, 2007. 4 v. p. 271.

⁵⁹ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil: direito das coisas; direito autoral**. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 118.

⁶⁰ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 22. ed. rev. e atual. de acordo com a Reforma do CPC. São Paulo: Saraiva, 2007. 4 v. p. 183.

garante ao seu titular direito à prévia e justa indenização, ressalvado os casos previstos em Lei.⁶¹

A desapropriação é instituto de direito público, sendo por Carlos Roberto Gonçalves assim analisado:

a desapropriação é instituto de direito público, fundado no direito constitucional e regulado pelo direito administrativo, mas com reflexo no direito civil, por determinar a perda da propriedade imóvel, de modo unilateral, com a ressalva da prévia e justa indenização.⁶²

A desapropriação é modo involuntário da perda de domínio sobre o bem, mediante imposição legal, restando ao seu proprietário à obrigação inarredável de alienar ao expropriante o seu bem, perante prévia e justa indenização em dinheiro.⁶³

O intervencionismo do Estado no domínio privado sempre foi admitido, restando para Venosa, claramente evidenciado:

sempre se admitiu de o Estado intervir no domínio privado. Seu crescente intervencionismo no patrimônio privado tornou o problema mais patente. A desapropriação diz respeito também à utilização social da propriedade. Esta deve passar ao domínio do Estado em razão de interesse social que supera o interesse individual. Justifica-se a desapropriação como ato de soberania, assim como é o poder de polícia e o poder de tributar.⁶⁴

A desapropriação é a expropriação do bem particular e privado pelo Poder Público, que por meio de justa e prévia indenização em dinheiro (art. 5.º XXIV⁶⁵, CF/1988) o faz em razão da utilidade pública do bem ou do interesse social ressalvado os casos de desapropriação agrária quando o pagamento poderá ser efetuado mediante títulos da dívida pública.⁶⁶

⁶¹ MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de direito civil 3:** direito das coisas. 42. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 211.

⁶² GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro:** direito das coisas: 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. 5 v. p. 333

⁶³ RODRIGUES, Sílvio. **Direito civil:** direito das coisas. 28. ed. rev. e atual. de acordo com o novo Código Civil (Lei n. 10.406, de 10-1-2002). São Paulo: Saraiva, 2009. p. 177.

⁶⁴ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil:** direitos reais. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013. 5 v. Coleção direito civil. p. 158.

⁶⁵ XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição; BRASIL, 1988.

⁶⁶ MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito das coisas.** 3. ed. rev., ampl. e atual. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009. p. 91.

Constata-se previsão legal para desapropriação privada por posse-trabalho na leitura dos §§ 4.^{o67} e 5.^{o68} do art. 1.228 do Código Civil. Conceitua-se como sendo a desapropriação de terreno urbano de grande extensão, sob a posse ininterrupta e de boa-fé há mais de cinco anos por grande número de pessoas, nele executado obras de valor social relevante.⁶⁹

Iniciado o processo de desapropriação, deverá o juiz declarar mediante sentença o valor a ser indenizado, servindo a mesma após os efeitos do trânsito em julgado, servir como documento para registro dos imóveis.⁷⁰

Com esta inovação, cria-se regra de grande importância social, principalmente para os grandes centros urbanos e em áreas de ocupação, tendo como fito nos casos de não utilização adequada do terreno por seu proprietário, a desapropriação em prol dos que nele habitam, bem como servir de permanente e contínuo estímulo para que seu proprietário lhe de a devida utilização, evitando deste modo, uma possível desapropriação.⁷¹

Para a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, encontram-se averbadas no Decreto-Lei n.º 3.365⁷² de 21 de junho de 1941, com as modificações posteriores, as normas básicas para sua efetivação, sendo sujeitos ativo para o exercício do direito de expropriar, a União, os Estados, os Municípios, o Distrito Federal e os Territórios, bem como os concessionários de serviços públicos e estabelecimentos de caráter público, ou que exerçam funções delegadas de interesse geral, dependendo nesses casos de autorização expressa constante de lei ou contrato.⁷³

⁶⁷ § 4º O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante. BRASIL, 2002.

⁶⁸ § 5º No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores. BRASIL, 2002.

⁶⁹ TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando. **Direito civil: direito das coisas**. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Método, 2009. 4. v. p. 136-138.

⁷⁰ TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando. **Direito civil: direito das coisas**. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Método, 2009. 4. v. p. 136-138.

⁷¹ MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito das coisas**. 3. ed. rev., ampl. e atual. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009. p. 91.

⁷² BRASIL. **Decreto-Lei n. 3.365 de 21 de junho de 1941**. Dispõe sobre desapropriações por utilidade pública. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del3365.htm>. Acesso em: 25 abr. 2013.

⁷³ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. 5 v. p. 336.

Podem ainda desapropriar, a Petrobras, o Departamento de Estrada de Rodagem, a Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste, o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, e as entidades do Sistema Nacional de Previdência e Assistência Social.⁷⁴

Contudo, para que ocorra à desapropriação, há a necessidade de haver em cada caso concreto, decreto de autoridade pública competente declarando a utilidade pública do bem a ser expropriado, devendo iniciar-se dentro do prazo improrrogável de cinco anos contados a partir da data do respectivo decreto.⁷⁵

Para Washington de Barros Monteiro e Carlos Alberto Dabus Maluf subentendem-se doutrinariamente como sendo casos de necessidade pública: I – a defesa do território nacional; II – a segurança pública; III – os socorros públicos, nos casos de calamidade; IV – a salubridade pública. E casos de utilidade pública: I – a fundação de povoação e de estabelecimento de assistência, educação ou instrução pública; II – a abertura, alargamento ou prolongamento de ruas, praças, canais, estradas de ferro e, em geral, de quaisquer vias públicas; III – a construção de obras ou estabelecimento destinados ao bem geral de uma localidade, sua decoração e higiene; IV – a exploração de minas.⁷⁶

São pressupostos para a desapropriação, a necessidade pública, a utilidade pública e o interesse social. A necessidade pública decorre da necessidade de execução de obras, ou atividade do Estado. A utilidade pública demonstra haver a conveniência da desapropriação do bem, sem, entretanto ser imprescindível ou haver urgência. O interesse social está relacionado à questão da função social da propriedade. Trata-se de ação promovida pelo Estado buscando realizar o sentido social da propriedade, melhorando a distribuição e fruição da propriedade privada.⁷⁷

Faz-se necessário salientar que todos os bens podem ser objetos de desapropriação, sejam eles móveis ou imóveis, desde que se verifique presente os princípios da necessidade, utilidade e interesse social, podendo ainda ser expropriados em razão destes, direitos autorais, inventos e descobertas. Pode,

⁷⁴ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: direito das coisas: 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. 5 v. p. 336.

⁷⁵ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: direito das coisas: 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. 5 v. p. 336-337.

⁷⁶ MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de direito civil 3**: direito das coisas. 42. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 212.

⁷⁷ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: direitos reais. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013. 5 v. Coleção direito civil. p. 263.

igualmente, os bens públicos serem alvo de desapropriação pelos entes públicos superiores.⁷⁸

A desapropriação se processará de maneira amigável quando a área a ser expropriado representar pequena parcela da propriedade do expropriado, ocorrendo, em razão de melhorias promovidas pelo Estado, a valorização econômica da área remanescente, fazendo assim com que as partes, expropriante e expropriado, acordem amistosamente o valor da indenização. Quando não há acordo entre as partes, deverá, dentro do prazo improrrogável de cinco anos, iniciar o processo indenizatório, onde o juiz determinará o valor da indenização.⁷⁹

A indenização para ser justa deve ser a mais completa, devendo abranger além do valor real do bem à época de sua avaliação, no entender de Carlos Roberto Gonçalves, os seguintes acréscimos:

lucros cessantes do proprietário, despesas com sub-rogação nos casos de imóveis vinculados, juros de mora e compensatórios, custas, salários de peritos e honorários de advogado se o quantum for fixado judicialmente, em importância superior à oferecida pela Administração.⁸⁰

No valor da indenização, devem ser computadas as benfeitorias necessárias e as úteis quando autorizadas pelo expropriante. Devem ainda ser computados os honorários advocatícios do expropriado, quando em razão de desacordo em relação ao valor da indenização oferecida pela Administração Pública, sagrar-se vencedor em demanda judicial que discuta o assunto, independentemente de haver ou não culpa ou dolo do expropriante.⁸¹

Quando, em razão de desapropriação por necessidade ou utilidade pública e interesse social, inclusive para fins de reforma agrária, ocorrer à imissão previa na posse, será resguardado ao proprietário, a incidência de juros compensatórios de até 6% (seis por cento) ao ano, os quais serão computados da

⁷⁸ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: direitos reais. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013. 5 v. Coleção direito civil. p. 265.

⁷⁹ RODRIGUES, Sílvio. **Direito civil**: direito das coisas. 28. ed. rev. e atual. de acordo com o novo Código Civil (Lei n. 10.406, de 10-1-2002). São Paulo: Saraiva, 2009. p. 182.

⁸⁰ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: direito das coisas: 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. 5 v. p. 336.

⁸¹ RODRIGUES, Sílvio. **Direito civil**: direito das coisas. 28. ed. rev. e atual. de acordo com o novo Código Civil (Lei n. 10.406, de 10-1-2002). São Paulo: Saraiva, 2009. p. 184.

data da sentença, assim, recaindo sobre a diferença real do valor pago e o valor sentenciado.⁸²

A indenização a ser paga pelo expropriante deverá ser realizada em dinheiro, ressalvados os casos previstos nos artigos 184 e 182, § 2.º, III, sendo no primeiro caso, em razão de desapropriação de área rural para fins de reforma agrária, pago em títulos da dívida agrária, e no caso, por tratar-se de imóvel urbano não integrante do plano diretor, em títulos da dívida pública.⁸³

O artigo 185⁸⁴, CF/1988, arrola como insuscetíveis de serem alvo de reforma agrária, a pequena e média propriedade rural, desde que seu dono não possua outras terras, bem como a propriedade produtiva.⁸⁵

2.3.4 Direitos de vizinhança

Na visão de Silvio Rodrigues, “compõem-se os direitos de vizinhança de regras que ordenam não apenas a abstenção da prática de certos atos, como também de outras que implicam a sujeição do proprietário a uma invasão de sua órbita dominial”.⁸⁶

Vizinhos, não são somente os imóveis confinantes, mas, sim, todos os imóveis que pelas suas características físicas ou a utilização de qualquer deles, possam causar interferências nas do outro, devendo os proprietários de imóveis vizinhos observarem determinadas regras de convivência, editadas com o fito de harmonizar e compatibilizar a vivência social, nestes inclusos.⁸⁷

Avultam, entre as causas restritivas ao direito de propriedade, as ditadas pelas relações de vizinhança, impostas pela boa convivência social e refletidas na

⁸² DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: direito das coisas. 22. ed. rev. e atual. de acordo com a Reforma do CPC. São Paulo: Saraiva, 2007. 4 v. p. 191.

⁸³ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: direitos reais. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013. 5 v. Coleção direito civil. p. 272.

⁸⁴ Art. 185. São insuscetíveis de desapropriação para fins de reforma agrária: I - a pequena e média propriedade rural, assim definida em lei, desde que seu proprietário não possua outra; II - a propriedade produtiva. BRASIL, 1988.

⁸⁵ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: direito das coisas. 22. ed. rev. e atual. de acordo com a Reforma do CPC. São Paulo: Saraiva, 2007. 4 v. p. 186.

⁸⁶ RODRIGUES, Sílvio. **Direito civil**: direito das coisas. 28. ed. rev. e atual. de acordo com o novo Código Civil (Lei n. 10.406, de 10-1-2002). São Paulo: Saraiva, 2009. p. 76.

⁸⁷ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil**: direito das coisas; direito autoral. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 167.

lealdade e a boa-fé entre os vizinhos, devendo a propriedade ser usada de maneira tal, que proporcione a coexistência social.⁸⁸

Os chamados direitos de vizinhança são na visão de Sílvio de Sávio Venosa, “direito de convivência decorrentes da proximidade ou interferência entre prédios, não necessariamente da contiguidade”.⁸⁹

O direito de propriedade é notadamente para o homem, o mais amplo dos direitos subjetivos a si concedidos no campo patrimonial, ficando restritas entre outras causas, as determinadas pelas relações prescritas pelo direito de vizinhança. Destinam-se estas, a inibir conflitos de interesses entre proprietários de prédios contíguos, tendo em seu âmago, o objetivo de conciliar o exercício do direito de propriedade com as relações entre vizinhos.⁹⁰

Os direitos de vizinhança são obrigações *propter rem* (em razão de). Em decorrência, vinculam o vizinho, constituindo-o em devedor da obrigação de respeitá-los em sua condição de dono do prédio e de vizinho.⁹¹

O Código Civil disciplina sob várias rubricas diferentes os direitos de vizinhança. Alguns são onerosos. Exemplo disto é a Lei, quando ao impor restrições ao domínio do vizinho, também impõem o direito à indenização, como nos casos da passagem forçada (art. 1.285⁹², CC), no direito de travejar na parede confinante (art. 1.304⁹³, CC), ou nos casos do aqueduto, em que o proprietário do fundo serviente é indenizado em decorrência de danos oriundos de infiltrações ou irrupção das águas. Outros são não onerosos, como, por exemplo, nos casos em que o proprietário recebe águas que fluem de prédio superior, como aquele que permite a passagem

⁸⁸ MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de direito civil 3:** direito das coisas. 42. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 160-161.

⁸⁹ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil:** direitos reais. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013. 5 v. Coleção direito civil. p. 282.

⁹⁰ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro:** direito das coisas: 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. 5 v. p. 349.

⁹¹ RODRIGUES, Sílvio. **Direito civil:** direito das coisas. 28. ed. rev. e atual. de acordo com o novo Código Civil (Lei n. 10.406, de 10-1-2002). São Paulo: Saraiva, 2009. p. 76.

⁹² Art. 1.285. O dono do prédio que não tiver acesso a via pública, nascente ou porto, pode, mediante pagamento de indenização cabal, constranger o vizinho a lhe dar passagem, cujo rumo será judicialmente fixado, se necessário. BRASIL, 2002.

⁹³ Art. 1.304. Nas cidades, vilas e povoados cuja edificação estiver adstrita a alinhamento, o dono de um terreno pode nele edificar, madeirando na parede divisória do prédio contíguo, se ela suportar a nova construção; mas terá de embolsar ao vizinho metade do valor da parede e do chão correspondentes. BRASIL, 2002.

do vizinho por seu prédio para providenciar reparos em seu prédio, ou, o que se encontra proibido de construir janelas a menos de metro e meio da linha lindeira.⁹⁴

Os direitos de vizinhança disciplinam as discussões acerca de temas de conflito entre confinantes, tutelando e regulando casos de passagem forçada, da passagem de cabos e tubulações, das águas, dos limites entre os prédios e do direito de tapagem, bem como do direito de construir.⁹⁵

Para Carlos Roberto Gonçalves os direitos de vizinhança tutelam, entre outras restrições, o uso anormal da propriedade (art. 1.277⁹⁶, CC), as árvores limítrofes (art. 1.282⁹⁷ do CC), a passagem forçada (art. 1.285⁹⁸, CC), a passagem de cabos e tubulações (art. 1.286⁹⁹, CC), as águas (art. 1.293¹⁰⁰, CC e Código de Águas), os limites entre os prédios e o direito de tapagem (art. 1.297¹⁰¹, CC), bem como o direito de construir (art. 1.299¹⁰², CC), todos com o ânimo de regar a boa convivência entre os proprietários confinantes de prédios contíguos.¹⁰³

⁹⁴ RODRIGUES, Silvio. **Direito civil: direito das coisas**. 28. rev. e atual. de acordo com o novo Código Civil (Lei n. 10.406, de 10-1-2002). São Paulo: Saraiva, 2009. p. 121-122.

⁹⁵ MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de direito civil 3: direito das coisas**. 42. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 165-192.

⁹⁶ Art. 1.277. O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha. BRASIL, 2002.

⁹⁷ Art. 1.282. A árvore, cujo tronco estiver na linha divisória, presume-se pertencer em comum aos donos dos prédios confinantes. BRASIL, 2002.

⁹⁸ Art. 1.285. O dono do prédio que não tiver acesso a via pública, nascente ou porto, pode, mediante pagamento de indenização cabal, constranger o vizinho a lhe dar passagem, cujo rumo será judicialmente fixado, se necessário. BRASIL, 2002.

⁹⁹ Art. 1.286. Mediante recebimento de indenização que atenda, também, à desvalorização da área remanescente, o proprietário é obrigado a tolerar a passagem, através de seu imóvel, de cabos, tubulações e outros condutos subterrâneos de serviços de utilidade pública, em proveito de proprietários vizinhos, quando de outro modo for impossível ou excessivamente onerosa. BRASIL, 2002.

¹⁰⁰ Art. 1.293. É permitido a quem quer que seja, mediante prévia indenização aos proprietários prejudicados, construir canais, através de prédios alheios, para receber as águas a que tenha direito, indispensáveis às primeiras necessidades da vida, e, desde que não cause prejuízo considerável à agricultura e à indústria, bem como para o escoamento de águas supérfluas ou acumuladas, ou a drenagem de terrenos. BRASIL, 2002.

¹⁰¹ Art. 1.297. O proprietário tem direito a cercar, murar, valar ou tapar de qualquer modo o seu prédio, urbano ou rural, e pode constranger o seu confinante a proceder com ele à demarcação entre os dois prédios, a aviventar rumos apagados e a renovar marcos destruídos ou arruinados, repartindo-se proporcionalmente entre os interessados as respectivas despesas. BRASIL, 2002.

¹⁰² Art. 1.299. O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos. BRASIL, 2002.

¹⁰³ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. 5 v. p. 349-355.

Para Sílvio de Salvo Venosa, o direito de vizinhança tutela, entre tantos conflitos de interesses, o uso nocivo da propriedade, árvores limítrofes, passagem forçada, águas, limites entre prédios, direito de construir e direito de tapagem.¹⁰⁴

Por fim, observa-se serem muitas as restrições impostas ao direito de propriedade. De sua submissão à função social da propriedade, ao controle das relações dos interesses privados, como as impostas pelo direito de vizinhança.

Por outro lado, em decorrência das relações supervenientes ao direito de propriedade, a convivência em condomínio talvez seja uma das mais importantes e complexas. Nela, coproprietários se espremam sob uma tênue e frágil linha divisória entre o exercício regular e a turbação do direito alheio, fazendo com que, tão importante instituto jurídico, o condomínio, receba nos próximos capítulos, especial atenção.

¹⁰⁴ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: direitos reais. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013. 5 v. Coleção direito civil. p. 281-324.

3 CONDOMÍNIO EM GERAL

Este capítulo intenciona tratar do condomínio, abordando os aspectos relevantes de sua constituição, antecedentes históricos, conceito e natureza jurídica, bem como as modalidades atualmente albergadas pelo Código Civil.

Pretende ainda, abordar os principais aspectos legais que envolvem a copropriedade dentro desta modalidade de comunhão de direitos e deveres simultâneos e coletivos, destrinchando e pormenorizando o condomínio voluntário, o condomínio necessário e o condomínio edilício.

Reserva-se, ainda, abordar o condomínio na multipropriedade ou *time-sharing*, conceituando-a.

3.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS, CONCEITO E NATUREZA JURÍDICA

Existem duas fontes históricas do condomínio, a Romana e a Germânica. Na Romana, os cotitulares exerciam seu direito de propriedade em toda a sua plenitude e ao mesmo tempo, através de taxas ideais sobre a matéria indivisa, repartindo entre si os benefícios e os ônus, os direitos e as obrigações nascidas desta relação. Na Germânica, compreende-se o condomínio como sendo uma comunhão de mão comum, tendo cada consorte o direito de exercer o domínio sobre a coisa. Não existe, entretanto, a noção de parte ideal, sendo a propriedade igualmente, sobre o todo por todos exercida, sem, contudo, poder o condômino vender, gravar ou pedir a divisão da coisa comum.¹⁰⁵

O Brasil adota como base a origem Romana como forma de aceção do condomínio, adotando o princípio de fração ideal^{106 107}.

Para Luciano de Camargo Penteado, duas também são as origens históricas do condomínio. A Romana e a Germânica. A primeira consiste em uma divisão real de direitos de propriedade, qualitativamente idênticos, reunindo iguais

¹⁰⁵ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013. 5 v. Coleção direito civil. p. 330.

¹⁰⁶ Fração ideal é a parte indivisível e indeterminável das áreas comuns e de terreno, correspondente à unidade autônoma de cada condômino. **O que é fração ideal**. Disponível em: <<http://www.sindiconet.com.br/6882/Informese/Divisao-de-despesas/O-que-e-fraao-ideal>>. Acesso em: 13 abr. 2013.

¹⁰⁷ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013. 5 v. Coleção direito civil. p. 330.

faculdades ou situações jurídicas subjetivas, todavia, quantitativamente diferenciáveis. A segunda, como uma espécie de cooperativismo que visa o uso, gozo e disposição do bem, onde, para fins de gozo e administração da coisa, atribui-se ao condomínio, personalidade jurídica análoga, concebendo-lhe, propriedade de mão comum.¹⁰⁸

Segundo ele, o Brasil não adota o modelo germânico de propriedade coletiva por entender que o condomínio, mesmo o edifício, não adquire personalidade jurídica estável.¹⁰⁹

Arnaldo Wald vê como sendo duas as origens históricas do condomínio. A Romana, na qual os romanistas criaram uma teoria explicativa deste instituto jurídico, onde:

não havia mais de um direito de propriedade sobre certo objeto, mas sim direitos paralelos de propriedade que se exerciam sobre cotas ideais distintas do objeto em questão. Há, pois, uma divisão ideal do objeto, e cada condômino tem direito exclusivo de propriedade sobre uma cota. Temos, assim, dois condôminos, P e P', cada qual com a propriedade exclusiva da cota ideal correspondente à metade do bem B.¹¹⁰

Contrapondo-se, segundo ele, ao condomínio na concepção germânica, também conhecido como condomínio de mãos juntas, onde admitia-se que a propriedade fosse exercida sobre a coisa de forma simultânea, assemelhando-se desta forma “a concepção pluralista da propriedade feudal, que se opõe a propriedade exclusiva do direito romano e da legislação atual”.¹¹¹

Luciano de Camargo Penteado conceitua o condomínio como sendo “a situação jurídica em que, sobre a mesma coisa indivisa, de modo total, exercem diferentes sujeitos de direito poderes jurídicos concomitantes e subjetivamente

¹⁰⁸ PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**: 2. ed. rev., atual.e ampl. de acordo com a Lei de usucapião especial urbana por abandono do lar – Lei 12.424/2011. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012. p. 452-453.

¹⁰⁹ PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**: 2. ed. rev., atual.e ampl. de acordo com a Lei de usucapião especial urbana por abandono do lar – Lei 12.424/2011. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012. p. 452-453.

¹¹⁰ WALD, Arnaldo. **Direito civil**: direito das coisas. 12. ed. reformulada. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 158-159.

¹¹¹ WALD, Arnaldo. **Direito civil**: direito das coisas. 12. ed. reformulada. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 158-159.

distintos, preservada a indivisão da coisa, que é dividida apenas em frações ideais”.¹¹²

O condomínio é a comunhão específica do direito das coisas, onde, para sua existência, necessário se faz que o objeto do direito seja uma coisa. Este não é exclusivo da propriedade, podendo ocorrer também entre titulares de enfiteuse, usufruto, uso e habitação.¹¹³

Carlos Roberto Gonçalves traz a ideia de que, em regra, a propriedade de qualquer coisa pertence a uma só pessoa. Todavia, “há casos em que uma coisa pertence a duas ou mais pessoas simultaneamente. Esta situação jurídica é designada por indivisão, compropriedade, comunhão ou condomínio”.¹¹⁴

Acentua que o termo comunhão é muito mais abrangente do que condomínio, embora muitas vezes utilizados como sinônimos, compreendendo a comunhão, além da propriedade em comum, todas as relações jurídicas que reflita uma pluralidade subjetiva, conquanto o condomínio simbolize, em geral, a comunhão da propriedade.¹¹⁵

Conceitua Silvio Rodrigues como havendo condomínio “quando, em uma relação de direito de propriedade, diversos são os sujeitos ativos”.¹¹⁶

Fábio Ulhoa Coelho faz aflorar o entendimento de que a “propriedade condominial é aquela em que mais de um sujeito de direito titula simultaneamente os poderes de proprietário em relação a certo objeto”.¹¹⁷

A noção tradicional da propriedade faz submergir a ideia de domínio exclusivo da coisa por pessoa determinada sem a ingerência de qualquer outro sujeito. Quando o domínio sobre uma coisa é exercido ao mesmo tempo por mais do que uma pessoa, tem-se nestes casos, configurado o conceito de condomínio.¹¹⁸

¹¹² PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**: 2. ed. rev., atual.e ampl. de acordo com a Lei de usucapião especial urbana por abandono do lar – Lei 12.424/2011. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012. p. 455.

¹¹³ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: direitos reais. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013. 5 v. Coleção direito civil. p. 329.

¹¹⁴ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: direito das coisas: 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. 5 v. p. 381.

¹¹⁵ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: direito das coisas: 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. 5 v. p. 381.

¹¹⁶ RODRIGUES, Sílvio. **Direito civil**: direito das coisas. 28. ed. rev. e atual. de acordo com o novo Código Civil (Lei n. 10.406, de 10-1-2002). São Paulo: Saraiva, 2009. p. 195.

¹¹⁷ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil**: direito das coisas; direito autoral. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 123.

¹¹⁸ LOUREIRO, Guilherme Luiz. **Direitos reais**: à luz do Código Civil e do direito registral. São Paulo: Método, 2004. p. 159.

Luiz Edson Fachin traz o entendimento de que “o condomínio pode ser configurado como a situação jurídica em que vários proprietários exercem, a um só tempo, o domínio sobre uma mesma coisa, a qual se torna, assim, indivisa, do ponto de vista técnico ou jurídico”.¹¹⁹

Marcos Aurélio Bezerra de Melo entende que o condomínio acontece:

quando um bem é titularizado por várias pessoas em relação a propriedade que é o direito real mais amplo, mas nada obsta que o estado de comunhão exista em outros direitos como sucede na composses, co-usufruto, co-uso, dentre outros.¹²⁰

Verifica-se na visão de Flávio Tartuce e José Fernando Simão, condomínio “quando mais de uma pessoa tem o exercício da propriedade sobre determinado bem. São vários os sujeitos ativos em relação ao direito de propriedade que é único”.¹²¹

Cristiano Chaves de Farias define condomínio quando “determinado direito poderá pertencer a vários indivíduos ao mesmo tempo, hipótese em que se tem a comunhão. Se a comunhão recair sobre direito de propriedade, ter-se-á condomínio ou compropriedade”.¹²²

Em relação a sua natureza jurídica, o condomínio se configura como sendo uma situação anômala, uma forma anormal de propriedade sempre na iminência de se resolver.¹²³

A natureza jurídica do condomínio é em suma, composta por duas grandes teorias. A primeira, nominada como teoria da propriedade integral ou total, afirma haver no condomínio um único direito indistintamente outorgado a todos os condôminos e, cujo exercício limita-se aos direitos dos demais consortes. A segunda, conhecida como teoria das propriedades plúrimas ou parciais, para a qual

¹¹⁹ FACHIN, Luiz Edson. **Comentários ao Código Civil**: parte especial. direito das coisas. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 15. p. 168-169.

¹²⁰ MELO, Marcos Aurélio Bezerra de. **Direito das coisas**. 3. ed. rev., ampl. e atual. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009. p. 223.

¹²¹ TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando. **Direito civil**: direito das coisas. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Método, 2009. 4. v. p. 263.

¹²² FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos reais**. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2009, p.557.

¹²³ RODRIGUES, Sílvio. **Direito civil**: direito das coisas. 28. ed. rev. e atual. de acordo com o novo Código Civil (Lei n. 10.406, de 10-1-2002). São Paulo: Saraiva, 2009. p. 196.

subsiste no condomínio o pleno exercício da propriedade por cada consorte da parte ideal na coisa comum.¹²⁴

Em relação ao modelo adotado pelo ordenamento jurídico brasileiro, Washington de Barros Monteiro e Carlos Dabus Maluf, assim se pronunciam:

o código civil brasileiro, tomando partido entre correntes tão diversas e tão embaraçadas, aceitou a teoria da subsistência, em cada condômino, da propriedade sobre toda a coisa, delimitada naturalmente pelos iguais direitos dos demais consortes; entre todos se distribui a utilidade econômica da coisa; o direito de cada condômino, em face de terceiros, abrange a totalidade dos poderes imanentes ao direito de propriedade; mas, entre os próprios condôminos, o direito de cada um é autolimitado pelo do outro, na medida de suas quotas, para que possível se torne sua coexistência.¹²⁵

Duas são as teorias que tentam explicar a natureza jurídica do condomínio. A teoria da propriedade integral e total, segundo a qual no condomínio só há um único direito de propriedade adstrito ao exercício pelos demais consortes e, a teoria das propriedades plúrimas e parciais, onde cada condômino só é dono de sua parte ideal, coexistindo a multiplicidade de propriedades sobre a coisa comum.¹²⁶

3.2 MODALIDADES DE CONDOMÍNIO DE ACORDO COM O CÓDIGO CIVIL ATUAL

O Código Civil de 2002 contempla como sendo modalidades de condomínio, o condomínio voluntário, comum ou geral, surgido da convencionalidade das partes, o condomínio necessário ou legal, decorrente da lei, dito incidental, e o condomínio edilício ou em edificações, que começou a se estruturar a partir do déficit de moradias gerado a partir das grandes guerras.¹²⁷

Destaca-se, ainda, no entendimento do desembargador do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Celso Laet de Toledo Cesar, mais uma modalidade

¹²⁴ MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de direito civil 3: direito das coisas**. 42. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 249.

¹²⁵ MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de direito civil 3: direito das coisas**. 42. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. p.250.

¹²⁶ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 22. ed. rev. e atual. de acordo com a Reforma do CPC. São Paulo: Saraiva, 2007. 4 v. p. 203.

¹²⁷ PEREIRA, Tarlei Lemos. **Responsabilidade Civil em Condomínios**. Escola Paulista de Magistratura - EPM. Disponível em: <http://www.epm.tjsp.jus.br/Internas/ArtigosView.aspx?ID=11666>. Acesso em: 14 abr. 2013.

de condomínio, chamada de Condomínio ao rés-do-chão ou condomínio deitado, uma contraposição clara à terminologia utilizada para identificar o condomínio horizontal, tratado pelo código como condomínio vertical.¹²⁸

Para Carlos Roberto Gonçalves o Código Civil disciplina o Condomínio geral, tradicional ou comum (arts. 1.314¹²⁹ e ss., CC), que pode ser voluntário, o condomínio necessário ou legal (arts. 1.327¹³⁰ e ss., CC) e o condomínio edilício (arts. 1.331¹³¹ e ss., CC).¹³²

Arnaldo Rizzardo sinaliza a existência de três modalidades típicas de condomínio abrangidas pelo Código Civil. O condomínio voluntário, o condomínio necessário e o condomínio edilício, no qual segundo ele, “cuida-se de um instituto jurídico distinto, que recebeu uma disciplina própria, se conjuga a indivisão e comunhão em certas áreas e a exclusividade da propriedade de outras, mas dentro do mesmo imóvel”.¹³³

Para Luiz Edson Fachin, encontram-se dispostos no Código Civil três modalidades de condomínio. O condomínio voluntário, o condomínio necessário e o condomínio edilício.¹³⁴

Na concepção de Maria Helena Diniz, o Código Civil traz três modalidades específicas de condomínio. O condomínio voluntário, que nasce de expressa vontade de seus condôminos, o condomínio por meação de paredes, cercas, muros e valas (condomínio necessário), nestes compreendidos aqueles

¹²⁸ PEREIRA, Tarlei Lemos. **Responsabilidade Civil em Condomínios**. Escola Paulista de Magistratura - EPM. Disponível em:

<<http://www.epm.tjsp.jus.br/Internas/ArtigosView.aspx?ID=11666>>. Acesso em: 14 abr. 2013.

¹²⁹ Art. 1.314. Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la. BRASIL, 2002.

¹³⁰ Art. 1.327. O condomínio por meação de paredes, cercas, muros e valas regula-se pelo disposto neste Código (arts. 1.297 e 1.298; 1.304 a 1.307). Art. 1.328. O proprietário que tiver direito a estrear um imóvel com paredes, cercas, muros, valas ou valados, tê-lo-á igualmente a adquirir meação na parede, muro, valado ou cerca do vizinho, embolsando-lhe metade do que atualmente valer a obra e o terreno por ela ocupado (art. 1.297). Art. 1.329. Não convindo os dois no preço da obra, será este arbitrado por peritos, a expensas de ambos os confinantes. Art. 1.330. Qualquer que seja o valor da meação, enquanto aquele que pretender a divisão não o pagar ou depositar, nenhum uso poderá fazer na parede, muro, vala, cerca ou qualquer outra obra divisória. BRASIL, 2002.

¹³¹ Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos. BRASIL, 2002.

¹³² GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: direito das coisas: 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. 5 v. p. 382.

¹³³ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 4.

¹³⁴ FACHIN, Luiz Edson. **Comentários ao Código Civil**: parte especial. direito das coisas. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 15. p. 168-223.

originários de imposição legal, e o condomínio edilício, composto por unidades independentes e de uso comum.¹³⁵

Fábio Ulhoa Coelho aponta três modalidades de condomínios existentes. O condomínio geral voluntário, o condomínio geral necessário e o condomínio edilício. Destes, origina-se o condomínio geral voluntário da “declaração de vontade direcionada especificamente à divisão da propriedade”. O condomínio geral necessário “na meação de paredes, cercas, muros e valas que separam a propriedade imobiliária”, e o condomínio edilício ou horizontal (como antigamente conhecido), composto por áreas de uso exclusivo e de uso comum.¹³⁶

O Código Civil compreende três modalidades de condomínio. O condomínio voluntário e convencional, o condomínio necessário e o condomínio edilício, este composto por partes de propriedade exclusiva e partes de propriedade comum dos condôminos.¹³⁷

3.2.1 Condomínio voluntário

Carlos Roberto Gonçalves conceitua condomínio convencional ou voluntário, como sendo aquele originado da exteriorização de vontade dos condôminos.¹³⁸

Fábio Ulhoa Coelho classifica o condomínio voluntário como sendo aquele decorrente da vontade expressa de duas ou mais pessoas, com interesse comum sobre determinado bem, adquirindo-o em comunhão de esforços.¹³⁹

Roberto Kaisserlian Marmo afirma que haverá condomínio voluntário quando “em sua origem, o condomínio entre partes pode resultar de acordo de vontade entre os condôminos, donde se diz que é voluntário ou convencional”.¹⁴⁰

No entender de Luiz Edson Fachin:

¹³⁵ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: direito das coisas. 22. ed. rev. e atual. de acordo com a Reforma do CPC. São Paulo: Saraiva, 2007. 4 v. p. 226.

¹³⁶ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil**: direito das coisas; direito autoral. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 124-136.

¹³⁷ TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**. 2. Ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Método, 2012. Único v p. 928-935.

¹³⁸ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: direito das coisas: 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. 5 v. p. 382-383.

¹³⁹ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil**: direito das coisas; direito autoral. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 56.

¹⁴⁰ MARMO, Roberto Kaisserlian. **Direito civil**: direito das coisas. São Paulo: Harbra, 2004, p.88.

o condomínio voluntário, no sentido em que é disciplinado pelo Código Civil, é aquele em que se mantém a multiplicidade de titulares por conta de convenção entre os proprietários ou a vontade do doador ou testador sobre o bem dado ou legado. O condomínio necessário, a seu turno, na disciplina do Código Civil, é aquele em que se estabelece e se mantém por força de lei.¹⁴¹

O condomínio voluntário é o nascido da vontade das partes onde, observa-se, ser a propriedade simultânea e conjuntamente constituída em favor de duas ou mais pessoas, tornando-se cada consorte titular de uma quota-parte ou fração ideal, desta cabendo-lhes em conjunto o uso da coisa comum (art. 1.314¹⁴², CC).¹⁴³

O condomínio voluntário ou convencional é o resultante do exercício da autonomia privada, onde, em comunhão de esforços duas ou mais pessoas adquirem determinada coisa com o intento de, sobre esta se aproveitar, compartilhando entre si o uso a fruição e os frutos oriundos da própria coisa.¹⁴⁴

Será convencional ou voluntário, no entendimento de Maria Helena Diniz “o condomínio que resultar do acordo de vontade dos consortes, nascendo de um negócio jurídico pelo qual duas ou mais pessoas adquirem ou colocam um bem em comum para dele usar e gozar”.¹⁴⁵

Ainda que nesta modalidade de condomínio, seja direito do condômino, a qualquer tempo, desfazê-lo, não cabe atualmente identificar nesta referida modalidade de propriedade condominial uma necessária temporariedade, uma vez que, em razão da exploração da atividade econômica, enquanto aos consortes verterem lucros e renda, poderá perpetuar-se no tempo, mantendo-se a copropriedade.¹⁴⁶

¹⁴¹ FACHIN, Luiz Edson. **Comentários ao Código Civil**: parte especial. direito das coisas. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 15. p. 168-169.

¹⁴² Art. 1.314. Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la. BRASIL, 2002.

¹⁴³ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 6.

¹⁴⁴ TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**. 2. Ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Método, 2012. Único v p. 928.

¹⁴⁵ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: direito das coisas. 22. ed. rev. e atual. de acordo com a Reforma do CPC. São Paulo: Saraiva, 2007. 4 v. p. 226.

¹⁴⁶ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil**: direito das coisas; direito autoral. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 56.

Dentro desta modalidade de condomínio, possuem os condôminos as mesmas prerrogativas da propriedade particular, podendo usar, gozar e fruir, bem como reavê-la de quem injustamente a detenha, devendo desta utilizar-se, sem, todavia, alterar-lhe a destinação. Entretanto, impossibilita-se ao consorte, sem o consentimento dos demais (art. 1.314, § único, CC¹⁴⁷), conceder a terceiros estranhos a relação condominial, a posse, uso ou gozo sobre a coisa.¹⁴⁸

No entender de Arnaldo Rizzardo:

destacam-se os direitos de usar livremente a coisa, conforme a sua destinação e sem alterá-la; de exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, desde que não se impeçam iguais direitos aos demais consortes e não se altere a coisa sem autorização da unanimidade dos mesmos; de reivindicar os bens junto a terceiros; de defender a posse contra atos de esbulho ou turbacão; de vender a sua parte, conquanto que oferecida a preferência aos demais condôminos; e de dá-la em garantia hipotecária.¹⁴⁹

Sobre a coisa comum, possuem os condôminos iguais obrigações, devendo na proporção de suas partes, contribuir para as despesas de sua conservação e divisão, respondendo o quinhão pela dívida, quando proveniente de despesas com a divisão.¹⁵⁰

Para Orlando Gomes:

a obrigação de contribuir para as despesas com a conservação da coisa é de natureza *real*, mas a de concorrer para a satisfação de dívidas contraídas por um deles ou pelo administrador em proveito da coisa comum tem natureza *pessoal*.¹⁵¹

O condômino é obrigado a concorrer na proporção de sua parte para as despesas de conservação ou divisão da coisa. Há, entretanto, com base no artigo

¹⁴⁷ Parágrafo único. Nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros. BRASIL, 2002.

¹⁴⁸ MARMO, Roberto Kaisserlian. **Direito civil: direito das coisas**. São Paulo: Harbra, 2004, p.88.

¹⁴⁹ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 6.

¹⁵⁰ FACHIN, Luiz Edson. **Comentários ao Código Civil: parte especial. direito das coisas**. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 15. p. 172.

¹⁵¹ GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 18 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002, p. 214-215.

1.315¹⁵², CC, *iuris tantum* (presunção relativa, da qual, se admite prova em contrário) de igualdade das partes ideais de cada condômino.¹⁵³

Poderá o condômino se eximir do pagamento das despesas e dívidas, através da renúncia à parte ideal que lhe couber (art. 1.316¹⁵⁴, CC), restando aos demais consortes o direito de assumir as despesas e dívidas (§ 1.^o¹⁵⁵), para, desejando, aproveitando-se desta, adquirir de quem a promoveu, sua parte ideal, na exata proporção dos pagamentos que fizerem. Caso isto não ocorra, (§ 2.^o¹⁵⁶) acarretar-se-á na divisão da coisa comum entre os condôminos restantes.¹⁵⁷

Havendo interesse no desfazimento da coisa indivisa, poderá o condômino interessado promover a venda da sua quota parte, desde que:

na venda da quota-parte, é obrigatória a preferência aos demais condôminos, mediante expressa notificação, concedendo-se um prazo de trinta dias para manifestar o interesse na aquisição. Se omitida essa preferência, assegura-se ao condômino preterido o depósito do preço da venda e das despesas do negócio, com a finalidade de adjudicar a parte vendida a estranhos, tendo para tanto o prazo de cento e oitenta dias, a partir do ato da alienação.¹⁵⁸

Não manifestando os demais coproprietários, interesse em adquirir a quota-parte a eles oferecida, bem como não desejando o condômino manter a indivisibilidade, pode alienar a coisa comum (art. 1.322¹⁵⁹, CC) através de procedimento judicial, o que igualmente não ocorre na coisa divisível, onde é possível identificar com exatidão a parte de cada condômino, restando, todavia, na

¹⁵² Art. 1.315. O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita. BRASIL, 2002.

¹⁵³ TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**. 2. Ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Método, 2012. Único v p. 929.

¹⁵⁴ Art. 1.316. Pode o condômino eximir-se do pagamento das despesas e dívidas, renunciando à parte ideal. BRASIL, 2002.

¹⁵⁵ § 1º Se os demais condôminos assumem as despesas e as dívidas, a renúncia lhes aproveita, adquirindo a parte ideal de quem renunciou, na proporção dos pagamentos que fizerem. BRASIL, 2002.

¹⁵⁶ § 2º Se não há condômino que faça os pagamentos, a coisa comum será dividida. BRASIL, 2002.

¹⁵⁷ TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**. 2. Ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Método, 2012. Único v p. 929.

¹⁵⁸ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 6.

¹⁵⁹ Art. 1.322. Quando a coisa for indivisível, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, indenizando os outros, será vendida e repartido o apurado, preferindo-se, na venda, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, e entre os condôminos aquele que tiver na coisa benfeitorias mais valiosas, e, não as havendo, o de quinhão maior. BRASIL, 2002.

falta de concordância de todos quanto à localização exata de cada quinhão para o uso e fruição de seu titular, ação própria para a divisão ou venda da coisa.¹⁶⁰

Serão, ainda, os frutos da coisa comum, em caso de falta de previsão em contrário, partilhados na exata proporção dos quinhões (art. 1.326¹⁶¹, CC). Sendo assim, se o imóvel em condomínio for locado a terceiro, devem os frutos dos alugueis serem divididos na proporção de cada um.¹⁶²

Carlos Roberto Gonçalves, quanto à origem do condomínio, classifica-o como sendo convencional ou voluntário, eventual, e legal ou necessário. Estes podem ainda se classificarem como transitório, uma das formas do condomínio convencional ou eventual que para sua extinção, necessita-se apenas da manifestação de vontade de qualquer condômino, e o permanente, decorrente do condomínio legal, onde sua existência está condicionada a permanência da situação legal que o originou, como por exemplos, paredes e divisórias. Quanto a sua forma, classifica-o como pro diviso ou pro indiviso, e em razão do objeto, como universal ou singular.¹⁶³

A comunhão dentro desta modalidade de condomínio pode ser classificada em detrimento de vários fatores, podendo em razão de sua origem ser voluntária ou convencional, quando resultar da vontade das partes, restando à convenção determinar a cota de cada condômino, e no seu silêncio, a igualdade presumida entre elas, ou resultar de causas estranhas às vontades dos condôminos, como em casos de herança deixada a vários herdeiros ou de doações em comum a duas ou mais pessoas, dizendo-se do quinhão, eventual ou acidental.¹⁶⁴

Pode, ainda, quanto à sua forma ou modo de ser, classificar-se em pro diviso ou pro indiviso. Na primeira, diz-se que a comunhão existe de direito, mas não de fato, uma vez que cada condômino já se localiza dentro do que lhe é seu por direito, como nos casos de apartamentos em edifícios. Já na comunhão pro indiviso, esta existe tanto de fato quanto de direito, estando todos os condôminos na indivisão

¹⁶⁰ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 6.

¹⁶¹ Art. 1.326. Os frutos da coisa comum, não havendo em contrário estipulação ou disposição de última vontade, serão partilhados na proporção dos quinhões. BRASIL, 2002.

¹⁶² TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**. 2. Ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Método, 2012. Único v p. 929.

¹⁶³ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**: 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. 5 v. p. 382-383.

¹⁶⁴ MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de direito civil 3: direito das coisas**. 42. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 250.

jurídica e de fato. São os condôminos que não se localizaram na coisa, mantendo-se indivisa.¹⁶⁵

Todavia, não se confundem condomínio e comunhão. No condomínio, observa-se coexistir pretensões de vários sujeitos sobre a mesma coisa. Diz-se da reunião de direitos reias que se exercem sobre mesmo bem. Adquiri-se e perde-se pelos modos de aquisição e perda da propriedade em geral, embora se forme por meios especiais. Já não se pode dizer o mesmo sobre a comunhão. Esta representa a unicidade de patrimônios, pressupondo a universalidade de direitos. A comunhão nasce do patrimônio, tem sentido econômico, conquanto o condomínio, com patrimônio em sentido jurídico, ou seja, direitos e deveres.¹⁶⁶

Na visão de Orlando Gomes, a comunhão tem como fontes a manifestação da vontade das partes, dizendo-se desta surgir à comunhão voluntária ou contratual, e a própria lei, desta originando-se a comunhão legal. Esta se divide em forçada e fortuita ou incidente. A comunhão forçada deriva da impossibilidade de divisão do bem, e a fortuita ou incidente resulta de circunstâncias legais decorrentes do direito de vizinhança.¹⁶⁷

Da comunhão pro indiviso, diz-se daquela que se consubstancia de fato e de direito, permanecendo a coisa comum indivisa em razão de seus condôminos ainda não estarem localizados na coisa, tendo sobre determinada fração desta, domínio pleno, uso e gozo personalíssimos em relação aos demais.¹⁶⁸

No caso da comunhão pro diviso, diz-se existir de direito e não de fato, em razão de, em sentido contrário à comunhão pro indiviso, já estarem seus condôminos devidamente localizados na coisa. Pode-se ainda falar em comunhão voluntária, derivada de negócio jurídico e a legal e resultante de uma imposição de lei, incidental. Esta poderá ainda dividir-se em forçada e fortuita. Forçada quando resultar de inevitável estado de indivisão de certos bens, como muros, cercas e

¹⁶⁵ MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de direito civil 3: direito das coisas**. 42. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 250-251.

¹⁶⁶ PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**: 2. ed. rev., atual.e ampl. de acordo com a Lei de usucapião especial urbana por abandono do lar – Lei 12.424/2011. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012. p. 454.

¹⁶⁷ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 14ª ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 1999.

¹⁶⁸ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos reais**. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2009, p.558-559.

paredes, e fortuita quando se estabelecer entre vários herdeiros, como no caso de sucessão.¹⁶⁹

A comunhão será convencional ou voluntária se resultar da vontade dos consortes em negócio jurídico efetuado entre duas ou mais pessoas sobre um bem comum, para deste, usar e gozar. Será incidental, fortuita ou eventual quando resultante de situação contrária à vontade das partes, como nos casos de herdeiros ou legados destinados a muitos legatários. Quando derivada de imposição legal, tem-se a chamada comunhão legal, necessária ou forçada. Quanto ao seu objeto, poderá haver a comunhão universal, se compreender a totalidade do bem ou, particular quando se restringir a determinadas coisas ou efeitos, ficando livres os demais.¹⁷⁰

Pode haver comunhão voluntária, também conhecida como comunhão contratual, resultante da manifestação da vontade das partes, quando senão, de ato unilateral, quando, como, por exemplo, a instituída por testamento, e a comunhão legal, esta podendo desdobrar-se em comunhão forçada e fortuita ou incidental. A primeira surgida por força de estado de indivisibilidade da coisa comum, a segunda de circunstâncias.¹⁷¹

3.2.2 Condomínio necessário

Para Luiz Guilherme Loureiro, trata-se como sendo condomínio necessário, os casos previstos no Código Civil decorrentes do direito de vizinhança ou da utilização em comum de pastagens, assim compreendendo:

condomínio de paredes, cercas, muros e valas: tais obras que são levantadas para a tapagem ou separação de prédios devem ser custeadas por ambos os vizinhos que se tornam, assim, condôminos. Um dos proprietários poderá intimar o vizinho para que concorra com as despesas (metade do valor da obra) e, se este o fizer, dar-se-á o condomínio sobre a obra realizada (exemplo: muro, parede, etc.) No caso, oposto, se um dos proprietários já tiver promovido a expensas próprias a tapagem ou

¹⁶⁹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos reais**. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2009, p.558-559.

¹⁷⁰ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: direito das coisas. 22. ed. rev. e atual. de acordo com a Reforma do CPC. São Paulo: Saraiva, 2007. 4 v. p. 105.

¹⁷¹ FACHIN, Luiz Edson. **Comentários ao Código Civil**: parte especial. direito das coisas. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 15. p. 168-169.

separação dos prédios, poderá o outro adquirir a meação respectiva reembolsando ao primeiro, metade do valor da obra.¹⁷²

No compáscuo, utilização conjunta de pradarias, campos ou terrenos de qualquer espécie para pastagens de gados pertencentes a proprietários diversos, será disciplinada pelas regras da servidão, desde que originado por este direito real. Na ausência de norma específica, será norteador pelo regime de condomínio.¹⁷³

Para Washington de Barros Monteiro e Carlos Alberto Dabus Maluf, “dentre as diversas modalidades de condomínio especial, avulta a de meação em parede, cercas, muros e valas, denominadas pelo Código Civil de 2002 condomínios necessários”.¹⁷⁴

Condomínio necessário ou legal é aquele imposto pela lei, como nos casos de paredes, cercas, muros e valas, regulados pelo Código Civil (arts. 1.327 a 1.328¹⁷⁵).¹⁷⁶

O proprietário que tenha o direito de estreimar um imóvel com paredes, cercas, muros ou valados, terá igualmente o direito de adquirir a meação mediante embolso da metade do valor que atualmente auferir a obra, sendo que, na impossibilidade de acordo entre as partes quanto ao valor devido, através de ação judicial, as expensas de ambos os confinantes, poderá o importe discutido ser arbitrado por peritos designados em juízo.¹⁷⁷

¹⁷² LOUREIRO, Guilherme Luiz. **Direitos reais**: à luz do Código Civil e do direito registral. São Paulo: Método, 2004. p. 191.

¹⁷³ LOUREIRO, Guilherme Luiz. **Direitos reais**: à luz do Código Civil e do direito registral. São Paulo: Método, 2004. p. 191.

¹⁷⁴ MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de direito civil 3**: direito das coisas. 42. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 270.

¹⁷⁵ Art. 1.327. O condomínio por meação de paredes, cercas, muros e valas regula-se pelo disposto neste Código (arts. 1.297 e 1.298; 1.304 a 1.307). Art. 1.328. O proprietário que tiver direito a estreimar um imóvel com paredes, cercas, muros, valas ou valados, tê-lo-á igualmente a adquirir meação na parede, muro, valado ou cerca do vizinho, embolsando-lhe metade do que atualmente valer a obra e o terreno por ela ocupado (art. 1.297). Art. 1.329. Não convindo os dois no preço da obra, será este arbitrado por peritos, a expensas de ambos os confinantes. Art. 1.330. Qualquer que seja o valor da meação, enquanto aquele que pretender a divisão não o pagar ou depositar, nenhum uso poderá fazer na parede, muro, vala, cerca ou qualquer outra obra divisória. BRASIL, 2002.

¹⁷⁶ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: direito das coisas: 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. 5 v. p. 394-395.

¹⁷⁷ TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**. 2. ed. rev. atual.e ampl. São Paulo: Método, 2012. Único v p. 933.

Para Fábio Ulhoa Coelho “se um vizinho cerca os limites de sua propriedade erguendo divisórias, o outro terá direito de adquirir-lhe a metade ideal”.¹⁷⁸

Todavia, deverá pagar ao vizinho que construiu o preço proporcional da obra atualizado, bem como o do terreno por ele utilizado. Havendo divergências quanto ao preço, este poderá ser arbitrado através de peritos eleitos mediante ação judicial. Porém, ao vizinho que pretender a meação, desta só poderá utilizar-se após o pagamento ou depósito em juízo.¹⁷⁹

Com relação à possibilidade de compra de meação de objeto em que se funde o condomínio necessário, conceitua-se, na perspectiva de Luciano de Camargo Penteado, possível, quando:

nas hipóteses de condomínio necessário sobre paredes, cercas, muros, valas ou valados, existe o direito de adquirir meação no objeto. Para tanto, o proprietário deve pagar a quantia referente à metade do valor da obra e do terreno ocupado por ela. Na eventualidade de não se chegar a um acordo sobre o preço da mesma, ele será arbitrado por peritos, devendo a despesa com este ser custeada pelos proprietários. Qualquer que seja o valor da meação, enquanto aquele que pretender a divisão da mesma não o pagar ou depositar em juízo ou mediante consignação extrajudicial, não poderá se utilizar da obra divisória.¹⁸⁰

O condomínio necessário, forçado ou obrigatório, decorre de disposições legais, sendo em razão de tal fato, indiviso. Exemplos clássicos deste tipo de condomínio são os resultantes de meação de paredes, cercas, muros e as valas, onde, a cada proprietário, sobre o objeto, recai o direito de propriedade de metade da coisa comum.¹⁸¹

Igual conceito adota Silvio de Salvo Venosa ao enunciar que “a tapagem e a separação de prédios limítrofes fazem-se por muros, cercas e valas. Essas obras podem gerar condomínio quando feitas nas linhas divisórias dos imóveis”.¹⁸²

¹⁷⁸ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil**: direito das coisas; direito autoral. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 136.

¹⁷⁹ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil**: direito das coisas; direito autoral. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 136.

¹⁸⁰ PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**: 2. ed. rev., atual.e ampl. de acordo com a Lei de usucapião especial urbana por abandono do lar – Lei 12.424/2011. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012. p. 459.

¹⁸¹ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 7.

¹⁸² GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: direito das coisas: 6.ed. São Paulo: Saraiva, 2011. 5 v. p. 346.

Sobre o referido tema, acentua presumida a propriedade de ambos os proprietários, sendo defeso a qualquer um deles derrubar ou destruir, modificar ou alterar sua estrutura, sem, contudo, obter do outro, autorização.¹⁸³

Existe, na concepção de Luiz Edson Fachin, uma nítida distinção entre cotitularidade voluntária e condomínio *ex lege* (segundo a lei), sendo que a cotitularidade voluntária ou contratual se estabelece em razão do exercício voluntário da vontade dos comunheiros e o condomínio necessário, em razão de acontecimentos legais, isentos, portanto, do desejo das partes.¹⁸⁴

3.2.3 Condomínio edilício

A propriedade horizontal, propriedade em planos horizontais ou propriedade em edifícios, talvez seja a modalidade de propriedade que maior número de problemas jurídicos e sociais tenha originado, começando por sua própria denominação, adotando a doutrina nacional e estrangeira, expressões do tipo, condomínio *sui generis* (sem gênero), condomínio por andares e condomínio edilício.¹⁸⁵

O condomínio edilício se encontra regulado em nosso Código Civil, no seu Capítulo VII do Título III, sob a denominação “Do condomínio Edilício”, mantendo, todavia, as disposições da Lei n.º 4.591/65¹⁸⁶, parcialmente revogada e com os acréscimos da Lei n.º 10.931/2004¹⁸⁷, assomando-se, assim, como as principais normas disciplinadoras do citado instituto.¹⁸⁸

¹⁸³ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: direito das coisas: 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. 5 v. p. 347.

¹⁸⁴ FACHIN, Luiz Edson. **Comentários ao Código Civil**: parte especial. direito das coisas. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 15. p. 216-219.

¹⁸⁵ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: direitos reais. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013. 5 v. Coleção direito civil. p. 349.

¹⁸⁶ BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm>. Acesso em: 2 mai. 2013.

¹⁸⁷ BRASIL. **Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004**. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm>. Acesso em: 10 mai. 2013.

¹⁸⁸ WALD, Arnoldo. **Direito civil**: direito das coisas. 12. ed. reformulada. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 162.

Para Arnaldo Wald “um condomínio de natureza especial é o dos imóveis divididos em apartamentos, e que constituem uma comunhão *pro diviso*, também denominada *propriedade horizontal*”.¹⁸⁹

Consubstanciando-se como parte de suma relevância para o desenvolvimento e posterior conclusão da presente pesquisa, arremete-se ao próximo capítulo, a tarefa de analisa-lo em maiores detalhes, conceituando-o e norteando-o quanto a sua natureza jurídica.

3.3 O CONDOMÍNIO NA MULTIPROPRIEDADE OU *TIME-SHARING*

Arnaldo Rizzardo classifica o condomínio na multipropriedade ou *time-sharing* como originário de sistemas jurídicos de países europeus, tendo sido implantado no Brasil a partir da década de 1980, caracterizando-se pela existência de uma espécie de propriedade coletiva e compartilhada sobre a unidade autônoma, nesta inclusos móveis e utensílios, estabelecendo-se de comum acordo entre os coproprietários, normas de uso da coisa através da destinação de períodos distintos do ano a cada um dos comunheiros, representando, assim, uma espécie de moradia provisória, esta geralmente voltada à realização do turismo.¹⁹⁰

Luciano de Camargo Penteado a entende como:

um direito admitido como real em certos sistemas jurídicos, como é o caso do italiano, cujo conteúdo é o exercício do poder dominial compartilhado no tempo com outros sujeitos de direito. Adota-se uma sistemática segundo a qual, por sorteio ou por determinação temporal invariável, certos períodos do ano são divididos e atribuí-se a possibilidade de utilização, com caráter real, a um sujeito, naquele período.¹⁹¹

Gustavo Tepedino define o *time-sharing* ou *interval ownership* como espécie de multipropriedade genérica, onde, para melhor aproveitamento econômico de um bem imóvel, ocorre à repartição do uso em unidades fixas de tempo em relação aos seus diversos titulares, podendo cada um destes durante o tempo que

¹⁸⁹ WALD, Arnaldo. **Direito civil: direito das coisas**. 12. ed. reformulada. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 162.

¹⁹⁰ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 55.

¹⁹¹ PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**: 2. ed. rev., atual.e ampl. de acordo com a Lei de usucapião especial urbana por abandono do lar – Lei 12.424/2011. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012. p. 451.

lhes é destinado, utilizá-la com exclusividade e de maneira perpétua. No Brasil não há legislação específica que lhe regre, resultando com isto, na dificuldade de se conceituar a multipropriedade como direito real. Assim, no intuito de regular o bem imóvel como objeto do direito real, deve-se registrar o empreendimento em nome de pessoa centralizadora de contratos (*trustee*)¹⁹², responsável por promover a organização e utilização periódica do bem. Todavia, a relação dos multiusuários perante esta pessoa centralizadora, se ditará por meio dos direitos de obrigação.¹⁹³

Entende Pedro Elias Avvad que a multipropriedade imobiliária visa possibilitar à indústria turístico-hoteleira, alta taxa de ocupação das unidades disponíveis, “visando, essencialmente, ao compartilhamento de hotéis, apart-hotéis e residências de veraneio”.¹⁹⁴

Surgida no Brasil na segunda metade do século XX, o *time-sharing* ou multipropriedade constitui-se em nova espécie de condomínio de uso temporário. Nessa nova modalidade de condomínio, tem-se assegurado ao adquirente período determinado ao ano para usar e gozar da coisa. “Cuida-se de sistema destinado a locais de lazer. O sistema surgiu primeiramente na Europa e hoje é muito usado por empresários ligados ao turismo.”¹⁹⁵

O sistema *time sharing* ou multipropriedade é “uma espécie condominial relativa aos locais de lazer, pela qual há um aproveitamento econômico de bem imóvel (casa, chalé, apartamento)”.¹⁹⁶

Ao longo deste capítulo, as principais modalidades existentes de condomínios, os tipos e as diversas formas de comunhão foram abordados. Contudo, carece o condomínio edilício, tamanho a riqueza de embates jurídicos e sociais que norteiam referido instituto, receber maiores estudos e apontamentos, devendo ao longo do próximo capítulo, albergar-lhe especial tratamento, para ao final destacar a forma de cobrança das obrigações dos condôminos, notadamente a de contribuir no rateio mensal das despesas condominiais.

¹⁹² **consignatário, depositário de algo.**

¹⁹³ TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993. p. 3.

¹⁹⁴ AVVAD, Pedro Elias. **Condomínio em edificações no novo Código Civil comentado**. Rio de Janeiro: Renovar, 2004. p. 254.

¹⁹⁵ MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de direito civil 3: direito das coisas**. 42. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 272-273.

¹⁹⁶ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 22. ed. rev. e atual. de acordo com a Reforma do CPC. São Paulo: Saraiva, 2007. 4 v. p. 270.

4 CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Este capítulo destina-se a abordar o condomínio edilício, trazendo o seu conceito, natureza jurídica, elementos constitutivos, direitos e deveres dos condôminos, aspectos relevantes da sua administração, da figura do síndico, da assembleia geral e conselho fiscal.

Intenciona, igualmente, tratar das sanções punitivas condominiais, da ação de cobrança das prestações de condomínio, do débito *propter rem* e da penhora sobre o bem de família.

Ao final, contrapor os artigos 205 e 206, § 5.º, inciso I, do Código Civil, no intuito de apontar dentre estes dispositivos, qual o mais adequado para determinar a prescrição das taxas de condomínio e consequente perda de seu direito de ação.

4.1 CONCEITO E NATUREZA JURÍDICA

Para Fábio Ulhoa Coelho o “condomínio edilício existe quando a coisa (geralmente uma edificação) é desmembrada em partes de propriedade exclusiva dos condôminos e em partes de propriedade comum”.¹⁹⁷

O condomínio edilício surge a partir da valorização dos terrenos urbanos em razão do desenvolvimento das cidades e da necessidade de melhor aproveitamento do solo, caracterizando-se principalmente pela existência de áreas de propriedade exclusiva, as chamadas unidades autônomas, e de áreas de propriedade comum, notadamente, as áreas comuns.¹⁹⁸

Muitas são as teorias que buscam explicar a natureza jurídica do condomínio, sendo uma das mais citadas, a teoria da personalização do patrimônio, mas que todavia se mostra incapaz e insuficiente para sustentar a ideia de personalização do patrimônio comum, uma vez que “não existe uma pessoa jurídica titular das unidades autônomas e das partes comuns do edifício”, prevalecendo à compreensão de o condomínio não possuir personalidade jurídica, estando,

¹⁹⁷ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil**: direito das coisas; direito autoral. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 139.

¹⁹⁸ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: direito das coisas: 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. 5 v. p. 398.

entretanto, “legitimado a atuar em juízo, ativa e passivamente, representado pelo síndico (CPC, art. 12, IX), em situação similar à do espólio e da massa falida”.¹⁹⁹

Várias são as teorias que visam explicar a natureza jurídica do condomínio edilício. Uma delas, a teoria acéfala, nega de forma veemente existir dentro desta modalidade de comunhão de direitos e deveres coletivos e simultâneos (condomínio), a verdadeira propriedade. Entende ser o condomínio “uma ficção jurídica que existe na órbita do direito. No entender da doutrina é uma quase pessoa, que infelizmente, pela nova lei civil, vai continuar sem personalidade jurídica”.²⁰⁰

O condomínio em edifício de apartamentos ou condomínio edilício surge da necessidade de melhor aproveitamento do solo em razão do déficit de moradias ocasionadas a partir da I Grande Guerra, com o fito de aproveitamento do espaço, barateamento da construção para revidar o alto custo de vida, facilitar o acesso à casa própria e localizar seus donos nas mediações do trabalho, compondo-se por uma mistura de propriedade individual e de condomínio, “caracterizando-se juridicamente pela justaposição de propriedades distintas e exclusivas ao lado do condomínio de partes do edifício, forçosamente comuns”.²⁰¹

4.2 ELEMENTOS CONSTITUTIVOS

Três são os elementos constitutivos do condomínio edilício. O ato de instituição (art. 7.º da Lei n.º 4.591/64)²⁰², a convenção do condomínio (art. 9.º da Lei n.º 4.591/64)²⁰³ e seu regulamento (art. 9.º da Lei n.º 4.591/64). Resultante de ato *inter vivos* (ato jurídico que só realiza entre pessoas vivas) ou *causa mortis*

¹⁹⁹ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: direito das coisas: 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. 5 v. p. 398.

²⁰⁰ MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de direito civil 3**: direito das coisas. 42. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 284-285.

²⁰¹ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: direito das coisas. 22. ed. rev. e atual. de acordo com a Reforma do CPC. São Paulo: Saraiva, 2007. 4 v. p. 242-244.

²⁰² Art. 7º O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel, dêle 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 da unidade. BRASIL, 1964.

²⁰³ Art. 9º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembléia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações. BRASIL, 1964.

(testamento), a instituição do condomínio pode ser realizada sobre prédio a ser edificado por ato do incorporador, o que é mais comum, ou sobre prédio já construído, cabendo neste caso ao proprietário, instituí-lo. A convenção de condomínio é instrumento regulador da vida em condomínio. É documento escrito onde se verbaliza os direitos e deveres do condômino. “Também chamada de estatuto ou pacto constitutivo; seus efeitos, principalmente para aqueles que admitem a personalidade jurídica do condomínio, são iguais aos do contrato social de uma sociedade.” O regulamento ou regimento interno é instrumento complementar a convenção do condomínio, devendo ser aprovado por maioria de votos mediante deliberação em assembleia, dispensando-se a exigibilidade de quorum específico.²⁰⁴

Por força do art. 1.332, incisos I a III²⁰⁵ do Código Civil, os elementos constitutivos do condomínio edilício dividem-se em instituição e constituição, operando-se a instituição por ato negócio jurídico *inter vivos* ou *causa mortis*, mediante seu registro no Cartório Imobiliário, contendo a discriminação e individualização das unidades e das áreas comuns, a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade em relação ao terreno e as partes comuns, e o fim a que se destinam, se residencial e/ou comercial. A sua constituição se dá por meio de convenção de condomínio que deverá ser feita através de escritura pública ou instrumento particular, devendo obrigatoriamente ser “subscrita pelos titulares de, no mínimo, 2/3 das frações ideais, tornando-se desde logo obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção”.²⁰⁶

O ato de instituição, a convenção condominial e o regulamento interno são os elementos constitutivos do condomínio edilício. O ato de instituição se dá em razão de ato deliberativo *inter vivos* ou testamental, devendo ser registrado em Cartório de Registro de Imóveis, individualizando-se as unidades autônomas e as

²⁰⁴ RODRIGUES, Silvio. **Direito civil: direito das coisas**. 28. ed. rev. e atual. de acordo com o novo Código Civil (Lei n. 10.406, de 10-1-2002). São Paulo: Saraiva, 2009. p. 213-218.

²⁰⁵ Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial: I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns; II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns; III - o fim a que as unidades se destinam. BRASIL, 2002.

²⁰⁶ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 22. ed. rev. e atual. de acordo com a Reforma do CPC. São Paulo: Saraiva, 2007. 4 v. p. 105.

áreas de uso comum, determinando a fração ideal de cada condômino, bem como a destinação das unidades, se comercial ou residencial, ou, ainda, se simultâneas. A convenção condominial é documento formal onde deverão constar as regras de funcionamento do condomínio e os direitos de cada consorte, devendo depois de firmado seu aceite por pelo menos 2/3 dos proprietários das unidades, ser lavrada em Cartório Imobiliário competente. O regulamento interno é documento complementar a convenção, nele estando contidas as regras de utilização da coisa comum, objetivando em si, a promoção de uma convivência mansa e pacífica entre os comunheiros.²⁰⁷

Para Maria Ligia Coelho Mathias, são elementos constitutivos do condomínio edilício, o ato de instituição e a convenção. O ato de instituição se dá por vontade das partes por intermédio de negócio jurídico ou ato testamental, devendo ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, identificando e definindo as unidades exclusivas e áreas comuns, a fração ideal em razão do terreno e as partes comuns, bem como a destinação das unidades. A convenção, ato regulador da vida em condomínio, deve depois de aceita por pelo menos 2/3 dos proprietários, ser igualmente registrada no Cartório de Registro de Imóveis, contendo, entre outros, a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusivas e das partes comuns, a determinação da fração ideal, o fim a que se destinam, a cota proporcional e o modo de pagamento, a forma de administração, a competência das assembleias, as sanções que estão sujeitas os condôminos ou possuidores e as regras básicas relativas às rotinas do condomínio.²⁰⁸

4.3 DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS

Quanto aos direitos e deveres dos condôminos, Luiz Guilherme Loureiro afirma que:

a situação jurídica complexa representada pela propriedade horizontal ou condomínio edilício faz com que o direito de propriedade sobre a unidade não possa ser equiparado a uma propriedade ordinária. Este tipo especial

²⁰⁷ FERNANDES, Dâmaris Borges; FERREIRA SOBRINHO, Noalle; LIMA, Vanessa Souto.

Condomínio geral e edilício. Disponível em: < <http://www.webartigos.com/artigos/condominio-geral-e-edilicio/23984/#ixzz2TejcsPD1>>. Acesso em: 18 mai. 2013.

²⁰⁸ MATHIAS, Maria Ligia Coelho. **Direito civil.** direitos reais. série leituras jurídicas: provas e concursos. São Paulo: Atlas. v. 5 p. 121-125.

de propriedade está submetido a limitações específicas para que seja possível a convivência entre os condôminos. Devem ser destacadas notadamente as obrigações de conservação da unidade autônoma a fim de evitar danos aos demais ou às partes comuns.²⁰⁹

Ainda, segundo ele, além das normas gerais dos direitos de vizinhança, são as relações entre os condôminos reguladas pela convenção e o regimento interno, bem como pelo Código Civil, que em seu art. 1.336²¹⁰ aponta os deveres dos condôminos.²¹¹

Carlos Roberto Gonçalves sinaliza que:

a vida em uma comunidade restrita como a existente no condomínio edilício exige, para que se tenha uma convivência harmoniosa, a observância de várias normas, algumas delas restritivas de direito e enumeradas como “deveres” dos condôminos, outras indicativas dos “direitos” a eles reconhecidos.²¹²

Além dos deveres citados no art. 1.336 do Código Civil, encontram-se albergados no mesmo *Codex*, mais precisamente em seu art. 1.335²¹³, os principais direitos dos coproprietários em condomínio edilício.²¹⁴

Conviver em comunidade restrita, como no caso do condomínio edilício, é tarefa das mais difíceis. Mesmo desfrutando da autonomia plena de seu direito de propriedade sobre a unidade autônoma, sobrevém aos comunheiros desta relação,

²⁰⁹ LOUREIRO, Guilherme Luiz. **Direitos reais**: à luz do Código Civil e do direito registral. São Paulo: Método, 2004. p. 200.

²¹⁰ Art. 1.336. São deveres do condômino: I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação; III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas; IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes. § 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito. § 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembléia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa. BRASIL, 2002.

²¹¹ LOUREIRO, Guilherme Luiz. **Direitos reais**: à luz do Código Civil e do direito registral. São Paulo: Método, 2004. p. 200.

²¹² GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: direito das coisas: 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. 5 v. p. 408-423.

²¹³ Art. 1.335. São direitos do condômino: I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades; II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores; III - votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite. BRASIL, 2002.

²¹⁴ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: direito das coisas: 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. 5 v. p. 408-423.

direitos e deveres recíprocos, dentre os quais, o de maior monta é o de concorrer com a quota-parte que lhe couber no rateio das despesas mensais do condomínio. Em relação aos direitos dos condôminos, ocorre uma espécie de “adaptação do direito de propriedade à particularidade dessa modalidade de convivência social”, onde, “a questão da boa convivência social é ponto fulcral da vida em condomínio”.²¹⁵

A vida em condomínio edilício é peculiar, “quer pela proximidade que propicia, quer para os moradores, quer para aqueles que no condomínio exercem atividade empresarial”. Para ele, “os direitos e deveres do condômino, ainda que previstos na convenção ou que sejam plausíveis, podem sofrer alterações, determinadas pelo próprio comportamento do condomínio como um todo”.²¹⁶

Arnaldo Rizzardo entende que os direitos dos condôminos são passíveis de ampliação pela convenção e pelo regimento interno em função da categoria ou tipo do edifício, afirmando que:

do exercício de propriedade da unidade exclusiva, advêm vários direitos e deveres aos condôminos. Naturalmente, esses direitos relacionam-se ao uso, ao proveito, à privacidade que deve ser preservada, ao respeito pelos demais consortes, à locomoção nas áreas internas e de uso de todos, a interferir para sanar irregularidades, a exigir ordem interna e condutas compatíveis, a manejar as utilidades que oferece o prédio, a manobrar os veículos, a reclamar contra perturbações, a receber os balancetes de contas, à entrega das comunicações de interesse do condomínio, a ser votado e votar, a participar das reuniões, a recorrer de penalidades.²¹⁷

Em contrapartida, os direitos trazem deveres que devem ser observados e respeitados indistintamente por qualquer pessoa que resida, esteja nele estabelecida ou que frequente o condomínio. Dentre estes, destacam-se os elencados no art. 1.336 do Código Civil, principalmente o de contribuir mensalmente na proporção da quota-parte, do rateio das despesas de manutenção e conservação do condomínio.²¹⁸

²¹⁵ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013. 5 v. Coleção direito civil. p. 363-373.

²¹⁶ PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**: 2. ed. rev., atual.e ampl. de acordo com a Lei de usucapião especial urbana por abandono do lar – Lei 12.424/2011. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012. p. 452-453.

²¹⁷ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 121-122.

²¹⁸ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 123-124.

4.4 ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

Em relação à administração do condomínio edilício, esta “é realizada por um síndico, assessorado por um Conselho Consultivo, eleitos todos pela assembleia geral, por período não superior a dois anos, facultada a reeleição”, conquanto, podendo o síndico “ser pessoa física ou jurídica – condômina, ou não -, os membros do Conselho Consultivo deverão ser sempre condôminos”.²¹⁹

A administração do condomínio edilício será realizada por um síndico administrante eleito entre os condôminos, ou por pessoa física ou jurídica alheia e estranha ao condomínio, com decurso temporal definido e renovável, de forma gratuita ou onerosa, exercendo as funções e prerrogativas inerentes ao mandato.²²⁰

Para Roberto Kaisserlian Marmo, os condôminos, na escolha de uma pessoa para gerir a administração do condomínio edilício, devem:

sempre se nortear na escolha de uma pessoa altamente proba e íntegra, experiente nas questões gerais familiares e socioeconômicas, como também competente no trato dos específicos assuntos técnicos do condomínio, mesmo porque será ele “prefeito da cidade condominial em que todos habitam”, tal como assim é denominado na Itália, até os dias de hoje, o síndico, prefeito do ente onde vive a comunidade. Por outro lado, sua responsabilidade legal, nos termos da lei civil comum, como nas leis especiais, dentre as quais a lei do inquilinato, é de grande relevância, bastando se atentar para todos os atos que lhe competem realizar, assumindo, assim, a inteira responsabilidade pelos mesmos.²²¹

Entende-se que a administração do condomínio edilício será realizada por um síndico, pessoa física ou jurídica, condômina ou não, eleito por intermédio de assembleia nos ditames de sua convenção, por período de dois anos, admitindo-se a reeleição.²²²

Carlos Alberto Dabus Maluf e Márcio Antero Motta Ramos Marques proferem que “a administração do condomínio edilício será exercida pelo síndico,

²¹⁹ RODRIGUES, Silvío. **Direito civil: direito das coisas**. 28. ed. rev. e atual. de acordo com o novo Código Civil (Lei n. 10.406, de 10-1-2002). São Paulo: Saraiva, 2009. p. 228.

²²⁰ FACHIN, Luiz Edson. **Comentários ao Código Civil: parte especial. direito das coisas**. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 15. p. 287-288.

²²¹ MARMO, Roberto Kaisserlian. **Direito civil: direito das coisas**. São Paulo: Harbra, 2004, p.109.

²²² ANGÉLICO, Américo Izidoro. **Condomínio no novo Código Civil**. 3. ed. atual. e aumentada. São Paulo: Editora Juarez de Almeida, 2005. p. 55.

pelo conselho fiscal e pelas assembleias gerais, que terão como norma primeira a convenção e o regimento interno”.²²³

4.4.1 Síndico

O síndico é o representante legal do condomínio, cabendo a si, por força do art. 12, inciso IX²²⁴ do Código de Processo Civil, representá-lo em juízo ou fora dele, ativa e passivamente. Poderá, ainda, sub-rogar a terceiro, “total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção”.²²⁵

As principais atribuições do síndico encontram-se elencadas no art. 1.348²²⁶ do Código Civil, sintetizadas “nas atividades de administração (como gerir os fundos recolhidos dos condôminos) e de representação (como a atuação judicial em nome do condomínio)”.²²⁷

Para Maria Helena Diniz, “cabe ao *síndico* defender os direitos e interesses comuns dos condôminos”, cabendo-lhe, por força do artigo 1.348 do Código Civil, representá-lo em juízo ou fora dele, bem como fazer cumprir as regras de convivência estipuladas na convenção e no regimento interno.²²⁸

Fábio Ulhoa Coelho em relação ao síndico preconiza:

²²³ MALUF, Carlos Alberto Dabus; MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. **O condomínio edilício no Código Civil**. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2005. p. 97.

²²⁴ Art. 12. Serão representados em juízo, ativa e passivamente: IX - o condomínio, pelo administrador ou pelo síndico. BRASIL, 1973.

²²⁵ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 205-206.

²²⁶ Art. 1.348. Compete ao síndico: I - convocar a assembléia dos condôminos; II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns; III - dar imediato conhecimento à assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio; IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembléia; V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores; VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano; VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas; VIII - prestar contas à assembléia, anualmente e quando exigidas; IX - realizar o seguro da edificação. § 1º Poderá a assembléia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação. § 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembléia, salvo disposição em contrário da convenção. BRASIL, 2002.

²²⁷ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 205-206.

²²⁸ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 22. ed. rev. e atual. de acordo com a Reforma do CPC. São Paulo: Saraiva, 2007. 4 v. p. 263-264.

o síndico, seja ou não titular da unidade autônoma do condomínio, exerce função de confiança da assembleia, isto é, da maioria dos condôminos nela presentes. Pode, por isso, ser destituído a qualquer tempo, independentemente de motivação. O *quorum* para a destituição, porém, é mais elevado do que o da eleição. Enquanto para esta basta o geral da maioria simples, a destituição do síndico depende do voto de dois terços dos condôminos.²²⁹

O síndico é figura indispensável para a vida do condomínio, podendo ser condôminos ou não, pessoa natural ou jurídica, eleito por maioria simples de votos para exercer as funções estipuladas no art. 1.348 do Código Civil, inclusive, delegando-as a outrem, sem, contudo, delas, eximir-se. Em razão dos atos por si praticados, pode ver-se destituído da função, através de assembleia específica de *quorum* qualificado.²³⁰

Tem-se configurado na pessoa do síndico, o órgão administrativo mais importante do condomínio edilício. Sua escolha se dá através de assembleia e seu mandato não poderá ser superior ao prazo de dois anos, podendo renovar-se. Pode ser pessoa física, condômino ou não, bem como pessoa jurídica eleita com poder de representação. Contudo, segundo a doutrina, não poderá haver a pluralidade de síndicos em razão do princípio da unidade sindical. Investido no mandato, poderá eleger pessoas físicas ou jurídicas para delegar funções administrativas.²³¹

O síndico é na verdade, “um administrador, o verdadeiro órgão executivo do prédio”. Escolhido através de assembleia geral terá mandato de dois anos, passível de renovação, tendo a característica de funcionar como órgão executor das deliberações assembleares.²³²

4.4.2 Assembleia geral

A assembleia é órgão deliberativo dos condôminos, tendo dentre tantas atribuições, as de escolher e destituir o síndico, aprovar suas contas, estabelecer o valor da contribuição, aprovar despesas extraordinárias etc. É composta por todos

²²⁹ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil: direito das coisas; direito autoral**. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 155-157.

²³⁰ LOPES, João Batista. **Condomínio**. 8. ed. rev., atual. e ampliada pelo novo Código Civil, Lei n.º 10.406, de 10.01.2002, em vigor desde 11.01.2003. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2003. p. 113-116.

²³¹ TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando. **Direito civil: direito das coisas**. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Método, 2009. 4. v. p. 304-305.

²³² FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos reais**. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2009, p.599.

os condôminos, tendo estes o direito de participar, votar e ser votado, desde que quites com suas obrigações, cabendo ao síndico o dever de convocá-la anualmente na forma prevista na convenção. Na sua omissão, poderá 1/4 dos condôminos convocá-la.²³³

Para Luiz Fernando de Queiroz “questão interessante diz respeito à convocação das assembleias nos condomínios, em função da nova norma inserida pelo Código Civil vigente”, exigindo-se a convocação de todos os condôminos, ao passo que a Lei 4.591/64, apenas previa a convocação pelo síndico na forma prevista na convenção, sem houvesse à necessidade de que “todos os condôminos” fossem convocados.²³⁴

Silvio de Salvo Venosa entende que “a assembleia dos condôminos representa o poder legislativo do instituto condominial. É órgão deliberativo do condomínio para o qual devem ser convocados todos os condôminos”. Complementa afirmando que em razão de sua grande relevância, devem todos os condôminos ser previamente convocados, o que não acontecendo, poderá ensejar em posterior declaração de nulidade.²³⁵

Diz-se que “o complexo jurídico criado pela vida em condomínio exige organização e estrutura mais ou menos rígidas, sem o que não seria possível atender os fins que visa o instituto da propriedade horizontal”. Assim sendo, “é necessário existir um órgão com funções deliberativas (assembleia geral dos condôminos) e outro com funções executivas (o síndico)” para a apreciação e votação de medidas necessárias à manutenção da ordem econômica e administrativa do condomínio.²³⁶

Para Fábio Ulhoa Coelho “a assembleia é o órgão deliberativo máximo composto por todos os condôminos” que para a validação de suas deliberações,

²³³ LOUREIRO, Guilherme Luiz. **Direitos reais**: à luz do Código Civil e do direito registral. São Paulo: Método, 2004. p. 214-215.

²³⁴ QUEIROZ, Luiz Fernando. **Condomínio em foco**: questões do dia a dia. Curitiba: Bonijuris, 2012. p. 17.

²³⁵ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: direitos reais. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013. 5 v. Coleção direito civil. p. 386-389.

²³⁶ LOPES, João Batista. **Condomínio**. 8. ed. rev., atual. e ampliada pelo novo Código Civil, Lei n.º 10.406, de 10.01.2002, em vigor desde 11.01.2003. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2003. p. 100-102.

necessita da “regular convocação e o atendimento ao quorum de instalação e deliberação”.²³⁷

Em condomínios bem administrados, segundo Luiz Fernando de Queiroz, as decisões tomadas em assembleia assumem, não raro, uma validade que vai muito além de seu aspecto puramente legal. “Tornam-se parte da cultura do condomínio, do modo de vida dos moradores, formam ‘jurisprudência’ internam e duram por muito tempo, para a satisfação de todos. Antes as leis fossem assim.”²³⁸

4.4.3 Conselho fiscal

Com previsão legal estipulada no art. 1.356²³⁹ do Código Civil, o Conselho Fiscal deverá compor-se de três membros com mandato de dois anos e competência exclusiva para “opinar sobre as contas do síndico, propondo sua aprovação ou rejeição, submetendo a decisão à deliberação das assembléias”.²⁴⁰

O Conselho Fiscal é mais um órgão de gestão administrativa do condomínio, composto por três membros, condôminos ou não, escolhido por assembleia. Como a lei não faz menção sobre a exigência de seus membros serem condôminos, acredita-se que a escolha de pessoas estranhas ao convívio do condomínio seja motivo facilitador da correta e imparcial verificação das contas do síndico.²⁴¹

Órgão que tem por função básica “o **assessoramento** do síndico na solução dos problemas condominiais”, possui na prática, papel diferentes em diferentes condomínios, “em alguns edifícios, em razão da proeminência que o grangeou, o síndico não toma decisão importante sem ouvi-lo. Noutros, ninguém sabe quem são os membros do conselho”.²⁴²

²³⁷ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil**: direito das coisas; direito autoral. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 152-155.

²³⁸ QUEIROZ, Luiz Fernando. **Condomínio em foco**: questões do dia a dia. Curitiba: Bonijuris, 2012. P. 173-174.

²³⁹ Art. 1.356. Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembléia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico. BRASIL, 2002.

²⁴⁰ MALUF, Carlos Alberto Dabus; MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. **O condomínio edilício no Código Civil**. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2005. p. 111-112.

²⁴¹ LOUREIRO, Guilherme Luiz. **Direitos reais**: à luz do Código Civil e do direito registral. São Paulo: Método, 2004. p. 220.

²⁴² QUEIROZ, Luiz Fernando. **Condomínio em foco**: questões do dia a dia. Curitiba: Bonijuris, 2012. P. 53-54. grifo no original.

Sob os auspícios do art. 1.356²⁴³, do Código Civil, podem os condôminos, constituir um Conselho Fiscal, porém, facultativamente, de ordem não obrigatória. “O Conselho Fiscal é composto de três membros, com mandato de dois anos, cuja função é apurar a regularidade da prestação de contas do síndico.”²⁴⁴

O Conselho Fiscal, faculdade dos condôminos, uma vez eleito, tem por finalidade premente, a análise e auditoria da prestação das contas do síndico, sendo que o seu parecer não impede a aprovação das contas do síndico, perante a autonomia e soberania da assembleia. Contudo, “é um órgão de grande relevância para o prédio, inibindo a gestão temerária e a eventual malversação das quantias comuns”. Seu mando, igualmente ao do síndico, será de dois anos, permitindo uma “vinculação na atuação dos dois órgãos”.²⁴⁵

4.5 SANÇÕES PUNITIVAS CONDOMINIAIS

Muitas são as sanções punitivas condominiais, contudo, a mais importante é a que impõem ao condômino devedor, a cobrança dos juros convencionados e, na falta de previsibilidade da convenção, dos juros legais, bem como da multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o débito (art. 1.336, § 1.º, CC)^{246, 247}.

As principais sanções punitivas são aquelas impostas ao condômino em razão do seu inadimplemento, realização de obras proibidas, alteração da fachada, mudança da destinação da unidade, promoção de conduta prejudicial, reiterado descumprimento dos seus deveres de condômino, bem como pela prática de conduta antissocial, caracterizando-se como condômino que “não tem conduta compatível com a vida em condomínio, que não respeita as limitações naturais dos

²⁴³ Art. 1.356. Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembléia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico. BRASIL, 2002.

²⁴⁴ PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**: 2. ed. rev., atual.e ampl. de acordo com a Lei de usucapião especial urbana por abandono do lar – Lei 12.424/2011. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012. p. 464.

²⁴⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos reais**. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2009, p.605-606.

²⁴⁶ § 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito. BRASIL, 2002.

²⁴⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos reais**. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2009, p.595-599.

edifícios coletivos, que viola os mais mezinhos princípios de convivência social, que se atrita com os vizinhos, apresentando comportamento insuportável” e, por conseguinte, sujeitar-se ao pagamento de multa equivalente ao décuplo da quantia de sua contribuição, conforme preconizado no art. 1.337²⁴⁸ do Código Civil.²⁴⁹

A aplicação das sanções punitivas decorre da insurgência do condômino contra seus deveres legais e convencionais, variando de acordo com a natureza da infração. Tem-se na obrigação de pagar a quota-parte no rateio das despesas do condomínio, uma das mais importantes. Assim, o condômino que não pagar a referida obrigação, estará incurso nos ditames do art. 1.336, § 1.º do Código Civil, arcando, com o ônus por ele ocasionado.²⁵⁰

Outra importante espécie de multa prevista para condôminos é a que se refere ao reiterado descumprimento dos seus deveres de condôminos, restando consagrada na foca do art. 1.337 do Código Civil, podendo atingir até o quántuplo do valor da contribuição mensal²⁵¹

4.6 AÇÃO DE COBRANÇA DAS PRESTAÇÕES DE CONDOMÍNIO

Nos casos de inadimplemento do condômino, deverá o condomínio promover a cobrança judicial das taxas condominiais, instruindo o processo com a cópia da ata da assembleia geral que institui gastos extraordinários, dos comprovantes correspondentes à cobrança do débito, cópia dos boletos ou recibos das taxas condominiais, cópia de comunicação de ciência ao condômino da previsão orçamentária e rateio das despesas, bem como cópia da convenção.²⁵²

²⁴⁸ Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem. BRASIL, 2002.

²⁴⁹ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 133

²⁵⁰ PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**: 2. ed. rev., atual.e ampl. de acordo com a Lei de usucapião especial urbana por abandono do lar – Lei 12.424/2011. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012. p. 468.

²⁵¹ PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**: 2. ed. rev., atual.e ampl. de acordo com a Lei de usucapião especial urbana por abandono do lar – Lei 12.424/2011. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012. p. 468.

²⁵² RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 143.

O condomínio se mantém única e exclusivamente pela contribuição dos condôminos, devendo o síndico cobrar pela via judicial e extrajudicial aquele que inadimplir. Em juízo, com base no art. 275, inciso II, “b”²⁵³, do Código de Processo Civil, através de rito sumário, promoverá o condomínio, à cobrança das taxas devidas por intermédio de processo de cognição, restando-lhe, com base no art. 3.º, inciso IV²⁵⁴ da Lei n.º 8.009/90, o direito de reivindicar a penhora da unida para a satisfação da dívida.²⁵⁵

Em caso de inadimplência do condômino em relação às suas obrigações perante o condomínio, notadamente, a de pagar a quota-parte que lhe couber no rateio das despesas mensais, poderá se servir o condomínio “de ação de cobrança de taxas condominiais que tomará o procedimento sumário” para compelir o devedor no seu adimplemento.²⁵⁶

Entende-se que a cobrança das taxas condominiais se dá por intermédio de ação de cobrança que, por representação do síndico é promovida pelo condomínio contra o condômino devedor, através de procedimento sumário.²⁵⁷

Por tratar-se de prestações periódicas previstas no art. 290, do Código de Processo Civil, é recomendável, que no ato de distribuição do remédio judicial, “inclua o condomínio no pedido inicial, uma cláusula que preveja a cobrança das prestações vincendas até a prolação da sentença, anexando os respectivos recibos aos autos, à medida que forem vencendo no curso da ação”.²⁵⁸

4.6.1 Débito *propter rem*

A *obligatio ad rem* (obrigação referente a coisa) origina-se do dever imposto ao condômino em concorrer para o rateio das despesas do condomínio. Por

²⁵³ Art. 275. Observar-se-á o procedimento sumário: II - nas causas, qualquer que seja o valor: b) de cobrança ao condômino de quaisquer quantias devidas ao condomínio; BRASIL, 1973.

²⁵⁴ Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido: IV - para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar; BRASIL, 1990.

²⁵⁵ COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil: direito das coisas; direito autoral**. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 56.

²⁵⁶ MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito das coisas**. 3. ed. rev., ampl. e atual. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009. p. 263.

²⁵⁷ LOPES, João Batista. **Condomínio**. 8. ed. rev., atual. e ampliada pelo novo Código Civil, Lei n.º 10.406, de 10.01.2002, em vigor desde 11.01.2003. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2003. p. 138-140.

²⁵⁸ PRATES, Clyde Werneck. **Manual prático do condomínio**. 1. ed. Curitiba:Juruá, 2007. 3. tir. p. 42.

seu inadimplemento, responde o proprietário da unidade, entendendo-se que “em caso de alienação, o adquirente será obrigado pelo pagamento, se o alienante não estiver quite no momento da transferência”.²⁵⁹

O débito *propter rem* surge do inadimplemento do condômino em sua obrigação de contribuir nos limites de sua quota-parte com o custeio das despesas mensais do condomínio, caracterizando-se como “direito real do devedor sobre determinada coisa”.²⁶⁰

O não pagamento da obrigação condominial “prende o titular de um direito real, seja ele quem for, em virtude de sua condição de proprietário ou possuidor”.²⁶¹

O condômino tem o dever de pagar o rateio mensal para o custeio das despesas necessárias ao funcionamento da vida condominial, tais como despesas de luz, água, material de limpeza, salários e serviços eventuais, tributos, seguros etc. A essa obrigação, originada da utilização e manutenção do próprio bem (unidade autônoma), denomina-se *propter rem*, encontra subsídio legal na averbação do art. 1.336 do Código Civil.²⁶²

Para Marco Aurélio Bezerra de Melo:

o pagamento da cota condominial, cuja obrigação é *propter rem*, como já estudado no primeiro capítulo desta obra, é de extrema relevância por se destinar a manutenção das partes comuns do edifício, assim como o pagamento dos salários dos funcionários do condomínio.²⁶³

As despesas condominiais, sejam elas ordinárias ou extraordinárias, constituem obrigação *propter rem*, implicando àquele que estiver na propriedade do bem imóvel, o dever de contribuir para as despesas condominiais. Ao promitente comprador de unidade autônoma, desde que na posse do imóvel, compete-lhe o dever de pagar o rateio mensal, devendo constar no polo passivo de ação de

²⁵⁹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. Direitos reais. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. 4. v. p. 165.

²⁶⁰ GOMES, Orlando. **Obrigações**. 11 ed. Rio de Janeiro: Forense, 1996, Pág. 21.

²⁶¹ RODRIGUES, Sílvio. **Direito Civil**: parte geral das obrigações. 30 ed. São Paulo: Saraiva, 2002. p. 105-113-

²⁶² VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: direitos reais. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013. 5 v. Coleção direito civil. p. 377-378.

²⁶³ MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito das coisas**. 3. ed. rev., ampl. e atual. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009. p. 250.

cobrança de taxas de condomínio em seu desfavor. No caso de o imóvel ainda constar na posse do vendedor, conserva-se sua legitimidade passiva.²⁶⁴

Esta passa a “existir quando o titular de um direito real é obrigado, devido a sua condição, a satisfazer certa prestação”. Sua natureza jurídica situa-se entre o direito real e o direito pessoal, “visto que por um lado vincula o titular de um direito real e por outro tem caracteres próprios do direito de crédito, consistindo num liame entre sujeito ativo e passivo, que deverá realizar uma prestação positiva ou negativa”.²⁶⁵

Entende-se que as dívidas condominiais são dívidas do imóvel, assim, acompanhando-o. Assim, por exemplo, quem por arrematação em juízo adquire imóvel, alcança-lhe também os débitos.²⁶⁶

O dever do condômino em “pagar suas contribuições mensais é uma das tradicionalmente designadas obrigações *propter rem*”, acompanhando o imóvel “nas transferências de titularidade da situação jurídica de direito das coisas, tendo o abandono liberatório eficácia de remissão do débito”.²⁶⁷

O dever de pagar as despesas de condomínio, configura obrigação *propter rem*, devendo por esta responder aquele que for proprietário do imóvel, “daí por que o adquirente da unidade condominial responde pelos débitos do alienante, inclusive multas e juros moratórios, junto ao condomínio”.²⁶⁸

4.6.2 Penhora do bem de família

Devido a grande importância social creditado ao bem de família, este encontra na Lei Federal n.º 8.009/90²⁶⁹, respectiva guarida. Caracteriza-se como porção de bens que a lei protege, imputando-lhe características de inalienabilidade e

²⁶⁴ LOUREIRO, Guilherme Luiz. **Direitos reais**: à luz do Código Civil e do direito registral. São Paulo: Método, 2004. p. 159.

²⁶⁵ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: teoria geral das obrigações. 27. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2012. 2 v. p. 27-29.

²⁶⁶ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: direito das coisas. 22. ed. rev. e atual. de acordo com a Reforma do CPC. São Paulo: Saraiva, 2007. 4 v. p. 259-62.

²⁶⁷ PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**: 2. ed. rev., atual.e ampl. de acordo com a Lei de usucapião especial urbana por abandono do lar – Lei 12.424/2011. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012. p. 468.

²⁶⁸ MATHIAS, Maria Lígia Coelho. **Direito civil**. direitos reais. Série leituras jurídicas: provas e concursos. São Paulo: Atlas. v. 5 p. 132.

²⁶⁹ BRASIL. **Lei n.º 8.009, de 29 de março de 1990**. Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8009.htm>. Acesso em: 19 mai. 2013.

impenhorabilidade, com o propósito de prover à manutenção e permanência do corpo familiar. Tem por objeto, prédio rural ou urbano onde a família fixa residência, pondo-lhe a salvo de eventuais credores nos reveses da vida econômica. Entretanto, apesar do caráter protetivo que lhe confere a lei, existem exceções à sua inalienabilidade e impenhorabilidade, sendo as dívidas contraídas perante o condomínio uma delas.²⁷⁰

Diz-se do bem de família “meio de garantir um asilo à família, tornando-se o imóvel onde a mesma se instala domicílio impenhorável e inalienável, enquanto forem vivos os cônjuges e até que os filhos completem a maioridade”.²⁷¹

Apesar de a Lei do Bem de Família estabelecer a sua impenhorabilidade²⁷², não obstante, possibilita, em relação ao débito *propter rem*, a penhora do bem²⁷³, devendo a referida unidade responder pelas dívidas que originou, restando, assim, “inafastável a conclusão de que o condômino não pode forrar-se ao pagamento sob alegação de impenhorabilidade do bem”.²⁷⁴

Neste sentido, e com base no mesmo dispositivo de lei, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald são categóricos ao pronunciar que “o inadimplemento dos encargos condominiais gera a própria perda do direito de propriedade, pela excepcional ressalva legal à penhorabilidade do imóvel para atender o pagamento dos referidos débitos”, salientando, ainda, vislumbrar-se movimento de nossos tribunais no sentido de estender este entendimento “as dívidas decorrentes do inadimplemento condominial, haja vista o seu caráter *propter rem*, semelhante as demais situações alvitadas pelo legislador”.²⁷⁵

Na visão de Carlos Roberto Gonçalves, o Bem de Família tem sua origem no início do século XIX, quando:

²⁷⁰ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito de civil**: direito de família. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013. 5 v. Coleção direito civil. p. 409-421.

²⁷¹ AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Bem de família**: com comentário à Lei 8.009/90. 5 ed. rev., ampl.e atual. com o novo código civil brasileiro. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2002. p. 92-93.

²⁷² Art. 1º O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei. BRASIL, 1990.

²⁷³ Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido: IV - para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar; BRASIL, 1990.

²⁷⁴ LOPES, João Batista. **Condomínio**. 8. ed. rev., atual. e ampliada pelo novo Código Civil, Lei n.º 10.406, de 10.01.2002, em vigor desde 11.01.2003. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2003. p. 179.

²⁷⁵ FARIAS. Cristiano Chaves de; ROSENVALD. Nelson. **Direitos reais**. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2009, p.598.

o Estado do Texas, em consequência da grave crise econômica que assolou os Estados Unidos da América do Norte promulgou uma lei (*homestead act*) em 1839, permitindo que ficasse isenta de penhora a pequena propriedade, sob a condição de sua destinação à residência do devedor. Surgiu, assim, o instituto do *homestead*, que se integrou na legislação de quase todos os Estados norte-americanos e passou para o direito de outros países.²⁷⁶

Entende-se possível quanto à origem, classificá-lo como sendo voluntário ou obrigatório ou legal, sendo que no voluntário, surge de ato de declaração de seu proprietário, dentre um dos bens de seu patrimônio pessoal, respeitados a letra dos artigos 1.711 e 1.712 do Código Civil, o qual lhe estabelece o valor, através da eleição, conquanto no obrigatório ou legal, nasce da previsão legal da Lei n.º 8.009/90. Todavia, em razão da origem do crédito, este pode ser mitigado, garantindo-se à penhorabilidade do bem, como nos casos da *obligatio ad rem*.²⁷⁷

4.6.3 Prescrição da cobrança das taxas condominiais

Para melhor compreensão, necessário se faz trazer para o palco da presente pesquisa, o conceito de prescrição e seus efeitos.

A prescrição é a perda do direito de pretensão judicial pelo titular de um direito em razão do decurso de prazo previsto em lei, impossibilitando-o de requerer a prestação jurisdicional de seu direito subjetivo.²⁷⁸

Instituto legal dos mais importantes, encontra-se devidamente disciplinado nos artigos 205 e 206 do Código Civil. Nas relações jurídicas, representa segurança para credores e devedores. Ao credor, proporciona a tranquilidade de poder, em tempo certo, exercer seu direito de ação. Ao devedor, a certeza de que, decorrido o prazo prescricional, não mais necessitará guardar os comprovantes de pagamentos das dívidas que contrai, tampouco, ser alvo de ação de cobrança, uma vez que não mais socorre ao credor o exercício do direito de ação.²⁷⁹

²⁷⁶ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: direito de família: 6. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2009. 6 v. p.529-546.

²⁷⁷ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: direito de família: 6. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2009. 6 v. p.529-546.

²⁷⁸ LISBOA, Roberto Senise. **Manual de direito civil**: teoria geral do direito civil. 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2003. v. 1. p. 658-673.

²⁷⁹ GONÇALVES, Carlos Alberto. **Direito civil brasileiro**: parte geral. 7. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2009. 1 v. p. 491-494.

Há muito, discute-se qual o prazo correto de prescrição das taxas de condomínio. Inicialmente, o Código Civil de 1916, primeiro dispositivo legal a normatizar o referido instituto, por omissão, arremeteu à regra geral do art. 177²⁸⁰ a tarefa de determinar o prazo prescricional da dívida de condomínio, concebendo-a em (20) vinte anos. Posteriormente, com o advento da Lei n.º 4.591/64, constatou-se nova omissão quanto ao apontamento do prazo prescricional, trazendo no bojo de seu art. 12²⁸¹ a obrigatoriedade do condômino em pagar e a do síndico em promover a cobrança, todavia, abstendo-se de dizer o período correto. Com a vigência do Código Civil de 2002 não foi diferente. Novamente se observa que o legislador civil, apesar da grande relevância do tema e dos inúmeros embates que vem ocasionando, esquivou-se ao não deflagrar o prazo de vigência do direito de cobrança do condomínio, motivo pelo qual, entende-se, com base na regra geral do art. 205²⁸² do referido Diploma Legal, ser de dez anos o prazo prescricional das taxas condominiais.²⁸³

Não há possibilidade de se aplicar o art. 206 do Código Civil e nenhum dos seus elementos na determinação da prescrição dos créditos do condomínio, uma vez que, apesar de alguns autores e parte da jurisprudência entender que a convenção do condomínio compõe-se em uma espécie de documento público ou particular, para esta convergindo o artigo retro mencionado, assim não o compreende e a este se contrapõem, compreendendo que a convenção condominial possui caráter meramente normativo, nascendo o débito condominial em função da sua natureza *propter rem*, razão pela qual, reitera a inaplicabilidade do referido artigo, e, em contrapartida, reafirma a tese de ser de dez anos, a prescrição das taxas do condomínio.²⁸⁴

Para Clyde Werneck Prates é de dez anos o prazo prescricional das taxas de condomínio bem como para a restituição de valores pagos indevidamente, assim

²⁸⁰ Art. 177. As ações pessoais prescrevem, ordinariamente, em 20(vinte) anos, as reais em 10(dez), entre presentes, e entre ausentes em 15(quinze) anos, contados da data em que poderiam ter sido propostas. Revogada pela Lei n.º 10.406, de 11 de janeiro de 2002. BRASIL, 1916.

²⁸¹ Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio. BRASIL, 1964.

²⁸² Art. 205. A prescrição ocorre em dez anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor. BRASIL, 2002.

²⁸³ ANGÉLICO, Américo Izidoro. **Condomínio no novo Código Civil**. 3. ed. atual. e aumentada. São Paulo: Editora Juarez de Almeida, 2005. p. 76-78.

²⁸⁴ ANGÉLICO, Américo Izidoro. **Condomínio no novo Código Civil**. 3. ed. atual. e aumentada. São Paulo: Editora Juarez de Almeida, 2005. p. 76-78.

o entendendo, consagrando, desta forma, o art. 205, do Código Civil, uma vez que não se encontra previsto em lei especial, tampouco no texto do art. 206 do referido diploma legal.²⁸⁵

João Damasceno Borges de Miranda entende de forma viril pelo afastamento da averbação do art. 206, § 5.º, inciso, I, do Código Civil, ao entender que “dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular nada tem a ver com taxa condominial; trata-se de empréstimos, mútuos, financiamentos, confissões de dívidas, contratos de abertura de crédito, cartão de crédito e demais contratos do gênero”.²⁸⁶

Luiz Fernando de Queiroz entende ser de dez anos o prazo prescricional para a cobrança das taxas de condomínio, determinado a partir da insurgência do artigo 205 do Código Civil. Segundo ele, que os encargos relativos à mora por atraso no pagamento das taxas condominiais não se refletem em dívida líquida, notadamente no tocante aos honorários advocatícios, não restando, portanto, caracterizada como cobrança de dívidas líquidas, caindo por terra à aplicação do inciso I do § 5º do artigo 206 do código Civil.²⁸⁷

Compreensão em mesmo sentido tem o desembargador Cabral da Silva, do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, ao rechaçar decisão de primeiro grau que aplicava sobre a prescrição das cotas condominiais, o artigo 206, § 5., inciso I, do Código Civil, ao alegar que:

não é aplicável tal norma, nem as demais mencionadas no artigo citado (incisos II, créditos de profissionais e III, sucumbência judicial), às dívidas condominiais. No caso, a cobrança de taxas condominiais não se encaixa em nenhuma das hipóteses previstas acima, assinalando-se que o débito relativo a encargos condominiais não constitui dívida líquida, constante de instrumento público ou particular. Na realidade trata-se de obrigação de caráter pessoal, não tendo o prazo prescricional expressamente previsto no Código Civil, de forma que deve incidir a regra do art. 205, que estabelece prescrição de 10 anos.²⁸⁸

²⁸⁵ PRATES, Clyde Werneck. **Manual prático do condomínio**. 1. ed. Curitiba:Juruá, 2007. 3. tir. p. 127-131.

²⁸⁶ MIRANDA, João Damasceno Borges de. **Prescrição de taxa de condomínio**. Disponível em: <http://www.oab.org.br/editora/revista/revista_07/anexos/prescricao_taxa_de_condominio.pdf>. Acesso em: 21 mai. 2013.

²⁸⁷ QUEIROZ, Luiz Fernando de. **Cota prescreve em 10 anos**. vida em condomínio. Disponível em: <<http://www.icnews.com.br/2010.06.23/justica-direito/luiz-fernando-de-queiroz/vida-em-condominio-%E2%80%93-cota-prescreve-em-10-anos/>>. Acesso em: 24 mai. 2013.

²⁸⁸ BRASIL. Minas Gerais, 2011.

Em sentido contrário, Arnaldo Rizzardo traz à superfície do ordenamento jurídico a regra do art. 206, § 5.º, inciso I²⁸⁹ do Código Civil no apontamento da prescrição das taxas de condomínio, entendendo que estas se baseiam em dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular, estando “lastreadas em documentos, pois correspondem a compras de mercadorias, ao pagamento de empregados e prestadores de serviços, e de toda a sorte de despesas havidas no edifício”, encontrando na convenção e nas assembleias, o devido amparo legal, e, por conseguinte, estando devidamente calculadas entre os condôminos em razão da fração ideal da unidade.²⁹⁰

Igual medida adotou a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça ao decretar que a prescrição da taxa de condomínio ocorre em cinco anos do vencimento de cada parcela, entendendo que a dívida estaria prevista em instrumento particular, no caso, na convenção do condomínio, e desta forma, devidamente alicerçada. Para a relatora do recurso, Ministra Nancy Andrichi, quando o condomínio, por intermédio da convenção e das reuniões assembleares define o valor das taxas condominiais, imputa-lhe devida liquidez, restando ao condômino cumprir a obrigação a ele imposta. Por conseguinte, restando o débito condominial consubstanciado na força do artigo 206, § 5.º, inciso I, do Código Civil.²⁹¹

A exposição supramencionada é retirada da jurisprudência abaixo listada:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO DE COBRANÇA DE QUOTAS CONDOMINIAIS. INCIDÊNCIA DO 206, § 5º, I DO CC/02.

1. Ausentes os vícios do art. 535 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração. 2. Na vigência do CC/16, o crédito condominial prescrevia em vinte anos, nos termos do seu art. 177. **3. Com a entrada em vigor do novo Código Civil, o prazo prescricional aplicável à pretensão de cobrança das quotas condominiais passou a ser de cinco anos, nos termos do art. 206, § 5º, I, do CC/02, observada a regra de transição do art. 2.028 do CC/02.** 4. Recurso especial parcialmente provido.

Acórdão:

²⁸⁹ Art. 206. Prescreve: § 5º Em cinco anos: I - a pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular; BRASIL, 2002.

²⁹⁰ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 145.

²⁹¹ Brasil. Superior Tribunal de Justiça. Decisão. **Cobrança de dívidas condominiais prescreve em cinco anos**. Disponível em: <http://www.stj.gov.br/portal_stj/publicacao/engine.wsp?tmp.area=398&tmp.texto=103096>. Acesso em: 21 mai. 2013.

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, dar parcial provimento ao recurso especial, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com a Sra. Ministra Relatora. Ausentes, ocasionalmente, os Srs. Ministros Massami Uyeda e Sidnei Beneti. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.²⁹²

Neste caso, deve-se entender pela expressão 'dívida líquida', obrigação certa com prestação determinada, e por 'instrumento', documento formado para registrar um dever jurídico de prestação.²⁹³

Hamilton Quirino Câmara, defensor assumido da prescrição quinquenal das taxas de condomínio, afirma categoricamente encontrarem estas, na convenção e nas assembleias, substâncias necessárias para promoverem a sua liquidez, possibilitando, assim, a adoção do art. 206, § 5.º, inciso I, do Código Civil, como dispositivo suficientemente aplicável na tutela do instituto da prescrição, de âmbito condominial.²⁹⁴

Entende-se que a partir do inadimplemento das contribuições condominiais, pode o condomínio propor a ação de cobrança, sendo recomendável ajuizá-la somente após três meses do atraso, aproveitando-se deste período para executar a cobrança amigável, ainda na esfera extrajudicial. Já em relação ao prazo prescricional das taxas condominiais, entende-se como sendo de dez anos, nos termos do art. 205 do novo Código Civil.²⁹⁵

Diante de tanta incerteza, deve o condomínio se preocupar com a atualização do cadastro de seus proprietários com o fito de evitar a insurgência de prescrição, pois, sabe-se que a simples propositura da ação em si não interrompe a

²⁹² BRASIL. Superior Tribunal de Justiça, 2012. grifo nosso.

²⁹³ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Decisão. **Cobrança de dívidas condominiais prescreve em cinco anos**. Disponível em: <http://www.stj.gov.br/portal_stj/publicacao/engine.wsp?tmp.area=398&tmp.texto=103096>. Acesso em: 21 mai. 2013.

²⁹⁴ CÂMARA, Hamilton Quirino. **Hamilton Quirino advogados**. Disponível em: <<http://www.hamiltonquirino.com.br/artigos.htm>>. Acesso em: 25 mai. 2013.

²⁹⁵ SECOVI-SP. **Perguntas e respostas**: direito civil. Disponível em: <<http://www.secovi.com.br/condominios/perguntas-e-respostas-direito-civil/>>. Acesso em: 27 mai. 2013.

prescrição da obrigação, o que acontece unicamente e exclusivamente mediante a citação positiva do devedor.²⁹⁶

De todo o modo, diante de grande controvérsia que cerca o assunto, deve o condomínio se precaver no tocante a prescrição de seus créditos, propondo o mais rapidamente possível à referida ação de cobrança das taxas condominiais, evitando, assim, ver-se envolto na clássica máxima jurídica *dormientibus non succurrit jus*²⁹⁷, eis que, verdadeiramente, em razão da inércia e no tocante a dualidade de entendimentos acerca da prescrição das taxas condominiais, pode, sim, ocorrer à prescrição da cobrança das taxas de condomínio.

²⁹⁶ SOUZA, Cristiano de. **Prescrição da dívida condominial**. Disponível em: <<http://www.sindiconet.com.br/8287/Informese/Cristiano-de-Souza/Prescriao-da-divida-condominial>>. Acesso em: 27 mai. 2013.

²⁹⁷ Brocado Latino: **o direito não socorre os que dormem**.

5 CONCLUSÃO

Na presente pesquisa, observou-se em relação ao direito de propriedade, serem muitos os obstáculos impostos ao seu pleno exercício, devendo o seu titular atentar para a sua correta utilização, respeitando sua função social e as restrições impostas pelos interesses particulares preconizados nos direitos de vizinhança.

Viu-se, igualmente, que apesar de possuir caráter eminentemente absoluto, permitindo ao seu detentor defendê-la *erga omnes*, pode este, em razão da realização de bem coletivo, ver-se desta destituído através de processo de desapropriação por necessidade pública, utilidade pública e privada.

Estudou-se, também, a divisão da propriedade em condomínio, trazendo para o campo de conhecimento as três principais modalidades de condomínio abrangidas pelo código Civil.

Da primeira delas, o condomínio voluntário ou convencional, restou bastante clara a ideia de sua instituição por ato *inter vivos* resultante da exteriorização da vontade das partes.

Em contra partida, extraiu-se do condomínio necessário o entendimento de que sua origem ocorre em decorrência de relações jurídicas, sendo, portanto, nascido por imposição de lei.

Considerada a mais importante das modalidades de condomínio amparada pelo Código Civil, o condomínio edilício, também conhecido por condomínio horizontal, condomínio em planos horizontais ou propriedade em edifícios, caracteriza-se por convergir em si duas espécies distintas de propriedade, uma exclusiva, representada nas unidades autônomas, outra comum, representada nas áreas de uso comum dos condôminos, dita indivisa, sendo defeso a qualquer dos condôminos lhe individualizar o uso excluindo os demais consortes.

Nesta espécie de comunhão coletiva e simultânea de direitos e deveres, proprietários se veem obrigados a conviver dentro dos limites impostos pela lei, primando pelos bons costumes e pelas regras sadias de convivência social, não podendo utilizar o imóvel de forma a causar desassossego ou a expor os demais comunheiros a riscos, tampouco, desvirtuar sua finalidade, encontrando na lei e na regulação da Convenção e do Regimento Interno os parâmetros deste inter-relacionamento.

Entretanto, prevê a lei inúmeras penalidades para os condôminos que desrespeitem suas obrigações, impondo-lhes sanções punitivas pelo seu inadimplemento, tais como o pagamento de juros e multa moratórios, multa de até cinco vezes do valor da contribuição pelo reiterado descumprimento dos deveres de condômino, e para aqueles que agirem de forma antissocial, prejudicando a boa convivência entre os demais vizinhos, multa de até dez vezes o valor da contribuição.

Ao final, viu-se a questão da prescrição das taxas de condomínio, resultando contra senso de entendimentos quanto à aplicabilidade dos artigos 205 e 206, § 5.º, inciso I, do Código Civil.

Quanto a isto, constatou-se haverem duas correntes distintas de pensamento. Uma afirmando que a prescrição das taxas de condomínio se dá com base na regra geral do artigo 205, estipulada em dez anos e, a outra, alicerçada na tese de que as taxas de condomínios estão devidamente embasadas na convenção e nas assembleias, portanto, apuradas e distribuídas entre os condôminos através da fração ideal de cada unidade, e, por conseguinte, cedendo-lhes à devida liquidez, estipulando-as em decorrência deste fato, vigentes a partir de cinco anos do inadimplemento.

Todavia, do referido embate de entendimentos, ressaltou-se a ideia de ser o artigo 205 do Código Civil o dispositivo mais adequado na determinação da prescrição da cobrança das taxas de condomínio, uma vez que as assembleias por vezes aprovam rateios e despesas, sem, contudo, apontar-lhes o valor, não lhes conferindo liquidez, bem como por se entender ser a Convenção documento meramente normativo, não se prestando como objeto caracterizador de fonte obrigacional.

REFERÊNCIAS

ANGÉLICO, Américo Izidoro. **Condomínio no novo Código Civil**. 3. ed. atual. e aumentada. São Paulo: Editora Juarez de Almeida, 2005.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Bem de família**: com comentário à Lei 8.009/90. 5 ed. rev., ampl. e atual. com o novo código civil brasileiro. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2002.

BRASIL. **Código de processo civil e Constituição federal**. 38. ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/principal.htm>. Acesso em: 20 abr. 2013.

BRASIL. **Decreto-lei n.º 227, de 28 de fevereiro de 1967**. Dá nova redação ao Decreto-lei n.º 1.985, de 29 de janeiro de 1940. (Código de Minas). Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0227.htm>. Acesso em: 20 abr. 2007.

BRASIL. **Decreto-Lei n.º 3.365 de 21 de junho de 1941**. Dispõe sobre desapropriações por utilidade pública. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del3365.htm>. Acesso em: 25 abr. 2013.

BRASIL. **Lei nº 3.071, de 1.º de janeiro de 1916**. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm>. Acesso em: 12 mai. 2013. Revogado pela Lei n.º 10.406, de 2002.

BRASIL. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm>. Acesso em: 2 mai. 2013.

BRASIL. **Lei n.º 8.009, de 29 de março de 1990**. Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8009.htm>. Acesso em: 19 mai. 2013.

BRASIL. **Lei n.º 9.605, de 12 de fevereiro de 1998**. Dispõe sobre as sanções penais e administrativas derivadas de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9605.htm>. Acesso em: 20 abr. 2013.

BRASIL. **Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm>. Acesso em: 20 abr. 2013.

BRASIL. **Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004**. Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de

Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm>. Acesso em: 10 mai. 2013.

BRASIL. **Lei n.º 12.651, de 25 de maio de 2012.** Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nºs 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nºs 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2012/Lei/L12651.htm>. Acesso em: 20 abr. 2013.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Decisão. **Cobrança de dívidas condominiais prescreve em cinco anos.** Disponível em: <http://www.stj.gov.br/portal_stj/publicacao/engine.wsp?tmp.area=398&tmp.texto=103096>. Acesso em: 21 mai. 2013.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n.º 1139030/RJ**, Relatora: Min. Nancy Andrighi. Brasília, DF, 8 de setembro de 2012. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/doc.jsp?id=1125856>>. Acesso em: 27 mai. 2013.

BRASIL. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. **Apelação Cível n.º 1.0672.10.003784-1/001**, Relator: Desemb. Cabral da Silva, Belo Horizonte, MG, 18 de janeiro de 2011. Disponível em: <<http://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaPalavrasEspelhoAcordao.do?&numeroRegistro=3&totalLinhas=3&paginaNumero=3&linhasPorPagina=1&palavras=prescri%E7%E3o%20taxas%20condom%EDnio&pesquisarPor=ementa&pesquisaTesouro=true&orderByData=1&listaOrgaoJulgador=1-10&listaRelator=2-2872224&referenciaLegislativa=Clique%20na%20lupa%20para%20pesquisar%20as%20refer%EAncias%20cadastradas...&pesquisaPalavras=Pesquisar&>> Acesso em: 24 mai. 2013.

CÂMARA, Hamilton Quirino. **Hamilton Quirino advogados.** Disponível em: <<http://www.hamiltonquirino.com.br/artigos.htm>>. Acesso em: 25 mai. 2013.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil: direito das coisas; direito autoral.** 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2009.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas.** 22. ed. rev. e atual. de acordo com a Reforma do CPC. São Paulo: Saraiva, 2007. 4 v.

_____. **Curso de direito civil brasileiro: teoria geral das obrigações.** 27. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2012. 2 v.

DOWER, Nelson Godoy Bassil. **Curso moderno de direito civil: direito das coisas.** São Paulo: Nelpa Edições Jurídicas Ltda. 4 v.

FACHIN, Luiz Edson. **Comentários ao Código Civil**: parte especial. direito das coisas. São Paulo: Saraiva, 2003. v. 15.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENWALD, Nelson. **Direito reais**. 3. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.

FERNANDES, Dâmaris Borges; FERREIRA SOBRINHO, Noalle; LIMA, Vanessa Souto. **Condomínio geral e edifício**. Disponível em: < <http://www.webartigos.com/artigos/condominio-geral-e-edificio/23984/#ixzz2TejcsPD1>>. Acesso em: 18 mai. 2013.

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 18 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

_____. **Obrigações**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense. 1996.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: direito das coisas: 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2011. 5 v.

_____. **Direito civil brasileiro**: direito de família: 6. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2009. 6 v.

_____. **Direito civil brasileiro**: parte geral. 7. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2009. 1 v.

LISBOA, Roberto Senise. **Manual de direito civil**: teoria geral do direito civil. 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2003. v. 1.

LOPES, João Batista. **Condomínio**. 8. ed. rev., atual. e ampliada pelo novo Código Civil, Lei n.º 10.406, de 10.01.2002, em vigor desde 11.01.2003. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2003.

LOUREIRO, Guilherme Luiz. **Direitos reais**: à luz do Código Civil e do direito registral. São Paulo: Método, 2004.

MALUF, Carlos Alberto Dabus; MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. **O condomínio edilício no Código Civil**. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2005.

MARMO, Roberto Kaisserlian. **Direito civil**: direito das coisas. São Paulo: Harbra, 2004.

MATHIAS, Maria Ligia Coelho. **Direito civil**. direitos reais. Série leituras jurídicas: provas e concursos. São Paulo: Atlas. v. 5.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito das coisas**. 3. ed. rev., ampl. e atual. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.

MIRANDA, João Damasceno Borge de. **Prescrição de taxa de condomínio**. Disponível em: <http://www.oab.org.br/editora/revista/revista_07/anexos/prescricao_taxa_de_condominio.pdf>. Acesso em: 21 mai. 2013.

MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de direito civil 3: direito das coisas**. 42. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**: 2. ed. rev., atual. e ampl. de acordo com a Lei de usucapião especial urbana por abandono do lar – Lei 12.424/2011. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. Direitos reais. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. 4. v.

PEREIRA, Tarlei Lemos. **Responsabilidade Civil em Condomínios**. Escola Paulista de Magistratura - EPM. Disponível em: <<http://www.epm.tjsp.jus.br/Internas/ArtigosView.aspx?ID=11666>>. Acesso em: 14 abr. 2013.

PRATES, Clyde Werneck. **Manual prático do condomínio**. 1. ed. Curitiba:Juruá, 2007. 3. tir.

QUEIROZ, Luiz Fernando de. **Condomínio em foco**: questões do dia a dia. Curitiba: Bonijuris, 2012.

_____. **Legislação do condomínio**: coletânea prática. 2. ed. rev. e atual. Curitiba: Bonijuris; JM Editora, 2011.

_____. **Cota prescreve em 10 anos**. vida em condomínio. Disponível em:<<http://www.icnews.com.br/2010.06.23/justica-direito/luiz-fernando-de-queiroz/vida-em-condominio-%E2%80%93-cota-prescreve-em-10-anos/>>. Acesso em: 24 mai. 2013.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

RODRIGUES, Silvio. **Direito civil**: direito das coisas. 28. ed. rev. e atual. de acordo com o novo Código Civil (Lei n. 10.406, de 10-1-2002). São Paulo: Saraiva, 2009.

_____. **Direito Civil**: parte geral das obrigações. 30 ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

SOUZA, Cristiano de. **Prescrição da dívida condominial**. Disponível em: <<http://www.sindiconet.com.br/8287/Informese/Cristiano-de-Souza/Prescriao-da-divida-condominial>>. Acesso em: 27 mai. 2013.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**. 2. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Método, 2012.

_____.; SIMÃO, José Fernando. **Direito civil**: direito das coisas. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Método, 2009.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: direitos reais. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013. 5 v. Coleção direito civil.

_____. **Direito de civil:** direito de família. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013. 5 v. Coleção direito civil.

WALD, Arnaldo. **Direito civil:** direito das coisas. 12. ed. reformulada. São Paulo: Saraiva, 2009.