

 MIGUEL ZAIM

SÍNTESE DO DIREITO CONDOMINIAL CONTEMPORÂNEO



COLABORADOR:
VITHOR CÉSAR ALMEIDA

MIGUEL ZAIM

***SÍNTESE DO DIREITO
CONDOMINIAL
CONTEMPORÂNEO***

1ª Edição
Serata Editora
Cuiabá, MT | 2019

Folha para ser realizado a ficha catalográfica

Aos meus pais,

*in memorin Jaleil Zaim e Lurdes Zaim, que desde o início, com muito carinho e apoio,
não mediram esforços para que eu chegasse até esta etapa da minha vida.
Que falta vocês me fazem!*

*A todos os meus amados filhos, que a cada dia, renovam a alegria em continuar
a enfrentar os desafios da vida.*

*A minha amada esposa, Lígia Zaim, pessoa que amo partilhar a vida.
Com você tenho me sentido mais vivo de verdade. Obrigado pelo carinho,
a paciência e por sua capacidade de me trazer paz na correria de cada dia.*

Ao estimado amigo

e proprietário da Imobiliária e Construtora São Benedito (Grupo Maluf), Marcos Antonio Maluf, que há 22 anos, me confiou a missão de instituir condomínios e revisar a convenção e o regimento interno dos empreendimentos laçados pelo grupo.

Talvez não existam palavras suficientes e significativas que me permitam agradecer a você com justiça, com o devido merecimento. Mas é tudo que posso fazer, usar palavras para agradecer.

Hoje, passados mais de 100 condomínios, olho para trás e vejo que o caminho trilhado de aprendizado e aperfeiçoamento constantes, ao lado de um grande amigo saiba que sua ajuda e apoio foram muito importantes para mim, e nunca vou esquecer tudo que você fez por mim

Muito obrigado!

Com todo o carinho e de coração eu agradeço, e para sempre minha gratidão.

Ao Presidente

da Ordem dos Advogados do Brasil Seccional Mato Grosso, Leonardo Pio da Silva Campos, que teve a sensibilidade de reconhecer a importância e expansão do Direito Condominial no Estado de Mato Grosso e no Brasil.

Somos gratos pela confiança em nós depositada, em presidir os trabalhos da Comissão de Direito Condominial.

Não poderíamos deixar de agradecer

Ao presidente da Comissão de Direito Condominial de São Paulo, Otávio Celso Furtado Nucci, pelo apoio que nos concedeu para criamos a Comissão de Direito Condominial em nosso estado;

A grande amiga Ana Luiza Pretel, com quem tive a oportunidade de debater ideias e trocar experiências, bem como, pelas valorosas contribuições quanto a mediação condominial;

Aos Amigos Alfredo Scaff Filho, Alexandre Dias da Rocha Franco, Fábio Hanada, Mário Galvão e Lúcio Flávio Joichi.

INTRODUÇÃO

É público e notório que, nos últimos anos, o mercado imobiliário brasileiro revelou-se inconstante e passou por duas fases distintas: a primeira, com a economia do país em alta, experimentou forte crescimento e um período de prosperidade; já a segunda, com a desaceleração da economia brasileira nos anos mais recentes, apresentou um declínio significativo no ramo.

Ainda assim, em decorrência dos mais variados fatores de ordem externa, as pessoas tem optado cada vez mais por viver em condomínios, buscando sossego, salubridade e segurança que estes empreendimentos normalmente oferecem aos seus moradores. E, por conseguinte, um grande mercado é criado para atender os anseios dos condôminos.

Com isso, é certo que as operações e negociações envolvendo condomínios tornam-se cada vez mais complexas e intrincadas, justamente por ser um ambiente de natureza coletiva, o que exige de todos aqueles envolvidos (Síndicos, Condôminos, Funcionários, Advogados, Administradoras, entre outros) estejam preparados para as mais diversas situações.

Diante deste cenário, é clara a necessidade de conhecimento específico e atualizado por parte do profissional que irá atuar com os condomínios; todos aqueles que atuam com condomínios, seja direta ou indiretamente, devem desenvolver habilidades e competências específicas, relacionadas à gestão, e, em especial, visando sempre o interesse e benefícios de toda a coletividade.

Como se vê, o Direito Condominial tornou-se um verdadeiro nicho de mercado, com oportunidades abertas a todos aqueles que se comprometerem a participar do universo condominial, desde que com a devida qualificação e o propósito de tornar os condomínios ambientes mais harmoniosos para todos que neles convivem.

Este livro que você leitor tem em mãos, tem por objetivo fornecer uma visão panorâmica do direito condominial, esclarecendo o texto legal, o posicionamento da doutrina e da jurisprudência acerca dos temas que cir-

cundam a vida em condomínios

Em linhas gerais, esta obra está dividida em partes, seguindo a estrutura do Código Civil - Lei Nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

Logo no início, fornecemos informações das quais reputamos necessárias para entender o direito condominial; na sequência, tratamos das disposições gerais sobre os condomínios, que compreendem desde a instituição do condomínio, constituição e temas da convenção, abordando os direitos e obrigações dos condôminos, entre outros temas.

Na terceira parte desta obra, examinamos a extensivamente a administração do condomínio, para, na sequência, adentrar nas assembleias, órgão representativo do interesse da coletividade; não poderíamos deixar de mencionar a importância dos auxiliares na gestão do condomínio.

Analisamos, ainda que brevemente, as disposições incorporadas pelo ordenamento jurídico através da Lei 13.465/2017, que criou duas novas modalidades de condomínios edilícios, quais sejam, condomínio de lotes, e condomínio urbano simples

Por fim, uma parte especialmente dedicada a todos aqueles que trabalham com o direito condomínio.

É importante lembrar que esta livro não esgota o assunto, ou a necessidade de sempre contar, ao seu lado, de bons profissionais, da área jurídica, da área de contabilidade e de engenharia.

Lembramos que toda a tomada de decisão deverá ser sopesada não apenas com base no conteúdo deste livro; deve-se levar em conta também o Convenção e o Regimento Interno, que são os documentos próprios de cada condomínio, sendo que os mesmos, pelo princípio da hierarquia das Leis, não podem contrariar as disposições do Código Civil.

CAPÍTULO UM

NOÇÕES INTRODUTÓRIAS

1. Síntese histórica dos condomínios	23
2. O direito condominial como ramo do direito imobiliário	29
3. Conceito de condomínio	32
4. Condomínio geral.....	34
5. Condomínio edilício.....	37
6. Direito condominial e legislação aplicável	42
6.1 Constituição da república federativa do brasil de 1988	42
6.2 Lei nº 4.591/1964.....	42
6.3 Código civil (lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002).....	43
6.4 Código de processo civil (lei 13.105 de 16 de janeiro de 2015):.....	44
6.5 Outras normas ordinárias	45
6.5.1 Código de trânsito brasileiro – CTB	45
6.5.2 Estatuto da pessoa com deficiência – EPD:	49
6.5.3 Consolidação das leis de trabalho – CLT	54
6.5.4 Lei nº 13.425, de 30 de março de 2017:.....	57
6.6 Leis estaduais e municipais.....	58
6.7 Convenção condominial.....	59
6.8 Regimento interno.....	59
6.9 Decisões de assembleia	63
7. O condomínio edilício.....	65

CAPÍTULO DOIS

DISPOSIÇÕES GERAIS DO CÓDIGO CIVIL

1. Instituição e registro do condomínio.....	75
2. Da constituição e da convenção do condomínio	82
2.1 Quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio	87
2.2 Forma de administração do condomínio	89
2.3 Competências das assembleias, sua forma de convocação e quorum exigido para as deliberações	91
2.4 As sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores	92
2.5 Regimento interno.....	94
2.6 Convenção por escritura pública ou particular.....	94

3.	Direitos dos condôminos.....	96
3.1	Usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;.....	97
3.2	Usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores	106
3.3	Votar nas deliberações da assembléia e delas participar, estando quite	109
4.	Deveres dos condôminos.....	113
4.1	Dever de contribuir para as despesas	117
4.1.1	Da natureza propter rem da obrigação condominial	122
4.2	Não realizar obras que comprometam a segurança da edificação.....	129
4.3	Não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e das esquadrias internas	131
4.4	Dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação	139
4.5	Não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes	140
4.5.1	Teorias do uso normal e anormal da propriedade aplicada aos condomínios	143
4.5.2	Sossego, salubridade, segurança e bons costumes	146
4.6	A figura do abuso de direito nos condomínios	150
4.7	Da penalidade moratória	152
4.8	Da penalidade cominatória.....	161
5.	O descumprimento reiterado das obrigações condominiais.....	164
5.1	Penalidade pelo reiterado descumprimento dos deveres:.....	164
5.2	Do condômino antissocial.....	167
5.2.1	Do condômino antissocial na legislação estrangeira.....	172
5.2.2	Da figura do devedor contumaz como condômino antissocial.....	173
6.	Do aluguel e venda de garagem	180
7.	Da inseparabilidade dos direitos às partes comuns da unidade autônoma.....	185
8.	A utilização de partes comuns de forma exclusiva e as despesas decorrentes.....	189
8.1	A utilização de área comum de forma individual.....	189
8.2	As despesas relativas ao uso exclusivo de partes comuns.....	193
9.	Das obras em condomínio.....	196
9.1	Das benfeitorias.....	197
9.1.1	Voluptuárias:.....	197
9.1.2	Úteis:	198
9.1.3	Necessárias:.....	198
9.2	Da realização de obras nas partes comuns em acréscimo às já existentes	204
9.3	Da construção de um novo pavimento	205
9.4	Normas da ABNT.....	206

10. Do terraço de cobertura.....	212
11. Dos débitos da unidade	216
12. Do seguro do edifício.....	220

CAPÍTULO TRÊS

DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

1. Considerações introdutórias.....	225
2. Natureza jurídica	227
3. Da eleição do síndico	229
4. Das atribuições do síndico	234
4.1 Convocar assembleia dos condôminos.....	236
4.2 Do poder de representação na defesa dos interesses comuns	237
4.3 Do dever de comunicar os fatos relevantes à assembleia	240
4.4 Cumprir estatutos e executar decisões	241
4.5 Zelar pelo funcionamento, conservação, guarda e prestação de serviços e coisas comuns.....	243
4.5.1 Reformas: a abnt nbr 16280:2014.....	245
4.5.2 A manutenção e gestão predial.....	249
4.6 Da responsabilidade civil do síndico.....	257
4.7 Responsabilidade criminal	266
4.8 Da responsabilidade trabalhista.....	268
4.8.1 Dicas para a contratação de funcionários.....	271
4.8.2 Gestão de funcionários:.....	271
4.8.3 Normas regulamentadoras ministério do trabalho	274
4.9 Elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano.....	276
4.10 Cobrar contribuições e impor multa aos condôminos.....	279
4.11 Prestar contas à assembleia	287
4.11.1 Gestão de contabilidade/financeira:	289
4.12 Contratar e manter em dia o seguro da edificação	291
5. Dos requisitos para ser síndico.....	293
5.1 A capacidade civil do síndico e o estatuto da pessoa com deficiência	294
5.2 A aplicação da lei da ficha limpa aos condomínios.....	295
5.3 Das inelegibilidades e sua aplicação aos condomínios	297
6. Do síndico condômino	301
7. Da representação do condomínio por terceiros.....	303
7.1 Da representação do condomínio pelo síndico profissional.....	304

8.	A regulamentação do síndico profissional.....	312
8.1	A liberdade de profissão na constituição federal	312
8.2	O necessário exame de proporcionalidade de limitação ao exercício profissional	314
9.	Do subsíndico.....	317
10.	Da remuneração do síndico.....	320
11.	Aspectos previdenciários em relação ao síndico.....	324
12.	Destituição do síndico.....	328
13.	A corrupção nos condomínios e o compliance.....	336
13.1	O combate à corrupção no ambiente condominial.....	337

CAPÍTULO QUATRO

DAS ASSEMBLEIAS

1.	Considerações iniciais.....	341
2.	Da assembleia de constituição do condomínio	343
3.	Da assembleia geral ordinária	346
4.	Da assembleia geral extraordinária	350
5.	Convocação da assembleia.....	352
6.	Ordem dos trabalhos na assembleia	357
6.1	Dos preparativos para a realização da assembleia	357
6.1.1	Da convocação	357
6.1.2	Dos condôminos aptos a participar ou votar em assembleia.....	358
6.1.3	Pontos polêmicos acerca da votação em assembleia.....	359
6.2	Da assembleia propriamente dita	364
6.3	Dos debates	366
6.4	Dos procedimentos de registro da assembleia	367
6.4.1	Ata	367
6.4.2	Do registro da ata em cartório.....	370
6.4.3	Questões frequentes sobre a ata	371
7.	Dos procedimentos de votação e participação das assembleias.....	375
7.1	Da manifestação verbal	375
7.2	Da manifestação por escrito	376
7.3	Possibilidade de revogação	377
7.4	Outros aspectos importantes da assembleia	377
7.4.1	Da assembleia virtual.....	377
7.4.2	Da assembleia permanente ou em aberto	380

7.4.3	Qual o prazo para impugnar as deliberações da assembleia?	381
7.4.3.1	Início do prazo para impugnação e assembleia e condomínio.....	387
7.4.3.2	Prescrição e decadência.....	388
8.	Quorum	393

CAPÍTULO CINCO

DOS AUXILIARES DA GESTÃO DO CONDOMÍNIO

1.	Do conselho fiscal	405
2.	Do conselho consultivo	409
3.	Outros órgãos	412

CAPÍTULO SEIS

EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO

1.	Da extinção do condomínio	415
2.	Destruição (total ou parcial) e ruína.....	417
3.	Extinção por desapropriação	420
4.	Confusão	422

CAPÍTULO SETE

LEI Nº 13.465/2017 CONDOMÍNIO DE LOTES E CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

1.	Condomínio de lotes	425
1.1	A fração ideal nos condomínios de lote.....	427
1.2	O rateio de despesas no condomínio de lotes.....	429
2.	Condomínio urbano simples	438

CAPÍTULO OITO

ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS

1.	Introdução	443
2.	A importância da figura do advogado na instituição do condomínio.....	445
3.	O mercado de trabalho para advogados:	447
3.1	Assessoria extrajudicial.....	448
3.2	Assessoria judicial.....	449
3.3	Para administradora de condomínios:	449

3.4	Assessoria para construtora e incorporadoras	450
4.	Código de processo civil (lei 13.105 De 16 de janeiro de 2015)	451
4.1	Atos do poder judiciário em condomínio	452
4.2	O débito condominial em face do cpc de 1973	455
4.3	O débito condominial como título executivo extrajudicial	457
4.4	Tutela processual dos direitos de vizinhança	464
4.4.1	Ações indenizatórias	464
4.4.2	Ação de nunciação de obra nova	465
4.4.3	Ações demarcatórias e divisórias	466
4.4.4	Ação de dano infecto	468
5.	Da ação de exclusão do condômino antissocial	470
6.	Demais ações que marcam a vida de um condomínio	475
6.1	Ação anulatória de assembleia condominial (por não preencher os requisitos do código civil, convenção e regimento interno)	475
6.2	Ação declaratória de nulidade de cláusula de convenção e/ou regimento interno	478
6.3	Ação de obrigação de fazer e não fazer – obras	481
6.4	Ação de prestação de contas	483
6.5	Ação de apresentação de documentos	486
6.6	Ação de danos morais	488
6.7	Ação de execução e cobrança de taxas	492
6.8	Denúnciação da lide	504
6.9	Ação regressiva	505
7.	Métodos alternativos de solução dos conflitos aplicados aos condomínios	506
7.1	A arbitragem	508
7.2	Negociação	513
7.3	A mediação	514
7.4	Conciliação	518
8.	Da responsabilidade civil do condomínio	519
8.1	A responsabilidade civil objetiva por danos oriundos de coisas lançadas dos prédios	523
8.2	Responsabilidade pelos furtos ocorridos na garagem do condomínio	525
8.3	Responsabilidade pela queda de elevadores	528
9.	Ações criminais	530
9.1	Apropriação indébita	530
9.2	Calúnia, injúria e difamação contra o síndico	534
9.3	Contravenção penal – tumulto em assembleia	540

9.4 Alterar documento particular	541
10. Multipropriedade – uma nova modalidade de condomínio.....	543

CAPÍTULO UM

NOÇÕES INTRODUTÓRIAS



1. SÍNTESE HISTÓRICA DOS CONDOMÍNIOS

Inicialmente, vejamos a etimologia das expressões:

TERMO	SIGNIFICADO
<i>Cum</i>	Conjuntamente
<i>Dominum</i>	Domínio
<i>Aedilitium</i>	Edificação
Condomínio Edílio	Copropriedade da qual constam unidades privativas autônomas, de uso exclusivo, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

O instituto da propriedade horizontal tem origem segundo alguns autores em épocas muito remotas, como na cidade da Babilônia (há 2.000 anos a.c.). no Egito antigo e na Grécia, também se conheciam edificações com mais de um titular ou vários moradores¹.

Outra origem muito importante foi o período da Roma Antiga; nesse período, ao lado do conceito de propriedade, surgiram também conceitos de copropriedade (*condominium*) e as teorias subjetivistas sobre a posse, como poder de fato (apreensão física) e intenção de possuir e dispor de uma

¹ RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio edilício e incorporação imobiliária*. 6. Ed. rev. atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 8.

coisa corpórea (conjugando os elementos *animus* e *corpus*).

Era a situação jurídica na qual duas ou mais pessoas se tornavam proprietárias de um mesmo imóvel (communio). Cada condômino possuía uma quota ideal sobre o mesmo bem. Se, por ventura, algum deles abandonasse sua parte, esta acrescia às demais (jus adcrendi²).

Nessa época, havia a figura da *casa geminada*, onde mais de uma família vivia sem exercer em comum direitos sobre o todo. A divisão da propriedade não é material, mas idealizada. Os co-titulares do direito de propriedade exercem-no ao mesmo tempo em quotas ideais sobre a propriedade indivisa, ficando os benefícios, direitos e obrigações divididos entre os condôminos.

A população da época homem desenvolvia primordialmente a atividade agrícola. Justamente em razão dessa condição surgiram duas espécies de propriedade: a comum, pertencente ao grupo, e as particulares, destinadas às famílias. Essas são justamente as duas formas de propriedade coletiva existentes no direito romano, a da *gens* e a da família.

Outro marco de grande importância ocorreu na França, após a revolução de 1789, e como consequência dos processos de industrialização, ocorreu um rápido crescimento da população, bem como, aumento do fluxo migratório do campo para a cidade, ocasionando uma grande crise habitacional.

O Código Civil Francês pós-revolução de 1789, também chamado pela doutrina de Código Napoleônico, legislação que “*traduz os pendores de seu tempo e sintetiza as ideias-forças do direito no século XIX*”³ estabelecia que, se os diferentes andares de uma casa não pertencessem ao mesmo proprietário, se os títulos de propriedade não regulararem o modo de reparação e reconstrução deveriam ser suportados por todos, por inteiro, e do teto, na proporção do valor de seu andar, cabendo a cada um seu respectivo piso, e a cada um a escada do andar inferior (art. 664 Código de Napoleão). Disso, é possível extrair duas consequências:

a primeira, que não era desconhecida do legislador do século passado a proprie-

2 ROLIM, Luiz Antonio. *Instituições de direito romano*. 3. ed. rev. São Paulo: editora Revista dos Tribunais, 2008. p.211 e 212.

3 PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*: 11. ed. rev., atual. e ampli. segundo a legislação vigente – Rio de Janeiro : Forense, 2017. P. 08

dade horizontal; e a segunda, que esse tipo de divisão não preocupava em especial o jurista. Entretanto, quando surgiu a necessidade de se adotar a construção de edifícios mais modernamente, o art. 664 revelou-se insuficiente⁴.

As Ordenações Filipinas, aplicável ao Brasil colônia, estabeleceu figura semelhante ao dispositivo francês. Nesse sentido,

O regramento acerca dos edifícios e das servidões do Brasil colonial também derivava das Ordenações do Reino. Essas normas estavam inclusas no título que regulava a função dos almotacés, um tipo de oficial que atuava no âmbito do município para supervisionar o mercado, os pesos e medidas, os aspectos construtivos e sanitários das cidades e vilas. Nesse sentido, o Título LXVIII (Dos Almotacés), §§ 22 a 42, do Livro I das Ordenações Filipinas, regulava o conteúdo do direito de construção, de servidão, de vizinhança e uma forma ainda rudimentar do direito de condomínio. No § 34, as Ordenações determinavam que se a casa pertence a dois senhórios, a um pertence o sótão e ao outro o sobrado. Essa era a previsão das Ordenações para a divisão da propriedade imobiliária por andares.⁵

Em decorrência da crise de habitação, logo depois da 1ª Guerra Mundial, houve a diminuição na oferta de imóveis aumentando a incidência do inquilinato, reduzindo o número das edificações.

O Código Civil de 1916, denominado de Código Beviláqua, nada dispôs acerca da propriedade edilícia, disciplinando apenas, dentro do direito de vizinhança, acerca da “casa da parede-meia” (parede comum a duas edificações que estão uma ao lado da outra).

Além do disciplinamento sistemático da propriedade, sua aquisição e extinção, e do direito de vizinhança, aí incluso o direito de construir, o Código Civil disciplinava o condomínio. Esse regramento destinou-se ao tratamento jurídico das comunhões “pro indiviso”. Condomínio era, na definição do art. 623 do Código de 1916, sinônimo de propriedade comum ou compropriedade, como fora chamado na Consolidação das Leis Cíveis de Carlos de Carvalho. O Código trazia, de forma ordenada, o disciplinamento dos direitos e deveres dos condôminos (arts. 623 a 634), da administração do condomínio (arts. 635 a 641) e do condomínio em paredes, cercas, muros e valas (arts. 642 a 645). No entanto, quanto ao condomínio em

4 PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**: 11. ed. rev., atual. e ampli. segundo a legislação vigente – Rio de Janeiro : Forense, 2017. P. 38

5 SANTOS, Lourdes Helena Rocha dos. CASTRO, Fabio Caprio Leite de. A evolução histórica e os novos horizontes da incorporação imobiliária e do condomínio edilício no direito brasileiro. Revista Síntese Direito Imobiliário. Edição 29 – Set/Out 2015. Páginas 73 a 102. Disponível em <https://sindicolegal.com/a-evolucao-historica-e-os-novos-horizontes-da-incorporacao-imobiliaria-e-do-condominio-edificio-no-direito-brasileiro/> acesso em 07.11.18

prédios e edificações, ou condomínio horizontal, o Código simplesmente silenciou, assim como silenciou sobre a incorporação como negócio jurídico singular⁶.

No Brasil, o condomínio edilício foi inicialmente normatizado pelo Decreto 5.481, de 25/06/1928, permitindo, então que os prédios de mais de cinco andares, construídos com cimento armado e divididos em apartamentos ou escritórios de, no mínimo, três peças cada, se constituído em propriedade autônomas, designadas numericamente e averbadas no registro de imóveis. O decreto estabeleceu também regras básicas no que tange a administração, e foram incorporadas posteriormente por outras legislações. No entanto, carecia de personalidade jurídica. Posteriormente, a Lei 285 de 05/06/1948 reduziu para até dois pavimentos.

Caio Mário da Silva Pereira atento a realidade social que o circundava, escreveu em brilhantes palavras que permanecem atuais:

“(...) a crise habitacional, que mais do que nunca tem assolado o mundo contemporâneo, provocada pelos fatores mais desencontrados: de um lado, o movimento migratório, deslocando massas contínuas de população das zonas rurais para os centros urbanos, em busca de melhores meios de vida, ou atraídas pelo recrutamento das suas atividades, ou tragadas na voragem do industrialismo; de outro lado, duas guerras dentro de meio século, provocando em alguns países a demolição, e em outros apenas a falta de construção de prédios, capazes de proporcionar acomodação residencial ou comercial a toda a gente; e, sobrepondo-se a estas causas, a elevação salarial, o encarecimento de materiais, a dificuldade de novas edificações e a extrema alta dos preços dos terrenos(...)”⁷

A Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, inteiramente baseada no anteprojeto de autoria do Professor Caio Mário da Silva Pereira, denominada “Lei de Condomínios e Incorporações”, consignando a concepção moderna da propriedade horizontal com o objetivo de fomentar e estimular a Construção Civil, marcando ambos os institutos, **Incorporação e Condomínios** no sistema jurídico do País.

6 SANTOS, Lourdes Helena Rocha dos. CASTRO, Fabio Caprio Leite de. A evolução histórica e os novos horizontes da incorporação imobiliária e do condomínio edilício no direito brasileiro. Revista Síntese Direito Imobiliário. Edição 29 - Set/Out 2015. Páginas 73 a 102. Disponível em <https://sindicolegal.com/a-evolucao-historica-e-os-novos-horizontes-da-incorporacao-imobiliaria-e-do-condominio-edilicio-no-direito-brasileiro/> acesso em 07.11.2018

7 PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**: 11. ed. rev., atual. e ampli. segundo a legislação vigente - Rio de Janeiro : Forense, 2017. P. 33.

O seu art. 1.º inscreve nesse regime toda edificação ou conjunto de edificações, de um ou de vários pavimentos, sem cogitar do número de peças de cada unidade e independentemente da sua natureza residencial ou não residencial. Nesse sentido comenta Caio Mário da Silva Pereira:

“A Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, consignou a concepção moderna da propriedade horizontal. O seu art. 1.º inscreve nesse regime toda edificação ou conjunto de edificações, de um ou de vários pavimentos, sem cogitar do número de peças de cada unidade e independentemente da sua natureza residencial ou não residencial”⁸.

Por fim, o Código Civil de 2002 regulamenta não só o condomínio em geral, considerado clássico, em que se encontram o condomínio voluntário e o necessário, mas também o condomínio edilício ou em planos horizontais, pois tal fenômeno já era uma realidade em todo o país.

Fácil é perceber que as linhas mestras e os princípios consagrados na Lei n. 4.591/1964 foram preservados com pequenas adaptações que se mostram necessárias diante das transformações urbanas e econômicas. Logo após o advento do Código Civil de 2002, e justamente por ter ele incorporado ao seu texto a disciplina jurídica do condomínio edilício, acirrada polêmica doutrinária se travou, entendendo uma primeira vertente que havia sido revogado o Título I da Lei n. 4.591/1964, em razão da regra inserta no art. 2.º, § 1.º, da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, enquanto a corrente contrária sustenta que foram apenas revogados os dispositivos que colidem com o Código. Consolidou-se o primeiro entendimento, ao qual também aderimos, o que sempre nos pareceu mais técnico⁹.

Para nós, o Código Civil derogou tacitamente¹⁰ os dispositivos expressos nos artigos 1º ao 27 da Lei 4.591/1964, pois, conforme Art. 2º, §1º da Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro – LINDB¹¹, regulou inteiramente matéria versada pela lei anterior.

8 PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**: 11. ed. rev., atual. e ampli. segundo a legislação vigente – Rio de Janeiro : Forense, 2017. P. 42 e 43

9 Comentários dos atualizadores da obra do Caio Mário da Silva Pereira, Sylvio Campanema de Souza e Melhim Namem Chalhoub, no livro **Condomínio e Incorporações**, comentando o item 31-C. PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**: 11. ed. rev., atual. e ampli. segundo a legislação vigente – Rio de Janeiro : Forense, 2017. p. 50.

10 Revogação parcial de uma lei, por ato do poder competente. Pode ser expressa, quando menciona, claramente, a parte que está sendo anulada ou substituída; e tácita, quando colide o novo dispositivo com o que antes vigorava.

11 DECRETO-LEI Nº 4.657, DE 4 DE SETEMBRO DE 1942: Art. 2º Não se destinando à vigência temporária, a lei terá vigor até que outra a modifique ou revogue. § 1º A lei posterior revoga a anterior quando expressamente o declare, quando seja com ela incompatível ou quando regule inteiramente a matéria de que tratava a lei anterior.

Entretanto, importante esclarecer que, quanto aos aspectos não regulados pelo Código Civil, ainda se mantém em vigência, em especial as disposições da Lei n.º 4.591/1964 que concernem a incorporação imobiliária.

Em que pese o Código Civil regular inteiramente matéria tratada pela lei anterior, cumpre esclarecer que deve-se adotar a prática de interpretar esta norma à luz da Constituição, pois esta é a norma que elenca os fundamentos da República Federativa do Brasil.

Nesse sentido Anderson Schreiber nos esclarece alguns pressupostos teóricos fundamentais desse paradigma caracterizado como direito civil-constitucional:

*(i) natureza normativa da constituição; (ii) unidade de complexidade do ordenamento jurídico; (iii) interpretação com fins aplicativos (iv) reconhecimento da historicidade e funcionalização dos institutos jurídicos do direito privado*¹².

Corroborando a aplicação da Constituição em âmbito privado, e ressaltando o seu papel hermenêutico:

*A Constituição Federal, o Código Civil e a alteração da Lei de Condomínios e Incorporações pela Lei nº 10.931/2004 reforçaram ainda mais a proteção a esse interesse coletivo. Primeiramente, em razão da configuração de um novo horizonte hermenêutico onde ganham destaque os princípios da função social da propriedade, na Constituição Federal, e da função social do contrato, no Código Civil. Em segundo lugar, pela introdução de um novo instituto jurídico, o patrimônio de afetação, de modo que os condôminos possam dar continuidade à obra em caso de quebra do incorporador. Em todo condomínio e em toda incorporação imobiliária deverá imperar o interesse coletivo, para que a função social do contrato e a função social da propriedade cumpram a sua finalidade*¹³.

Todo ordenamento jurídico deve ser aplicado em cada caso concreto, o que significa que o interprete deve aplicar todos os princípios constitucionais em cada caso, balanceando-os de acordo com o caso. Com isso, deve-se adotar a prática da releitura do direito condominial visando à máxima realização do direito constitucional no âmbito privado.

12 SCHREIBER, Anderson. **Manual de Direito Civil Contemporâneo**. São Paulo. Saraiva Educação. 2018. 54.

13 SANTOS, Lourdes Helena Rocha dos. CASTRO, Fabio Caprio Leite de. A evolução histórica e os novos horizontes da incorporação imobiliária e do condomínio edilício no direito brasileiro. Revista Síntese Direito Imobiliário. Edição 29 – Set/Out 2015. Páginas 73 a 102. Disponível em <https://sindicolegal.com/a-evolucao-historica-e-os-novos-horizontes-da-incorporacao-imobiliaria-e-do-condominio-edilicio-no-direito-brasileiro/> acesso em 07.11.2018



2. O DIREITO CONDOMINIAL COMO RAMO DO DIREITO IMOBILIÁRIO

O direito imobiliário é o ramo do direito privado que cuida de estudar as normas que regulamenta a propriedade imóvel em todas as suas perspectivas, tais como, aluguel, a compra e venda de imóveis, a usucapião e os financiamentos da casa própria entre outros.

Nesse sentido, a lição da doutrina:

*Assim, podemos nos arvorar em conceituar o Direito Imobiliário como o **ramo do Direito – público e privado – que regulamenta e compõe as diversas relações jurídicas e os conflitos consequentes, que sejam inerentes à posse e propriedade imóvel, provenham de que ramo tradicional provierem**¹⁴.*

Direito Imobiliário é o “direito da coisa em movimento, em interação efetiva” entre duas áreas aparentemente distintas, a pública e a privada, regulando a relação do homem com os bens imóveis:

- Ao mesmo tempo, o direito imobiliário se tem como objeto às normas de Direito Público, em decorrência do Direito Urbanístico, com o objetivo de ordenar espaços públicos, racionalizando, inclusive, a

propriedade privada, isto é, cerceando o direito absoluto de domínio e disposição da coisa.

- Por sua vez, e predominantemente, tem como objeto relações de natureza essencialmente privada, uma vez que é o ramo que aglutina as diversas relações jurídicas e conflitos que decorrem da propriedade, seja quanto à sua afeição maior, o domínio, seja quanto aos aspectos registrares, de sucessão, de família, de locação, de cerceamento do direito de construir ou ao modo de simplesmente comercializarem-se os bens que a lei ou a tradição consideram imóveis.

Como consequência, frequentemente outros ramos do direito se entrelaçam com o direito imobiliário. Exemplo: o direito de família quando trata da partilha de imóveis, o direito das sucessões quando cuida dos bens imóveis a serem partilhados para a posterior elaboração do formal de partilha, o direito tributário quando calcula o imposto incidente em cada transmissão etc.

Esta obra cuida da parte do direito imobiliário que trata dos condomínios edilícios, correspondendo ao condomínio vertical e de lotes.

Esta relação guarda natureza com os direitos de propriedade, tal como o direito imobiliário, no entanto, possui alguns diferenciais, tais como, a existência de partes privativas de cada condômino, e partes comuns, a necessidade de uma regulação interna, por meio da convenção e do regimento interno, que por sua vez, implica em limitação do direito de propriedade, em decorrência da natureza jurídica peculiar, conforme enuncia a doutrina.

A explicação da natureza jurídica da propriedade horizontal não deve ser realizada à luz dos institutos jurídicos tradicionais. O condomínio especial em edificações é instituto que se caracteriza pela combinação de direitos reais preexistentes, quais sejam: o da propriedade individual das unidades independentes e o da propriedade coletiva das partes comuns, sem que isso implique direito real substancialmente distinto do direito de propriedade tradicional, havendo apenas inovação no tocante à combinação da propriedade individual com a copropriedade das áreas comuns. Cria-se um moderno instituto jurídico: o condomínio da propriedade horizontal especialmente regulamentado¹⁵.

¹⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: Direitos Reais** (vol. 5). 15. ed. rev., ampl. e atual.- Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. p. 708 e 709.

Some-se à isso a incidência dos direitos de vizinhança, visando garantir à todos os que habitam em condomínios, saúde, sossego e segurança, consoante uma interpretação conjunta dos Arts. 1.277 e 1.336, IV, ambos do CC.

Em que pese, o direito condominial não guarde autonomia científica, as estruturas tradicionais do Direito Civil devem ser funcionalizadas com o fito de atender interesses diversos que transcendem a esfera individual dos seus titulares, primando pela concretização dos valores fundamentais elencados na Constituição, e com isso, constata-se uma necessidade de especialização de seus institutos fundamentais, em razão da complexidade de seu objeto.



3. CONCEITO DE CONDOMÍNIO

Juridicamente, pode-se conceituar o condomínio como sendo um estado de coisa indivisa sobre a qual várias pessoas exercem, simultaneamente, o direito de propriedade, sobre um quinhão ideal.

Condomínio = *cum* (conjuntamente) + *dominium* (domínio, propriedade); Temos condomínio quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma de suas partes; concede-se a cada consorte uma quota ideal qualitativamente igual da coisa e não uma parcela material desta; por conseguinte, todos os condôminos têm direitos.

Conforme assinalam Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald:

Como modelo jurídico do direito das coisas, o condomínio possui a mesma natureza da propriedade: não é uma pessoa, mas situação jurídica. Pessoas são os comproprietários que ingressam em situações ativas e passivas, na qualidade de sujeitos de direito. O condomínio titulariza direitos e deveres na órbita jurídica, mas como um corpo autônomo em relação às pessoas dos condôminos. ' Tratando-se portanto o condomínio de uma propriedade plural, esse traço singular da pluralidade de sujeitos será um importante elemento de aferição da função social da com propriedade. A função social- como parte essencial da garantia e reconhecimento da propriedade - é elemento dinâmico e flexível,

adaptável às peculiaridade do tipo de pertinência da pessoa ao bem. Assim, ensina Pietro Perlingieri que “a extensão do bem, a sua qualificação (público, privado, urbano, rural) e a unidade ou pluralidade de sujeitos definirão a medida da função social na hipótese concreta. O aspecto subjetivo deve ser estudado em perspectiva funcional, pois em algumas situações essa variação entre a propriedade individual e a compropriedade justificará incentivos, privilégios, deveres específicas, limites e sanções”¹⁶.

Em outras palavras, teremos um condomínio quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma de suas partes; concede-se a cada con-sorte uma quota ideal qualitativamente igual da coisa e não uma parcela material desta; por conseguinte, todos os condôminos têm direitos.

A esse respeito, confira-se a lição de Anderson Schreiber:

“(...) compreende-se que, no condomínio, há um único direito de propriedade, já que, embora sendo múltiplos os seus titulares, cada um desses coproprietários ou con-dôminos atua perante terceiros como se fosse o proprietário exclusivo, absoluto, perpétuo da coisa, sendo certo que internamente, o exercício da propriedade por cada condômino não pode excluir o exercício dos demais”¹⁷.

Essa combinação de propriedade comum e da propriedade exclu-siva, vem adquirindo importância numa escala ascendente em proporção à diminuição de espaços urbanos em locais privilegiados e adequados à con-centração das populações, numa dimensão progressiva que aumenta com o engrandecimento das cidades.

Desta maneira, no condomínio, uma mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas, iguais direitos e obrigações, ide-almente sobre o todo e cada uma de suas partes.

Subdivide-se em: **Condomínio Geral (Voluntário ou Necessário) e Condomínio Edifício**. Vejamos:

¹⁶ FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: Direitos Reais** (vol. 5). 15. ed. rev., ampl. e atual.- Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. p. 670.

¹⁷ SCHREIBER, Anderson. **Manual de Direito Civil Contemporâneo**. São Paulo. Saraiva Educação. 2018. 758.



4. CONDOMÍNIO GERAL

O Condomínio Geral se caracteriza pelo fato de existir, simultaneamente, dois ou mais direitos de propriedade sobre um mesmo bem (móvel ou imóvel).

De acordo com o Artigo 1.314, caput do CC, verifica-se que 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.

Art. 1.314 do CC.: *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.*

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.

Este direito conferido aos condôminos é limitado pelo parágrafo único do mesmo dispositivo pelo qual nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros.

Caio Mário da Silva Pereira, conceitua condomínio geral como sendo aquele em que *“a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente sobre o todo e cada uma das partes”*¹⁸.

A pluralidade de sujeitos no exercício de um direito é definida como comunhão. A comunhão específica de direitos reais é condomínio. O condomínio em geral é o que se estabelece de forma genérica sobre qualquer objeto, dando-se a duas ou mais pessoas a propriedade sobre elas.

Esse tipo de condomínio subdivide-se, ainda, em dois: Condomínio Voluntário e Condomínio Necessário:

- **Condomínio Voluntário:** nesta modalidade, o condomínio tem origem voluntária/convencional, a partir de um negócio jurídico, ou seja, duas ou mais pessoas adquirem um mesmo bem.

Exemplo: 2 (duas) pessoas, não tendo dinheiro para comprar 2 (dois) veículos (um para cada), organizam-se financeiramente e adquirem um só veículo para ambos. Ou seja, ambos são condôminos do carro; e não, como muitos pensam sócios.

- **Condomínio Necessário:** é aquele imposto pela lei, ou pelo estado natural da indivisão da coisa, e ocorre independentemente da vontade dos sujeitos envolvidos.

Exemplos: doação a várias pessoas, herança para vários filhos, muros e árvores comuns (arts. 1.327, 1.297, §1º e 1282), entre outros.

Sobre o condomínio necessário, confira-se o seguinte julgado colacionado:

RECURSO ESPECIAL - AÇÃO REIVINDICATÓRIA - TUTELA DE BEM DEIXADO PELO DE CUJUS - PARTILHA AINDA NÃO VERIFICADA - CO-HERDEIRO - LEGITIMIDADE ATIVA RECONHECIDA - RECURSO ESPECIAL PROVIDO. 1. Sendo a herança uma universalidade, é de rigor reconhecer-se que sobre ela os herdeiros detêm frações ideais não individualizadas, pois, até a partilha. 2. Aberta a sucessão, cria-se um condomínio pro indiviso sobre o acervo hereditário, regendo-se o direito dos co-herdeiros, quanto à propriedade e posse da herança, pelas normas relativas ao condomínio (artigo 1791, parágrafo único, do Código Civil). 3. Tal como ocorre em

relação a um condômino, ao co-herdeiro é dada a legitimidade ad causam para reivindicar, independentemente da formação de litisconsórcio com os demais co-herdeiros, a coisa comum que esteja indevidamente em poder de terceiro, nos moldes no artigo 1314 da lei civil. 4. O disposto no artigo 12, V, do Código de Processo Civil não exclui, nas hipóteses em que ainda não se verificou a partilha, a legitimidade de cada herdeiro vindicar em juízo os bens recebidos a título de herança, porquanto, in casu, trata-se de legitimação concorrente. 5. Recurso especial provido. (REsp 1192027/MG, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/08/2010, DJe 06/09/2010)

Conforme é possível observar no julgado do STJ, o estado de indivisão de certos bens, por imposição legal, cria o condomínio geral necessário, regendo-se pelas normas relativas a esse instituto.

Os deveres dos condôminos no condomínio geral consistem no (1) dever de respeitar a finalidade e destinação do bem condominial; (2) dever de não dar posse, uso ou gozo do bem comum a terceiros, sem o consentimento

dos demais; (3) dever de rateio das despesas comuns; (4) dever de responsabilidade pelos frutos colhidos isoladamente e pelos danos causados; acerca do dever de rateio das despesas comuns, de acordo com os Arts. 1.315 e 1.316 ambos do CC, o rateio é proporcional ao quinhão de cada condômino (art. 1.315, 1.316 do CC). A lei presume que todos têm o mesmo quinhão (presunção iuris tantum).



5. CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Consoante o disposto no Artigo 1.331, “caput” do CC, pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

Trata-se da figura do Condomínio Edilício, que tem aplicabilidade exclusiva em relação aos bens imóveis onde coexistem partes comuns e partes exclusivas.

A expressão “**condomínio edilício**” é utilizada no Código Civil Brasileiro para referir-se a condomínios **verticais** (prédios, os chamados “**condomínios de edifícios**»), para condomínios **horizontais** (também conhecidos como “condomínios residenciais») e mais recentemente, condomínios de **lotes**, com a edição da Lei 13.465/2017, com a introdução do Art. 1.354-A ao CC.

Complementando o conceito acima, ensina Anderson Schreiber:

Condomínio edilício é aquele formado a partir da conjugação de partes de propriedade exclusiva e outras de propriedade comum. (...) Trata-se de justaposição de propriedades distintas: (a) a propriedade exclusiva das áreas privativas e (b) a copropriedade das áreas comuns. Essas duas espécies de propriedade tornam-se

*indissociáveis no condomínio edilício*¹⁹.

Ademais, importante esclarecer que estão abarcados no conceito de Condomínio Edilício também os **empreendimentos comerciais** (shopping centers, galerias comerciais, entre outros)

Com relação ao **condomínios de loteamentos**, antes mesmo da edição da Lei nº 13.465/2017, já havia entendimento sobre a aplicabilidade do disposto nos Arts. 1.331 a 1.358 do CC conforme o enunciado 89 do CJP:

***I Jornada de Direito Civil - Enunciado 89 do CJP:** O disposto nos arts. 1.331 a 1.358 do novo Código Civil aplica-se, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como loteamentos fechados, multipropriedade imobiliária e clubes de campo.*

A nomenclatura “edilício” é relativo ao edil²⁰, ou seja, ao funcionário ou magistrado, que durante o período da Roma antiga, tinha a função de observar e garantir o bom estado e funcionamento de edifícios e outras obras e serviços públicos ou de interesse comum, como ruas e o tráfego, abastecimento de gêneros e de água, condições de culto e prática religiosa etc.; nas municipalidades do Império Romano, funcionário administrativo regular, de segundo escalão.

Nesse sentido, a doutrina esclarece:

*O condomínio especial corresponde ao condomínio edilício, denominação adotada pelo Código Civil de 2002, mas que já era conhecida e empregada, tendo a palavra “edilício” origem no termo “edil”, usado, desde a antiga Roma, para indicar o ocupante ao cargo de administrador, ou legislador da urbe, e inclusive com o encargo de fiscalizar as construções públicas e particulares (...)*²¹.

¹⁹ SCHREIBER, Anderson. **Manual de Direito Civil Contemporâneo**. São Paulo. Saraiva Educação. 2018. 763.

²⁰ Conforme exposição de motivos do Novo Código Civil, item J, pelo qual assentou-se: Fundamentais foram também as alterações introduzidas no instituto que no Projeto recebeu o nome de “condomínio edilício”. Este termo mereceu reparos, apodado que foi de “barbarismo inútil”, quando, na realidade, vem de puríssima fonte latina, e é o que melhor corresponde à natureza do instituto, mal caracterizado pelas expressões “condomínio horizontal”, “condomínio especial”, ou “condomínio em edifício”. Na realidade, é um condomínio que se constitui, objetivamente, como resultado do ato de edificação, sendo, por tais motivos, denominado “edilício”. Esta palavra vem de “aedilici (um)”, que não se refere apenas ao edil, consoante foi alegado, mas, como ensina o Mestre F. R. SANTOS SARAIVA, também às suas atribuições, dentre as quais sobrelevava a de fiscalizar as construções públicas e particulares

²¹ RIZZARDO, Arnaldo. Condomínio edilício e incorporação imobiliária. 6ª ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense. 2018. p. 24.

Com relação a natureza jurídica, conforme assinala a doutrina²², não há consenso diante do fato de existirem dois direitos de propriedade, de um lado, a propriedade individual exclusiva e do outro a propriedade coletiva das áreas comuns, de acordo com o parágrafo 2º do Art. 1.331 do CC.

O condomínio detém autonomia privada, porém limitada pela Legislação, para realizar interesses coletivos, contrair direitos, firmar obrigações entre outros; tais atributos, sem sombra de dúvidas, são característicos de pessoas jurídica de direito privado.

Porém, o Artigo 44 do Código Civil não atribuiu aos condomínios forma de pessoa jurídica; porém levando em consideração todos os atos realizados pelo condomínio, a jurisprudência tem reconhecido a personalidade jurídica.

Porém não se pode deixar de observar que no condomínio existe uma titularidade de direitos de propriedade, no tocante as unidades autônomas e as unidades comuns atribuindo direitos e obrigações respectivos. Nesse sentido, foi editado o enunciado 90 do CJF posteriormente alterado pelo enunciado 246. Vejamos o enunciado e os comentários de Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald:

Por tais razões, o Conselho de Justiça Federal emitiu o Enunciado n.º 90: “Admite-se a personalidade jurídica ao condomínio, desde que em atividade de seu peculiar interesse”. Mais recentemente, o mesmo CJF deliberou no Enunciado 246 que “fica alterado o Enunciado n.º 90, com supressão da parte final: ‘nas relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar interesse’”. No estado da arte, o Conselho de Justiça Federal permite a personificação do condomínio, atendendo a apelos de pragmatismo e operabilidade, evitando-se o árduo e lento processo de obtenção de assentimento da totalidade de condôminos para a tomada de importantes deliberações.

Muito embora a maioria dos julgados do STJ neguem o reconhecimento da personalidade jurídica dos condomínios, colhe-se na jurisprudência um julgado interessante, que assentou a possibilidade de danos morais em favor do condomínio, aplicando-se extensivamente a Súmula 227 do STJ. Vejamos:

22 FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: Direitos Reais** (vol. 5). 15. ed. rev., ampl. e atual. - Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. p. 695

. (...)II. Embora o condomínio não possua personalidade jurídica, deve-lhe ser assegurado o tratamento conferido à pessoa jurídica, no que diz respeito à possibilidade de condenação em danos morais, sendo-lhe aplicável a Súmula 227 desta Corte, in verbis: “A pessoa jurídica pode sofrer dano moral”.III. O acórdão recorrido encontra-se em consonância com a jurisprudência desta Corte, no sentido de que a pessoa jurídica pode sofrer dano moral - no caso, o Condomínio -, desde que demonstrada ofensa à sua honra objetiva.(...)(AgRg no AREsp 189.780/SP, Rel. Ministra ASSUSETE MAGALHÃES, SEGUNDA TURMA, julgado em 09/09/2014, DJe 16/09/2014)

Porém, trata-se de um posicionamento isolado, prevalecendo no STJ a tese da impossibilidade de danos morais em favor do condomínio, consoante os julgados a seguir ementados:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E RESPONSABILIDADE CIVIL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO (SFH). VICIO DE CONSTRUÇÃO. AÇÃO DE REPARAÇÃO AJUIZADA PELO CONDOMÍNIO. ALEGADOS DANOS MORAIS EXPERIMENTADOS PELO ENTE DESPERSONALIZADO. IMPOSSIBILIDADE. AFASTAMENTO DOS DANOS MORAIS. 1. Os danos morais estão intrinsecamente ligados aos direitos da personalidade, mas neles não se esgotam, dizendo, pois, especialmente, com a esfera existencial do ser humano, com a sua dignidade. 2. A doutrina dominante reconhece que os condomínios edilícios não possuem personalidade jurídica, sendo, pois, entes despersonalizados; também chamados de entes formais, com a massa falida e o espólio. 3. Não havendo falar em personalidade jurídica, menos ainda se poderá dizer do maltrato a direitos voltados à personalidade e, especialmente, àqueles ligados à honra objetiva. 4. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. (AgInt no REsp 1521404/PE, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/10/2017, DJe 06/11/2017)

Informativo nº 0471**Período: 2 a 6 de maio de 2011. CONDOMÍNIO. LEGITIMIDADE. DANO MORAL.** Em regra, a legitimidade da parte é auferida por sua vinculação com o direito material em questão, mas há exceções no CPC decorrentes de situações exclusivamente processuais (legitimidade extraordinária). Não se olvida que os arts. 1.348, II, do CC/2002 e 22, § 1º, a, da Lei n. 4.591/1964 conferem legitimidade extraordinária ao condomínio (massa patrimonial desprovida de personalidade jurídica de direito material) para que busque, em juízo ou fora dele, a defesa dos interesses comuns, como a reparação de dano material oriundo de área comum ou a cobrança de encargos não pagos por certo condômino. Anote-se haver precedentes do STJ que preveem até a legitimidade do condomínio para pleitear danos materiais decorrentes de defeitos que atinjam tanto a área comum quanto as áreas individuais, por guardarem relações vinculadas entre si, revelando homogeneidade. Contudo, ressalte-se que a doutrina majoritária-

ria e o art. 6º do CPC exigem autorização expressa em lei para o reconhecimento de legitimidade extraordinária e nem esse diploma ou mesmo a Lei n. 4.591/1964 trazem previsão que legitime o condomínio a atuar, mediante a figura do síndico, como parte em demanda que postule compensação por danos extrapatrimoniais sofridos pelos condôminos, tal como se busca na hipótese, de abalo psicológico resultante de prolongados defeitos de construção em edifício. Isso vem reafirmar a própria natureza personalíssima do dano extrapatrimonial, que diz respeito mesmo ao foro íntimo do ofendido. Por último, vê-se que os danos morais sofridos por cada condômino podem possuir dimensões diferentes, o que não justificaria o tratamento isonômico, mostrando-se irrelevante o fato de a assembleia ter conferido a autorização para o ajuizamento da ação. Ao final, esses foram os fundamentos acolhidos, por maioria, pela Turma. Precedentes citados: REsp 10.417-SP, DJ 24/2/1992; REsp 66.565-MG, DJ 24/11/1997; REsp 198.511-RJ, DJ 11/12/2000, e AgRg no REsp 783.360-SP, DJe 12/11/2009. REsp 1.177.862-RJ, Rel. Min. Nancy Andrighi, julgado em 3/5/2011.

Por ausência de personalidade jurídica do condomínio não significa a ausência de personalidade judiciária e a plena capacidade processual (art. 75, X, CPC/15)²³, inclusive para fins tributários²⁴.

23 FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: Direitos Reais** (vol. 5). 15. ed. rev., ampl. e atual.- Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. p. 697

24 TRIBUTÁRIO. CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS. PERSONALIDADE JURÍDICA PARA FINS DE ADESAO À PROGRAMA DE PARCELAMENTO. REFIS. POSSIBILIDADE. 1. Cinge-se a controvérsia em saber se condomínio edilício é considerado pessoa jurídica para fins de adesão ao REFIS. 2. Consoante o art. 11 da Instrução Normativa RFB 568/2005, os condomínios estão obrigados a inscrever-se no CNPJ. A seu turno, a Instrução Normativa RFB 971, de 13 de novembro de 2009, prevê, em seu art. 3º, § 4º, III, que os condomínios são considerados empresas - para fins de cumprimento de obrigações previdenciárias. 3. Se os condomínios são considerados pessoas jurídicas para fins tributários, não há como negar-lhes o direito de aderir ao programa de parcelamento instituído pela Receita Federal. 4. Embora o Código Civil de 2002 não atribua ao condomínio a forma de pessoa jurídica, a jurisprudência do STJ tem-lhe imputado referida personalidade jurídica, para fins tributários. Essa conclusão encontra apoio em ambas as Turmas de Direito Público: REsp 411832/RS, Rel. Min. Francisco Falcão, Primeira Turma, julgado em 18/10/2005, DJ 19/12/2005; REsp 1064455/SP, Rel. Ministro Castro Meira, Segunda Turma, julgado em 19/08/2008, DJe 11/09/2008. Recurso especial improvido. (REsp 1256912/AL, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 07/02/2012, DJe 13/02/2012)



6. DIREITO CONDOMINIAL E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

6.1 CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL DE 1988:

Constituição Federal de 1988 instituiu o Estado Democrático de Direito, e com ela uma série de princípios gerais do Direito foram elevados à categoria de princípios constitucionais. É o principal conjunto de leis do país o ápice do Sistema Normativo Brasileiro

Não fala necessariamente em condomínio, mas trata de assuntos atinentes ao instituto, como propriedade privada (art. 5º, XII e XIII e 170, II e III) e dignidade da pessoa humana, entre outros.

6.2 LEI Nº 4.591/1964

A Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, inteiramente baseada no anteprojeto de autoria do Professor Caio Mário da Silva Pereira, denominada “Lei de Condomínios e Incorporações”, cujos princípios foram transplantados para o Código Civil de 2002, nos arts. 1.331 a 1.358²⁵.

²⁵ Nesse sentido, confira-se os comentários dos atualizadores da obra do Caio Mário da Silva Pereira, Sylvio Campanema de Souza e Melhim Namem Chalhub, no livro Condomínio e Incorporações, comentando o item 31-C.

Nesse sentido, são as palavras do Ilustre doutrinador:

“Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, consignou a concepção moderna da propriedade horizontal. O seu art. 1.º inscreve nesse regime toda edificação ou conjunto de edificações, de um ou de vários pavimentos, sem cogitar do número de peças de cada unidade e independentemente da sua natureza residencial ou não residencial”²⁶.

A Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que trata de Condomínios e Incorporações. Pode ser aplicada desde que não haja disposição em contrário ou violação às normas do Código Civil.

6.3 CÓDIGO CIVIL (LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002):

É a legislação que rege a vida de relações entre pessoas, estabelece normas referentes ao seu estado e capacidade, aos interesses patrimoniais e de família e aos direitos e obrigações de caráter civil entre particulares. Condensa e sistematiza o Direito Privado, que se divide em direito de família, das coisas, das obrigações e das sucessões; ramo do direito privado comum.

O Código Civil derogou tacitamente²⁷ os dispositivos expressos nos artigos 1º ao 27 da Lei 4.591/1964, pois, conforme Art. 2º, §1º da Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro – LINDB²⁸, regulou inteiramente matéria versada pela lei anterior.

Com isso, tornou-se a Lei principal que trata sobre a vida em condomínio.

Estão expressos entre os artigos 1.331 a 1.358 (Livro III, Título III, Capítulo VII) para regular a matéria – e, posteriormente, em 2017, do art. 1.358-A, que regulamenta os condomínios de lotes.

São regulamentados por meio do Código Civil, por exemplo, o condomínio voluntário, os direitos e deveres dos condôminos, a administração do condomínio, o condomínio edilício, entre outros.

²⁶ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**: 11. ed. rev., atual. e ampli. segundo a legislação vigente – Rio de Janeiro: Forense, 2017. P. 42 e 43.

²⁷ Revogação parcial de uma lei, por ato do poder competente. Pode ser expressa, quando menciona, claramente, a parte que está sendo anulada ou substituída; e tácita, quando colide o novo dispositivo com o que antes vigorava.

²⁸ DECRETO-LEI Nº 4.657, DE 4 DE SETEMBRO DE 1942: Art. 2º Não se destinando à vigência temporária, a lei terá vigor até que outra a modifique ou revogue. § 1º A lei posterior revoga a anterior quando expressamente o declare, quando seja com ela incompatível ou quando regule inteiramente a matéria de que tratava a lei anterior.

Pode ser complementada pela Lei 4.591/64, mas em caso de conflito, vale o que estiver no CC. O que constar neste diploma não deve contrariar a Constituição Federal

6.4 CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL (LEI 13.105 DE 16 DE JANEIRO DE 2015):

O Código de Processo Civil contém todas as normas estritamente relacionadas aos processos judiciais de natureza civil, ou seja, aqueles fora dos âmbitos penal, trabalhista e eleitoral, entre outros. Com isso, as normas processuais e os procedimentos judiciais relacionados aos Condomínios Edilícios são por ele regidas.

O Direito Processual Civil é o conjunto das normas que disciplinam o processo jurisdicional civil - visto como ato-jurídico complexo ou como feixe de relações jurídicas. Compõe-se das normas que determinam o modo como o processo deve estruturar-se e as situações jurídicas que decorrem dos fatos jurídicos processuais.²⁹

Com o advento do novo Código de Processo Civil, houve algumas mudanças importantes, como a busca da solução consensual dos conflitos (art. 3º, § 2º do CPC). As soluções consensuais, poderão ser buscadas antes da instauração do processo ou no curso de procedimentos cognitivos, e tem especial relevância na vida em condomínio, considerando que muito dos conflitos são ocasionados pelo uso anormal da propriedade, causando danos aos demais moradores.

Com o advento do novo Código de Processo Civil, o débito condominial passou a ser título executivo, pouco importando se às respectivas contribuições são decorrentes de despesas ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas (CPC, Art. 784, X).

Dessa forma, a medida se torna mais célere e mais eficaz, tendo em vista a possibilidade de iniciar-se a busca judicial do pagamento diretamente pelo processo de execução, impedindo, com isso, manobras processuais que

²⁹ DIDIER JR., Fredie. Curso de direito processual civil: introdução ao direito processual civil, parte geral e processo de conhecimento. 19. ed. - Salvador: Ed. Jus Podivm, 2017. p. 41

posterguem o processo, impondo mais força contra o devedor, coibindo-lhe a pagar a dívida.

Outro dispositivo importante com relação a nova legislação processual, previu expressamente a hipótese na qual é válida a citação ou mandado é entregue ao porteiro do condomínio edilício, ou nos loteamentos com controle de acesso, conforme Art. 248, § 1º do CPC:

*Art. 248 do CPC: (...) § 4º Nos condomínios edilícios ou nos loteamentos com controle de acesso, **será válida a entrega do mandado a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência**, que, entretanto, poderá recusar o recebimento, se declarar, por escrito, sob as penas da lei, que o destinatário da correspondência está ausente.*

*Art. 252. (...) Parágrafo único. Nos condomínios edilícios ou nos loteamentos com controle de acesso, **será válida a intimação a que se refere o caput feita a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência.***

Quando a carta de citação for entregue, o carteiro colherá a assinatura do porteiro no aviso de recebimento, que irá retornar ao processo, e assim, o ato de citação será completamente válido.

Isso implica uma maior responsabilidade para porteiros, zeladores e síndicos – e demanda fiscalização por parte dos condôminos. O porteiro, ao receber uma carta de citação, deverá fazer uso um livro de protocolo, comprovando o recebimento e a entrega da citação para o respectivo condômino, a fim de evitar que o condomínio possa ser acionado em juízo para ressarcir o dano sofrido pelo condômino.

6.5 OUTRAS NORMAS ORDINÁRIAS

Embora não haja aplicação direta com relação aos condomínios, outras legislações poderão regular matérias de interesse dos comuns, regulamentando determinados aspectos.

6.5.1 CÓDIGO DE TRÂNSITO BRASILEIRO – CTB

O Código de Trânsito Brasileiro, Lei nº 9.503 de 1997, é um documento legal que define atribuições das diversas autoridades e órgãos ligados

ao trânsito no Brasil, fornecendo diretrizes para o tráfego e estabelecendo normas de condutas, infrações e penalidades para os diversos usuários.

Considera-se trânsito a utilização das vias por pessoas, veículos e animais, isolados ou em grupos, conduzidos ou não, para fins de circulação, para, estacionamento e operação de carga ou descarga, conforme descreve o art. 1º, § 2º, da Lei.

Posteriormente, o art. 2º, define as vias terrestres, como sendo as urbanas e rurais as ruas, as avenidas, os logradouros, os caminhos, as passagens, as estradas e as rodovias, que terão seu uso regulamento pelo órgão ou entidade com circunscrição sobre elas, de acordo com as peculiaridades locais e as circunstâncias especiais.

Como bem demonstra, o artigo não citava sobre a aplicação do Código dentro das vias internas de um condomínio, levando muitos a crer que era livre de penalidades, multas, regras de trânsito em circulação.

Entretanto, o Legislador editou a Lei nº 13.146/2015, que acrescentou no Código de Trânsito, o parágrafo único, art. 2º, o qual descreve:

Parágrafo único. Para os efeitos deste Código, são consideradas vias terrestres as praias abertas à circulação pública, as vias internas pertencentes aos condomínios constituídos por unidades autônomas e as vias e áreas de estacionamento de estabelecimentos privados de uso coletivo. (Redação dada pela Lei nº 13.146, de 2015) (Vigência).

A partir desta citada lei, tornou-se obrigatório a observância do Código de Trânsito Brasileiro nos condomínios, aplicando as mesmas penalidades para infratores, regras de velocidades, diretrizes de tráfego, entre outras.

O objetivo visa à segurança dos condôminos que trafegam dentro dos condomínios, tendo seus direitos e deveres observados como um todo. O próprio Código Civil, estabelece no art. 1.336, nos deveres dos condôminos, o princípio da segurança, que é entendido de forma ampla, como a prevenir e evitar acidentes, os cuidados e responsabilidades da circulação nas vias internas de acesso.

Pois bem, a competência para normatização, estabelecimento de diretrizes, aplicação de multas e infrações, fiscalização, é dos Entes Federativos (União, Estados, Distrito Federal e Municípios), conforme estabelece o art. 5º, do CTB.

Através da Administração Pública, o Ente fiscaliza os atos individuais dos cidadãos para que estes não venham prejudicar a segurança em âmbito interno da sociedade, intervindo com o poder que detém para limitar o exercício de direitos e garantias.

Para melhor exemplificar, a fiscalização acontece por meio de Guardas Municipais, Agentes de Fiscalização de Trânsito e outros meio competentes.

Entretanto, sabemos da precariedade de servidores públicos existentes no Brasil, bem como seria praticamente impossível para Administração Pública determinar um agente para cada condomínio, levando a falsa percepção de que as regras dentro das vias internas não seriam observadas.

Desta forma, a Administração conta com a ajuda dos síndicos, condôminos, pessoas para prevenir e estabelecer fiscalizações dentro do condomínio. Usamos a palavra **ajuda** no sentido de informar a prática de infração de trânsito dentro do condomínio, para que os Agentes que fiscalizem o desrespeito a certa obrigação, compareçam e tomem as devidas providências legais a aqueles.

Ressalta-se que a atividade de fiscalização, imposição de penalidades multas, é de competências privada dos Entes Federativos, não podendo ser delegados para síndicos, condôminos ou administração.

Há a possibilidade do regimento interno do condomínio estabelecer normas sobre segurança das vias internas, impondo multas para o caso de descumprimento. Exemplo que podemos citar é, o excesso de velocidade, o uso de motocicleta sem capacete, buzinas excessivas e outras.

Nesse sentido, são os seguintes julgados:

“CONDOMÍNIO IMPOSIÇÃO DE MULTA POR EXCESSO DE VELOCIDADE NAS VIAS INTERNAS - JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE – CERCEAMENTO DE DEFESA CARACTERIZADO- SENTENÇA ANULADA - RECURSO PROVIDO. Se a matéria está a exigir maiores esclarecimentos pela própria natureza e pelas circunstâncias que cercam os pontos debatidos, não se justifica o julgamento antecipado da lide”. (TJ-SP 10229273320168260114 SP 1022927-33.2016.8.26.0114, Relator: Renato Sartorelli, Data de Julgamento: 21/06/2018, 26ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 21/06/2018).

*Ação de cobrança de multa condominial por infração praticada pelo filho da ré
Previsão na convenção do Condomínio Excesso de velocidade - Relatório elaborado*

*por funcionários que comprova a infração - Condutor reincidente em tal prática perigosa - Notificação expedida e não respondida - Validade da multa - **Infração que não guarda relação com as multas previstas pelo Código Brasileiro de Trânsito Regra protetiva prevista na convenção do condomínio e que deve ser observada pela coletividade, para a segurança e bem estar dos moradores** - Ação julgada procedente - Sentença confirmada. - Recurso desprovido. (TJ-SP – APL: 00066808620088260659 SP 0006680-86.2008.8.26.0659, Relator: Edgar Rosa, Data de Julgamento: 06/02/2017, 27ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Data de Publicação: 07/02/2017).*

Merece destaque o voto do Nobre relator Edgar Rosa:

“Engana-se, ademais, ao atacar a penalidade imposta apenas do ponto de vista formal, até porque não há correlação entre as condutas previstas no Código de Trânsito Brasileiro e as infrações previstas no Regulamento e bem assim da autoridade competente para aplicá-las. O que valida e fundamenta a atitude do Condomínio é a Convenção e nela há previsão de que os condôminos devem observar, nas dependências comuns, as sinalizações e limites de velocidade, sob pena de se submeter à aplicação de multa”³⁰.

Nesses tipos de situações, o condomínio está adotando o princípio da segurança, **penalizando o condômino que descumpre as regras internas**, não se falando da intervenção da Administração Pública.

Assim, portanto, em havendo previsão cabe ao síndico à fiscalização das vias internas, bem como aplicar possíveis penalidades para infratores, eis que é de sua competência cumprir e fazer cumprir o regimento interno.

De outro lado, há também a responsabilidade dos pais que permitem filhos menores de 18 anos que não possuem habilitação, dirigir dentro do condomínio, o que gera risco aos demais condôminos.

O artigo 51 e 80, § 3º, do Código de Trânsito Brasileiro, estabelece:

Art. 51 do CTB.: Nas vias internas pertencentes a condomínios constituídos por unidades autônomas, a sinalização de regulamentação da via será implantada e mantida às expensas do condomínio, após aprovação dos projetos pelo órgão ou entidade com circunscrição sobre a via.

Art. 80 do CTB: Sempre que necessário, será colocada ao longo da via, sinalização pre-

³⁰ TJ-SP – APL: 00066808620088260659 SP 0006680-86.2008.8.26.0659, Relator: Edgar Rosa, Data de Julgamento: 06/02/2017, 27ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Data de Publicação: 07/02/2017

vista neste Código e em legislação complementar, destinada a condutores e pedestres, vedada a utilização de qualquer outra.(...)§ 3º. A responsabilidade pela instalação da sinalização nas vias internas pertencentes aos condomínios constituídos por unidades autônomas e nas vias e áreas de estacionamento de estabelecimentos privados de uso coletivo é de seu proprietário

Diante dos artigos, é de responsabilidade dos condomínios instituir as sinalizações nas vias internas, elaborando um projeto de trânsito referente as vias internas e submeter ao órgão municipal para aprovação.

Um tema muito discutido é acerca da obrigatoriedade de apresentação de CNH dos visitantes para ter acesso ao condomínio ou impedir caso não esteja portando o documento.

Entendemos que há uma ilegalidade neste ato do porteiro, eis que não compete ao mesmo fiscalizar e impedir o visitante por falta da carteira de habilitação ou mesmo se ela estiver com data de vencimento expirada, ferindo o direito de ir e vir do cidadão.

Tal fato atenta contra o Poder Público e contra a lei que rege a matéria, sendo que, apenas agentes de trânsito, devidamente aprovados em concurso público, é possível o exercício de fiscalização de irregularidades praticadas por motoristas, sejam relativas à validade da CNH, sejam para aplicação de multas.

Quem tem o dever de fiscalizar é a Administração Pública, nestes casos, poderia o Porteiro/Zelador, acionar o agente de trânsito para tomar as devidas providências.

A simples apresentação de documentos diversos da CNH, como carteira de identidade, CPF, se sobrepõe na hora de identificação dos visitantes.

6.5.2 ESTATUTO DA PESSOA COM DEFICIÊNCIA – EPD:

Com relação aos condomínios, esta lei foi um grande avanço para sociedade, instituindo a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Lei nº 13.146/2015, Estatuto da Pessoa com Deficiência), o qual destaco o art. 58:

Art. 58. O projeto e a construção de edificação de uso privado multifamiliar devem atender aos preceitos de acessibilidade, na forma regulamentar. (Grifo nosso)

§ 1º As construtoras e incorporadoras responsáveis pelo projeto e pela construção das edificações a que se refere o **caput** deste artigo devem assegurar percentual mínimo de suas unidades internamente acessíveis, na forma regulamentar.

§ 2º É vedada a cobrança de valores adicionais para a aquisição de unidades internamente acessíveis a que se refere o § 1º deste artigo.

A referida lei trouxe várias inovações e mudanças no tema, em respeito ao princípio da igualdade e autonomia individual, entretanto, em que pese o artigo 58 menciona sobre os preceitos de acessibilidade no projeto e na construção de edificações de uso multifamiliar, este carecia de efetividade por parte das incorporações imobiliárias, deixando de seguir a regra.

A marcha infinita de afirmação dos direitos das pessoas com deficiência, fez com que, recentemente, este artigo foi regulamentado pelo Decreto nº 9.451, de 26 de julho de 2018, passando a dispor sobre os preceitos de acessibilidade relativos ao projeto e à construção de edificação de uso privado familiar. Destacamos o art. 2:

Art. 2º Para fins do disposto neste Decreto, considera-se:

I - edificação de uso privado multifamiliar - aquela com duas ou mais unidades autônomas destinadas ao uso residencial, ainda que localizadas em pavimento único;

II - unidade internamente acessível - unidade autônoma de edificação de uso privado multifamiliar, **dotada de características específicas que permitam o uso da unidade por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida**, observado o disposto nos Anexos I e II;

III - unidade adaptável - unidade autônoma de edificação de uso privado multifamiliar cujas características construtivas permitam a sua adaptação, a partir de alterações de layout, dimensões internas ou quantidade de ambientes, sem que sejam afetadas a estrutura da edificação e as instalações prediais, observado o disposto neste Decreto;

IV - unidade com adaptação razoável - unidade autônoma de edificação de uso privado multifamiliar, **com modificações e ajustes realizados por meio de tecnologia assistiva e de ajuda técnica, a que se refere o Anexo II, que permitam o uso da unidade por pessoa com deficiência auditiva, visual, intelectual ou nanismo**; e

V - data do início da obra - a data de emissão do Cadastro Específico do Instituto Nacional do Seguro Social - INSS - CEI. Parágrafo único. A alteração da quantidade de ambientes a que se refere o inciso III do caput somente poderá ser efetuada nas unidades autônomas com área privativa de, no máximo, setenta metros quadrados.

Merecem atenção também os artigos 7º e 8º, do Decreto acima referido:

Art. 7º As áreas de uso comum das edificações de uso privado multifamiliar deverão ser acessíveis e atender aos requisitos estabelecidos nas normas técnicas de acessibilidade vigentes.

Art. 8º Serão reservados dois por cento das vagas de garagem ou estacionamento, vinculadas ao empreendimento, para uso comum, para veículos que transportem pessoa com deficiência com comprometimento de mobilidade, sem prejuízo do disposto no art. 47 da Lei nº 13.146, de 2015.

§ 1º Na hipótese de o percentual previsto no caput resultar em número menor do que um, os empreendimentos deverão garantir, no mínimo, a reserva de uma vaga de garagem ao estacionamento para veículos que transportem pessoa com deficiência com comprometimento de mobilidade.

§ 2º Ressalvado o disposto no § 1º, na hipótese de a aplicação do percentual previsto no caput resultar em número fracionado, as casas decimais da fração serão desprezadas.

§ 3º As vagas a que se refere o caput deverão ser localizadas próximo às rotas acessíveis de pedestres ou aos elevadores, atender aos requisitos estabelecidos nas normas técnicas de acessibilidade vigentes e ficar sob a administração do condomínio em área comum. (Grifo nosso).

§ 4º O morador com deficiência com comprometimento de mobilidade e que tenha vaga vinculada à sua unidade autônoma poderá solicitar uma das vagas sob a administração do condomínio a qualquer tempo, hipótese em que o condomínio deverá ceder a posse temporária da vaga acessível em troca da posse da vaga vinculada à unidade autônoma do morador.

§ 5º O disposto neste artigo não se aplica aos empreendimentos que não ofertem vagas de estacionamento vinculadas às unidades autônomas da edificação.

Os requisitos estabelecidos na norma técnica de acessibilidade vigentes, do qual fala o artigo acima, se refere a **Associação Brasileira de Normas Técnicas NBR 9050/2004**, a qual tem como objetivo estabelecer critérios e parâmetros técnicos a serem **observados quando do projeto, construção, instalação e adaptação de edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos às condições de acessibilidade**.

Este Decreto visa assegurar a pessoa com deficiência, uma maior acessibilidade no acesso as suas unidades e áreas comuns, bem como determinando a reserva de vagas para pessoas com mobilidade reduzida e em especial, estabelecendo diretrizes para construção de tais vagas no estacionamento nos condomínios edifícios.

Portanto, se tornará obrigatório, após 18 (dezoito) meses da data de

sua publicação, as incorporadoras em suas edificações novas, devem incluir nos projetos as diretrizes estabelecidas pelo Decreto nº 9541/2018, e incorporando a acessibilidade em todas as áreas comuns, bem como as unidades autônomas, que deverão ser adaptáveis de acordo com o comprador, **sem custo extra aos proprietários**.

Segundo o secretário nacional dos Direitos da Pessoa com Deficiência, Marco Pellegrini, “com a regulamentação de mais um artigo da LBI, o Brasil avança ainda mais na garantia de direitos das pessoas com deficiência. Com a assinatura do Decreto 9.451/2018, a pessoa com deficiência, poderá adquirir qualquer apartamento e solicitar que sua unidade seja acessível de acordo com sua condição”.

As adaptações devem facilitar a vida das pessoas com deficiências e pessoas com mobilidade reduzida, tais como idosos, pessoas que necessitam do uso de andadores, bengalas de apoio, cadeirantes, mães com crianças no colo ou carrinhos, deficientes visuais, todos aqueles que dependem de acessibilidade especial, tendo todos o pleno gozo dos mesmos direitos que os demais.

Em vários julgados do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo vem dando provimento aos recursos para aqueles que necessitem que modificações em partes no condomínio, conforme segue abaixo:

EMENTA APELAÇÃO – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM DANOS MORAIS – CONDOMÍNIO EDILÍCIO – MORADORAS PORTADORAS DE DEFICIÊNCIA – AUSÊNCIA DE ACESSIBILIDADE – DANOS MORAIS CONFIGURADOS – VAGAS DE GARAGEM – DILAÇÃO DE PRAZO PARA REALIZAÇÃO DE OBRAS NO LOCAL. O Estatuto da Pessoa com Deficiência prevê que as regras de acessibilidade se aplicam às edificações já existentes – rampa de acesso, porta de vidro, rebaixamento dos inter-fones, vagas na garagem; - Dano moral configurado: negligência da síndica e do condomínio para com as autoras, pois mesmo após pedidos de auxílio e mudanças internas, as medidas não foram feitas, além de ter sido negado auxílio dos funcionários; - Dilação do prazo para realização das obras na garagem do condomínio. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJ-SP 10218477620168260003 SP 1021847-76.2016.8.26.0003, Relator: Maria Lúcia Pizotti, Data de Julgamento: 28/02/2018, 30ª Câmara de Direito Privado, Data da Publicação: 07/03/2018).

Em relação a este julgado, merece ser transcrito parte do voto da relatora: “Além de o condomínio não apresentar edificações compatíveis com a legis-

*lação vigente – mesmo que seja uma edificação antiga (construção dos anos de 1990) – o que se relata nos autos é uma **negligência e indiferença com as autoras**. Isso porque, mesmo após a procura por mudanças, a síndica **sequer permitiu que os funcionários do prédio auxiliassem as autoras**, ao argumento de que seria “um desvio de função”. Referido auxílio era prestado por funcionários nas gestões anteriores, o que indica que tal proibição configura má fé, ou até mesmo “perseguição” por parte da síndica. Logo, indiscutível o abalo na honra e imagem das moradoras, que diariamente se viam privadas de usufruir das áreas comuns e de ter pleno gozo dos mesmos direitos que os demais condôminos”³¹.*

Este voto da Desembargadora Maria Lúcia Pizotti, mostra que, apesar de se tratar de um edifício antigo, a necessidade de se observar os princípios balizadores do EPD, devendo inclusive ser efetivados por todos, inclusive pelo poder Judiciário em favor da pessoa com deficiência para fazer garantir os direitos fundamentais.

Muito embora não haja o dever de realizar as obras de adaptações, deve-se adotar um olhar mais humanizado ao próximo, repreendendo-se cada vez mais a desigualdade, valorizando cada vez mais a pessoa humana em seus direitos.

*APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. OBRA DE ACESSIBILIDADE. EDIFICAÇÃO DE RAMPA DE ACESSO. **MORADORES COM CAPACIDADE DE LOCOMOÇÃO REDUZIDA. INSTALAÇÃO QUE SE IMPÕE. LEI FEDERAL Nº 10.048/2000 C/C ARTIGOS 5º E 244, DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL. O ATENDIMENTO À DISPOSIÇÃO LEGAL E À PROTEÇÃO CONSTITUCIONAL DEVE SER PRESTIGIADO, EM PREJUÍZO A DECISÕES ASSEMBLEARES. SENTENÇA MODIFICADA PARA DETERMINAR A ADAPTAÇÃO DOS ACESSOS, MEDIANTE MULTA DIÁRIA. RECURSO PROVIDO. (Grifo nosso). (TJ-SP – APL: 00055817620118260562 SP 0005581-76.2011.8.26.0562, Relator: Coelho Mendes, Data de Julgamento: 08/04/2014, 10ª Câmara de Direito Privado, Data de publicação: 10/04/2014).***

Portanto, garantir o bem estar do cidadão é um dos valores supremos da sociedade, transformando essas ações de modo uniformizado, sendo um grande avanço para os condomínios edilícios, facilitando a vida das pessoas e reduzindo as desigualdades existentes.

31 TJ-SP 10218477620168260003 SP 1021847-76.2016.8.26.0003, Relator: Maria Lúcia Pizotti, Data de Julgamento: 28/02/2018, 30ª Câmara de Direito Privado, Data da Publicação: 07/03/2018

6.5.3 CONSOLIDAÇÃO DAS LEIS DE TRABALHO - CLT

Como sujeito da relação de emprego, o condomínio é o tomador dos serviços; aquele que contrata o trabalho prestado de forma pessoal, subordinada, contínua e mediante remuneração pelo empregado.

O legislador define empregador como “a empresa, individual ou coletiva, que, assumindo os riscos da atividade econômica, admite, assalaria e dirige a prestação pessoal de serviço” (art. 2º, caput, CLT).

A esse respeito, a doutrina esclarece:

Empregador define-se como a pessoa física, jurídica ou ente despersonalizado que contrata a uma pessoa física a prestação de seus serviços, efetuados com pessoalidade, onerosidade, não eventualidade e sob sua subordinação. A noção jurídica de empregador, como se percebe, é essencialmente relacional à de empregado: existindo esta última figura no vínculo laboral pactuado por um tomador de serviços, este assumirá, automaticamente, o caráter de empregador na relação jurídica consubstanciada³².

A lei equiparou ao empregador, “para os efeitos exclusivos da relação de emprego”, e desde que admitam empregados (art. 2º, § 1º, CLT), outras instituições sem fins lucrativos.

O condomínio que não tem por objetivo o lucro e sim a realização dos interesses comuns dos proprietários e não é considerado pessoa jurídica. Na realidade são empregadores (e não são apenas equiparados a empregador) todo e qualquer ente sem fim lucrativo, desde que utilize a força de trabalho de empregados. Se um profissional liberal ou uma entidade beneficente contratarem empregados, não serão equiparados a empregador, mas serão verdadeiros empregadores.

Corroborar a doutrina trabalhista:

Ao se caracterizar a figura da relação de emprego (e do empregado), apreendem-se e se identificam os cinco elementos fáticojurídicos específicos que a compõem, à luz da ordem justralhista. O processo de caracterização da figura sociojurídica do empregador é distinto. Tratando-se de conceito estritamente relacional, a caracterização da figura do empregador importa na simples apreensão e identificação dos

elementos fáticojurídicos da relação de emprego, aduzindose que o tipo legal do empregador estará cumprido por aquele que se postar no polo passivo da relação empregatícia formada. É que não existem elementos fáticojurídicos específicos à figura do empregador, exceto um único: a apreensão, por um sujeito de direito qualquer, de prestação de serviços (efetuada por pessoa física, com pessoalidade, não eventualidade, onerosidade e sob subordinação ao tomador). Verificados os cinco elementos fático-jurídicos da relação de emprego, pesquisa-se apenas pelo sujeito jurídico que tomou os serviços empregatícios — este será, em princípio, o empregador³³.

Mesmo não sendo considerado pessoa jurídica, o condomínio quando assumir a condição de empregador deverá cumprir as obrigações trabalhistas.

Em obra dedicada ao tema, Carlos Alexandre Cabral Relembra que:

O síndico e o administrador condominial têm a seu cargo cuidar do pessoal empregado na realização das tarefas de manutenção do condomínio e isto implica numa série de obrigações relativas a nossa legislação trabalhista e previdenciária que, como é sabido, não é das mais simples³⁴.

No que tange as peculiaridades da prestação de serviços realizados em condomínio, cada condômino, ao tratar pessoalmente com os empregados do condomínio, está na posição de empregador, uma vez que sua condição de proprietário garante o exercício de determinados direitos. Porém, o poder de

gerência, isto é, de subordinação é de incumbência do síndico.

Porém, caso o condômino agrida física e/ou verbalmente o empregado/prestador de serviços abusa verdadeiramente da subordinação jurídica decorrente da relação de emprego, o que enseja a responsabilidade de indenização por dano moral.

Outro aspecto importante é a terceirização de funcionários que prestam serviços junto ao condomínio.

Por meio da terceirização, o condomínio contrata, uma empresa terceirizante (prestadora de serviços), que irá subcontratar uma trabalhador, para prestarem serviços junto ao condomínio (tomadora). O trabalhador

33 DELGADO, Mauricio Godinho. Curso de direito do trabalho. 16. ed. rev. e ampl. — São Paulo : LTr, 2017. p. 469 e 460.

34 CABRAL, Carlos Alexandre. Manual de direito do trabalho para condomínios. 3. ed. São Paulo. LTr. 2018. p. 17.

presta serviços para a tomadora, mas sempre por intermédio da empresa terceirizante, não havendo contratação direta neste caso.

A esse respeito, a jurisprudência do Tribunal Superior do Trabalho entende:

*Súmula nº 331 do TST – CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. LEGALIDADE (nova redação do item IV e inseridos os itens V e VI à redação) – Res. 174/2011, DEJT divulgado em 27, 30 e 31.05.2011 (...) III – Não forma vínculo de emprego com o tomador a contratação de serviços de **vigilância** (Lei nº 7.102, de 20.06.1983) e de conservação e limpeza, bem como a de serviços especializados ligados à atividade-meio do tomador, desde que inexistente a pessoalidade e a subordinação direta. IV – O inadimplemento das obrigações trabalhistas, por parte do empregador, implica a responsabilidade subsidiária do tomador dos serviços quanto àquelas obrigações, desde que haja participado da relação processual e conste também do título executivo judicial. (...) VI – A **responsabilidade subsidiária do tomador de serviços abrange todas as verbas decorrentes da condenação referentes ao período da prestação laboral.***

Com a prestação de serviços a terceiros a transferência feita pela contratante da execução de quaisquer de suas atividades, inclusive sua atividade principal (conforme Lei nº 13.429/2017), o condomínio fica **subsidiariamente responsável pelas obrigações trabalhistas** referentes ao período em que ocorrer a prestação de serviços (art. 5º-A, § 5º, Lei n. 6.019/74).

Nesse sentido, alerta Carlos Alexandre Cabral:

*(...) algumas precauções devem ser tomadas ao se contratar uma empresa para a terceirização. Primeiramente, deve-se verificar a regularidade da empresa, mediante análise de seu contrato social, registro do mesmo na Junta Comercial e, além disso, saber há quanto tempo vem atuado no mercado, buscando ainda referências junto a outros condomínios, que se utilizem de seus trabalhos. Verificadas estas condições, o contrato poderá ser firmado com a empresa, sendo que o representante do condomínio (síndico ou administradora) **deverá exigir que se acrescente ao mesmo (caso não possua cláusula nesse sentido) uma cláusula obrigando a empresa de terceirização a apresentar, mensalmente, cópias das guias de recolhimento do INSS, FGTS PIS e Imposto de Renda na Fonte dos empregados terceirizados.** A razão de tal exigência fundamenta-se no fato de que se o empregador direto (no caso, o condomínio) poderá ser obrigado a fazê-lo, em virtude da responsabilidade subsidiária prevista na lei e na súmula*

*citada linhas atrás*³⁵.

6.5.4 LEI Nº 13.425, DE 30 DE MARÇO DE 2017:

A legislação exige que um edifício possua equipamentos de proteção contra incêndio, tais como iluminação de emergência, sinalização para facilitar o escape em emergências, hidrantes, extintores por metro quadrado, para-raios, corrimão, entre outros.

O Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB, que muitos chamam de alvará do corpo de bombeiros é um documento emitido pelo Corpo de Bombeiros, certificando as condições de segurança contra incêndio e pânico de uma edificação durante o processo de vistoria.

Via de regra, sim o AVCB é expedido pelo Corpo de Bombeiros. Excepcionalmente, nas cidades onde não há uma estrutura do corpo de bombeiros montada, poderá ser expedido pelo poder público municipal.

É o disposto no Art. 3º

Art. 3º da Lei 13.425/2017: Cabe ao Corpo de Bombeiros Militar planejar, analisar, avaliar, vistoriar, aprovar e fiscalizar as medidas de prevenção e combate a incêndio e a desastres em estabelecimentos, edificações e áreas de reunião de público, sem prejuízo das prerrogativas municipais no controle das edificações e do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano e das atribuições dos profissionais responsáveis pelos respectivos projetos

Com a edição da Lei nº 13.425 de 30 de Março de 2018, em-se como obrigatórias a emissão do AVCB em edificações e áreas de reunião de público

Art. 2º da Lei 13.425/2017: O planejamento urbano a cargo dos Municípios deverá observar normas especiais de prevenção e combate a incêndio e a desastres para locais de grande concentração e circulação de pessoas, editadas pelo poder público municipal, respeitada a legislação estadual pertinente ao tema.

§ 1º As normas especiais previstas no caput deste artigo abrangem estabelecimentos, edificações de comércio e serviços e áreas de reunião de público, cobertos ou descobertos, cercados ou não, com ocupação simultânea potencial igual ou superior a cem pessoas.

§ 2º Mesmo que a ocupação simultânea potencial seja inferior a cem pessoas, as normas especiais previstas no caput deste artigo serão estendidas aos estabelecimentos, edificações de comércio e serviços e áreas de reunião de público.

Antes mesmo iniciar a construção, durante o processo de aprovação da construção, instalação, reforma, ocupação ou uso de estabelecimentos, edificações e áreas de reunião de público, a construtora deverá providenciar a obtenção alvará. Porém, em alguns estados, é obrigatório a renovação anual do AVCB, a fim de garantir moradia e segurança aos moradores

O Corpo de Bombeiros tem a competência para fiscalizar, notificar, multar, interditar ou embargar, apreender produtos e equipamentos, se necessário, podendo, para tanto, cobrar taxas de serviços correspondentes para execução destas atividades.

Em âmbito federal, temos como fundamento na **Lei 13.425/2017**, Art. 3º, §1º; porém, deverá ser verificado a existência de normas Estaduais e/ou municipais, que regulem de forma detalhada a matéria

6.6 LEIS ESTADUAIS E MUNICIPAIS:

A Constituição adotou o federalismo como critério no tocante a forma de distribuição de competências entre os entes federativos.

No Brasil, há uma descentralização especial, denominada de TRÍPLICE ou de MODELO TRICOTÔMICO: União, Estados, DF e Municípios. Cada região pode ter leis tanto estaduais quanto municipais tratando de matérias específicas atinentes aos condomínios, às quais estes devem obedecer, como regras de acessibilidade, código de obras, entre outras disposições.

Art. 25 da CF/88: Os Estados organizam-se e regem-se pelas Constituições e leis que adotarem, observados os princípios desta Constituição. § 1º São reservadas aos Estados as competências que não lhes sejam vedadas por esta Constituição.(...)

Art. 30 da CF/88: Compete aos Municípios: I - legislar sobre assuntos de interesse local;

A diretriz que informa a repartição das competências é o Princípio da Predominância do Interesse. De acordo este princípio, o constituinte distribuiu as competências. Assim se o interesse for predominantemente geral, a competência será da União. Se o interesse é predominantemente local, a competência será atribuída aos Municípios, por fim se o interesse for predo-

minantemente regional, a competência será dos Estados.

6.7 CONVENÇÃO CONDOMINIAL

A **convenção** que constitui o condomínio edilício regula os direitos e deveres dos condôminos e ocupantes do edifício, conjunto de edifícios ou loteamento, e deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais (Art. 1.333 do CC) e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Da convivência de grande quantidade de pessoas diferentes, em proximidade, surge problemas e a necessidade de regulamentar o comportamento dos que se utilizam dos apartamentos e usam as partes comuns, a fim de resguardar o patrimônio coletivo, e inclusive coibir eventual conduta considerada desrespeitosa aos direitos recíprocos dos demais.

A convenção do condomínio está prevista nos artigos 1.333 e 1.334 do CC, que dispõe determinam que este é o ato de constituição do condomínio, desde que seja subscrita por pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Por ser regra de convivência entre os condôminos, ela vincula e regula direitos e deveres dos ocupantes. Assim, ela é aplicável a todos os que tenham a posse ou simples detenção de alguma das unidades.

6.8 REGIMENTO INTERNO

É uma norma de conteúdo interno que complementa a Convenção Condominial e visa instituir, detalhadamente, a forma pela qual os condôminos devem se comportar com relação às áreas comuns e à convivência pacífica entre todos, como visitas, permanência de carros em garagem, animais, uso de piscinas e áreas comuns, horários para utilização do salão de festas, entre outros.

Em uma possível contradição entre a Convenção e o Regimento interno, prevalece o conteúdo e o disposto no Primeiro, uma vez que a Convenção constitui o Condomínio, regulando direitos e deveres, subscrita pelos

titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais, enquanto o regimento interno é norma de conteúdo interno, subscrita pela maioria simples dos condôminos.

Vejamos o entendimento Jurisprudencial a este respeito:

CONDOMÍNIO - PRESTAÇÃO DE CONTAS E ELEIÇÃO DO SINDICO - **PRETENDIDA CONTRADIÇÃO ENTRE A CONVENÇÃO E O REGIMENTO INTERNO - PREVALENCIA DA PRIMEIRA SOBRE A SEGUNDA** - CONVOCAÇÃO QUE, TODAVIA, DESATENDEU A AMBAS AS NORMAS - LIMINAR MANTIDA - RECURSO DESPROVIDO. **NA-QUILO EM QUE CONFLITEM, PREVALECEM AS DISPOSIÇÕES DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL SOBRE AS DO REGIMENTO INTERNO**. QUANDO NÃO SE ATENDEM AS DISPOSIÇÕES NEM DE UMA, NEM DE OUTRA NORMA, AFIGURA-SE CORRETA A LIMINAR QUE ANULA (RECTIUS, SUSTA OS EFEITOS) A DECISÃO TOMADA EM ASSEMBLEIAS QUE, A PRINCIPIO, AFIGURAM-SE IRREGULARMENTE CONVOCADAS. LEGISLAÇÃO: L 4591/64 - ART 24, PAR 4 . JURISPRUDÊNCIA: TAPR - 5 CC, AC 3227, REL JUIZ NEWTON LUZ. (TJ-PR - AI: 1045130 PR Agravo de Instrumento - 0104513-0, Relator: Noeval de Quadros, Data de Julgamento: 28/05/1997, Quinta Câmara Cível (extinto TA))

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ASSEMBLÉIA CONDOMINIAL. IRREGULARIDADE NA CONVOCAÇÃO. EDITAL AFIXADO NO ELEVADOR. DIVULGAÇÃO COMPROVADA PELA PRESENÇA DE CONDÔMINOS. EXIGÊNCIA SUPLANTADA. INDICAÇÃO UNÂNIME PELOS MORADORES PRESENTES PARA QUE O SÍNDICO PRESIDISSE O ATO. **NULIDADE DAS REGRAS DO REGIMENTO INTERNO EM CONTRADIÇÃO COM A CONVENÇÃO**. PROVIMENTO PARCIAL AO RECURSO. CUSTAS RATEADAS E SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. (TJ-RJ - APL: 00932539320078190001 RIO DE JANEIRO CAPITAL 49 VARA CÍVEL, Relator: ANTONIO CARLOS ESTEVES TORRES, Data de Julgamento: 05/02/2009, DÉCIMA SEGUNDA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 12/03/2009)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA. CONDOMÍNIO MISTO. OBRA REALIZADA POR LOCATÁRIO EM LOJA SITUADA NO TÉRREO VISANDO A INSTALAÇÃO DE RESTAURANTE. EMBARGO DA OBRA DETERMINADO EM DECISÃO LIMINAR. INCONFORMISMO. REFORMA OPERADA PELO COLEGIADO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. CONTRADIÇÃO. EQUÍVOCO APONTADO, QUE NÃO AFASTA O CERNE DA RAZÃO DE DECIDIR, QUE ESTÁ LASTREADA NA EVIDENTE **CONTRARIEDADE ENTRE A CONVENÇÃO CONDOMINIAL E O REGIMENTO INTERNO, O QUE RESULTOU NA**

PREVALÊNCIA DO PRIMEIRO, O QUAL NÃO FAZ QUALQUER RESTRIÇÃO QUANTO AO FUNCIONAMENTO DE BARES OU SIMILARES. REJEIÇÃO. (TJ-RJ - AI: 00597934020158190000 RIO DE JANEIRO CAPITAL 35 VARA CÍVEL, Relator: FLÁVIA ROMANO DE REZENDE, Data de Julgamento: 27/01/2016, DÉCIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 29/01/2016)

JUIZADO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. MULTA. PRINCÍPIO PROCESSUAL DA SUBSUNÇÃO. O MAGISTRADO NÃO ESTÁ ADSTRITO AOS FUNDAMENTOS DAS PARTES. PREVALÊNCIA DA CONVENÇÃO SOBRE O REGIMENTO INTERNO. PRINCÍPIO DA PROPORCIONALIDADE APLICADO À ESFERA PRIVADA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. 1. Insurge-se a recorrente contra a sentença que declarou a nulidade da multa, no valor de um salário mínimo, aplicada a morador do condomínio, em razão do uso da energia elétrica da área comum do prédio, através de uma extensão, puxando-a para unidade habitacional para recarga de celular. 2. Aduz que a sentença teceu análise de mérito com fundamento diverso daquele apontado pelo autor/recorrido, não residindo a questão na aferição de dano efetivo, mas na restrição de conduta indesejada e contrária ao Regimento Interno do condomínio. 3. Recurso próprio, tempestivo e com preparo regular (ID 2299326 e 2299327). 4. O juiz não está adstrito aos fundamentos apresentados pelas partes. O princípio da subsunção no processo civil reza que a atividade jurisdicional decisória deve relacionar-se com determinado fato aduzido pelas partes, verificando-se daí a norma aplicável à espécie. Assim, a sentença está de acordo com tal princípio já que se baseou em fatos arguidos pelos litigantes e fixou o entendimento adequado ao caso. 5. Da análise dos documentos juntados, percebe-se um aparente conflito entre o artigo 22 do Regimento Interno e o artigo 37 da Convenção do Condomínio. Para solucionar essa antinomia, deve ser aplicado analogicamente o princípio da hierarquia e especialidade. A convenção decorre de lei e, segundo o artigo 1.334 do Código Civil, ela deverá conter normas sobre sanções e competência das assembleias. Por sua vez, o Regimento Interno decorre da Convenção do Condomínio, portanto não pode com ela ser incompatível. Sendo assim, considerando que o Código Civil estipulou as penalidades como objeto da Convenção, ao caso será aplicado o art. 37 da Convenção em detrimento do artigo 22 do Regimento. 6. Nessa toada, verifica-se que houve uma violação formal ao procedimento de exercício da ampla defesa do recorrido, uma vez que, conforme artigo 37, parágrafo único, da Convenção, o recurso contra a multa imposta deveria ser apreciado pela Assembleia Geral e, no caso vertente, o recurso do morador foi julgado pelo Conselho Consultivo, fato que por si só, acarretaria a nulidade do procedimento. 7. Ademais, o princípio constitucional da proporcionalidade deve incidir nas relações privadas, de modo que não se mostra razoável a aplicação de penalidade de multa à conduta, ainda que indesejada e acompanhada de certa reprovabilidade, se ausente

sua significância. Utilizar tomada da área comum para carregar bateria do celular em unidade habitacional por meio do uso de extensão, motivado pelo corte de energia pela CEB no apartamento do recorrido, não configura conduta de maior gravidade, mormente quando o condômino cessa com a prática tão logo advertido, sem prova da reiteração da conduta ou da má fé do morador. 8. Recurso CO-NHECIDO e NÃO PROVIDO. Sentença mantida. Custas recolhidas. Condeno o recorrente vencido ao pagamento de honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, consoante art. 55 da Lei 9.099/95. A súmula de julgamento servirá de acórdão, consoante disposto no artigo 46 da Lei nº 9.099/95. (TJ-DF 07007419220178070014 DF 0700741-92.2017.8.07.0014, Relator: EDILSON ENEDINO DAS CHAGAS, Data de Julgamento: 13/12/2017, 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF, Data de Publicação: Publicado no DJE : 22/01/2018 . Pág.: Sem Página Cadastrada.)

Para colmatar qualquer tipo de dúvida, eis a Lição do iminente Síl-vio Venosa:

*“A convenção do condomínio funciona como regra fundamental da vida condomi-nial. Um dos problemas que mais afetam a vida em comunhão é o comportamen-to anormal ou inconveniente do condômino ou possuidor da unidade autônoma. Tendo em vista o rumo que as questões condominiais têm tomado, bem como o sistema de penalidades trazido pelo novo código, é importante que na convenção sejam estabelecidas as sanções a que estarão sujeitos os transgressores das regras condominiais, bem como o procedimento para sua imposição, este, mais apropria-damente, constante do regulamento. Há um microuniverso em um condomínio, que toma o vulto de uma aglomeração urbana. Tudo o que não é essencial à cons-tituição e funcionamento do condomínio, mas de cunho circunstancial e mutável, deve ser relegado para o regimento (ou regulamento) interno. Por isso, é con-veniente que esse regimento seja estabelecido à parte, e não juntamente com a convenção. **O regimento está para a convenção como o regulamento admi-nistrativo está para a lei. Deve completar a convenção, regulamentá-la, sem com ela conflitar. Ocorrendo conflito, deve prevalecer a convenção. Ao regulamento é conveniente que se requeiem normas disciplinadoras de uso e funcionamento do edifício. Lembre-se de que o regulamento tam-bém é fruto de deliberação coletiva, sendo igualmente ato normativo**”³⁶*

36 Sílvio Venosa, O Condomínio Edifício no Novo Código Civil. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/dePeso/16-MI912,101048-%20O+condominio+edificio+no+novo+Codigo+Civil>>. Acesso em: 30.10.2018

6.9 DECISÕES DE ASSEMBLEIA

As Decisões das Assembleias Gerais possuem força de lei para o condomínio, obrigando tanto aqueles que estiverem presentes nas deliberações quanto aqueles que foram convocados mas não compareceram. Embora tenham força de lei, não podem ofender a legislação supracitada.

SÍNTESE:

Em síntese, a seguir, demonstramos com auxílio de uma pirâmide (relembrando as lições de Hans Kelsen) a hierarquia das normas aplicáveis aos condomínios:





Art. 1.331 do CC.: *Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.*

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.

§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

§ 3º A fração ideal no solo e nas outras partes comuns é proporcional ao valor da unidade imobiliária, o qual se calcula em relação ao conjunto da edificação.

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

§ 4º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

§ 5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

7. O CONDOMÍNIO EDILÍCIO

A principal característica do condomínio edilício é a de possuir natureza jurídica mista, isto é, convivem a propriedade exclusiva unidade de unidade autônoma, e a propriedade coletiva, denominado de áreas comuns. Em outras palavras, cada condômino possui a titularidade exclusiva de unidade, formada por apartamento, sala, loja, sobreloja ou garagem e exerce a copropriedade, ao lado dos demais consortes, sobre as partes comuns. A propriedade condominial se caracteriza, assim, pela duplicidade de domínio: um particular e outro comum. E um não pode existir sem o outro. Isto é, não é possível ser proprietário de unidade autônoma, sem o concomitante domínio de fração das partes comuns.

Assim, há duas áreas de exercício da propriedade: a propriedade autônoma, que é exclusiva; a propriedade de uso comum de todos os condôminos, que é disciplinada pela vontade coletiva, conforme convenção, regulamento e princípios legais.

O Parágrafo Primeiro do Art. 1.331 do CC prevê, exemplificativamente, várias modalidades de partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.

As unidades são propriedades exclusivas e autônomas e podem ser alienadas e gravadas livremente pelo seus proprietários, mesmo porque, não causam danos aos direitos dos demais condôminos. Com relação à sua unidade, o proprietário goza dos mesmos direitos do proprietário independente, e consoante Art. 1.335 do CC, tem o direito de usar, fruir e livremente dispor das suas unidades.

Sobre a estrutura interna do condomínio edilício, Flávio Tartuce tece os seguintes comentários:

- *“Partes que são propriedade exclusiva (áreas autônomas ou exclusivas): caso dos apartamentos, dos escritórios, das salas, das lojas, das sobrelojas ou abrigos para veículos, com as respectivas frações ideais no solo e nas ou-*

tras partes comuns. Como componentes da propriedade exclusiva – havendo uma fração real –, tais partes podem ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, não havendo direito de preferência ou preempção a favor dos outros condôminos. A norma – § 1.º do art. 1.331 do Código Civil – foi alterada pela Lei 12.607, de 4 de abril de 2012. Passou, assim, a determinar que os abrigos de veículo não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio. A alteração tem justificativa na proteção da segurança do condomínio, bem como na sua funcionalidade. Insta verificar que muitas convenções de condomínio já traziam tal proibição. (...)»³⁷

- *“Partes que são propriedade comum dos condôminos (áreas comuns) – caso do solo, da estrutura do prédio, do telhado, da rede geral de distribuição de água, do esgoto, do gás e da eletricidade, da calefação e da refrigeração centrais, e das demais partes comuns, inclusive do acesso ao logradouro público (art. 1.331, § 2.º, do CC). Tais partes não podem ser alienadas separadamente, ou divididas, pois constituem, in solidum, o todo condominial imobiliário»³⁸.*

Com isso, a propriedade exclusiva consiste naquela parte da edificação que pode ser utilizada com exclusividade pelo respectivo condômino, estando ela vinculada a fração ideal do solo e também das partes destinadas ao uso comum em condições de ser alienadas e gravadas livremente pelos seus proprietários.

Com relação a sua unidade, o proprietário goza dos mesmos direitos do proprietário de prédio independente, e, inclusive para fins tributários, o seu proprietário é o único responsável pelos tributos e taxas a ele concernentes. No entanto, a autonomia sofre diversas restrições, decorrentes da sua natureza híbrida.

Nesse sentido, e com a precisão teoria que lhe é peculiar,

*Somente esta **simbiose orgânica** dos dois conceitos, na criação de um direito complexo, é que oferece justificativa precisa aos direitos e aos deveres dos condôminos. Não é apenas uma propriedade mista, em que o domínio exclusivo vive ao lado do condomínio. Não é uma justaposição de direitos e de conceitos. É uma*

³⁷ TARTUCE, Flávio. Manual de direito civil: volume único. 7. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2017. p. 698

³⁸ TARTUCE, Flávio. Idem. p. 698

fusão de direitos e uma criação de conceito distinto. Não é, por outro lado, uma relação de dependência, em que um direito tem caráter principal e outro direito o tem acessório (...) No nosso entendimento, há uma fusão de direitos, pela qual o mesmo sujeito é simultaneamente titular de uma propriedade e de uma copropriedade. Relação subjetiva una, relação objetiva dicotômica

No que diz respeito às garagens e aos abrigos para veículos, jurisprudência tinha entendimento consolidado no Enunciado 91 do CJF que prevê que “A convenção de condomínio ou a assembleia-geral podem vedar a locação de área de garagem ou abrigo para veículos a estranhos ao condomínio”. Tal entendimento foi consolidado pela Lei 12.607/2012, que promoveu a alteração na redação do parágrafo primeiro do Artigo 1.331 do CC, vedando a venda de garagem a terceiros estranhos ao condomínio, ressalvada a hipótese da convenção dispor de modo diferente.

As vagas de garagem, integram a unidade condominial e está vinculada à unidade autônoma. O assunto será melhor abordado adiante, mas para fins de esclarecimento, o Código Civil estabelece que os abrigos para veículos não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na Convenção de Condomínio (art. 1.331, §1º, Código Civil).

A propriedade comum, conforme expresso no parágrafo 3º do Art. 1.331 do CC, abrange o solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos. Este rol é exemplificativo, devendo ser considerado propriedade comum, tudo que se destina ao uso da coletividade, sendo insuscetível de divisão ou alienação destacada da sua respectiva unidade.

Com relação ao uso exclusivo de partes comuns, é interessante analisar o seguinte julgado do STJ:

RECURSO ESPECIAL - PROCESSO CIVIL E DIREITO CIVIL - DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL - SIMILITUDE FÁTICA ENTRE OS CASOS CONFRONTADOS - AUSÊNCIA - ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO GENÉRICA À LEI N. 4.591/64 - DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO - INCIDÊNCIA DA SÚMULA Nº 284/STF - CONDOMÍNIO EDILÍCIO - AÇÃO REIVINDICATÓRIA DE ÁREA COMUM MANEJADA PELO CONDOMÍNIO

- COISA JULGADA FORMADA EM ANTERIOR DEMANDA REIVINDICATÓRIA PROPOSTA POR ALGUNS CONDÔMINOS - EXTENSÃO AO CONDOMÍNIO - INADMISSIBILIDADE - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. (...) 3. *Há duas espécies de condomínios (para deixar de lado ponderações acerca de outras formas mais sofisticadas, irrelevantes ao deslinde dessa causa, como a multipropriedade): a) condomínio geral ou tradicional e b) condomínio edilício ou por unidades autônomas.* 4. *Enquanto para o condomínio geral há expressa previsão legal acerca da legitimação concorrente de todos os condôminos para eventual ação reivindicatória de toda a propriedade, tal não sucede com o condomínio edilício.* 5. *No condomínio edilício, verifica-se a presença de (1) área privativa ou unidade autônoma, (2) área comum de uso exclusivo e (3) área comum de uso comum. Esta pode ser: (3.a) essencial ao exercício do direito de propriedade da unidade autônoma ou (3.b) não-essencial ao exercício do direito de propriedade da unidade autônoma. (...) (REsp 1015652/RS, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 02/06/2009, DJe 12/06/2009)*

Conforme nota-se no julgado supratranscrito, o STJ tem se posicionado no sentido da possibilidade utilização exclusiva de área comum, corroborando o enunciado 247 do CJF. Vejamos:

III Jornada de Direito Civil - Enunciado 247 do CJF: *No condomínio edilício é possível a utilização exclusiva de área "comum" que, pelas próprias características da edificação, não se preste ao "uso comum" dos demais condôminos.*

Verifica-se portanto que o condomínio caracteriza-se por haver uma composição entre:

- Direito de copropriedade sobre o solo e as partes comuns do edifício, unido indissociavelmente da propriedade autônoma, que é disciplinada pela vontade coletiva, conforme a convenção, reglamento e princípios legais;
- Direito de propriedade autônoma, exclusivo de seu titular³⁹.
- A jurisprudência tem entendimento firmado no sentido de admitir a possibilidade de utilização exclusiva de áreas comuns, ao levar-se em consideração as características das áreas comuns (Enunciado

247 da III Jornada de Direito Civil do CJF).

A utilização exclusiva de área comum, não deve ser confundida com a racionalização do uso dessas áreas, atribuindo ao condômino a utilização de determinado espaço, por um determinado período de tempo, desde que realiza a reserva, conforme regulamentado pelo Regimento Interno.

Cada condômino terá a propriedade de fração ideal do terreno e coisas comuns, a qual deve ser identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio, conforme manda o § 3º, do art. 1.331 do CC, com a redação da Lei nº 10.931, de 02.08.2004.

A fração ideal está prevista também na Lei 4.591/64 (Lei Especial de Condomínios e Incorporações), segundo a qual cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

A fração ideal consiste na parte indivisível e corresponde ao valor da unidade condominial, sendo calculado em relação ao conjunto de edificação, das áreas comuns e de terreno, ou seja, é a parte inseparável de cada unidade em relação ao terreno e às coisas comuns.

O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, a discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão. Com isso, é condição necessária que este realize a individualização das frações ideais, e leve-os à registro consoante Lei 4.591/64 (Lei Especial de Condomínios e Incorporações).

A Lei 4.591/64 estabelece que a individualização das respectivas frações ideais serão regulamentadas por normas de ordem técnica, a ser elaboradas pelo Associação Brasileira de Normas Técnicas (A.B.N.T.) (Art. 53 da Lei 4.591/64).

Por sua vez, a ABNT editou a norma técnica nº 12.721/2005, na qual estipula critérios para avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios, trazendo uma definição de unidade autônoma como sendo a parte da edificação vinculada a uma fração ideal de terreno e coisas comuns, sujeita às limitações da lei, constituída de dependências e instalações de uso privativo e de parcela das dependências e instalações de uso comum da edificação destinado a fins

residenciais ou não, assinalado por designação especial numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação

Por sua vez, esta mesma norma técnica a fração ideal corresponde a uma Fração expressa de forma decimal ou ordinária que representa a parte ideal do terreno e coisas de uso comum atribuída à unidade autônoma, sendo parte inseparável desta.

Com relação à tudo o que foi dito, formula-se a seguinte equação:

ACESSÕES + ÁREAS DE USO COMUM + FRAÇÃO IDEAL = VALOR DA UNIDADE
Acessões: correspondem ao custo de construção de determinada unidade;
Respectivas áreas de uso comum;
Valor da fração ideal do solo que corresponde a cada unidade que vai retratar o valor da unidade em relação às demais (área total da unidade, posição de frente ou fundos, com ou sem vista, andar alto e outros atributos ou gravames que beneficiem ou prejudiquem a unidade em relação ao todo).

A unidades autônomas da edificação não podem ser pode ser privadas de acesso ao logradouro público (Art. 1.331, §4º do CC), diretamente ou por processo de passagem comum. Compreende-se corredores, rampas, elevadores, escadas, que cumprem a função de dar acesso aos locais públicos, bem como as partes comuns.

DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. ÁREAS COMUNS. APROPRIAÇÃO OU UTILIZAÇÃO EXCLUSIVA. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE APROVAÇÃO ESPECÍFICA. DESRESPEITO À CONVENÇÃO. DESFAZIMENTO DA OBRA. I. O solo, a estrutura do prédio, o telhado, o acesso ao logradouro público e a ventilação das unidades condominiais autônomas e contíguas são de natureza comum e por isso mesmo insuscetíveis de apropriação ou de utilização exclusiva por qualquer condômino, consoante dispõe o artigo 3º da Lei 4.591/1964. II. No uso das áreas e partes comuns do condomínio, devem ser observados, além da legislação de regência, as diretivas da convenção e o direito dos demais condôminos. III. A realização de obras nas áreas de uso comum do condomínio depende de aprovação específica, na esteira do que prescrevem os artigos 1.335, II, 1.341, I e II e 1.342 do Código Civil. IV. Obras realizadas em desacordo com a legislação e a convenção condominial expõem-se ao desfazimento, a despeito do tempo decorrido e de eventual inoperância dos órgãos de direção do condomínio. V. Não pode ser interpretada como renúncia do condomínio à preservação da sua propriedade e ao cumprimento da lei e da convenção a leniência de administrações anteriores. VI. Recurso conhecido e parcialmente provido. (TJ-DF

20150110603430 DF 0017241-90.2015.8.07.0001, Relator: SÉRGIO ROCHA, Data de Julgamento: 19/07/2017, 4ª TURMA CÍVEL, Data de Publicação: Publicado no DJE : 12/09/2017 . Pág.: 354/365)

Na constituição do condomínio, pode o incorporador determinar que o terraço pertença à unidade condominial que fica no último andar da edificação. Para tanto, deverá constar tal ato já no ato de constituição de condomínio levado ao cartório de registro de imóveis. Caso o ato de constituição seja silente a esse respeito será parte integrante dos bens comuns do condomínio, de acordo o Art. 1.331, §5º do CC.

CAPÍTULO DOIS

***DISPOSIÇÕES GERAIS
DO CÓDIGO CIVIL***



Art. 1.332 do CC.: 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.

1. INSTITUIÇÃO E REGISTRO DO CONDOMÍNIO

O condomínio, via de regra, tem origem no ato de incorporação imobiliária. Com a precisão teoria que lhe é peculiar, Rizzardo conceitua esta atividade como sendo:

atividade de coordenação e consecução de edificações, visando à venda das unidades que as compõem, que se faz no curso da construção, dando-se a entrega depois de concluídas. No terreno, criam-se frações ideais, que ficam vinculadas às unidades imobiliárias que são construídas, tudo vindo a formar tantas novas propriedades quantas forem as unidades vinculadas a uma parcela do terreno, tanto que é procedida a averbação da construção e unidade receberá a individuação e a respectiva matrícula no Registro de Imóveis⁴⁰.

Diante da multiplicidade⁴¹ e complexidade⁴² de atos pelos quais o devem ser observados pelo incorporador quando decide empreender uma edificação, indaga-se a partir de que momento o condomínio passará a existir juridicamente. Nas próximas linhas, vamos abordar alguns dos aspectos da incorporação relacionados aos condomínios, sem o objetivo de esgotar toda a temática.

A instituição do condomínio edilício se dá por **ato entre vivos**, como, por exemplo, através do contrato de incorporação imobiliária, ou causa mortis através de **testamento** registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estreimadas uma das outras e das partes comuns, a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns e o fim a que as unidades se destinam (Art. 1.332 do CC)

DECISÃO: ACORDAM os Desembargadores da 8ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, por unanimidade de votos, em negar provimento ao recurso, nos termos do voto do relator. EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA. TAXAS CONDOMINIAIS. CONDOMÍNIO. AUSÊNCIA DE INSTITUIÇÃO FORMAL E REGULAR. ART. 1.332 DO CCB, ART. 7º, DA LEI 4.591/64 E ART. 167, I, 17 DA LRP. INSTITUIÇÃO E CONSTITUIÇÃO CONDOMINIAIS. ATOS JURÍDICOS DISTINTOS. INEXISTÊNCIA DE CONDOMÍNIO. FALTA DE ATO INTER VIVOS, TESTAMENTÁRIO OU LOTEAMENTO URBANO DEVIDAMENTE REGISTRADO NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. ATO QUE NÃO TEM O EFEITO JURÍDICO DE INSTITUIR CONDOMÍNIO. SÚMULA 260/STJ. INAPLICABILIDADE. NATUREZA DE ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. UNIFORMIZAÇÃO JURISPRUDENCIAL. RESP 1439163/SP. INVIABILIDADE DE COBRAR TAXA DE MANUTENÇÃO DE MORADOR QUE NÃO ANUIU. HONORÁRIOS RECURSAIS. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJPR - 8ª C. Cível - AC - 1637904-3 - Região Metropolitana de Londrina - Foro Regional de Rolândia - Rel.: Vicente Del Prete Misurelli - Unânime - - J. 23.03.2017) (TJ-PR - APL: 16379043 PR 1637904-3 (Acórdão), Relator: Vicente Del Prete Misurelli, Data de Julgamento: 23/03/2017, 8ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ: 2014 24/04/2017)

2018. p. 243.

41 CHALHUB, Melhim Namem. Incorporação imobiliária. 4º ed., rev., atual. e ampli. São Paulo. Forense, 2017.

42 PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**: 11. ed. rev., atual. e ampli. segundo a legislação vigente - Rio de Janeiro : Forense, 2017. P. 198

O ato de instituição é o ato inicial pelo qual se constitui o condomínio. Pouco importa a origem (ato *inter vivos* ou testamento), em ambos os casos, devem ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar naquele ato:

- a) a discriminação e a individualização das unidades de propriedade exclusiva, diferenciando-as das partes comuns;
- b) a determinação da fração ideal de cada unidade em relação ao terreno e às partes comuns;
- c) o fim a que as unidades se destinam.

Sobre a instituição do Condomínio edilício, são esclarecedoras as lições de Melhim Namem Chalhub,

Esses elementos de caracterização do condomínio especial constam do art. 1.332 do Código Civil e são também estabelecidos pelo art. 32 da Lei nº 4.591/1964, que, ao estabelecer os requisitos para a oferta pública dos imóveis a construir sob o regime da incorporação imobiliária, exige que conste o Memorial de Incorporação a discriminação das frações ideais passíveis de serem alienadas livremente pelo seu titular, a descrição e caracterização das unidades e das partes e a destinação das unidades.

Assim, a instituição do condomínio especial e a respectiva convenção, resultam, usualmente, da atividade de incorporação imobiliária, que tendo como pré-requisito o registro desse Memorial de Incorporação.

Com efeito, o Registro do Memorial de Incorporação importa na discriminação das frações ideais e na descrição e caracterização das futuras unidades autônomas, como expressamente dispõem as alíneas “e” e “i” do art. 32, conferindo-lhes autonomia⁴³.

Se o edifício estiver por construir, realizará o ato de instituição o incorporador, pessoa que se propõe a construir as unidades para venda. Estando já construído o edifício, incumbirá ao dono ou donos do prédio edificado a realização do ato institucional. É o caso do dono de terreno que resolve edificá-lo para a venda posterior das unidades.

Normalmente, a incorporação visa arrecadar capital necessário para

própria obra, mediante a venda antecipada das unidades. Embora seja uma atividade, a incorporação não deixa de se configurar como um negócio jurídico complexo, que envolve a edificação e alienação das unidades.

Por isso, aplicam-se as regras gerais da boa-fé e da função social dos contratos, máxime no que diz respeito às prerrogativas dos adquirentes, que, não raro, podem ser lesados por atos dos incorporadores.

Atento a essa realidade, o Superior Tribunal de Justiça editou a Súmula 308, pela qual:

A hipoteca firmada entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante os adquirentes do imóvel. (Súmula 308, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 30/03/2005, DJ 25/04/2005, p. 384)

Nesse sentido, o enunciado nº 504 da V Jornadas de Direito Civil do CJF, dispõe que:

Enunciado 504 do CJF: *A escritura declaratória de instituição e convenção firmada pelo titular único de edificação composta por unidades autônomas é título hábil para registro da propriedade horizontal no competente registro de imóveis, nos termos dos arts. 1.332 a 1.334 do Código Civil.*

Se vários forem os donos do terreno, haverá condomínio ordinário entre eles, o qual se transformará em condomínio por unidades autônomas, após o ato de instituição e venda das unidades.

O STJ analisou uma situação peculiar na qual cabe registro.

CONDOMÍNIO EDILÍCIO E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONEXÃO DESCARTADA PELA CORTE LOCAL, COM BASE NO EXAME DE DOCUMENTOS. REEXAME DE PROVAS, EM SEDE DE RECURSO ESPECIAL. IMPOSSIBILIDADE. CONDOMÍNIO REGULARMENTE INSTITUÍDO ABRANGENDO VÁRIOS EDIFÍCIOS. PRETENSÃO DE CONDÔMINOS DE SE FURTAREM AO PAGAMENTO DE QUOTA CONDOMINIAL, AO FUNDAMENTO DE TER SIDO CRIADA SUPERVENIENTE ASSOCIAÇÃO PARA EXERCER ATIVIDADES INERENTES AO CONDOMÍNIO, EM UM DOS BLOCOS. MANIFESTO DESCABIMENTO. A ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL CABE A ESTE ENTE DESPERSONALIZADO, MEDIANTE DELIBERAÇÕES TOMADAS EM SEU ÂMBITO INTERNO, FACULTADA INDISTINTAMENTE A TODOS OS CONDÔMINOS. A ADMISSÃO DA COEXISTÊNCIA DE ASSOCIAÇÃO EXERCENDO ATIVIDADES DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO DE

FATO É INCOMPATÍVEL COM O ART. 1º DA LEI N. 8.935/1994, QUE ESTABELECE, POR RAZÕES DE INTERESSE PÚBLICO, QUE OS SERVIÇOS NOTARIAIS E DE REGISTRO SÃO DESTINADOS A GARANTIR AUTENTICIDADE, SEGURANÇA E EFICÁCIA DOS ATOS JURÍDICOS (...).

3. *Em se tratando de condomínio edilício, o legislador, atento à realidade das coisas, ciente de que a convivência nesse condomínio especial tem muitas peculiaridades, promoveu regramento específico limitando o direito de propriedade, visto que a harmonia exige a existência de espírito de cooperação, solidariedade, mútuo respeito e tolerância, que devem nortear o comportamento dos condôminos. Dessarte, não se pode admitir a coexistência de associação de moradores criada unilateralmente pelos condôminos de apenas um dos blocos para exercitar, sobrepairando ao ente despersonalizado e à coletividade integrada pelos moradores das outras edificações, atividades típicas do condomínio, em flagrante prejuízo do direito de propriedade dos demais proprietários de apartamentos e da regra de ouro que deve prevalecer em todos os condomínios: as decisões relevantes de gestão devem ser tomadas no âmbito interno do condomínio, mediante votação em assembleia, facultada indistintamente a todos os condôminos - necessitando estar quites para poder exercer o direito de votar.*

4. *O art. 1.332 do CC dispõe que se institui 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. Nessa linha, outro aspecto relevante que não pode ser descuidado é que os serviços dos cartórios extrajudiciais têm por escopo desempenhar a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia de atos jurídicos previstos nas leis civis e mercantis, por isso compreende modalidade de administração pública do direito e de interesses privados, tendo o duplo escopo de proteger e assegurar interesses distintos, o social e o privado.*

5. *Recurso especial não provido. (Resp 1231171/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 09/12/2014, DJe 10/02/2015)*

Conforme verifica-se, o STJ julgou impossível a coexistência de condomínio edilício regularmente instituído com a superveniente criação de associação por moradores de um dos 4 blocos que o integram para exercitar atividades inerentes a um ente condominial, inclusive no tocante à cobrança e gestão de quotas condominiais. Em outras palavras, uma vez instituído em registro público as frações ideais, a vontade das partes representadas por associação de moradores criada unilateralmente pelos condôminos de apenas um dos blocos para exercitar, sobrepairando ao ente despersonalizado e à coletividade integrada pelos moradores das outras edificações, implica em

flagrante prejuízo do direito de propriedade dos demais proprietários de apartamentos.

O condomínio, consoante o caput do Art. 1.332 do CC pode ser instituído em decorrência da vontade da parte, afirmada em testamento levado à registro. Nesse caso, o ato de instituição é o próprio testamento.

O documento de instituição do condomínio edilício deve ser devidamente registrado perante o Registro de Imóveis competente, segundo predispõe expressamente o artigo 167, inciso I, nº 17, da Lei 6.015/73. Necessariamente, deve deste constar todos os elementos que tivemos a oportunidade de mencionar linhas acima, constando ainda a todos os dados referente a identificação da pessoa física e do incorporador em especial a descrição e individualização da *res* onde se encontra projetada a edificação ou o lote objeto da instituição do condomínio, com menção do número de sua matrícula do Registro de Imóveis que o encerra, folhas e livro.

A finalidade da edificação ou loteamento, devem constar no ato de instituição, devendo o condômino dar às suas partes a mesma destinação que esta, sob pena de ocorrer o desvio de finalidade.



Art. 1.333 do CC.: A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 1.334 do CC.: Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:

I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

II - sua forma de administração;

III - a competência das assembleias, forma de sua convocação e quórum exigido para as deliberações;

IV - as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V - o regimento interno.

§ 1º A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular.

§ 2º São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

2. DA CONSTITUIÇÃO E DA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO

A convenção que constitui o condomínio edilício regula os direitos e deveres dos condôminos e ocupantes do edifício, conjunto de edifícios ou loteamento, e deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais (Art. 1.333 do CC) e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Da convivência de grande quantidade de pessoas diferentes, em proximidade, surge problemas e a necessidade de regulamentar o comportamento dos que se utilizam dos apartamentos e usam as partes comuns, a fim de resguardar o patrimônio coletivo, e inclusive coibir eventual conduta considerada desrespeitosa aos direitos recíprocos dos demais.

Com relação à natureza jurídica, da convenção a doutrina entende que este se aproxima da lei, em especial porque estende-se ao que dele não participaram, tendo eficácia contra terceiros possuidores⁴⁴. Verifica-se nos julgados do Superior Tribunal de Justiça, que esta questão é corriqueiramente abordada, senão vejamos:

Não ostentando a Convenção de Condomínio natureza puramente contratual, inadmissível é ao condômino invocar a exceção de contrato não cumprido para escusar-se ao pagamento das cotas condominiais" (REsp 195.450/SP, Rel. Ministro BARROS MONTEIRO, QUARTA TURMA, julgado em 08/06/2004, DJ 04/10/2004)

(...)3. Em se tratando de relação contratual sui generis, o comportamento dos contratantes deve, igualmente, pautar-se pelos princípios da probidade e da boa-fé objetiva, com observância destacada dos deveres de lealdade e de confiança entre si. 3.1. Nessa medida, a alteração do direito de uso exclusivo de área comum conferido a algum condômino somente se aperfeiçoará se não frustrar as legítimas expectativas auferidas pelas partes envolvidas, provenientes não só da conclusão do contrato (convenção), como também de sua execução (Artigo 422 do Código Civil). 3.2. A superveniente imposição de pagamento de determinada quantia não só limita ou condiciona o uso do terraço, alterando,

⁴⁴ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**: 11. ed. rev., atual. e ampli. segundo a legislação vigente - Rio de Janeiro : Forense, 2017. P. 94 e 95.

por si só, uma situação inegavelmente consolidada no tempo (trinta anos), mas também, a considerar o valor da contraprestação, pode, por via transversa, perfeitamente inviabilizar o próprio exercício do direito subjetivo de uso conferido aos condôminos beneficiados. (...) (REsp 1035778/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 05/12/2013, DJe 03/03/2015)

CONDOMÍNIO EDILÍCIO. RECURSO ESPECIAL. QUORUM PARA ALTERAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO DE CONDOMÍNIO. MATÉRIA QUE DEVE SER DISCIPLINADA PELA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, COM A VIGÊNCIA DA LEI N. 10.931/2004, QUE ALTEROU A REDAÇÃO DO ART. 1.531 DO CÓDIGO CIVIL, CONFERINDO, NO PONTO, LIBERDADE PARA QUE A CONVENÇÃO CONDOMINIAL DISCIPLINE A MATÉRIA. ADMISSÃO DE ALTERAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO POR MAIORIA SIMPLES DOS CONDÔMINOS, EM INOBSERVÂNCIA À NORMA ESTATUTÁRIA. DESCABIMENTO. 1. O art. 1.333 do Código Civil, ao dispor que a convenção que constitui o condomínio edilício torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção, não tem, assim como toda a ordem jurídica, a preocupação de levantar paredes em torno da atividade individual. É intuitivo que não pode coexistir o arbítrio de cada um com o dos demais, sem uma delimitação harmônica das liberdades, por isso, na verdade, o direito delimita para libertar: quando limita, liberta. (REALE, Miguel. Lições Preliminares de Direito. 27 ed. São Paulo: Saraiva, 2004, p. 64) 2. **Com efeito, para propiciar a vida em comum, cabe aos condôminos observar as disposições contidas na convenção de condomínio, que tem clara natureza estatutária.** Nesse passo, com a modificação promovida no art. 1.351 Código Civil, pela Lei n. 10.931/2004, o legislador promoveu ampliação da autonomia privada, de modo que os condôminos pudessem ter maior liberdade no que tange à alteração do regimento interno; visto que, à luz dos arts. 1.334, III e V, do Código Civil e art. 9º da Lei n. 4.591/1964, é matéria a ser disciplinada pela convenção de condomínio. 3. No caso em julgamento, a pretendida admissão de quórum (maioria simples), em dissonância com o previsto pelo estatuto condominial - que prevê maioria qualificada (dois terços dos condôminos) -, resultaria em violação da autonomia privada, princípio constitucionalmente protegido 4. Recurso especial não provido. (REsp 1169865/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 13/08/2013, DJe 02/09/2013)

RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. AÇÃO ANULATÓRIA DE ASSEMBLEIA. ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. RESPEITO AO QUORUM LEGAL. RATEIO POR FRAÇÃO IDEAL. 1. É legítima a escolha por 2/3 dos condôminos reunidos em assembleia da forma de rateio de despesas condominiais na proporção da fração ideal, conforme assegurado pelo art. 1.336, I, do Código Civil. 2. **Tendo em vista a natureza estatutária da con-**

venção de condomínio, não há falar em violação do direito adquirido ou do ato jurídico perfeito (REsp n. 1.447.223/RS). 3. Recurso especial conhecido em parte e desprovido. (REsp 1458404/RS, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/06/2016, DJe 13/09/2016)

Verifica-se com isso que a jurisprudência tem dado acolhimentos aos preceitos doutrinários, prevalecendo o entendimento de que a convenção não é um contrato, e sim, um ato-regra ou ato-norma, tese defendida por Caio Mário da Silva Pereira. A natureza estatutária da convenção é que a diferencia de um contrato e essa natureza fica evidenciada no fato de que ela deve ser respeitada por todos, mesmo aqueles condôminos ou ocupantes que não a tenham aprovado ou assinado.

Dessa necessidade, surge a convenção do condomínio, que constitui com um **tratado, ajuste, acordo, entre condôminos, possuindo caráter estatutário ou institucional, sendo, portanto, um “ato-norma”**.

A convenção que constitui o condomínio, em assembleia convocada especialmente para esse fim, deve ser feita por escrito, em instrumento público ou particular e deve ser subscrita por, no mínimo, 2/3 das frações ideais, momento a partir do qual seu cumprimento torna-se obrigatório para todos os condôminos.

A convenção do condomínio está prevista nos artigos 1.333 e 1.334 do CC, que dispõe determinam que este é o ato de constituição do condomínio, desde que seja subscrita por pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Por ser regra de convivência entre os condôminos, ela vincula e regula direitos e deveres dos ocupantes. Assim, ela é aplicável a todos os que tenham a posse ou simples detenção de alguma das unidades.

Consigne-se que, conforme a Súmula 260 do STJ, a convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre condôminos (efeitos *inter partes*).

Súmula 260/STJ - 06/02/2002. Condomínio em edificação. Convenção aprovada mas não registrada. Validade. CCB/2002, art. 1.332: A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos.

A convenção pode ser subscrita pelos proprietários das unidades, pelos promitentes compradores e os cessionários de direitos a essas unidades autônomas.

Para ser oponível contra terceiros (efeitos *erga omnes*), a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

A convenção irá prever:

01. A discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

Segundo Caio Mário da Silva Pereira:

Cada comunheiro tem o dever e o direito de conhecer o que lhe pertence, individualmente, para que o possa defender, e ao mesmo tempo respeitar a esfera jurídica alheia. Os apartamentos, as lojas, sobrelojas, os cômodos de cada um devem ser individuados por número, por letra, pela descrição das subdivisões, pela área. As partes comuns – elevadores, vestíbulos, corredores, garagem, teto, casa de máquina – devem ser igualmente referidas para que todos as conheçam, com o encargo de, usando-as sem exclusividade, não obstarem à sua utilização pelos demais⁴⁵.

02. Determina o modo de divisão das despesas, ou seja, como será o pagamento pelos condôminos para cobrir as despesas de manutenção e demais contas do condomínio;

03. A determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

04. O fim a que as unidades se destinam.

05. A quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

06. Sua forma de administração, bem como a forma e quórum para eleição e destituição do síndico, subsíndico ou conselheiro;

07. Com relação ao síndico, é importante que esta defina as suas funções e deveres conforme estabelecido no Código Civil, podendo

⁴⁵ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**: 11. ed. rev., atual. e ampli. segundo a legislação vigente – Rio de Janeiro : Forense, 2017. P. 105.

inclusive indo além estipulando outros deveres e obrigações; quando o condomínio possuir alguma empresa prestadora de serviços, o ideal é que a convenção estabeleça o dever do síndico em acompanhar e fiscalizar os atos dessa, uma vez que este é o responsável legal de um condomínio e sempre responderá judicialmente por ele; no tocante a remuneração, poderá ser estabelecido alguma contraprestação em favor do síndico, ou isenção de quotas ordinárias;

08. A competência das assembleias, forma de sua convocação e *quórum* exigido para as deliberações;

09. As sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

- 1) Regras a respeito da cobrança dos inadimplentes
- 2) Detalhes sobre a multa e juros de inadimplência
- 3) Regras válidas para o protesto de cotas vencidas
- 4) Prazos para entrar com ações judiciais
- 5) Explicitar casos em que um condômino pode ser multado sem prévia advertência

10. O regimento interno.

Não se deve confundir Convenção Condominial com o Regimento Interno. Didaticamente, podemos diferenciar:

- **Convenção Condominial:** é a lei básica do condomínio. Regula os direitos e deveres dos condôminos, revelando-se como um ato normativo imposto a todos os condôminos presentes e futuros. Situa-se hierarquicamente acima de qualquer outra norma interna, como o Regulamento/Regimento Interno, Decisões de Assembleia ou Resoluções do Conselho Consultivo.
- **Regimento Interno:** norma de conteúdo interno que complementa a Convenção e visa instituir, detalhadamente, a forma pela qual os condôminos devem se comportar com relação às áreas comuns e à convivência pacífica entre todos (ex.: visitas, permanência de carros em garagem, animais, uso de piscinas, entre outros).

Para colmatar qualquer tipo de dúvida, eis a Lição do iminente Síl-

vio Venosa:

“A convenção do condomínio funciona como regra fundamental da vida condominial. Um dos problemas que mais afetam a vida em comunhão é o comportamento anormal ou inconveniente do condômino ou possuidor da unidade autônoma. Tendo em vista o rumo que as questões condominiais têm tomado, bem como o sistema de penalidades trazido pelo novo código, é importante que na convenção sejam estabelecidas as sanções a que estarão sujeitos os transgressores das regras condominiais, bem como o procedimento para sua imposição, este, mais apropriadamente, constante do regulamento. Há um microuniverso em um condomínio, que toma o vulto de uma aglomeração urbana. Tudo o que não é essencial à constituição e funcionamento do condomínio, mas de cunho circunstancial e mutável, deve ser relegado para o regimento (ou regulamento) interno. Por isso, é conveniente que esse regimento seja estabelecido à parte, e não juntamente com a convenção. O regimento está para a convenção como o regulamento administrativo está para a lei. Deve completar a convenção, regulamentá-la, sem com ela conflitar. Ocorrendo conflito, deve prevalecer a convenção. Ao regulamento é conveniente que se requeiram normas disciplinadoras de uso e funcionamento do edifício. Lembre-se de que o regulamento também é fruto de deliberação coletiva, sendo igualmente ato normativo”⁴⁶.

2.1 QUOTA PROPORCIONAL E O MODO DE PAGAMENTO DAS CONTRIBUIÇÕES DOS CONDÔMINOS PARA ATENDER ÀS DESPESAS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS DO CONDOMÍNIO;

Conforme sublinhado acima, a convenção deve constar a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio (art. 1.334, I, do CC). Caio Mário da Silva Pereira esclarece:

Este é o ponto-chave da manutenção do condomínio, que não pode viver e afrontar os compromissos sem que disponha de uma caixa à altura. As verbas são aprovadas pela Assembleia e rateadas em obediência aos critérios estabelecidos, na proporção prevista na Convenção, e em razão das frações ideais. Pode, porém, a Convenção excluir da divisão das despesas ou de certas despesas determinadas unidades e incluir outras, bem como estabelecer o critério para que concorram uns e outros para as extraordinárias⁴⁷.

⁴⁶ Silvío Venosa, O Condomínio Edilício no Novo Código Civil. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,M1912,101048-O+condominio+edilicio+no+novo+Codigo+Civil>>. Acesso em: 14.11.2018.

⁴⁷ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**: 11. ed. rev., atual. e ampli. segundo a legislação vigente - Rio

Tais despesas constituem *obrigações propter rem*, próprias da coisa ou ambulatorias, seguindo o bem com quem quer que ele esteja. O não pagamento de tais quotas permite ao condomínio cobrar judicialmente o proprietário.

Uma dúvida constante diz respeito aos que possuem os apartamentos maiores e qual o critério adequado para rateio de despesas.

A importância da convenção é tamanha, que suscita enormes debates jurisprudenciais e doutrinários. Como vimos, **em regra, o rateio de despesas é estabelecido pela convenção, porém, nada impede que o rateio das despesas ordinárias se faça de outro modo**, em quotas iguais ou de outra forma que melhor atenda à vida condominial.

Os tribunais brasileiros têm entendido que o simples fato de se possuir um apartamento maior, por si só, não aumenta a despesa do condomínio, não confere ao seu proprietário maior benefício em relação aos demais, e principalmente, não prejudica os demais condôminos.

O Superior Tribunal de Justiça tem entendimento já consolidado nesse mesmo sentido, vide os julgados a seguir transcritos:

CONDOMÍNIO. RATEIO. QUOTA IDEAL.

*Os condôminos, em assembleia, podem estipular, de forma livre, a fixação dos valores das quotas condominiais, que visam ao rateio das despesas do condomínio, desde que o façam obedecidos os requisitos formais, preservada a isonomia e descaracterizado o enriquecimento ilícito de alguns condôminos. O referido rateio, estipulado no mesmo valor, independente da fração ideal de cada condômino, não caracteriza enriquecimento ilícito daquele proprietário da fração ideal maior. Os custos, em regra, não são proporcionais ao tamanho das unidades, mas referem-se à manutenção das áreas comuns, aos pagamentos de impostos e funcionários. Assim, a Turma, conheceu em parte do recurso e, nessa parte, deu-lhe provimento, pois o acórdão recorrido afrontou o art. 12, § 1º, da Lei no 4591/1964. **REsp 541.317-RS, Rel. Min. Cesar Asfor Rocha, julgado em 9/9/2003.***

E mais recentemente, tem decidido o tribunal:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. DESPESAS. RATEIO. FIXAÇÃO DA QUOTA. CRI-

TÉRIO DA PROPORCIONALIDADE. 1. Possibilidade de que a convenção condominial estabeleça critério diverso do da fração ideal para fins de distribuição das despesas condominiais. Precedentes. 2. Inviabilidade de alterar a conclusão do aresto recorrido de que se mostra razoável e proporcional a deliberação da maioria dos condôminos quanto às taxas condominiais, pois seria necessária a análise de instrumentos contratuais e incursão na seara fático-probatória. Incidência das súmulas 5 e 7/STJ. 3. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 1162915/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 27/02/2018, DJe 06/03/2018)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. RATEIO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. ADOÇÃO DO CRITÉRIO DE CÁLCULO DA COTA-PARTE DE CADA CONDÔMINO COM BASE NA ÁREA PRIVATIVA DE CADA UM DOS APARTAMENTOS. CRITÉRIO QUE, POR SI SÓ, NÃO AUTORIZA A DISTINÇÃO. AGRAVO PROVIDO PARA QUE SEJA PROCESSADO O RECURSO ESPECIAL. 1. A lei de regência dos condomínios em edificações (Lei 4.591/64), em seu art. 12, caput e § 1º, estabelece a obrigação de cada condômino arcar com as despesas condominiais na proporção de sua cota-parte. Em regra, a aludida quota-parte deve corresponder à fração ideal do terreno de cada unidade, podendo a convenção condominial dispor em sentido diverso, desde que observadas as formalidades legais, a isonomia e evitando enriquecimento sem causa. Nessa mesma linha de raciocínio dispõe o art. 1.336 do Código Civil de 2002. 2. A matéria tem ampla repercussão social, porquanto versa sobre a forma de cálculo de cotas de condomínio residencial, exigindo definição jurisprudencial quanto à interpretação do disposto no § 1º do art. 12 da Lei 4.591/64, com a redação dada pela Lei 10.931/2004, e do art. 1.336 do Código Civil. 3. Agravo interno provido, para que seja processado o recurso especial, na forma prevista no art. 253, parágrafo único, II, d, do Regimento Interno do Superior Tribunal de Justiça. (AgInt nos EDcl no AREsp 829.370/RJ, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 20/02/2018, DJe 07/03/2018)

Com isso, cabe a convenção estabelecer o critério a ser adotado pelo condômino ao dividir despesas, podendo optar pelo critério da fração ideal, ou o da proporcionalidade, no que tange o rateio de despesas.

2.2 FORMA DE ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO

A administração do condomínio será melhor abordada nos capítulos seguintes, no entanto, cabe traçar algumas linhas gerais acerca da forma

como a administração o condomínio será realizada.

O síndico pode ser pessoa jurídica ou física, pertencente ou não ao condomínio, e seu mandato não excederá de dois anos, conforme Art. 1.347 do CC.

Deve a convenção ainda estabelecer os poderes do síndico, em consonância com o disposto no Art. 1.347 do CC, podendo, inclusive, conceder-lhe outros poderes, devendo nesse caso, constar expressamente na Convenção e, *“desde que não ofendam as prescrições legais”*⁴⁸.

É Muito comum em condomínios grandes estabelecerem figuras auxiliares na gestão condominial. Trata-se de faculdade conferida aos condomínios, devendo constar na convenção quais serão suas atribuições, forma de composição entre outros

A convenção do condomínio pode estabelecer as seguintes figuras:

- Subsíndico: diante da ausência, impedimento ou omissão do síndico, ou outros atos estabelecidos na convenção;
- Conselho Fiscal: compete a este opinar e emitir parecer quanto às contas referentes a administração do condomínio;
- Conselho consultivo a quem compete auxiliar o síndico na tomada de decisões;
- outro tipo de conselho, como, por exemplo, conselho de fiscalização de obras, ou conselho julgador deve também esclarecer quais são suas respectivas atribuições.

A composição desses conselhos deverá abranger um número ímpar de pessoas, a fim de se evitar que haja empate na votação sobre determinada matéria.

⁴⁸ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**: 11. ed. rev., atual. e ampli. segundo a legislação vigente – Rio de Janeiro : Forense, 2017. P. 106.

2.3 COMPETÊNCIAS DAS ASSEMBLEIAS, SUA FORMA DE CONVOCAÇÃO E QUORUM EXIGIDO PARA AS DELIBERAÇÕES;

É importante destacar que a o poder em estabelecer o *quórum* em algumas situações é restrito, devendo diante do caso concreto observar o quórum legal estipulado sobre determinada matéria;

Muito embora não haja previsão legal, a jurisprudência tem fixado entendimento de que a convenção pode estabelecer o quórum para alteração do regimento interno, conforme Enunciado 248 da III Jornada de Direito Civil do CJF:

III Jornada de Direito Civil - Enunciado 248

O quórum para alteração do regimento interno do condomínio edilício pode ser livremente fixado na convenção.

Por sua vez, o STJ:

CONDOMÍNIO EDILÍCIO. RECURSO ESPECIAL. QUORUM PARA ALTERAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO DE CONDOMÍNIO. MATÉRIA QUE DEVE SER DISCIPLINADA PELA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO, COM A VIGÊNCIA DA LEI N. 10.931/2004, QUE ALTEROU A REDAÇÃO DO ART. 1.531 DO CÓDIGO CIVIL, CONFERINDO, NO PONTO, LIBERDADE PARA QUE A CONVENÇÃO CONDOMINIAL DISCIPLINE A MATÉRIA. ADMISSÃO DE ALTERAÇÃO DO REGIMENTO INTERNO POR MAIORIA SIMPLES DOS CONDÔMINOS, EM INOBSERVÂNCIA À NORMA ESTATUTÁRIA. DESCABIMENTO. 1. O art. 1.333 do Código Civil, ao dispor que a convenção que constitui o condomínio edilício torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção, não tem, assim como toda a ordem jurídica, a preocupação de levantar paredes em torno da atividade individual. É intuitivo que não pode coexistir o arbítrio de cada um com o dos demais, sem uma delimitação harmônica das liberdades, por isso, na verdade, o direito delimita para libertar: quando limita, liberta. (REALE, Miguel. Lições Preliminares de Direito. 27 ed. São Paulo: Saraiva, 2004, p. 64) 2. Com efeito, para propiciar a vida em comum, cabe aos condôminos observar as disposições contidas na convenção de condomínio, que tem clara natureza estatutária. Nesse passo, com a modificação promovida no art. 1.351 Código Civil, pela Lei n. 10.931/2004, o legislador promoveu ampliação da autonomia privada, de modo que os condôminos pudessem ter maior liberdade no que tange à alteração do regimento interno; visto que, à luz dos arts. 1.334, III e V, do Código Civil e art. 9º da Lei n. 4.591/1964, é matéria a ser discipli-

nada pela convenção de condomínio. 3. No caso em julgamento, a pretendida admissão de quórum (maioria simples), em dissonância com o previsto pelo estatuto condominial - que prevê maioria qualificada (dois terços dos condôminos) -, resultaria em violação da autonomia privada, princípio constitucionalmente protegido 4. Recurso especial não provido. (REsp 1169865/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 13/08/2013, DJe 02/09/2013) Informativo nº 0527 Período: 9 de outubro de 2013.

Porém, no silêncio da Convenção, o Regimento Interno poderá ser alterado pela maioria simples dos presentes.

Por sua vez, para alterar a Convenção são necessários, no mínimo, 2/3 das frações ideais (Art. 1.351 do CC).

Com relação a forma de convocação, recomenda-se a adoção de protocolos de entrega, a fim de certificar o recebimento inequívoco do instrumento convocatório, por meio da adoção de livros de protocolo, ou carta com aviso de recebimento; deverá constar também uma descrição clara e objetiva dos itens que serão discutidos e deliberados bem como a finalidade além finalidade específica da assembleia.

Deve-se colher a assinatura do condômino, e a qual unidade autônoma pertence; quando for a hipótese de os condôminos convocarem a assembleia, estes deverão estar em dia com a sua respectiva cota condominial.

Não há previsão legal determinando um prazo mínimo entre a entrega da convocação e a realização da convenção; aqui deverá prevalecer o bom senso, entregando o instrumento convocatório com uma determinada antecedência, a fim de que o condômino possa se planejar com certa antecedência, para que possa comparecer.

Com isso, a Convenção poderá detalhar de forma mais específica a forma como se dá a convocação para a assembleia.

2.4 AS SANÇÕES A QUE ESTÃO SUJEITOS OS CONDÔMINOS, OU POSSUIDORES

Por regulamentar direitos e obrigações dos condôminos, a convenção deverá também fixar sanções para o caso do seu descumprimento das regras internas de convívio, ao qual estão sujeitos todos os condôminos.

Há, ainda, o dever de cumprimento daquelas disposições aprovadas pelos próprios condôminos na Convenção do Condomínio, as quais constituem lei particular do agrupamento dos integrantes deste, e estão sujeitos à estrita obediência. (...) Trata-se, é bem verdade, de normas restritivas da liberdade individual, mas, da mesma forma que toda vida em sociedade impõe a cada um limitações à sua atuação livre em benefício do princípio social de convivência, assim também naquele pequeno agrupamento de pessoas, que compõem uma comunidade especial, adotando como normas convenientes à tranquilidade interna desta certas limitações à liberdade de cada um em proveito da melhor harmonia do todo, têm aquelas restrições e limitações um sentido de princípios de disciplina social interna, de natureza cogente a todos os que penetram no círculo social restrito. Mesmo pessoas estranhas ao agrupamento, pelo fato de virem a frequentar ainda que transitoriamente o edifício, estão submetidas à observância das normas internas deste (...) Sentido o imperativo de estatuir regras de comportamento convenientes à tranquilidade, ao conforto, à higiene do edifício, em proveito de todos, a norma regulamentar interna tem a natureza de lei particular daquele agrupamento, aplicável aos seus membros como a qualquer estranho que penetre no seu recinto, aos quais é extensivo o mesmo raciocínio: ninguém é obrigado a entrar em um edifício do qual não é condômino, mas, se ali penetra, está adstrito à obediência das regras estabelecidas pelos proprietários, cujas restrições não devem ser contrariadas.

Com isso, a Convenção deverá regular a forma como a sanção será aplicada aos condôminos, podendo se caracterizar como advertência (verbal ou escrita), ou mesmo multa.

É importante manter os registros de todos os atos em livro de ocorrências, por ser uma transcrição das ocorrências e rotinas de um condomínio, funcionando como um resumo fiel e objetivo das ocorrências, atos relevantes, rotina, registro de dúvidas e reclamações que aconteceram ou que influenciarão as atividades dos demais condôminos.

Muitos sustentam que o condomínio precisa primeiro advertir para depois multar. Porém, não podemos ter uma conclusão precipitada, pois, em alguns casos, não é possível advertir primeiro para depois multar.

Deve-se diante do caso concreto analisar as disposições da Convenção do condomínio, sobra a possibilidade ou impossibilidade de se aplicar multa diretamente sem passar pela fase de advertência.

Para nós, em decorrência da eficácia dos Direitos Fundamentais em âmbito privado, o condomínio deve conferir o direito de defesa ao condômino infrator, em prazo razoável, documentando todos os procedimentos

de imposição da sanção, notificação, apresentação de defesa e resultado do recurso administrativo.

2.5 REGIMENTO INTERNO

O Regimento é uma norma de conteúdo interno que complementa a Convenção Condominial e visa instituir, detalhadamente, a forma pela qual os condôminos devem se comportar com relação às áreas comuns e à convivência pacífica entre todos, como visitas, permanência de carros em garagem, animais, uso de piscinas e áreas comuns, horários para utilização do salão de festas, entre outros.

Tem natureza complementar, e portanto, não pode contradizer o disposto na convenção. Nesse sentido, confira-se a lição doutrinária a esse respeito:

Constitui-se o regimento ou regulamento interno de um conjunto de normas de procedimento mais particularizado que rege o condomínio, sobretudo a conduta dos condôminos, suplementando e regulamentando as regras da convenção, devendo, portanto, estar em perfeita sintonia com as mesmas. Considera-se mais propriamente um regulamento da convenção, um instrumento complementar, revelando um caráter mais dinâmico, explicativo e detalhado, e expondo como se realizam as regras gerais da convenção. Está ele para a convenção como o regulamento administrativo está para a lei. Deve concluir a convenção, regulamentá-la, sem com ela conflitar. Ocorrendo divergência, deve predominar a convenção, pois é ele um instrumento complementar⁴⁹.

2.6 CONVENÇÃO POR ESCRITURA PÚBLICA OU PARTICULAR

A convenção poderá ser feita por escritura pública ou por instrumento particular (Art. 1.334, §1º do CC), vinculando os comproprietários, desde que deliberada e aprovada, com subscrição e adesão de, no mínimo, dois terços das frações ideais dos terrenos representados por seus titulares (art. 1.333 do CC).

A solenidade exigida pelo registro público é essencial para vincular todos os condôminos, presentes e futuros, sendo oponível contra terceiros;

⁴⁹ RIZZARDO, Arnaldo. Condomínio edilício e incorporação imobiliária. 6ª ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2018. p.120.

porém, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre condôminos (efeitos *inter partes*).

Após a edição da Lei 13.465/2017, é interessante analisar o seguinte julgado:

Apelação - Cobrança realizada por associação de moradores de rateio de despesas de loteamento fechado - Admissibilidade - Peculiaridades do caso que afastam aplicação do precedente vinculante a respeito de cobrança comum levada a termo por associação em razão de condomínio de fato - Natureza propter rem da obrigação - Existência de Regulamento na instituição do loteamento que estipula limitações de construir e obrigação de pagamento a cargo dos adquirentes - Obrigação que foi integralizada no contrato (escritura de compra e venda), elevada à condição de elemento essencial do negócio - Aplicação do princípio da obrigatoriedade das convenções (pacta sunt servanda) e vedação do comportamento contrário à boa-fé por parte dos adquirentes - Vinculação expressa à associação e ao regulamento em decorrência da contratação - Obrigação de reprodução nos contratos particulares do conteúdo do Regulamento do loteamento - Obrigação de pagamento das contribuições reconhecida, havendo distinguishing em relação ao precedente vinculante. Recurso provido. (TJ-SP 10021342720148260152 SP 1002134-27.2014.8.26.0152, Relator: Enéas Costa Garcia, Data de Julgamento: 25/04/2018, 1ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 25/04/2018)



Art. 1.335 do CC.: 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 assembleia e delas participar, estando quite.

3. DIREITOS DOS CONDÔMINOS

São condôminos os proprietários ou todos aqueles que, apesar de tecnicamente não serem proprietários, forem titulares de direitos de aquisição sobre a propriedade imobiliária (promitentes compradores, cessionários, promitentes cessionários).

(...)o proprietário de uma unidade autônoma em edifício tem poderes inerentes ao domínio, cujo objeto é o seu apartamento, mas, pelo fato de aquele prédio ser uma colmeia formada por diversas propriedades idênticas, há uma interferência desses direitos todos no direito de cada um, de modo a impor-lhe uma qualificação particular, de que resulta o princípio da convivência. Não tem, pois, o proprietário de apartamento direitos tão amplos como o dono de uma casa, de vez que esta reproduz objeto do direito dominial, secular ou milenarmente, apurado naquela trilogia romana, do uti, frui et àbutere.

Domínio-condomínio, como expressão jurídica própria, importa na constituição

*de direitos subjetivos que participam da tipicidade jurídica da propriedade individual e da coletiva, mas que ostenta ainda linhas diferenciais de uma e de outra, pelo fato de ambas andarem juntas, aglomeradas na formação da propriedade horizontal ou do condomínio por unidades autônomas*⁵⁰.

A Constituição Federal garante o direito de propriedade, conforme Art. 5º, XXII. No entanto, o Art. 1.335 do CC, enumera os direitos do condômino, adaptando o direito de propriedade à particularidade dessa modalidade de convivência entre os condôminos, quais sejam, usar, fruir e livremente dispor das suas unidades; usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais possuidores; votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

3.1 USAR, FRUIR E LIVREMENTE DISPOR DAS SUAS UNIDADES;

O condômino tem todos os direitos inerentes ao direito de propriedade em sua unidade condominial, visto ser ela exclusiva, podendo usar fruir e livremente dispor de sua unidade.

Ao usar a expressão, “*usar, fruir e livremente dispor das suas unidades*”, diz o código sobre os direitos inerentes à condição de proprietário, quais sejam, o de usar, fruir ou dispor da coisa. Este elemento interno do direito de propriedade goza de proteção constitucional (Art. 5º, *caput*, da CF/88).

Por *usar*, é possível compreender como sendo o direito de usar as suas referida unidade autônoma, “*tirando dela todos os serviços que pode prestar, dentro das restrições legais, sem que haja modificação em sua substância*”⁵¹ (“*Jus utendi*”).

Por sua vez, *fruir* corresponde ao direito de gozar da unidade autônoma, e “*exterioriza-se na percepção dos frutos e na utilização de seus produtos. É, portanto, o direito de explorá-la economicamente*”⁵² (“*Jus fruendi*”).

Quando o Código se refere ao direito de “*livremente dispor*”, corresponde ao direito de dispor de sua unidade autônoma, podendo “*aliená-la, a título oneroso ou gratuito, abrangendo o poder de consumi-la, e o de gravá-la de*

50 PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*: 11. ed. rev., atual. e ampli. segundo a legislação vigente – Rio de Janeiro : Forense, 2017. P. 131 e 132.

51 DINIZ, Maria Helena. *Código Civil Anotado*. 15. Ed. rev. e atual. São Paulo. Saraiva. 2010. p. 848. Comentário ao art. 1.228 do CC

52 DINIZ, Maria Helena. *Idem*.

ônus reais ou de submetê-la ao serviço de outrem"⁵³ ("Jus disponendi" ou "Jus abutendi").

Muito embora o direito de propriedade se presume plena e exclusiva, admite-se prova em contrário, conforme dicção do Art. 1.231 do CC. No caso condomínios, tem-se que essa limitação é objetiva e fundado no ato constitutivo de instituição do condomínio, e em decorrência da sua própria natureza, da qual constam unidades privativas autônomas, de uso exclusivo, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

Corroboram o exposto os iminentes Doutrinadores Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald:

*O inciso I evidencia o conjunto de prerrogativas sobre a unidade autônoma. Em consonância às faculdades que emergem da situação jurídica proprietária, o titular poderá usar, fruir e dispor livremente da sua unidade. A utilização imediata, a fruição do bem para fins de exploração econômica e a disposição total (alienação) ou parcial (gravação de ônus real) do imóvel constituem decisões restritas à autonomia privada do proprietário, desde que não violadas as normas relativas aos direitos de vizinhança e, fundamentalmente, em acato ao princípio cardeal da função social da propriedade. Ademais, o proprietário poderá exercer todos os direitos ao que for necessário ao uso e gozo da unidade autônoma, condicionando-se a igual direito de outros condôminos. Portanto, não havendo violação à segurança, sossego, saúde e moralidade, o possuidor da unidade poderá receber outras pessoas, sem que o condomínio possa indagar os motivos da visita. Da mesma maneira, o profissional liberal que receba convidados relacionados ao seu labor não poderá se exceder a ponto de transformar o prédio residencial em área comercial, local de afluxo de sua clientela, incomodando a própria circulação dos moradores no prédio. A convenção de condomínio também poderá impedir a formação de repúblicas de estudantes, pois o excesso de moradores exacerba problemas de convivência e gera insegurança pelo elevado ingresso de estranhos ao prédio.*⁵⁴

A perturbação do sossego alheio, inclusive, é considerado uma contravenção penal, prevendo pena de prisão simples, de quinze dias a três meses, ou multa.

A destinação do edifício será definida em Convenção Condominial, de modo que, se a destinação do condomínio é para fins residenciais, torna-

53 DINIZ, Maria Helena. *Ibidem*.

54 FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: Direitos Reais* (vol. 5). 15. ed. rev., ampl. e atual.- Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. p. 708 e 709.

-se inviável a realização de práticas comerciais no interior da unidade.

É dever do condômino dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, consoante o disposto no Art. 1.336, IV do CC

Não pode o condômino, alterar a destinação original da unidade, salvo por decisão unânime dos condôminos, através de votação em assembleia, de acordo com o Art. 1351 do CC.

A proibição de desvio da destinação visa coibir o uso anormal da propriedade, que exceda o limite do normal em uma residência, evitando que a afluência de pessoas chegue a conspirar contra a tranquilidade e a segurança dos demais ocupantes, a desvalorização patrimonialmente às unidades.

A internet está mudando o mundo, chegando até os negócios que, aparentemente, pareciam estar mais afastado do meio digital. O ramo imobiliário não está de fora, sendo tomado por plataformas online como o AIR-BNB, que vem com a finalidade de simplificar a vida de quem busca formas de disponibilizar imóvel para hospedagem e locações por curtos espaços de tempo.

É uma tendência no mercado, onde os proprietários de imóveis estão aderindo cada vez mais, visto a possibilidade de ganhos maiores para os proprietários, bem como preço menor e flexibilidade para os inquilinos.

Com isso, síndicos e condôminos tem debatido sobre a utilização do imóvel residencial para a locação por temporada. Mas afinal, pode o condomínio proibir que o proprietário utilize seu imóvel para a locação por temporada?

Primeiramente, é preciso entender o que Art. 48 da Lei 8.245/91 considera locação ou aluguel para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamento de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorrem tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel.

Ao menos em tese, o proprietário de unidades autônomas em condomínio edilício tem a faculdade de "*livremente dispor*" de sua unidade autônoma ("*Jus disponendi*" ou "*Jus abutendi*"), não sendo uma prática ilegal alugar seu imóvel por temporada.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO. ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA. VEDAÇÃO DE CELEBRAÇÃO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO POR TEMPORADA. TUTELA DE URGÊNCIA ANTECIPADA. I. Para a concessão do pedido de tutela de urgência antecipada, necessário o preenchimento dos requisitos elencados no art. 300 do NCPC. II. Hipótese em que não obstante o perigo de dano seja presumível, uma vez que os proprietários deixarão, ao menos por ora, de auferir lucro com a locação de suas unidades imobiliárias, a probabilidade do direito não restou cabalmente demonstrada pelos condôminos **agravantes**. **III. A proibição da locação por temporada dos apartamentos integrantes do condomínio requerido, que foi deliberada na AGE cuja anulação os demandantes buscam, em contra previsão expressa na Convenção do Condomínio.** IV. As alegações de caracterização do instituto da supressão, bem como de existência de vícios na convocação e na deliberação da Assembleia deverão ser objeto de dilação probatória, porquanto não aferidas, em sede de cognição sumária, do conjunto probatório coligido ao instrumento. V. Manutenção da decisão interlocutória guerreada, que havia deferido em parte os pedidos de tutela provisória, tão somente para suspender os efeitos da Assembleia até março do corrente ano. Negado provimento... ao agravo de instrumento. Unânime. (TJ-RS - AI: 70072635865 RS, Relator: Dilso Domingos Pereira, Data de Julgamento: 14/06/2017, Vigésima Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 20/07/2017)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. INTERDIÇÃO DE IMÓVEL PELA AGEFIS. HABITAÇÃO UNIFAMILIAR. LOCAÇÃO PARCIAL DO IMÓVEL POR TEMPORADA. APLICATIVO AIRBNB. ECONOMIA COMPARTILHADA. ACOLHIMENTO. DECISÃO REFORMADA. 1. O mandado de segurança é o remédio jurídico constitucional (art. 5º, incisos LXIX e LXX) adequado à proteção da liberdade positiva dos sujeitos de direito contra ato praticado por autoridade pública, não amparável por habeas corpus ou habeas data. 2. O auto de interdição de bem imóvel de bem imóvel, lavrado pela AGEFIS, pode ter seus efeitos suspensos por mandado de segurança em caso de ilegalidade. 3. A Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/1991) prevê, em seu art. 45, a modalidade de locação por temporada, por prazo não superior a 90 (noventa) dias e não estabelece prazo mínimo para os contratos de locação por temporada. 4. O contrato de locação celebrado entre particulares, no caso de habitação unifamiliar, não se ajusta à definição de meios de hospedagem prevista no art. 23 da Lei nº 11.771/2008. 5. O fato de se encontrar o bem imóvel situado em área tombada pelo Patrimônio Histórico da Humanidade não restringe a liberdade individual do proprietário à celebração do contrato de locação por temporada. 6. O exercício da liberdade individual do proprietário em alugar o bem imóvel não afeta diretamente a liberdade coletiva dos vizinhos, devendo ser o eventual conflito a respeito desse tema resolvido diante da situação concreta examinada. 6. Agravo de Instrumento conhecido e provido. (TJ-DF

07044686720188070000 DF 0704468-67.2018.8.07.0000, Relator: ALVARO CIARLINI, Data de Julgamento: 05/07/2018, 3ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 11/07/2018 . Pág.: Sem Página Cadastrada.)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – AÇÃO DE ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL – OBRIGAÇÃO DE FAZER - TUTELA ANTECIPADA – PLATAFORMA “AIRBNB” – DECISÃO DA ASSEMBLEIA CONDOMINIAL INEFICAZ – ART. 1351 CC - *Não há na Convenção do Condomínio regra expressa que vede a locação da unidade para temporada, tampouco de utilização da plataforma “Airbnb”, facilidade tecnológica recente; - O artigo 1.351 do Código Civil prevê que a alteração da convenção do condomínio depende de aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos. Por outro lado, a própria convenção prevê um quórum ainda mais qualificado, de 3/4 (três quartos) dos votos para alteração da convenção; - Decisão tomada por 17 das 59 unidades de proibir o uso da plataforma Airbnb no Condomínio não cumpre os requisitos legais – decisão ineficaz, cujos efeitos devem ser suspensos até decisão final de mérito. RECURSO IMPROVIDO (TJ-SP 21189466720188260000 SP 2118946-67.2018.8.26.0000, Relator: Maria Lúcia Pizzotti, Data de Julgamento: 08/08/2018, 30ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 09/08/2018)*

AÇÃO ANULATÓRIA DE DECISÃO ASSEMBLEAR E DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. Assembleia condominial que, por maioria, deliberou proibir a locação por temporada. Restrição ao direito de propriedade. Matéria que deve ser versada na convenção do condomínio. Ocupação do imóvel por pessoas distintas, em espaços curtos de tempo (Airbnb) que não descaracteriza a destinação residencial do condomínio. Precedentes. Recurso desprovido. (TJ-SP 10658504020178260114 SP 1065850-40.2017.8.26.0114, Relator: Milton Carvalho, Data de Julgamento: 12/07/2018, 36ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 12/07/2018)

CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO – Tutela de urgência – Tutela antecipada requerida em caráter antecedente – Liminar – Indeferimento – Inexistência de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, de sorte a *autorizar a concessão de tutela de urgência, “inaudita altera pars”, para o fim de permitir a locação residencial, por temporada, por meio de aplicativos (“airbnb” e assemelhados), e o uso pelos inquilinos da propriedade plena, inclusive áreas comuns – Manutenção da decisão agravada, feita observação – Recurso improvido.* (TJ-SP 20059104720188260000 SP 2005910-47.2018.8.26.0000, Relator: Caio Marcelo Mendes de Oliveira, Data de Julgamento: 26/02/2018, 32ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 26/02/2018)

Entretanto esta pratica deve ser ponderada à luz dos princípios que

norteiam o direito condominial, quais sejam, o sossego, segurança, saúde e aos bons costumes e em relação as normas internas (Convenção e Regimento Interno).

Com relação à permanência de animais nas unidades autônomas, o Conselho da Justiça Federal editou o Enunciado 566 do com a seguinte redação:

VI Jornada de Direito Civil - Enunciado 566 A cláusula convencional que restringe a permanência de animais em unidades autônomas residenciais deve ser valorada à luz dos parâmetros legais de sossego, insalubridade e periculosidade.

Podemos citar como exemplo de limitação ao direito de propriedade em relação ao condomínio:

- **Inviolabilidade do domicílio** – A casa é inviolável do indivíduo, ninguém nela podendo penetrar sem consentimento do morador Art. 5º, inciso XI da CF/88
- **Função social da propriedade** (art. 5º, XXIII, CF) – “a propriedade atenderá a sua função social”.
- **Direito de vizinhança** (art. 1.277, e seguintes do CC): “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”; O direito de vizinhança é a principal limitação ao direito dos condôminos, evitando que qualquer condômino faça uso abusivo da sua unidade autônoma em prejuízo dos demais;
- **Direito de preferência** – antes de alienar o bem é terceiro, estranho ao condomínio, deve oferecer aos demais condôminos (art. 504 do CC);

Em decisão recente, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) deu provimento ao recurso de um coproprietário, para afirmar a legalidade da transação feita com outro condômino sem o oferecimento do direito de preferência ao detentor da fração maior do imóvel, ao julgar o Resp. Nº 1.526.125 – SP, de relatoria do Ministro Paulo Tarso Sanseverino.

Vejamos a ementa do julgado:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO SOBRE IMÓVEL INDIVISÍVEL. DIREITO DE PREFERÊNCIA. INTERPRETAÇÃO DO ART. 504 DO CÓDIGO CIVIL. APLICAÇÃO APENAS À ALIENAÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL A ESTRANHOS E NÃO A CONDÔMINOS. NORMA RESTRITIVA DE DIREITOS. INTERPRETAÇÃO TAMBÉM RESTRITIVA. EXEGESE LITERAL E TELEOLÓGICA DESTA E DE OUTRAS NORMAS DO SISTEMA A ESTABELECEM SEMELHANTE DISPOSIÇÃO. 1. Controvérsia em torno do direito de preferência na venda de fração ideal de imóvel indivisível em condomínio a outros condôminos, em face do disposto no art. 504 do Código Civil. 2. A exegese do enunciado normativo do art. 504, “caput”, do CC, denota que o direito de preferência ali regulado contempla a hipótese fática em que um dos condôminos vende parte do bem condominiado a estranhos, omitindo-se de o oferecer aos demais cotitulares interessados. 3. Interpretação restritiva desse dispositivo legal por representar restrição ao direito de propriedade e à liberdade de contratar, notadamente, de dispor do bem objeto do domínio, alienando-o a quem o condômino bem entenda. 4. A concorrência estabelecida entre os condôminos, prevista no parágrafo único do art. 504 do CC, preferindo aquele que possua benfeitorias de maior valor ou, em segundo plano, aquele que detenha a maior fração condominiada, somente incidirá quando a premissa para o exercício do direito de preferência constante no caput desse dispositivo legal tenha sido verificada, ou seja, quando, alienada a fração ideal do imóvel a um estranho, não se tenha ofertado previamente aos demais condôminos tanto por tanto. 5. Não há direito potestativo de preferência na hipótese em que um dos condôminos aliena sua fração ideal para outro condômino, já que não se fez ingressar na compropriedade pessoa estranha ao grupo condominial, razão pela qual fora erigida a preempção ou preferência. 6. Exegese sistemático-teleológica das disposições do Código Civil à luz do princípio da autonomia privada. 7. Precedentes específicos da 3ª e 4ª Turmas do STJ. 8. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. (REsp 1526125/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 17/04/2018, DJe 27/04/2018)

No caso em questão um dos condôminos, venderam a sua quota de 10% de um, para outro condômino. No entanto, outro condômino com a maior fração ideal do bem, ajuizou ação visando a desconstituição do negócio em questão, afirmando ser ele o titular do direito de preferência.

O direito de preferência é corresponde à uma vantagem que desfrutam alguns credores de serem pagos em primeiro lugar na competição com outros credores.

A preferência pode ser estabelecida por convenção entre as partes, ou por lei. Na venda de bens sujeitos ao regime de condomínio, enquanto

pender o estado de indivisão, não poderá o alienante vender a coisa a estranho, cabendo o direito de preferência aos demais condôminos. A legislação prevê que é **ineficaz** essa alienação onerosa sem o direito de preferência aos demais condôminos.

Trata-se de uma imposição legal do Art. 504 do CC, pelo qual veda-se a possibilidade de um condômino em coisa indivisível vender a sua parte a estranhos, se outro consorte a quiser, tanto por tanto. O condômino, a quem não se der conhecimento da venda, poderá, depositando o preço, haver para si a parte vendida a estranhos, se o requerer no prazo de cento e oitenta dias, sob pena de decadência.

Em condomínio, por haver a possibilidade de existirem vários condôminos interessados, cuidou o legislador de dispor no parágrafo único do Art. 504, pelo qual em sendo muitos os condôminos, preferirá o que tiver benfeitorias de maior valor e, na falta de benfeitorias, o de quinhão maior. Se as partes forem iguais, haverão a parte vendida os comproprietários, que a quiserem, depositando previamente o preço

Ao dispor desse modo, o legislador criou uma ordem preferencial para a venda de bem indivisível, visando a manutenção do condomínio, e só após oferecer aos demais condôminos, poderá aliená-lo a terceiros.

Na clássica lição de Caio Mário da Silva Pereira, é exposto essa problemática:

*Enquanto o art. 1.228, caput, do Código atual autoriza dizer que o proprietário de apartamento, ut dominus que é, e dono exclusivo de sua unidade autônoma, pode **vender livremente e sem embaraços** de quem quer, o art. 504, caput, anuncia que, ut condominus, o condômino de bens indivisíveis e indivisíveis não tem aquele direito, mas deve **oferecê-lo aos consortes**, que têm preferência para sua aquisição em igualdade de condições⁵⁵.*

Por sua vez, o STJ, dando interpretação aos institutos e a norma, entendeu, em caso semelhante que em que existam vários condôminos interessados, que o “direito legal de preferência atribuído aos condôminos de bem indivisível (ou não dividido), nos termos do artigo 504 do Código Civil, tem por escopo precípua o de impedir o ingresso de terceiros estranhos à comunhão, ante o potencial

55 PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**: 11. ed. rev., atual. e ampli. segundo a legislação vigente – Rio de Janeiro : Forense, 2016. P. 138

conflituoso inerente a essa forma anômala de propriedade”.

RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO *c/c* ADJUDICAÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL DE IMÓVEL - CESSÃO DE QUOTA PARTE A CONDÔMINO - ACÓRDÃO DO TRIBUNAL ESTADUAL QUE, AO REFORMAR A SENTENÇA, ADOTA ENTENDIMENTO DE QUE A PREEMPÇÃO DEVE SER OBSERVADA TANTO PARA ALIENAÇÃO A ESTRANHOS QUANTO A COMUNHEIROS - INTERPRETAÇÃO DO DISPOSTO NO ARTIGO 504 DO CÓDIGO CIVIL. INSURGÊNCIA DO RÉU. DIREITO DE PREFERÊNCIA - INTERPRETAÇÃO RESTRITIVA - INAPLICABILIDADE QUANDO SE TRATA DE NEGÓCIO JURÍDICO REALIZADO ENTRE CONDÔMINOS. Hipótese: demanda visando à declaração de nulidade de alienação de fração ideal a condômino, ante o fundamento de inobservância ao direito de prelação dos demais consortes. Tribunal a quo que, ao reformar a sentença de improcedência, acolhe a pretensão veiculada na inicial, a fim de declarar nula a cessão de quota parte do imóvel objeto da demanda, assegurando aos autores o direito à aquisição do bem. 1. **O direito legal de preferência atribuído aos condôminos de bem indivisível (ou não dividido), nos termos do artigo 504 do Código Civil, tem por escopo precípua o de impedir o ingresso de terceiros estranhos à comunhão, ante o potencial conflituoso inerente a essa forma anômala de propriedade.** 2. A alienação/cessão de frações ideais entre condôminos refoge à finalidade intrínseca ao direito de preferência, uma vez que não se trata de hipótese de ingresso de terceiro/estranho à comunhão, mas de manutenção dos consortes (à exceção daquele que alienou integralmente a sua parcela), apenas com alterações no percentual da parte ideal daquela que adquiriu a parte de outrem. 3. Inaplicabilidade dos artigos 1.322 do Código Civil e 1.118 do Código de Processo Civil, visto que não instituem qualquer direito de prelação, mas, tão-somente, os critérios a serem adotados em caso de extinção do condomínio pela alienação da coisa comum. Ademais, tratando-se de restrição à liberdade de contratar, o instituto em comento - direito de preferência - deve ser interpretado de forma restritiva. Assim, se a lei de regência - artigo 504 - apenas o institui em relação às alienações a estranhos, não cabe ao intérprete, extensivamente, aplicar tal norma aos casos de compra e venda entre consortes. 4. RECURSO ESPECIAL PROVIDO, a fim de julgar improcedentes os pedidos veiculados na inicial, restabelecendo-se a sentença. (REsp 1137176/PR, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 16/02/2016, DJe 24/02/2016)

Segundo o STJ, a limitação ao direito de dispor e de contratar, deve ser interpretado restritivamente, a fim de limitar a abrangência do disposto no Art. 504, parágrafo único, o direito de preferência deverá incidir somente quando a premissa constante no *caput* do art. 504 tenha sido verificada, ou seja, quando, vendida a fração ideal do imóvel a um terceiro, estranho ao

condomínio, não se ofertando aos demais condôminos.

Portanto, com a decisão no Resp. Nº 1.526.125 – SP, o STJ reafirma a sua jurisprudência, garantindo o direito dos condôminos de bens indivisíveis e indivisíveis à preferência para aquisição desses bens, em igualdade de condições entre eles, devendo o comando do Art. 504, parágrafo único ser aplicado apenas quando alienado a terceiros.

Com relação ao direito de preferência, foi fixado recentemente o seguinte precedente pelo CJF:

VIII Jornada de Direito Civil - Enunciado 623 Ainda que sejam muitos os condôminos, não há direito de preferência na venda da fração de um bem entre dois coproprietários, pois a regra prevista no art. 504, parágrafo único, do Código Civil, visa somente a resolver eventual concorrência entre condôminos na alienação da fração a estranhos ao condomínio.

3.2 USAR DAS PARTES COMUNS, CONFORME A SUA DESTINAÇÃO, E CONTANTO QUE NÃO EXCLUA A UTILIZAÇÃO DOS DEMAIS COMPOSSUIDORES

Todos condôminos, e pessoas a ele equiparadas (locatário, visitantes, etc.) podem usar as partes comum, respeitando o fim para o qual foram criadas e deverá estar explicitado na convenção. Não podem atuar de maneira que venha a embaraçar a utilização dos demais condôminos, muito menos atuar de modo que os excluam da utilização comum. Nesse mesmo sentido, é a lição de Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald:

(...) o art. 1.335, inciso II, do Código Civil compatibiliza o uso das partes comuns ao equilíbrio entre os diversos possuidores, de modo a evitar que um condômino acarrete incômodo a outros ou iniba o regular acesso e utilização do que é comum por parte de todos. O objetivo é manter a destinação econômica da coisa comum e, as normas sociais de convivência entre proprietários. Quando a norma se refere ao uso “conforme a sua destinação”, quer justificar que cada parte do prédio dispõe de uma determinada finalidade, que não será desvirtuada pelos condôminos. O playground não será local de estacionamento de veículos, nem o salão de festas será local de uso exclusivo em reunião de negócios por parte de moradores. O terraço do prédio, configurando área comum, pode ser utilizado conforme a destinação que lhe der a assembleia geral, desde que não represente

*óbice ao uso regular das unidades autônomas*⁵⁶.

Disso decorre que as limitações ao exercício do direito estão contidas no próprio preceito: o **desvio de finalidade** e a **exclusão de iguais direitos** dos demais condôminos.

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. OBRIGAÇÃO DE FAZER. DESTINAÇÃO ESPECÍFICA DO IMÓVEL. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. UTILIZAÇÃO DIVERSA. SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. O Tribunal de origem, mediante o exame dos elementos informativos da demanda, concluiu que o agravante **modificou a destinação de sua unidade de forma ilegítima ao deixar de observar a destinação dada à área na convenção do condomínio**. 2. Infirmar as conclusões do julgado demandaria a análise da convenção condominial e o revolvimento do suporte fático-probatório dos autos, o que encontra vedação nas Súmulas 5 e 7 do Superior Tribunal de Justiça. 3. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 742.043/DF, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 20/02/2018, DJe 26/02/2018)

CIVIL E PROCESSO CIVIL. AÇÃO POSSESSÓRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. CONDOMÍNIO. DESTINAÇÃO DA COISA COMUM. PRERROGATIVA DA MAIORIA. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA (...)II - O Tribunal de origem entendeu que a liminar na ação possessória não era cabível porque a situação dos autos se enquadrava na regra geral segundo a qual não é possível um condômino ajuizar ação possessória contra outro, pela simples razão de que, nessas hipóteses, a posse é exercida legítima e indistintamente por todos, não sendo possível estabelecer de antemão a extensão da posse de cada um. 7.- Os artigos 1.323 e 1.325, § 1º, do Código Civil que conferem à maioria dos condôminos, reunida, poder para definir a destinação do bem, espelham prerrogativa inerente à propriedade, não sendo suficientes para autorizar a persecução desse direito em sede de ação possessória. Incidência da Súmula 283 do Supremo Tribunal Federal. Agravo Regimental improvido. (AgRg no REsp 1005009/MG, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/06/2009, DJe 24/06/2009)

Este último julgado expõe uma questão interessante: o direito de usar da coisa não deve excluir os demais co-possuidores; porém, ocorrendo

⁵⁶ FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: Direitos Reais** (vol. 5). 15. ed. rev., ampl. e atual.- Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. p. 711.

a exclusão dos demais condôminos do uso das áreas comuns, caberá ao condomínio ou ao próprio condômino prejudicado ingressar com a ação cabível, que pode ser a ação de reintegração de posse, a ação reivindicatória ou uma ação de obrigação de fazer.

Quanto a legitimidade do condomínio para propositura de ação, o STJ já decidiu:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. CABIMENTO DE AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA MOVIDA POR CONDOMÍNIO CONTRA CONDÔMINO. O condomínio tem legitimidade ativa para ajuizar contra o condômino ação de nunciação de obra nova com pedidos de paralisação e de demolição de construção irregular erguida pelo condômino em área comum para transformar seu apartamento, localizado no último andar do edifício, em um apartamento com cobertura, sem o consentimento expresso e formal de todos os proprietários do condomínio, nem licença da Prefeitura Municipal, causando danos à estética do prédio e colocando em perigo as suas fundações. Inicialmente, embora o art. 934 do CPC não inclua o condomínio entre os legitimados para ajuizar ações de nunciação de obra nova contra condôminos, deve-se interpretá-lo de forma teleológica, considerando o evidente interesse do condomínio de buscar as medidas possíveis em defesa dos interesses da coletividade que representa, de modo que o condomínio é parte legítima para figurar no polo ativo da demanda. Deve-se ressaltar, ademais, que não é adequado defender o descabimento da ação de nunciação de obra nova na hipótese sob o argumento de que a demanda teria caráter possessório - diante da invasão pelo condômino construtor de área comum do condomínio -, e não de direito de vizinhança, tendo em vista a existência, nesse tipo de demanda, de fundamentos estritamente ligados a direito de vizinhança, já que se trata de caso em que os pedidos também se fundamentam no fato de a obra colocar em perigo a estrutura do prédio como um todo. REsp 1.374.456-MG, Rel. Min. Sidnei Beneti, julgado em 10/9/2013.

Corroborando a legitimidade ativa do condomínio e assentando a legitimidade dos demais condôminos para promover a ação que visa preservar a destinação da unidade, colhe-se da Jurisprudência o seguinte julgado:

(...)3. Há duas espécies de condomínios (para deixar de lado ponderações acerca de outras formas mais sofisticadas, irrelevantes ao deslinde dessa causa, como a multipropriedade): a) condomínio geral ou tradicional e b) condomínio edilício ou por unidades autônomas. 4. Enquanto para o condomínio geral há expressa previsão legal acerca da legitimação concorrente de todos os condôminos para eventual ação reivindicatória de toda a propriedade, tal não sucede com o condomínio edilício. 5. No condomínio edilício, verifica-se a presença de (1) área privativa ou unidade autônoma, (2) área comum de uso exclusivo e (3) área comum de uso

comum. Esta pode ser: (3.a) essencial ao exercício do direito de propriedade da unidade autônoma ou (3.b) não-essencial ao exercício do direito de propriedade da unidade autônoma. 6. Em se tratando de assenhoreamento de área comum de condomínio edilício por terceiro, a competente ação reivindicatória só poderá ser ajuizada pelo próprio condomínio, salvo se o uso desse espaço comum for: (1) exclusivo de um ou mais condôminos ou (2) essencial ao exercício do direito de usar, fruir ou dispor de uma ou mais unidades autônomas. Nesses dois casos excepcionais, haverá legitimação concorrente e interesse de agir tanto do condomínio como dos condôminos diretamente prejudicados. 7. Todavia, nessas hipóteses de legitimação concorrente em condomínio edilício, a coisa julgada formada em razão do manejo de ação reivindicatória dos alguns condôminos diretamente prejudicados não inibirá a futura propositura de outra demanda reivindicatória pelo condomínio.(...) (REsp 1015652/RS, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 02/06/2009, DJe 12/06/2009)

3.3 VOTAR NAS DELIBERAÇÕES DA ASSEMBLÉIA E DELAS PARTICIPAR, ESTANDO QUITE

Cumpra esclarecer que este o Art. 1.335, III do CC traz, de um lado, o direito de votar e de participar das assembleias. O pagamento das taxas devidas permite ao condômino exercer seus direitos como coproprietário. No entanto, há uma restrição à esse direito. Caso não esteja em dia com suas obrigações, não será possível exercer esse direito.

Há controvérsia tanto na doutrina quanto na jurisprudência a respeito da participação do condômino inadimplente. Vejamos um exemplo:

A parte final tem tido sua constitucionalidade questionada, especialmente em face dos meios ordinário de que dispõe o condomínio para efetuar a cobrança das eventuais dívidas do condomínio, sem necessidade de se limitar esse fundamental aspecto do exercício do direito de copropriedade⁵⁷.

Outro ponto que suscita debates diz respeito gira em torno da seguinte questão. Pode o condômino inadimplente estar presente no recinto da assembleia, podendo fazer uso da palavra, mas não podendo proferir voto?

Para nós, por ser medida restritiva dos direitos dos condôminos, e em especial do direito de propriedade inerente à unidade autônoma, enten-

demos que tal instituto deve ser interpretado restritivamente, isto é, pode fazer uso da palavra, mas não votar (ressalvados os casos em que iremos expor adiante).

Nesse mesmo sentido, é a jurisprudência:

CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. DANOS MORAIS. ASSEMBLÉIA DE CONDOMÍNIO. NÃO PARTICIPAÇÃO EM ASSEMBLÉIA DE CONDOMÍNIO POR FALTA DE PAGAMENTO DE TAXAS CONDOMINIAIS. PREVISÃO NA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. IMPASSE REGISTRADO EM ATA DE ASSEMBLÉIA. SENTENÇA MANTIDA. (...)

2). comete dano moral, a ensejar a devida reparação, quem impede a permanência e participação de condômino inadimplente em assembleia do condomínio. impedir o condômino de ingressar no recinto da assembleia e assistir aos debates, bem como determinar a sua retirada, como ocorreu no caso vertente, mesmo sem direito a manifestação e voto, constitui uma violação aos direitos de propriedade e liberdade desse condômino, configurando, portanto, constrangimento e exposição a situação vexatória.
3. é inapreciável o valor da honra, como inapreciável é, também, o dano a ela causado. o infortúnio causado ao autor torna-se indelével, ficando sujeito ao transtorno que lhe foi imposto, diante dos condôminos presentes. neste caso, suporta ele dano moral, e tem direito a ser compensado pecuniariamente pela parte que obrou tal resultado danoso. (...)(TJ-DF - ACJ: 20060610075200 DF, Relator: JOSÉ GUILHERME DE SOUZA, Data de Julgamento: 04/11/2008, Primeira Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do D.F., Data de Publicação: DJU 02/12/2008 Pág. : 276)

Pedro Elias Avvad defende em seu livro a seguinte tese, da qual somos signatários:

“O que causa espécie é a restrição não apenas do voto, mas até mesmo do direito de participar da assembleia, caso o condômino não esteja quite. Muito se discutiu na vigência da lei de 1964, a validade da disposição contida em determinadas convenções condominiais impedido o voto, em assembleia, ao condômino em atraso com suas contribuições. No entanto, evidentemente a vedação ao direito de participar da assembleia é um exagero, que vem sendo recusado pelos nossos tribunais porquanto implicaria, em tese, o cerceamento do direito de defesa”⁵⁸.

Deve-se levar em conta a eficácia horizontal dos direitos fundamentais, devendo ser conferido ao condômino em débito o direito ao contraditório e ampla defesa, devendo tal regra ser interpretada no sentido de limitar

tão somente o direito ao voto.

Nesse mesmo sentido:

Em uma interpretação conforme a Constituição Federal do inciso III do art. 1.335, afigura-se nos ofensivo ao postulado da proporcionalidade excluir o condômino inadimplente da deliberação de questões como a extinção do condomínio ou a alteração de destinação de áreas comuns, tendo em vista o seu teor decisivamente comprometedor sobre o próprio direito de propriedade⁵⁹.

O condômino inadimplente inclusive poderá mover ações em desfavor do condomínio, ressaltando ainda mais que as regras que limitem direitos fundamentais, como o direito de propriedade, devem ser interpretadas restritivamente. Exemplarmente, a jurisprudência:

*Ação declaratória de nulidade de Assembleia Geral movida pelos condôminos. **Legitimidade ativa do condômino inadimplente. Vedação apenas quanto ao direito a voto na Assembleia.** Aprovação de contas. Intenso desentendimento entre os presentes que culminou com a saída de vários associados do local, antes da realização da votação. Dúvida quanto à presença da maioria, nos termos exigidos pela lei. Anulação determinada. Aplicação do art. 252 do RIT-JSP. Recurso improvido. (TJ-SP - APL: 00119567020088260248 SP 0011956-70.2008.8.26.0248, Relator: Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho, Data de Julgamento: 30/07/2014, 8ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 04/08/2014)*

Igualmente, não se pode privar o condômino, ainda que inadimplente, do pleno exercício de direito de propriedade, quer das áreas de uso privativo, quer das áreas de uso comum, e bem assim, das vagas de garagem que lhe forem destinadas. O exercício deste direito, no que se refere ao uso das vagas de garagem, implica em sua participação na escolha das vagas em igualdade com os demais condôminos.

Condomínio edilício. Sorteio de vaga de garagem. Critério de escolha que deve assegurar tratamento isonômico aos inadimplentes. Ação declaratória procedente para declarar a nulidade da disposição que fixou preferência para os adimplentes. Recurso provido. (TJSP; Apelação 0180705-67.2012.8.26.0100; Relator (a): Pedro Baccarat; Órgão Julgador: 26ª Câmara Extraordinária de Direito Privado;

Foro Central Cível - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/02/2017; Data de Registro: 21/02/2017)

De outro turno, o STJ firmou entendimento que o proprietário de diversas unidades autônomas de um condomínio, inadimplente em relação a algumas delas, tem o direito de participar e votar em assembleia. Vejamos:

*DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. ASSEMBLÉIA. DIREITO DE PARTICIPAÇÃO E VOTO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. CONDÔMINO QUE É PROPRIETÁRIO DE DIVERSAS UNIDADES. INADIMPLENTO EM RELAÇÃO A UMA DELAS. DIREITO DE VOTO QUE PREVALECE EM RELAÇÃO ÀS OUTRAS UNIDADES. ARTIGO ANALISADO: 1.335, III, DO CC/02. 2. Cinge-se a controvérsia a definir se o condômino que é proprietário de diversas unidades autônomas de um condomínio edilício, mas está inadimplente em relação a alguma delas, tem direito a participação e voto em assembleia. 3. O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas. 4. A unidade isolada constitui elemento primário da formação do condomínio edilício, e se sujeita a direitos e deveres, que devem ser entendidos como inerentes a cada unidade, o que é corroborado pela natureza propter rem da obrigação condominial. 5. **Estando a obrigação de pagar a taxa condominial vinculada não à pessoa do condômino, mas à unidade autônoma, também o dever de quitação e a penalidade advinda do seu descumprimento estão relacionados a cada unidade.** 6. O fato de um condômino ser proprietário de mais de uma unidade autônoma em nada altera a relação entre unidade isolada e condomínio. 7. Se o condômino está quite em relação a alguma unidade, não pode ter seu direito de participação e voto - em relação àquela unidade - tolhido. 8. Negado provimento ao recurso especial. (REsp 1375160/SC, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/10/2013, DJe 07/10/2013)*



Art. 1.336 do CC.: 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 *assembleia geral*, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

4. DEVERES DOS CONDÔMINOS

Assim como há direitos, deve haver também o seu oposto. Como tratamos no capítulo anterior, a maioria dos direitos dos condôminos é limitado pelo direitos dos demais condôminos, em decorrência da natureza do condomínio edilício.

“Os direitos trazem, em contrapartida, deveres, de obrigatório atendimento para viabilizar a própria instituição do condomínio, exigidos indistintamente de qualquer pessoa que resida, ou se encontre estabelecida, ou mesmo frequente o condomínio. Deveres existem que competem aos titulares das unidades, como o pagamento das taxas, e outros que abrangem os moradores em geral e ocupantes de conjuntos ou salas, como familiares, os locatários, e os frequentadores ou seja, as visitas os clientes e os empregados”⁶⁰.

Conforme consta na lição de Arnaldo Rizzardo, tais deveres não dirigem tão somente aos titulares das unidades, indo além e alcançando ocupantes em geral. A jurisprudência tem dado acolhida à esse entendimento, conforme se vê no seguinte julgado:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. LEGITIMIDADE PASSIVA DO LOCADOR. DESCUMPRIMENTO DOS DEVERES CONDOMINIAIS PELO LOCATÁRIO. O proprietário possui legitimidade passiva ad causam para responder por eventuais danos relativos ao uso de sua propriedade decorrentes do descumprimento dos deveres condominiais pelo locatário. Ao firmar um contrato de locação de imóvel, o locador mantém a posse indireta do imóvel, entendida como o poder residual concernente à vigilância, à conservação ou mesmo o aproveitamento de certas vantagens da coisa, mesmo depois de transferir a outrem o direito de usar o bem objeto da locação. Dessa forma, ao locador cumpre zelar pelo uso adequado de sua propriedade, assegurando-se que o locatário dê a destinação correta ao imóvel, visto que lhe são conferidos instrumentos coercitivos para compelir o locatário a cumprir as disposições condominiais, inclusive com a possibilidade de ajuizamento de ação de despejo, nos termos da Lei n. 8.245/1991. Assim, tratando-se de direito de vizinhança, a obrigação é propter rem, ou seja, decorre da propriedade da coisa. Por isso, o proprietário com posse indireta não pode se eximir de responder pelos danos causados pelo uso indevido de sua propriedade. Todavia, a demanda também pode ser ajuizada contra o possuidor do imóvel que, em tese, é quem comete a infração condominial, sem excluir a responsabilidade do proprietário. Precedentes citados: REsp 254.520-PR, DJ 18/12/2000, e AgRg no AgRg no Ag 776.699-SP, DJ 8/2/2008. **REsp 1.125.153-RS, Rel. Min. Massami Uyeda, julgado em 4/10/2012.**

O artigo 1.336 do Código Civil estabelece um conjunto de obrigações dos condôminos para que possam viver em harmonia, voltado ao bene-

60
2018. p.130.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 6ª ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense.

fício comum. Devem os condôminos contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; não realizar obras que comprometam a segurança da edificação; não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas; 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.

O elenco legal não é taxativo, podendo a convenção ditar outros deveres, desde que não afronte a lei. Nesse sentido, é doutrina contemporânea:

“O conjunto dos deveres legais específicos relativos ao condomínio edilício e as normas emanadas da convenção não encerram o complexo de comandos que devem ser observados por cada condômino. Incidem também deveres de caráter mais geral, como aqueles atinentes aos direitos de vizinhança, aplicáveis às relações em condomínio edilício”⁶¹.

Ainda que os condôminos possam regular na convenção matérias não previstas no Código Civil, tais normas devem guardar compatibilidade com o bem comum, e em especial ao Sossego, Saúde, Segurança e bons costumes, em com os direitos e garantias fundamentais estabelecidos na Constituição.

A convenção pode atribuir inclusive outras penalidades não previstas na Lei. Nesse sentido, confira-se Caio Mário da Silva Pereira:

*Questão é, ainda, a indagação se pode a convenção do condomínio estipular outras penalidades além das legais. E parece-nos que sim. Como já vimos, aquele **regulamento é normativo, e nada impede que institua novos preceitos cogentes. Para fazê-los exigíveis, os coproprietários têm o direito de convencionar cominações. Elas assentam no princípio da autodeterminação ou da autonomia da vontade, e, à moda da cláusula penal, não importam em faculdade alternativa a benefício do infrator, porém participam da mesma natureza jurídica da pena convencional, de que diferem na imposição autônoma e na exigibilidade administrativa, realizada pelo síndico, independentemente da cobrança judicial, a que somente se recorrerá na falta de atendimento espontâneo**⁶².*

61 SCHREIBER, Anderson. **Manual de Direito Civil Contemporâneo**. São Paulo, Saraiva Educação, 2018. p. 769.

62 PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**: 11. ed. rev., atual. e ampli. segundo a legislação vigente - Rio de Janeiro : Forense, 2016. P. 128

No entanto, diante da inadimplência de um ou vários condôminos, não pode a administração do condomínio utilizar-se de cartazes e avisos afixados nas áreas de circulação do prédio como forma de buscar seu crédito, mesmo que tal expediente tenha sido aprovado em assembleia e conste na convenção do condomínio, podendo se caracterizar como cobrança vexatória, em decorrência inclusive, em decorrência do Art. 71 do Código de Defesa do Consumidor (CDC), ferindo a honra e a dignidade do condômino em débito.

Nesse sentido, confira-se a jurisprudência:

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM PEDIDO DE COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. INADIMPLENTO DE TAXAS CONDOMINIAIS. DESPROGRAMAÇÃO DOS ELEVADORES. SUSPENSÃO DE SERVIÇOS ESSENCIAIS. IMPOSSIBILIDADE. EXPOSIÇÃO INDEVIDA DA SITUAÇÃO DE INADIMPLÊNCIA. VIOLAÇÃO DE DIREITOS DA PERSONALIDADE. DANOS MORAIS. CARACTERIZAÇÃO. (...) 4. O inadimplemento de taxas condominiais não autoriza a suspensão, por determinação da assembleia geral de condôminos, quanto ao uso de serviços essenciais, em clara afronta ao direito de propriedade e sua função social e à dignidade da pessoa humana, em detrimento da utilização de meios expressamente previstos em lei para a cobrança da dívida condominial. 5. Não sendo o elevador um mero conforto em se tratando de edifício de diversos pavimentos, com apenas um apartamento por andar, localizando-se o apartamento da recorrente no oitavo pavimento, o equipamento passa a ter status de essencial à própria utilização da propriedade exclusiva. 6. O corte do serviço dos elevadores gerou dano moral, tanto do ponto de vista subjetivo, analisando as peculiaridades da situação concreta, em que a condição de inadimplente restou ostensivamente exposta, como haveria, também, tal dano in re ipsa, pela mera violação de um direito da personalidade. REsp 1401815/ES, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/12/2013, DJe 13/12/2013)

Informativo nº 0588: O condomínio, independentemente de previsão em regimento interno, não pode proibir, em razão de inadimplência, condômino e seus familiares de usar áreas comuns, ainda que destinadas apenas a lazer. REsp 1.564.030-MG, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, julgado em 9/8/2016, DJe 19/8/2016.

Com isso, a liberdade conferida entre os condôminos não é plena, devendo observar os preceitos dispersos na legislação, a fim de se evitar

eventual questionamento da medida perante o poder judiciário.

4.1 DEVER DE CONTRIBUIR PARA AS DESPESAS

Como vimos anteriormente, compete aos titulares sobre as unidades autônomas que têm o direito/dever de fixar, livremente, a quota das contribuições devidas para cada condômino.

Interessando a todos a manutenção e conservação do edifício, é de princípio que a todos os condôminos compete concorrer, na proporção de sua parte, para as respectivas despesas. Assim já dispunha o Código Civil de 1916 (art. 624), quanto ao condomínio tradicional, e assim continuou sendo, no tocante ao especial [N.A.: art. 1.336 do Código Civil de 2002]. Não há diversidade de princípios nem de fundamentos. Pela mesma razão e para o mesmo fim, que a lei comum estabelece o encargo de todos os condôminos nas despesas de conservação do bem, os condôminos do edifício de apartamentos têm de formar a caixa comum que as suporte. Assim, pois, permanece no regime [N.A.: do Código atual], que cogita das despesas de administração e de conservação, bem como das reparações do que for danificado pela ação do tempo ou de terceiros⁶³.

A forma corriqueira para o rateio das despesas condominiais se dá pela fração ideal, ou seja, de acordo com o valor decimal/fracionário atribuído à unidade no ato constitutivo. No entanto, a própria convenção poderá estabelecer de modo diverso, fixando outro critério para a distribuição de despesas entre os condôminos.

“As despesas de condomínio serão proporcionais às frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção (art. 1.334, I, do CC). O objetivo do acréscimo feito ao inciso pela Lei n’ 10.931/04 foi o de adequar ao ordenamento determinados casos em que é possível estabelecer a contribuição obrigatória com base na intensidade dos serviços prestados aos condôminos, sendo que o rateio poderia ter como diretriz a proporção da utilização, derogando-se a regra geral da estipulação com base na fração ideal de terreno (art. 12, § 1’, da Lei n’ 4.591/64). Os condôminos podem estipular, de forma livre, a fixação dos valores das quotas condominiais que visam ao rateio das despesas do condomínio, desde que o façam obedecidos os requisitos formais, preservada a isonomia e descaracterizado o enriquecimento ilícito de alguns condôminos”⁶⁴.

63 PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**: 11. ed. rev., atual. e ampli. segundo a legislação vigente - Rio de Janeiro : Forense, 2016. P. 108 e 109

64 FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**: Direitos Reais (vol. 5). 15. ed. rev., ampl. e atual.- Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. p. 716.

Para realizar a alteração na forma de rateio prevista na convenção, é necessária deliberação em assembleia, convocada especialmente para este fim e seja respeitado o quórum de 2/3 dos condôminos.

É importante a convenção prever qual o valor pecuniário aplicável a ser aplicável, a fim de evitar defasagem. Pode ser estabelecido como referencial o valor de mercado, o valor de avaliação ou o valor venal.

Certamente, o principal dever do condômino, é contribuir para com as despesas, pois o condômino inadimplente cria um prejuízo para todos os demais.

O pagamento da taxa condominial tem natureza jurídica de obrigação *propter rem* e visa a garantir a continuidade da própria relação condominial. Por isso, o seu inadimplemento poderá resultar na própria penhora do imóvel residencial, não se afigurando possível invocar a proteção do bem de família, conforme precedentes do STJ:

BEM DE FAMÍLIA. DÉBITO DO PRÓPRIO IMÓVEL. *A recorrente foi condenada a efetuar todas as obras e reparos necessários nos apartamentos dos autores para colocá-los em perfeitas condições de habitabilidade, perdidas em razão de infiltrações provenientes de seu apartamento. Em execução de sentença, penhorou-se essa unidade. Trata-se do tema da impenhorabilidade do bem de família incidente em unidade residencial integrante de condomínio em plano horizontal. As obrigações de fazer, quando originadas, como no caso, do próprio imóvel, traduzidas pelo descumprimento de um valor, um débito a favor do condomínio, pelo inadimplemento do condômino, não de ser tidas como *propter rem*, daí conceituadas na expressão usual da exceção legal contida na "contribuição devida em função do imóvel familiar", restabelecendo-se dessa forma a igualdade quanto aos direitos e obrigações de todos os condôminos em relação ao condomínio. Assim, continuando o julgamento, a Turma entendeu, por maioria, penhorável o apartamento porque a execução advém de débito referente ao próprio imóvel (art. 3º, IV, da Lei n.º 8.009/90). REsp 199.801-RJ, Rel. originário Min. Eduardo Ribeiro, Rel. para acórdão Min. Waldemar Zveiter, julgado em 16/5/2000.*

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. IMÓVEL ADQUIRIDO JUNTO AO IPESP. DESPESAS CONDOMINIAIS. PENHORA. POSSIBILIDADE. 1. As despesas condominiais são consideradas dívidas *propter rem*, de modo que podem ensejar a penhora da unidade autônoma devedora, não prevalecendo contra o condomínio cláusulas de impenhorabilidade e inalienabilidade em contratos celebrados com terceiros. 2. Agravo

regimental a que se nega provimento. (AgRg no REsp 650.570/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 07/08/2012, DJe 15/08/2012)

(...)3. Ademais, em precedente idêntico ao dos autos, o STJ consignou que a natureza da obrigação não se aplica a vedação à penhora contida no art. 3º do Decreto-Lei 7.379/45 relativamente a dívida condominial, visto que se trata de obrigação diretamente vinculada ao bem e à sua própria manutenção, como integrante do todo, que não pode ficar privado do recebimento da respectiva quota-parte (REsp (REsp 218.838/SP, Rel. Ministro Aldir Passarinho Junior, Quarta Turma, julgado em 08/05/2001, DJ 15/10/2001, p. 267). **4. A jurisprudência do STJ entende que as despesas condominiais são consideradas dívidas propter rem, de modo que podem ensejar a penhora da unidade autônoma devedora, não prevalecendo contra o condomínio cláusulas de impenhorabilidade e inalienabilidade em contratos celebrados com terceiros.** (REsp 1499170/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 23/08/2016, DJe 13/09/2016)

Segundo consta na doutrina, o rateio envolve duas espécies de despesas, a saber:

“(a) de custeio ou ordinárias, decorrentes do orçamento aprovado pela assembleia anual e fielmente cumprido pelo síndico. Integram a denominada taxa de condomínio e que envolvem, dentre outros, itens tais como salários, encargos sociais, taxas de água, esgoto, luz, remuneração de síndico e manutenção das áreas comuns do prédio; (b) extraordinárias, são aquelas que não foram previstas no orçamento condominial, de ocorrência eventual, envolvendo inovações introduzidas no edifício, despesas judiciais, discutidas e deliberadas em assembleia geral extraordinária. Diante da urgência, o condômino poderá agir como gestor de negócios, antecipando despesas extraordinárias de conservação em partes comuns que beneficiem a fruição do prédio por todos, sendo depois ressarcido pelos demais comunheiros”⁶⁵.

Com relação as despesas comuns, que devem ser levadas a aprovação da convenção/assembleia e rateio entre os condôminos, citamos como exemplo:

- Obras que interessarem à estrutura integral do edifício ou ao serviço comum.

⁶⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: Direitos Reais* (vol. 5). 15. ed. rev., ampl. e atual.- Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. p. 717.

- Prejuízos – se o conserto, a reparação, ou a obra de melhoria provocaram um dano à coisa comum (estrago no elevador, danificação na instalação elétrica ou hidráulica, perfuração em parede ou abatimento no piso etc.), cumpre ao causador do dano entrar com a importância necessária à composição das perdas e danos, pois não pode lícitamente beneficiar-se em detrimento de outrem.
- Seguro – os condôminos são ainda obrigados ao seguro do edifício contra os riscos de incêndio, terremoto, ciclone ou outro acidente físico semelhante
- Despesas corriqueiras de manutenção e conservação do condomínio – são necessários para prevenir o desgaste natural das estruturas, provocado pela ação de intempéries ou pelo uso intenso no dia a dia; para consertar o que tiver se quebrado; para pintar as fachadas; fazer a poda do jardim; limpar a piscina adequadamente etc.
- Folha de pagamento de pessoal – os pagamentos de funcionários e/ou prestadores de serviços terceirizados, como porteiros, faxineiros, vigias, zeladores, entre outros, respondem pela maior parte dos custos do condomínio. Além dos salários, há uma série de encargos trabalhistas.
- Custos administrativos – o pagamento da administradora do condomínio, responsável por dar suporte à gestão do síndico, orientando-o quanto às obrigações legais (tarifas tributárias, fiscais, entre outras, além das questões de recursos humanos) também entra no orçamento mensal.

O prazo para a propositura da ação de cobrança (EXECUÇÃO) de cotas em atraso, prescreve em cinco anos a pretensão de cobrança das dívidas oriundas de despesas de condomínio, de acordo com o Art. 206, §5º, inciso I do Código Civil. Segundo decisão recente do Superior Tribunal de Justiça, *“Na vigência do Código Civil de 2002, é quinquenal o prazo prescricional para que o condomínio geral ou edilício (horizontal ou vertical) exercite a pretensão de cobrança de taxa condominial ordinária ou extraordinária constante em instrumento público ou particular, a contar do dia seguinte ao vencimento da prestação.”* REsp nº 1483930 / DF.

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. DIREITO CIVIL. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. DÍVIDAS LÍQUIDAS, PREVIAMENTE ESTABELECIDAS EM DELIBERAÇÕES DE ASSEMBLEIAS GERAIS, CONSTANTES DAS RESPECTIVAS ATAS. PRAZO PRESCRICIONAL. O ART. 206, § 5º, I, DO CÓDIGO CIVIL DE 2002, AO DISPOR QUE PRESCREVE EM 5 (CINCO) ANOS A PRETENSÃO DE COBRANÇA DE DÍVIDAS LÍQUIDAS CONSTANTES DE INSTRUMENTO PÚBLICO OU PARTICULAR, É O QUE DEVE SER APLICADO AO CASO. 1. A tese a ser firmada, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015 (art. 543-C do CPC/1973), é a seguinte: ***Na vigência do Código Civil de 2002, é quinquenal o prazo prescricional para que o Condomínio geral ou edifício (vertical ou horizontal) exercite a pretensão de cobrança de taxa condominial ordinária ou extraordinária, constante em instrumento público ou particular, a contar do dia seguinte ao vencimento da prestação.*** 2. No caso concreto, recurso especial provido. (REsp 1483930/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 23/11/2016, DJe 01/02/2017)

Essa tese, foi fixada sob o rito dos processos repetitivos com base no Código de Processo Civil de 2015, e, é dotado de força vinculante, impondo sua observância, vinculando os demais órgãos aplicadores do direito (órgão judiciais de grau de jurisdição inferior e, eventualmente, órgãos administrativos), na generalidade dos casos em que a mesma questão jurídica se puser – sob pena de afronta à autoridade do tribunal emissor daquela decisão.

Com o advento do novo Código de Processo Civil, o débito condominial passou a ser título executivo, pouco importando se às respectivas contribuições são decorrentes de despesas ordinárias ou extraordinárias de condomínio edifício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas (CPC, Art. 784, X). O débito decorrente das despesas condominiais afigura-se como obrigação certa, líquida e exigível (art. 786, CPC), o título extrajudicial resulta da adição da convenção condominial à ata de assembleia aprovando o orçamento, além da discriminação do débito com previsão do tempo para o seu vencimento.

Em reforço à aceleração processual promovida pela execução extrajudicial, preconiza o § 3º do art. 782 do CPC/15 que “a requerimento da parte, o juiz pode determinar a inclusão do nome do executado em cadastros de inadimplentes”. Cuida-se de sanção punitiva com aptidão para desencorajar o executado a persistir na condição de inadimplente. Apesar da norma se aplicar a todo e qualquer devedor, com a possibilidade de negatização do nome do possuidor inadimplente o

legislador reforça a relevância do crédito condominial, como elemento de estabilização da comunidade responsável de moradores de um prédio e indispensável para a manutenção do acesso a serviços essenciais. Aliás, preceitua o Enunciado n. 190 do Fórum Permanente de Processualistas Cíveis que o novo dispositivo “não veda a inclusão extrajudicial do nome do executado em cadastros de inadimplentes, pelo credor ou diretamente pelo órgão de proteção ao crédito”⁶⁶.

Dessa forma, a medida se torna mais célere e mais eficaz, tendo em vista a possibilidade de iniciar-se a busca judicial do pagamento diretamente pelo processo de execução, impedindo, com isso, manobras processuais que posterguem o processo, impondo mais força contra o devedor, coibindo-lhe a pagar a dívida.

4.1.1 DA NATUREZA PROPTER REM DA OBRIGAÇÃO CONDOMINIAL

Como tivemos a oportunidade de abordar linhas acima, os poderes inerentes à propriedade em condomínio está previsto no Art. 1.335, são eles: usar, fruir e livremente dispor das suas unidades e usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores.

Por sua vez, o art. 1.336 do Código Civil disciplina os deveres fundamentais dos partícipes do condomínio edilício às consequências de seu descumprimento. Não obstante o caput da norma se referir a “*deveres do condômino*”, a imposição (inc. I) ou vedação (inc. II, III e IV) de certos comportamentos.

Tais direitos e deveres são dirigidos não só aos proprietários, como também aos possuidores e, em algumas hipóteses, aos detentores das unidades autônomas.

Existem conceitos que são híbridos, isto é, possui características entre direitos pessoais patrimoniais e direitos reais. Como exemplo, temos a “*obrigação propter rem*”, também chamada de obrigação mista, híbrida, ambulatória ou reipersecutória. Possui ela parte de direito pessoal e parte de direito real. São as chamadas obrigações próprias da coisa, que seguem a coisa com quem quer que ela esteja.

⁶⁶ FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: Direitos Reais* (vol. 5). 15. ed. rev., ampl. e atual.- Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. p. 732.

*As obrigações propter rem são prestações impostas ao titular de determinado direito real pelo simples fato de assumir tal condição. Vale dizer, a pessoa do **devedor** será individualizada única e exclusivamente pela **titularidade de um direito real**.*

*Uma importante situação de imbricação entre direito real e obrigacional instala-se no momento da formação das obrigações propter rem ou ob rem. Conhecidas também como obrigações mistas ou ambulatorios, constituem uma figura peculiar, pois **se inserem entre os direitos reais e os direitos obrigacionais, assimilando características de ambos**⁶⁷.*

Os direitos reais ou direito das coisas traduzem um conjunto de normas reguladoras das relações jurídicas referentes às coisas suscetíveis de apropriação pelo homem, segundo uma finalidade social⁶⁸.

Na doutrina, houve uma discussão história e de suma importância para a compreensão dos institutos dos direitos reais entre dois iminentes doutrinadores, Ihering e Savigny, acerca da natureza jurídica da posse, a fim de descobrir se ela é um fato ou um direito. Em rápidas linhas, passemos a explicar essas teorias.

Savigny em sua obra “Teoria da Posse” defendeu a autonomia da posse, afirmando que a posse não era um simples apêndice da propriedade. Para Savigny, a posse consistiria no poder exercido sobre determinada coisa (corpus), com o propósito de tê-la para si (animus).

Seu conceito decompunha-se em dois elementos: ANIMUS (intenção de ter a coisa) e CORPUS (poder de apreensão sobre a coisa). Nesse sentido, a doutrina:

*(a) o **corpus**, elemento material que se traduz na possibilidade real e imediata de dispor fisicamente da coisa e de defendê-la das agressões de terceiros, e (b) **animus**, elemento intencional que corresponde à vontade do possuidor de ter a coisa como sua*⁶⁹.

⁶⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: Direitos Reais** (vol. 5). 15. ed. rev., ampl. e atual.- Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. p. 53.

⁶⁸ A função (pra que serve) do instituto jurídico deve ser interpretado, segundo a lição de Schreiber como sendo “(...)interesse que o ordenamento jurídico visa proteger por meio de determinado instituto jurídico (...)” in. SCHREIBER, Anderson. **Manual de Direito Civil Contemporâneo**. São Paulo. Saraiva Educação. 2018. p. 57 e 58

⁶⁹ SCHREIBER, Anderson. **Manual de Direito Civil Contemporâneo**. São Paulo. Saraiva Educação. 2018. p. 684

Contudo, havia na Teoria Subjetiva o possuidor pode ter a coisa consigo, mas sem ter a intenção de tê-la para si.

Para Ihering, a posse não deveria se decompor em dois elementos independentes. Objetivamente, na linha da sua Teoria da Posse, poderíamos conceituá-la apenas como a exteriorização da propriedade, ou seja, possuidor seria aquele que, exercendo poderes de dono, imprimissem destinação econômica à coisa. Ter a posse é comportar-se como dono, proprietário, mesmo que não seja.

À luz do art. 1.196 do CC, entendemos ter havido a consagração da Teoria Objetiva de Ihering, porém, reconstruída na perspectiva do princípio da função social, pela qual, considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade, sem excluir aqueles que detêm a posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não anula a indireta, de quem aquela foi havida, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto.

Deve-se no entanto funcionalizar os direitos de posse, interpretando-os à luz dos valores e princípios constitucionais. A jurisprudência tem dado reafirmado a autonomia da posse, conforme verifica-se no seguinte enunciado:

***V Jornada de Direito Civil - Enunciado 492 do CJE:** A posse constitui direito autônomo em relação à propriedade e deve expressar o aproveitamento dos bens para o alcance de interesses existenciais, econômicos e sociais merecedores de tutela.*

Assim, considerando que, nos termos do art. 1.315 do CC, 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, verifica-se que há uma imposição legal de prestação a quem detém a titularidade de parte ideal do condomínio.

Quer isso dizer que o dever de cumprir a prestação não decorre de uma manifestação de vontade do condômino, sendo suficiente ao nascimento da obrigação que ele tenha **assumido a titularidade de um direito real sobre a coisa**. Portanto, trata-se, a toda evidência, de uma obrigação *propter rem*.

Qualificam-se como propter rem as obrigações dos condôminos de contribuir para a conservação da coisa comum e adimplir os impostos alusivos à propriedade, bem como, todos os direitos de vizinhança, referenciados no Código Civil. A natureza jurídica da convenção de condomínio também é de obrigação propter rem, posto atribuídas automaticamente ao titular de direito real, pois existe a vinculação da obrigação com o direito.

Note-se que nos exemplos expostos, os condôminos não subscreveram qualquer contrato em que se obriguem a pagar tais débitos. Basicamente, as prestações decorrem da assunção do direito real de propriedade, acompanhando o imóvel em todas as suas mutações subjetivas⁷⁰.

Dessa maneira, por se tratar de uma obrigação *propter rem*, a definição da responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais deverá tomar em consideração o caráter misto da obrigação, na medida em que a prestação devida fica incontornavelmente embutida no direito real.

Nesse contexto das obrigações condominiais, de natureza *propter rem*, houve quem controvertesse acerca da legitimidade para responder pelas despesas devidas ao condomínio na hipótese de compromisso de compra e venda. A questão consistia em saber se, em não tendo sido levado o contrato preliminar à averbação no registro de imóveis, o condomínio estaria obrigado a ajuizar a ação de cobrança contra o promissário comprador imitado na posse do bem ou, ao revés, o promitente vendedor continuaria a figurar no polo passivo ou, ainda, ambos (promitente vendedor e promissário comprador) poderiam ser demandados.

A fim de descobrir a solução desse problema jurídico, inicialmente, é preciso frisar que a jurisprudência do STJ, atento à natureza *propter rem* da obrigação *in casu*, já havia definido que tanto o promitente vendedor quanto o promissário comprador são legitimados passivos para responder pelas despesas do condomínio, de acordo com as circunstâncias do caso concreto. Colacionamos:

AGRAVO REGIMENTAL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. COMPRA E VENDA REGISTRADA. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. POSSE. OBRIGAÇÃO DE NATUREZA PROPTER REM. LEGITIMIDADE

⁷⁰ FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: Direitos Reais* (vol. 5). 15. ed. rev., ampl. e atual.- Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. p. 55.

DA ADQUIRENTE. 1.- *A jurisprudência desta Corte entende que que “a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias do caso concreto”* (REsp 138.389/MG, Rel. Min. SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, DJ 13.09.99). 2.- *No presente caso, «o adquirente, em alienação fiduciária, responde pelos encargos condominiais incidentes sobre o imóvel, ainda que anteriores à aquisição, tendo em vista a natureza propter rem das cotas condominiais»* (REsp 827.085/SP, Rel. Ministro JORGE SCARTEZZINI, QUARTA TURMA, julgado em 04/05/2006, DJ 22/05/2006, p. 219). 3.- *Agravo Regimental improvido. (STJ, T3 – Terceira Turma, AgRg no REsp 1413977/SP, Rel. Min. Sidnei Beneti, j. 11/02/2014, p. DJe 14/03/2014).*

À luz desse julgado, nota-se que a responsabilidade pelo adimplemento das obrigações *propter rem*, da qual derivam as dívidas condominiais, não depende de averbação da promessa de compra e venda no registro de imóveis, mas sim estão atreladas à titularidade do direito real sobre a coisa. Por esse motivo, a depender das circunstâncias do caso concreto, tanto o promissário comprador quanto o promitente vendedor podem figurar no polo passivo da demanda de cobrança de cotas condominiais.

Essa argumentação funda-se no teor do art. 1.334, § 2º, do CC, prevendo que são equiparados aos proprietários, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

Desse modo, para fins de responsabilização, o próprio código cuidou de equiparar promitente vendedor e promissário comprador quanto ao *status* jurídico de proprietário. Sendo assim, se ambos são “proprietários” no âmbito condominial, ambos são titulares de direito real sobre a coisa e, conseqüentemente, estão aptos a responder *ob rem* pelas quotas condominiais.

Nesse sentido, decidiu o STJ:

RECURSO ESPECIAL. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA DE AÇÃO DE COBRANÇA PROMOVIDA PELO CONDOMÍNIO CONTRA O PROMISSÁRIO COMPRADOR. REAQUISIÇÃO DO BEM PELO PROMITENTE VENDEDOR, QUE, CIENTE DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS QUE PASSARIAM A SER DE SUA RESPONSABILIDADE, BEM COMO DA RESPECTIVA AÇÃO, REMANESCE INERTE, POR MAIS DE SEIS ANOS, SOMENTE INTERVINDO NO FEITO PARA ALEGAR NULIDADE DA CONSTRIÇÃO JUDICIAL. PROCEDER PROCESSUAL REPETIDO EM

OUTRAS SETE AÇÕES CONTRA O MESMO CONDOMÍNIO. PREJUÍZO MANIFESTO DA ENTIDADE CONDOMINIAL. VERIFICAÇÃO. PENHORA SOBRE A UNIDADE IMOBILIÁRIA, POSSIBILIDADE, EXCEPCIONALMENTE. RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO. 1. *As cotas condominiais, concebidas como obrigações propter rem, consubstanciam uma prestação, um dever proveniente da própria coisa, atribuído a quem detenha, ou venha a deter, a titularidade do correspondente direito real. Trata-se, pois, de obrigação imposta a quem ostente a qualidade de proprietário de bem ou possua a titularidade de um direito real sobre aquele. Por consectário, eventual alteração subjetiva desse direito, decorrente da alienação do imóvel impõe ao seu “novo” titular, imediata e automaticamente, a assunção da obrigação pelas cotas condominiais (as vincendas, mas também as vencidas, ressalta-se), independente de manifestação de vontade nesse sentido. Reconhecida, assim, a responsabilidade do “novo” adquirente ou titular de direito real sobre a coisa, este poderá, naturalmente, ser demandado em ação destinada a cobrar os correspondentes débitos, inclusive, os pretéritos, caso em que se preserve seu direito de regresso contra o vendedor (anterior proprietário ou titular de direito real sobre o imóvel). [...]* 3. *O promitente vendedor, em regra, não pode ser responsabilizado pelos débitos condominiais posteriores à alienação, contemporâneos à posse do promissário comprador, pois, ao alienar o bem, tem a intenção de justamente despir-se do direito real sobre o bem. Diversa, todavia, é a situação em que o promitente vendedor (independente da causa) objetiva readquirir - e, de fato, vem a reaver - a titularidade de direito real sobre o bem imóvel anteriormente alienado. Nesse caso, deve, sim, o promitente vendedor responder pelos débitos condominiais contemporâneos à posse do posterior titular (compromissário comprador), sem prejuízo de seu direito de regresso, pois, em virtude da reaquisição do bem, sua condição de proprietário e/ou titular de direito real sobre a coisa, na verdade, nunca se rompeu. [...].* (STJ, T3 - Terceira Turma, REsp 1440780/RJ, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 17/03/2015, p. DJe 27/03/2015).

Como se verifica, não há possibilidade de a obrigação se extinguir por ato de vontade do titular do direito real, pois a fonte da obrigação *propter rem* é a situação jurídica de direito real, não a manifestação de vontade. Logo, a simples pactuação de uma promessa de compra e venda não é suficiente para extinguir a responsabilidade do proprietário pelo pagamento das despesas de condomínio.

As despesas condominiais constituem-se em obrigações *“propter rem”* e são de responsabilidade não apenas daquele que detém a qualidade de proprietário da unidade imobiliária. As cotas condominiais podem ser de

responsabilidade da pessoa que, mesmo sem ser proprietária, é titular de um dos aspectos da propriedade, tais como a posse, o gozo ou a fruição, desde que esta tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio.

A respeito da titularidade das obrigações, a doutrina esclarece:

Portanto, enquanto as obrigações propter rem afetam o titular da coisa ao tempo em que se constitui a obrigação, nos ônus reais o adquirente posterior se responsabilizará por débitos contraídos pelo titular anterior. Assim, alienado o imóvel com a existência de débitos, o novo proprietário assumirá os encargos condominiais e tributários em atraso, respectivamente perante o condomínio e a municipalidade, mesmo que a dívida tenha sido gerada pelo alienante. Os ônus reais são ambulatórios - movimentam-se de um titular ao outro, não constituem dívidas do proprietário A ou B, mas sim encargos da própria coisa. Nesse sentido é a letra do art. 1.345 do Código Civil: "O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios"⁷¹.

Quanto à natureza, é da essência dessa obrigação que ela nasça automaticamente com a titularidade do direito real e somente se extinga com a extinção do direito ou a transferência da titularidade, ressalvadas as prestações vencidas.

Uma prática recorrente no mercado imobiliário consiste em transferir aos comprador do imóvel o ônus de realizar o pagamento das taxas condominiais antes da entrega das chaves do imóvel, ou seja, antes que estejam na posse do que compraram. A discussão foi em parte superada pelo seguinte precedente do STJ:

Informativo nº 0417 LEGITIMIDADE PASSIVA. COBRANÇA. CONDOMÍNIO. Trata a espécie de saber o termo a quo para a cobrança de obrigação referente às taxas condominiais. A Seção reiterou que é a partir da efetiva posse do imóvel, com a entrega das chaves, que surge a obrigação do condômino de pagar as despesas condominiais. Logo, no caso, é incontroverso que a cobrança é referente ao período anterior à entrega das chaves, consequentemente, não é o ora embargante parte passiva legítima na ação de cobrança. Precedentes citados: REsp 660.229-SP, DJ 14/3/2005; AgRg no Ag 660.515-RJ, DJe 23/9/2008, e AgRg no Ag 645.645-SP, DJ 11/9/2006. ***EResp 489.647-RJ, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgados em 25/11/2009.***

71 FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: Direitos Reais** (vol. 5). 15. ed. rev., ampl. e atual.- Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. p. 55.

Somente a existência de relação jurídica material com o bem, a qual se inicia mediante a imissão na posse, permite que o comprador exerça domínio direto sobre o imóvel, gerando sua obrigação no pagamento do condomínio.

4.2 NÃO REALIZAR OBRAS QUE COMPROMETAM A SEGURANÇA DA EDIFICAÇÃO

Os condôminos podem efetuar os reparos necessários para consertar eventuais defeitos em sua unidade, desde que isso não prejudique os demais, fazendo uso de uma assistência técnica competente, respeitando as regras de higiene, limpeza e uso da unidade.

(...)Trata-se de obrigação de não fazer, calcada na imposição de uma abstenção, tendo em vista a incolumidade física do prédio. A faculdade de fruição de cada unidade privativa envolve a realização de obras que ampliem a comodidade da coisa. Mas, como não se trata de uma casa, mas de um condomínio, o cuidado na realização dos trabalhos será dobrado, exigindo-se que o condômino apresente relatório técnico ao síndico, elaborado por profissional, acerca da não interferência das reformas na segurança gera⁷²l.

Tal restrição é estabelecida pela natureza jurídico do condomínio edilício, e vem sendo reafirmado pela jurisprudência:

RECURSO ESPECIAL. DIREITOS DE VIZINHANÇA. DIREITO DE CONSTRUIR. DIREITO DE PROPRIEDADE. EXERCÍCIO. AÇÃO DEMOLITÓRIA. JANELAS. CONSTRUÇÃO A MENOS DE UM METRO E MEIO DO TERRENO VIZINHO. REQUISITO OBJETIVO. ART. 1.301, CAPUT, DO CÓDIGO CIVIL. DESCUMPRIMENTO. PROCEDÊNCIA PARCIAL DOS PEDIDOS. 1. O exercício dos direitos decorrentes da violação das regras e proibições insertas no capítulo relativo ao direito de construir tem origem no direito de propriedade. 2. A proibição inserta no art. 1.301, caput, do Código Civil - de não construir janelas a menos de um metro e meio do terreno vizinho - possui caráter objetivo, traduzindo verdadeira presunção de devassamento, que não se limita à visão, englobando outras espécies de invasão (auditiva, olfativa e principalmente física). 3. A aferição do descumprimento do disposto na referida regra legal independe da aferição de aspectos subjetivos relativos à eventual atenuação do devassamento visual, se direto

72 FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: Direitos Reais* (vol. 5). 15. ed. rev., ampl. e atual.- Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. p. 717

ou oblíquo, se efetivo ou potencial. 4. Recurso especial conhecido em parte e, na parte conhecida, provido. (Resp 1531094/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/10/2016, DJe 24/10/2016)

Em 2014 foi editada norma técnica da **ABNT NBR 16.280-14** estabelece os requisitos para a realização de reformas em edificações, tais como: **atendimento à legislação vigente**, apresentação de projetos, cronograma da reforma, escopo dos serviços a serem realizados, entre outros.

Conforme consta na lição doutrinária, trata-se de uma obrigação de não fazer, isto é os condôminos estão obrigados a se absterem de praticar atos que comprometam a segurança da edificação.

Por outro lado, se o condômino realiza obras que comprometam a segurança dos demais, qualquer condômino ou o condomínio, neste ato representado pelo síndico poderá requerer perante o poder judiciário o desfazimento da obra que comprometa a segurança, à sua custa, sob pena de perdas e danos conforme Art. 251 do CC.

Nesse caso, o condomínio ou outro morador poderá ajuizar ação de obrigação de não fazer requerendo a determinação de tutelas inibitórias. A esse respeito, dispõe o Iminente processualista:

A tutela preventiva é sempre voltada para o futuro, com o porvir, tendo como objetivo impedir a prática de um ato ilícito, o que pode ocorrer de três formas: (a) evitar a prática originária do ato ilícito, ou seja, impedir em absoluto a ocorrência de tal ato, hipótese na qual a tutela preventiva será conhecida como tutela inibitória pura; (b) impedir a continuação do ato ilícito, na hipótese de ato ilícito continuado; (c) impedir a repetição de prática de ato ilícito⁷³.

Cuida-se assim, de inibir a realização de obras que comprometam a segurança da edificação, sendo irrelevante se o condômino atua com dolo ou culpa.

73 NEVES, Daniel Amorim Assumpção. **Novo Código de Processo Civil Comentado**. 2. ed. rev. e atual. - Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. p. 857

4.3 NÃO ALTERAR A FORMA E A COR DA FACHADA, DAS PARTES E DAS ESQUADRIAS INTERNAS;

A fachada e as partes e esquadrias internas estão relacionadas com a harmonia do conjunto arquitetônico da construção, porque tanto a fachada quanto as esquadrias internas de um condomínio edilício, se caracteriza por ser uma propriedade comum à todos os condôminos.

Nesse sentido:

Com efeito, o edifício apresenta-se como um todo em sua individualidade externa, não se confundindo com outro, sendo fundamental a preservação de sua homogeneidade. Cuida-se de norma de ordem pública que se sobrepõe à cláusula contratual. Por isso, a vedação se relaciona com a repercussão direta e indireta da alteração da fachada nas demais unidades autônomas, ainda que não identificadas propriamente uma redução concreta no valor das mesmas, individualmente consideradas⁷⁴.

O condômino não pode alterar a cor da fachada, que corresponde toda a área externa que compõe o visual do condomínio, como as paredes externas, sacadas, janelas e esquadrias, portas e portões de entrada e saída do edifício, entre outros elementos que compõem a harmonia estética. Nesse sentido, a doutrina:

Bem característica da natureza especial do condomínio é a observância das condições estéticas e do estabelecimento do resguardo dos requisitos arquitetônicos. (...) Neste sentido, nenhum condômino tem o direito de mudar a forma da fachada externa ou decorar as paredes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto do edifício, pois este, embora formado de apartamentos autônomos como propriedade individual de cada condômino e sem perder esta qualidade, se apresenta como um todo ou como unidade externa inconfundível com outro. Na sua individualidade real está a conservação das suas condições arquitetônicas, cujo rompimento ofende o plano inicial que nasceu da manifestação da vontade coletiva e que não pode ser alterado pela expressão volitiva individual⁷⁵.

A alteração da fachada deve ser deliberada em assembleia e possui

⁷⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: Direitos Reais** (vol. 5). 15. ed. rev., ampl. e atual.- Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. p. 718

⁷⁵ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**: 11. ed. rev., atual. e ampli. segundo a legislação vigente - Rio de Janeiro : Forense, 2017. P. 120 e 121

como quórum específico a **unanimidade dos condôminos**, conforme entendeu o STJ no julgamento do REsp 1.483.733-RJ:

DIREITO CIVIL. ALTERAÇÃO DE FACHADA SEM AUTORIZAÇÃO DA TOTALIDADE DOS CONDÔMINOS. *O condômino não pode, sem a anuência de todos os condôminos, alterar a cor das esquadrias externas de seu apartamento para padrão distinto do empregado no restante da fachada do edifício, ainda que a modificação esteja posicionada em recuo, não acarrete prejuízo direto ao valor dos demais imóveis e não possa ser vista do térreo, mas apenas de andares correspondentes de prédios vizinhos.* Destaca-se que o legislador, tanto no Código Civil como na Lei 4.591/1964, faz referência expressa à proibição de se alterar a cor das esquadrias externas ao dispor, respectivamente, que “São deveres do condômino: [...] não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas” (inciso III do art. 1.336) e que “É defeso a qualquer condômino: [...] decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação” (inciso II do art. 10), ressaltando-se a possibilidade de sua modificação quando autorizada pela unanimidade dos condôminos (art. 10, § 2º, da Lei 4.591/1964). A consideração de que a alteração seria possível porque pouco visível a partir da vista da rua e por não acarretar prejuízo direto no valor dos demais imóveis do condomínio fere a literalidade da norma, pois é indiscutível que houve alteração na fachada do prédio. Admitir que apenas as alterações visíveis do térreo possam caracterizar alteração da fachada, passível de desfazimento, poderia levar ao entendimento de que, em arranha-céus, os moradores dos andares superiores, quase invisíveis da rua, não estariam sujeitos ao regramento em análise. De igual modo, poderia ensejar a descaracterização do padrão arquitetônico da obra, ainda que a alteração da fachada seja avistável apenas dos prédios vizinhos em andares correspondentes, visto posicionar-se em área recuada. Há de se considerar que recuos são recursos arquitetônicos comuns e que, se localizados na face externa da edificação, não deixam de compor a fachada. De fato, fachada não é somente aquilo que pode ser visualizado do térreo. Assim, isoladamente, a alteração pode não afetar diretamente o preço dos demais imóveis do edifício, mas deve-se ponderar que, se cada proprietário de unidade superior promover sua personalização, empregando cores de esquadrias que entender mais adequadas ao seu gosto pessoal, a quebra da unidade arquitetônica seria drástica, com a inevitável desvalorização do condomínio. Registre-se, por fim, que não se ignoram as discussões doutrinárias e jurisprudenciais a respeito da alteração de fachada, mais especificamente acerca de fechamento de varandas com vidros incolores, instalação de redes de segurança e até substituição de esquadrias com material diverso do original quando este não se encontra mais disponível no mercado. Entretanto, na hipótese em apreço, foi utilizada esquadria de cor diversa do conjunto arquitetônico, alteração jamais admitida e em flagrante violação do texto legal. **REsp 1.483.733-RJ, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 25/8/2015, DJe 1º/9/2015.**

No entanto, desde a lição clássica de Caio Mário, até as doutrinas modernas, tem-se a relativização desta regra, “(...)desde que não colidam com ele nem afetem a segurança geral do imóvel nem infringjam as cláusulas da convenção, o dono de um apartamento tem direito a fazer as modificações que entender⁷⁶”. A doutrina contemporânea tem seguido a mesma linha, assentando:

Não obstante a qualidade de bem comum da fachada, há de impor-se certa mitigação do dispositivo, pois se eventual alteração não prejudicar os demais moradores nem comprometer a segurança do prédio ou infringir as regras da convenção, seria abusiva a sua supressão apenas para servir aos interesses egoísticos dos demais proprietários. Aplica-se, portanto, o princípio da proporcionalidade, ponderando-se a necessidade do condômino que altera a fachada com os interesses do prédio⁷⁷.

Não há unanimidade na jurisprudência, porém, consta-se uma tendência em mitigar essa vedação⁷⁸, verificando a necessidade de análise indi-

76 PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**: 11. ed. rev., atual. e ampli. segundo a legislação vigente – Rio de Janeiro : Forense, 2017. P. 122

77 FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**: Direitos Reais (vol. 5). 15. ed. rev., ampli. e atual.- Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. p. 718

78 *Multa ao condômino pela alteração da fachada do prédio, em desrespeito ao padrão de cores e materiais para o envidraçamento da sacada da unidade condominial e desequilíbrio com o projeto arquitetônico do edifício. Mudança não autorizada pela assembleia geral, cuja vontade do corpo diretivo representante da coletividade prevalece sobre a vontade pessoal do condômino, conforme previsto em sua convenção e regulamento interno, que a todos sujeita. Artigo 1336, III, do Código Civil. Sentença de procedência mantida. Apelo improvido. (TJSP; Apelação 1001847-40.2016.8.26.0008; Relator (a): Soares Levada; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional VIII – Tatuapé – 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/06/2018; Data de Registro: 11/06/2018)*

APELAÇÃO – OBRIGAÇÃO DE FAZER – Alteração de fachada em prédio em condomínio – Envidraçamento da fachada do dormitório em apartamento duplex – Violação à deliberação tomada em assembleia de condôminos – Fechamento da sacada que importou em alteração do projeto inicial – Procedência mantida – Recurso desprovido. (TJSP; Apelação 1006046-62.2017.8.26.0011; Relator (a): Claudio Hamilton; Órgão Julgador: 25ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI – Pinheiros – 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/03/2018; Data de Registro: 28/03/2018)

AGRAVO RETIDO REITERADO NAS RAZÕES DE APELAÇÃO – CONHECIMENTO – ALEGAÇÃO DE ILEGITIMIDADE PASSIVA – NÃO RECONHECIMENTO – RECURSO NÃO PROVIDO. Considerando que os agravantes são proprietários de unidade condominial na qual foi instalada aparelhagem de fechamento de sacada, tema objeto da ação, sendo irrelevante ser ele “duplex”, de rigor o reconhecimento de sua legitimidade passiva. CONDOMÍNIO – OBRIGAÇÃO DE FAZER – ALTERAÇÃO DE FACHADA – ENVIDRAÇAMENTO DA SACADA – PROIBIÇÃO EXPRESSA EM CONVENÇÃO E POSTERIOR ASSEMBLEIA – PROCEDÊNCIA DA AÇÃO BEM RECONHECIDA – RECURSOS DOS RÉUS NÃO PROVIDOS. Evidente que deve ser respeitada a decisão da maioria dos condôminos constatada em Assembleia que proibiu expressamente o fechamento da sacada, não se podendo admitir que o direito de propriedade da parte ré, no caso de natureza individual, prevaleça em face da comunhão de interesses da coletividade. Procedência do pedido inicial bem reconhecida. (TJSP; Apelação 1002620-47.2014.8.26.0011; Relator (a): Paulo Ayrosa; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XI – Pinheiros – 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/03/2018; Data de Registro: 20/03/2018)

PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. OBRIGAÇÃO DE FAZER. FECHAMENTO DE SACADA. DESFAZIMENTO DE OBRA. TUTELA ANTECIPADA. AUSÊNCIA DO PERIGO DE DANO OU DE RISCO AO RESULTADO ÚTIL DO PROCESSO. IRREVERSIBILIDADE DOS EFEITOS DA MEDIDA ANTECIPATÓRIA. PREJUIZO IRREPARÁVEL AO AGRAVANTE. 1. O instituto da tutela de urgência de natureza antecipada, estabelecida no artigo 300 do Código de Processo Civil, permite ao Poder Judiciário efetivar, de modo célere e eficaz, a proteção dos direitos em vias de serem molestados. 2. A concessão deve estar baseada na plausibilidade do direito substancial invocado, desde que presentes elementos que evidenciem a verossimilhança do alegado e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, bem como, a depender do caso concreto, a possibilidade de reversibilidade dos efeitos da medida antecipatória concedida. 3. Tratando-se de ordem de desfazimento de obra em unidade imobiliária, tem-se que o cumprimento da tutela antecipada poderá gerar danos irreparáveis ao agravante no caso de improcedência do pedido autoral. 4. Recurso conhecido e provido. (Acórdão n. 1000719, 07023473720168070000, Relator: SANDOVAL OLIVEIRA 2ª Turma Cível, Data de Julgamento: 08/03/2017, Publicado no DJE: 15/03/2017. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

ADMINISTRATIVO. AÇÃO ANULATÓRIA DE AT O ADMINISTRATIVO. INSTALAÇÃO DE CORTINA DE VIDRO NA VARANDA. ALEGAÇÃO DE INSTAURAÇÃO DE PROCESSO ADMINISTRATIVO DETERMINANDO O DESFAZIMENTO DA OBRA. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARA DECLARAR SEM EFEITO O PROCESSO ADMINISTRATIVO INSTAURADO CONTRA O AUTOR, OBSTANDO O RÉU DE ADOTAR MEDIDA QUE TENHA POR ESCOPO INTIMAR, AUTUAR, PENALIZAR OU INSCREVER-LO EM DÍVIDA ATIVA,

vidualizada de cada caso em particular, ponderando-se à luz dos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, onde o interprete e ou julgador ao analisar o conflito de direito fundamental, deverá decompor analiticamente o raciocínio nestas três fases: adequação, necessidade e proporcionalidade em sentido estrito.

Em todo o caso, não havendo autorização expressa na convenção, recomenda-se ao condômino que não realize a obra sem a autorização da assembleia; por sua vez, a assembleia deverá ser previamente convocada pausando-se a discussão em votação de 2/3 (dois terços) dos votos, por analogia ao Art. 1.342 do CC. Tal relativização se dá em virtude da dificuldade em se conseguir a anuência de todos os condôminos.⁷⁹

Com relação à instalação de aparelhos de ar-condicionado em edi-

EM RAZÃO DA INSTALAÇÃO DO SISTEMA DE CORTINA DE VIDRO RETRÁTIL NO IMÓVEL OBJETO DA LIDE. APELO DO RÉU. 1. Cinge-se a controvérsia em apreciar a possibilidade de colocação de cortina de vidro retrátil na varanda do apartamento do autor. 2. Art. 1.336, III do CC/02, que estabelece ser dever do condômino não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas e, neste mesmo sentido, o art. 1.299 determina que o proprietário de imóvel pode construir desde que respeite o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos. 3. Decreto Municipal nº 7.336/88, item 2.1.4.1.E, que dispõe que as varandas não poderão ser fechadas do chão ao teto, sendo que a Lei Complementar Municipal nº 145/14, apesar de liberar o fechamento de varandas na cidade do Rio de Janeiro, veda tal possibilidade na zona sul da edilidade. 4. Hipótese sub judice que não se trata de obra, construção ou fechamento definitivo da varanda, porquanto o envidraçamento retrátil permite a abertura total ou fechamento dos painéis de vidro, funcionando como cortina ou toldo, conforme fotografias juntadas. De igual forma, não houve alteração da fachada do imóvel e tampouco da arquitetura do prédio. Precedente: 0120364-47.2010.8.19.0001 – APELAÇÃO – Des(a). CLAUDIA PIRES DOS SANTOS FERREIRA – Julgamento: 25/10/2017 – 6ª CÂMARA CÍVEL. 0467984-06.2015.8.19.0001 – APELAÇÃO – Des(a). LINDOLPHO MORAIS MARINHO – Julgamento: 01/08/2017 – 16ª CÂMARA CÍVEL. 5. Embora a Lei Complementar Municipal nº 145/14 vede o fechamento de varandas na zona sul, deve-se interpretar o conteúdo da norma com outras da mesma municipalidade, bem como com o Ordenamento Constitucional vigente, na medida em que há permissão para o fechamento com sistemas retráteis em material incolor e translúcido nas demais regiões da cidade. 6. A cortina de vidro funciona como proteção temporária, sendo transparente e retrátil, não importando aumento da área útil do apartamento, ao contrário, ameniza a poluição sonora e os efeitos do clima e do tempo sobre o imóvel, inexistindo violação à legislação do Município do Rio de Janeiro. 7. A instalação da vidraça nos moldes em análise não configura obra, não podendo ser aplicado o Decreto Estadual n.º 8.427/89 e tampouco os Decretos nº 322/76, nº 3.046/81 e nº 7.336/08, porquanto o fechamento não implicou aumento da área construída, não alterando a destinação do uso da varanda como tal. 8. Não se desconhece a competência municipal para legislar e regulamentar a política urbana e o planejamento municipal, consoante o disposto no Estatuto das Cidades, na Lei Orgânica do Município e no Plano Diretor da Cidade do Rio de Janeiro, todavia, o § 9º, do art. 114, do Decreto nº 322/76, extrapola o poder regulamentar do Município indo de encontro à Lei nº 4.591/64. Precedente: Apelação Cível nº 0097279-95.2011.8.19.0001. Data de Julgamento: 21/01/2016. Rel. Des. ADOLPHO ANDRADE MELLO – 9ª Câmara Cível. 9. Condicionar a instalação da cortina de vidro a prévio licenciamento do Poder Público Municipal viola o direito de propriedade do apelado, porquanto a questão tratada nos autos não se enquadra em nenhuma das vedações legais apontadas pelo apelante. 10. Considerando que a Assembleia Geral que aprovou a instalação do sistema retrátil de envidraçamento ocorreu no dia 29/11/13 e que o processo administrativo teve início no dia 16/10/14, verifica-se que a instalação da cortina de vidro, na unidade imobiliária em questão é anterior à Lei Complementar nº 145/2014, publicada no dia 06/10/14, razão pela qual não se pode reconhecer a incidência de lei posterior que agrave a situação do apelado. 11. Não há que se falar em ausência de autorização unânime dos condôminos para a alteração da convenção condominial no sentido de permitir a instalação de cortinas de vidro, uma vez que, inexistindo alteração da fachada, afasta-se a aplicação da regra do art. 1.336, III do CC/02, sendo legítima a assembleia que autorizou a instalação. 12. O art. 1.343 do Código Civil disciplina que a aprovação unânime é necessária, apenas, quando se tratar de construção de outro pavimento ou edifício, não havendo vedação para realização de obras nas partes próprias de cada condômino submetidas a aprovação pelo condomínio. 13. Declaração incidental de inconstitucionalidade do art. 85 do CPC/2015 que se afigura descabida, inexistindo violação aos princípios constitucionais do devido processo legal e do acesso à justiça reconhecidos, de ofício, na sentença. Dispositivo legal hígido em face da Constituição. Error in judicando. Reforma que se impõe. 14. Recurso desprovido. Reforma da sentença, de ofício, para afastar a declaração incidental de inconstitucionalidade do art. 85 do CPC/2015, condenando o réu ao pagamento dos honorários advocatícios, que fixo em 11% sobre o valor da causa, nos termos do art. 85, §§ 2º e 11 do CPC/2015. (TJ-RJ. Data de julgamento: 31/01/2018 Data de publicação: 01/02/2018 (ACÓRDÃO 0502963-28.2014.8.19.0001 – APELAÇÃO Ementa MARIANNA FUX – VIGÉSIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL CONSUMIDOR)

79

Dificuldade esta na qual condamos e verificamos na pratica e foi apontada nos Comentários dos atualizadores da obra do Caio Mário da Silva Pereira, Sylvio Campanema de Souza e Melhim Namem Chalhuh, no livro Condomínio e Incorporações, comentando o item 78. PEREIRA, Caio Mário da Silva. Condomínio e Incorporações: 11. ed. rev., atual. e ampli. segundo a legislação vigente – Rio de Janeiro : Forense, 2017. p. 50.

ficações mais antigas, dependendo do modelo, pode representar ao mesmo tempo um a alteração de fachada e um risco à segurança, pois muitas vezes, a edificação não possuía a capacidade técnica para tanto. Para nós, em casos similares, é necessário que os seguintes itens sejam satisfeitos.

- Edificação deve possuir capacidade elétrica para suportar a carga suplementar decorrente da instalação do equipamento em todas as unidades atestadas por engenheiro elétrico com a devida ART-Anotação Responsabilidade Técnica.
- Os locais de instalação desses aparelhos devem ser padronizados de modo a não comprometer a estética e segurança da edificação (resistência da estrutura) ou sua fachada.
- Todos os dados e informações devem ser levados para aprovação em assembleia geral especialmente convocada para este fim. É conveniente que o condomínio, através de assembleia geral, discipline a instalação desses equipamentos, tendo em vista que os Tribunais vêm decidindo favoravelmente aos condôminos que a pleiteiam.

Pequenas alterações, ou o aproveitamento para a colocação de telas ou redes de proteção nas janelas e sacadas, não sofrem proibição; pelo contrário, as redes de proteção janelas são destinadas a dar proteção, ou em outras palavras, reforçam a segurança à todos os condôminos, evitando que crianças, adultos, animais e objetos venham a cair da altura. Nesse mesmo sentido, é o entendimento jurisprudencial:

CIVIL. CONDOMÍNIO. TELA DE PROTEÇÃO. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. AUSÊNCIA DE PREVISÃO. ALTERAÇÃO DE FACHADA. NÃO OCORRÊNCIA. AUMENTO DE SEGURANÇA. TELA APROVADA PELOS CONDÔMINOS. UNIDADE ARQUITETÔNICA MANTIDA. RAZOABILIDADE. 1. É de se ver que a tela de proteção sob análise foi instalada na parte interna do prédio e, portanto, não há ofensa ao inciso III do artigo 1.336 do Código Civil. O simples fato de a alteração poder ser vista, de forma extremamente discreta, pelo lado de fora, não configura alteração de fachada, desde que mantida a unidade arquitetônica. 2. A instalação de rede de proteção em ambiente interno, ainda que localizada na área comum, não oferece qualquer incômodo ou inconveniente aos demais condôminos e, se operado juízo de ponderação em relação ao benefício trazido pelo aumento da segurança das crianças que habitam e que frequentam aquele espaço, é medida razoável e oportuna, senão recomendável. 3. Recurso desprovi-

do. *Sentença mantida.* (TJ-DF - APC: 20130111924668, Relator: MARIA DE LOURDES ABREU, Data de Julgamento: 30/04/2015, 5ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 19/06/2015 . Pág.: 201)

CIVIL E PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. CONDOMÍNIO. INSTALAÇÃO DE REDE DE PROTEÇÃO. ALTERAÇÃO DA FACHADA. NÃO CONFIGURADA. DANOS MORAIS. INOCORRÊNCIA. 1. **Não configura violação às disposições legais e à convenção condominial e nem alteração da fachada e da respectiva harmonia arquitetônica do condomínio a instalação de rede de proteção, visto que baseada na segurança de menores.** 2. O dano moral deve ser pautado na demonstração do abalo psíquico ou sentimental e que ultrapasse os meros aborrecimentos ou dissabores das relações cotidianas. 3. Ausente a prática de ato ilícito, posto que o réu estava pautado em interpretação da Convenção Condominial para aplicar multa administrativa, não há que se falar em condenação ao pagamento de danos morais. 4. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (TJ-DF 20150110373223 0011152-51.2015.8.07.0001, Relator: ANA MARIA CANTARINO, Data de Julgamento: 22/06/2016, 3ª TURMA CÍVEL, Data de Publicação: Publicado no DJE : 30/06/2016 . Pág.: 151/163)

(...) **Todavia, no caso dos autos, a determinação prevista em assembleia fere o princípio da razoabilidade, sendo possível ao Poder Judiciário, nessas hipóteses, atuar a fim de evitar abusos e arbitrariedades, conforme previsto na sentença. O uso de tela de proteção tem por finalidade evitar a queda, principalmente, de crianças e animais. Sendo a autora tutora de felinos, se mostrou necessário, para a segurança de seus animais, a instalação de telas de nylon. As telas aprovadas em assembleia, por sua vez, apenas se destinam a impedir a entrada de mosquitos e pequenos insetos no recinto onde instaladas, não se prestando à segurança, de forma que são inservíveis à autora. Possível concluir, pois, que o modelo de tela de proteção aprovado em assembleia não se presta ao seu objetivo, que é proteger moradores e animais, não sendo possível que se condene a autora a utilizar rede de proteção que efetivamente não lhe fornece (e nem aos seus animais) a segurança necessária. Quanto ao pedido subsidiário, novamente sem razão o recorrente. Não se pode compelir a autora quanto ao cumprimento das normas da ABNT, tendo em vista a ausência de previsão normativa para tanto. As normas da ABNT funcionam, no caso dos autos, como mera recomendação, desprovidas de caráter coercitivo.** 5. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. 6. Custas recolhidas. Condene o recorrente vencido ao pagamento de honorários advocatícios ao patrono da recorrida no importe de 10% (dez por cento) sobre o valor corrigido da causa (Literalidade do artigo 55 da Lei 9.099/1995). (Acórdão n.1027430, 07005858020168070001, Relator: ARNALDO CORRÊA SILVA 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF, Data

de Julgamento: 28/06/2017, Publicado no DJE: 04/07/2017. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

Ação ordinária. Pretensão autoral visando à anulação de decisão prolatada pelo conselho administrativo condominial, que determinou a remoção de redes de segurança das janelas e varanda. As normas previstas em convenção ou regulamento de condomínio, por restringirem o direito de uso da propriedade, devem ser analisadas restritivamente. Ausência de regra específica, impeditiva de instalação de redes de nylon nas janelas e varandas da unidade condominial, providência que não possui o condão de alterar a fachada do prédio. Situação que possui caráter transitório, que tem por objetivo assegurar a integridade física de menores e idosos, evitando acidentes graves, Inexistência de afronta à convenção e ao regulamento condominial. Nulidade da decisão, que se apresenta desprovida de embasamento legal. Precedente desta Câmara Cível. Inversão dos ônus sucumbenciais. Apelo provido. (TJ-RJ - APL: 00067756620108190037 RJ 0006775-66.2010.8.19.0037, Relator: DES. CELSO LUIZ DE MATOS PERES, Data de Julgamento: 09/09/2013, DÉCIMA CAMARA CIVEL, Data de Publicação: 12/12/2013 10:05)

CONDOMÍNIO EDILÍCIO - Uso de redes na janela - Medida de segurança e de extensão do direito de propriedade que não afronta a legislação ou altera a fachada drasticamente - Ofensa à convenção condominial inexistente - Sentença mantida - Recurso desprovido. (TJSP; Apelação 0014008-41.2012.8.26.0590; Relator (a): Mendes Pereira; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Vicente - 2ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 12/02/2014; Data de Registro: 13/02/2014)

Outro ponto polêmico diz respeito ao envidraçamento da varanda, colocação de grades ou telas. As razões por optar em colocar vidraças na varanda, diz respeito a ruídos e chuvas, o que gera um certo desconforto no condômino.

Tem-se admitido o envidraçamento da varanda quando se demonstra que essa alteração não afeta a harmonia da fachada segundo modelo padrão (cor, desenho, material, etc.) previamente aprovado em assembleia. O mesmo ocorre com as grades de proteção ou telas, pois visam dar uma maior segurança.

Segundo a doutrina, “a mera colocação de vidraças transparentes nas sacadas tem sido vista com mais condescendência, sob o enfoque de que não implica

alteração substancial e de que não desfaz a harmonia do conjunto”⁸⁰.

O primeiro passo daqueles que desejam realizar a instalação de vidros na saca, **é verificar junto a administração do condomínio a existência de alguma vedação na Convenção/Regimento Interno** ou se a questão já foi apreciada anteriormente em alguma Assembleia.

Caso haja autorização expressa, o condômino deverá buscar informações junto ao condomínio sobre a padronização adotada por este, a fim de assegurar o padrão estético da edificação. O condômino deverá buscar ainda um engenheiro especializado, que deverá indicar o projeto mais adequado, por questões de segurança quanto para não alterar excessivamente a fachada. Caso contrário, recomendamos que este assunto seja levado à assembleia, conforme o quórum mínimo enunciado (2/3 dos condôminos).

Quanto à colocação de antenas de rádio, televisão e similares, entende-se possível em áreas comuns, normalmente no teto da edificação, desde que não prejudique igual instalação pelos demais condôminos, em se tratando de antenas individuais de captação e recepção de sinais.

Por sua vez, é comum, alguns condomínios podem locar a cobertura para empresas de telefonia, é possível, dentro dos mesmos moldes já enunciados (prévia convocação e inclusão na pauta e 2/3 dos condôminos). Porém, a empresa que deseja instalar o equipamento no topo da edificação, deverá proceder a adequação (passagem de fios e cabos) e das devidas licenças.

Tal entendimento aplica-se com relação locação para a instalação de letreiros, conforme enuncia a doutrina:

A instalação de letreiros luminosos na fachada de prédios residenciais é prática que se torna frequente nos tempos atuais. Sua permissão dependerá de previsão na convenção condominial, da mesma forma que a inserção de propagandas e antenas na cobertura do prédio. Já em prédios comerciais, no silêncio da convenção, admite-se a instalação de placas e propagandas que não comprometam a estética do prédio. Cada unidade poderá se servir de seu espaço para afixar publicidade, não podendo extrapolar e alcançar o espaço alheio. Outrossim, a convenção poderá regulamentar a locação de áreas comuns para exploração de publicidade por

*terceiros com o produto revertido ao condomínio*⁸¹.

Também depende da concordância e autorização de todos os **condôminos residentes no andar** a modificação das portas voltadas para o corredor ou mesmo a pintura dos andares; os custos dessa obra, é inviável que seja rateado entre os moradores de outros andares, visto que apenas os que residem no andar serão direta ou indiretamente afetados.

Em síntese: Se a obra for para mera manutenção, e aprovada por maioria simples, ela pode ser feita (1.341, II do CC). Se for para modificar para embelezamento, a maioria tem que ser de 2/3 (1.341, I do CC, 1.342 do CC e 1.351 do CC). Mas, a modificação de fachada, que muda o projeto arquitetônico, precisa da unanimidade para ser aprovada.

A guisa de conclusão, cabe destacar que com a alteração promovida pelo NCPC, a inovação ou edificação de obra que implique modificação de fachada gera legitimidade ativa para promover ação de obrigação de não fazer ao síndico ou qualquer condômino ou se já concluída, ingressar com a ação demolitória, cumulada com pedido reparatório.

4.4 DAR ÀS SUAS PARTES A MESMA DESTINAÇÃO QUE TEM A EDIFICAÇÃO

A “*destinação*” do edifício será definida em Convenção Condominial, de modo que, se a destinação do condomínio é para fins residenciais, torna-se inviável a realização de práticas comerciais no interior da unidade.

Em linhas anteriores, tivemos a oportunidade de traçar alguns comentários acerca da destinação da edificação. Porém, relembre-se que o ato de instituição é definido pelo incorporador, que encaminha, entre outros documentos, um memorial descritivo ao Cartório do Registro, acompanhado de cópia da planta, e confirmado posteriormente pela convenção de instituição.

Quanto à destinação, virá consignada na convenção. Se previsto o uso para moradia, não se admite a transformação para o comércio, ou a instalação de pequena indústria, ou a prestação de serviços mesmo que liberais. Redundaria esse desvir-

81 FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: Direitos Reais** (vol. 5). 15. ed. rev., ampl. e atual.- Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. p. 719

*tuamento em prejuízo aos demais moradores, que viriam quebrada a finalidade do condomínio, com o surgimento de transtornos, incômodos e aumento de frequência de pessoas, inclusive afetando a segurança*⁸².

Porém, a proibição da instalação de uma empresa/comércio dentro de uma unidade residencial não pode ser confundida com o exercício profissional dentro de uma unidade residencial, caso contrário o “home office”, que é trabalhar dentro de casa, mesmo sem que ali se receba clientes, estaria desviando a finalidade da edificação, o que de fato não ocorre. Verifica-se então a necessidade de cada caso concreto, a fim de observar se a atividade desenvolvida pelo condômino desvirtua de alguma forma a destinação do condomínio.

Nesse sentido, confira-se:

*O quanto acima considerado não encontra óbice no vigente Código Civil, ao dispor especificamente sobre o condomínio edilício. Nenhum impedimento se encontra nos artigos 1.332 a 1.334, dispondo, ao contrário, o artigo 1.335 que: “São direitos do condômino: I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades”. O exercício de atividade profissional essencialmente discreta e de gabinete, em nada viola ou causa gravame aos demais condôminos de determinado prédio de apartamentos, razão pela qual não poderão ser coibidas, ainda que sob o aspecto, em um primeiro momento prevalente, do resguardo da segurança de todos os moradores*⁸³.

A modificação da finalidade da propriedade é possível apenas com o consenso da unanimidade do prédio, conforme enuncia a segunda parte do Art. 1.351 do CC. A destinação, relembre-se, é definida no ato de instituição do condomínio, consoante Art. 1.332, III.

4.5 NÃO AS UTILIZAR DE MANEIRA PREJUDICIAL AO SOSSEGO, SALUBRIDADE E SEGURANÇA DOS POSSUIDORES, OU AOS BONS COSTUMES

Trata-se de Regra que decorre expressamente dos Direitos de Vizinhaça, expressos no Capítulo V, compreendido entre os artigos Art. 1.277 à

⁸² RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio edilício e incorporação imobiliária*. 6ª ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense. 2018. p.134

⁸³ NETO, José Adriano Marrey. Morador pode exercer profissão em condomínio. Disponível em <https://www.conjur.com.br/2011-mar-24/exercicio-atividade-profissional-nao-proibido-condominio> (acesso em 14.11.2018)

1.313 do Código Civil

Inclusive, a redação do Art. 1.277 e 1.336, IV, ambos do CC, se assemelham ao menos em parte. Vejamos:

Art. 1.277 do CC: <i>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.</i>	Art. 1.336 do CC. <i>São deveres do condômino: 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.</i>

Trata-se de um obrigação *propter rem*, pois seguem a coisa se transmitem aos seus adquirentes. O dever expresso nas normas de convivência em condomínio são dirigidos à todos os possuidores, seja o direto ou indireto, locatário, cessionário entre outros, devendo ser interpretado de forma ampla, consoante a lição doutrinária.

Todos os que organizam o condomínio são compelidos a respeitar a regra proibitiva, seja pessoalmente, seja por intermédio daqueles a quem aluguem ou empretem o apartamento, por ser evidente que o direito cedido traz as mesmas qualidades anteriores à cessão. Se o proprietário tem o direito de uso e gozo, porém cativo de tais limitações, ao transferir a outrem o mesmo uso e o mesmo gozo, não pode fazê-lo senão gravado de iguais restrições⁸⁴.

Quanto à sua aplicabilidade junto aos condomínios, verifica-se que

Os preceitos atinentes à boa vizinhança do direito comum, com a finalidade de resguardar cada consorte do que possa causar dano ao apartamento, perturbar-lhe o sossego ou causar incômodo aos habitantes, são totalmente aplicáveis ao condomínio especial, e pelos mesmos fundamentos de sua existência genérica. Os autores consideram, mesmo, essencial a existência de um espírito de mútuo respeito e tolerância, que oriente o comportamento de cada um, para que se abstenha de tudo o que incomode os demais, e faça o que seja conveniente a todos. Há, ainda, o dever de cumprimento daquelas disposições aprovadas pelos próprios condôminos na Convenção do Condomínio, as quais constituem lei particular do agrupamento dos integrantes deste, e estão sujeitos à estrita obediência. Se ali constar que a porta externa do edifício se feche a determinada hora, ou que determinadas pessoas não podem circular pelo hall social, ou usar o elevador social, ou que nenhum condômino tem a faculdade de manobrar seu carro

84 PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**: 11. ed. rev., atual. e ampli. segundo a legislação vigente - Rio de Janeiro : Forense, 2017. P. 117

*na garagem comum, ou que não podem permanecer crianças nos corredores, os condôminos e seus locatários, todos os habitantes, em suma, são obrigados a tais preceitos, sob as sanções impostas no mesmo regulamento ou convenção. Trata-se, é bem verdade, de normas restritivas da liberdade individual, mas, da mesma forma que toda vida em sociedade impõe a cada um limitações à sua atuação livre em benefício do princípio social de convivência, assim também naquele pequeno agrupamento de pessoas, que compõem uma comunidade especial, adotando como normas convenientes à tranquilidade interna desta certas limitações à liberdade de cada um em proveito da melhor harmonia do todo, têm aquelas restrições e limitações um sentido de princípios de disciplina social interna, de natureza cogente a todos os que penetram no círculo social restrito*⁸⁵.

Os direitos de vizinhança aplicado aos condomínios são dispositivos normativos que têm como principal objetivo regulamentar as relações jurídicas estabelecidas entre os todos aqueles que nele residam, impondo parâmetros mínimos que devem ser observados pelos condôminos, quais sejam, o sossego, salubridade e segurança dos possuidores, e os bons costumes.

Nesse sentido segundo Daibert:

“Direitos de vizinhança são limitações impostas por normas jurídicas a propriedades individuais com o escopo de conciliar interesses de proprietários vizinhos, reduzindo os poderes inerentes ao domínio e de modo a regular a convivência social”.⁸⁶

Trata-se de interferência recíproca entre imóveis vizinhos gerando uma verdadeira colisão de direitos de propriedade e copropriedade. Consoante abordamos em linhas anteriores, cada proprietário e condômino tem o direito de usar, fruir e livremente dispor das suas unidades (Art. 1.335, I do CC). Essa solução, se dá pelo estabelecimento de regras mínimas que deverão ser observadas tanto pelas partes que residem nos condomínios, quanto em eventuais questionamentos perante o poder judiciário, servindo inclusive de paradigma hermenêutico. Reforça essa tese, a lição de Anderson Schreiber:

“Ora, se o direito não regulasse de alguma forma as relações entre vizinhos, os dois direitos de propriedade permaneceriam em um eterno entrechoque de suas

85 PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**: 11. ed. rev., atual. e ampli. segundo a legislação vigente - Rio de Janeiro : Forense, 2017. P. 117

86 DINIZ, Maria Helena. **Código Civil Anotado**. 15. Ed. rev. e atual. São Paulo. Saraiva. 2010. p. 894. Comentário ao art. 1.277 do CC. Apud. Daibert, *Direito das Coisas*. p. 212

faculdades, sem nenhum proveito econômico para qualquer um dos vizinhos e com grave prejuízo para o convívio social que se pretende harmonioso. Eis o fundamento para a normativa destinada a prevenir e solucionar os conflitos de vizinhança: o próprio uso pacífico da propriedade”⁸⁷.

As regras quanto à convivência estabelecidas pelo direito de vizinhança, possui caráter *propter rem*, já que estabelece aos condôminos obrigações negativas, positivas e também ambulatorias, transferindo-se à aqueles que venham a adquirir a unidade autônoma.

4.5.1 TEORIAS DO USO NORMAL E ANORMAL DA PROPRIEDADE APLICADA AOS CONDOMÍNIOS

Conforme explanado acima, os artigos 1.277 e 1.336, IV, ambos do CC, além da redação, possuem a mesma finalidade, quais sejam, em restringir a liberdade individual, em prol do interesse coletivo dos demais condôminos.

Porém, diferem-se estruturalmente. Enquanto o Art. 1.277 cuida da teoria do uso anormal da propriedade, fazendo uso da expressão “*direito de fazer cessar as interferências*”, pressupondo a ocorrência de perturbação ao segurança, ao sossego e à saúde, portanto, a prática de um ato por parte daquele que deveria se abster; Já o Art. 1.336, IV do CC cuida-se da teoria do uso normal da propriedade, fazendo uso dos seguintes termos: “*não as utilizar de maneira prejudicial*”. Com isso, fica evidente que tal disposição visa dirigir e orientar à todos aqueles que residem em um condomínio edilício que em suas ações dentro de sua unidade autônoma, atuem em consonância com os preceitos atinentes ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

Nesse sentido, verifica-se o posicionamento de Venosa:

Com frequência os julgados buscam no conceito de exercício normal os fundamentos para a solução dos conflitos de vizinhança. Foi esse conceito trazido expressamente para o presente Código. O princípio do uso normal é aplicação da teoria do abuso de direito, sem dúvida. É critério válido. Nem sempre, porém, a nocividade ou anormalidade decorrerá de uso abusivo de direito. Uma fábrica, essencial à coletividade, pode ser nociva à vizinhança, sem que existam os pres-

supostos do abuso. Pode ocorrer uso anormal, mas socialmente necessário. A interferência é justificada pelo interesse público, como anota o art. 1.278 do Código Contemporâneo. O uso anormal, sem justificação e sem interesse coletivo, deverá ser coibido (Wald, 1991:158). O dano tolerável não deve ser levado em conta, dentro do critério da normalidade. Cabe ao caso concreto aferir o que é intolerável apresentando interferência injusta no domínio individual (Rodrigues, 1984, v. 5:124). Note que o art. 1.277 se refere a interferência prejudicial. Por vezes o interesse coletivo determinará a continuação do incômodo, paralelamente à indenização para remediá-lo ou servir de lenitivo possível, tal como o legislador do Código de 2002 entendeu no art. 1.278⁸⁸.

De forma sintética, a doutrina estabelece a distinção entre uso normal e uso anormal da propriedade. Vejamos:

*Verifica-se que o novo Código Civil brasileiro aboliu as expressões uso nocivo e mau uso, já que davam azo a divergências de interpretação jurídica. Optou-se pelas expressões uso normal e uso anormal. **A expressão uso anormal da propriedade é todo ato que põe em risco a segurança, a saúde ou o sossego do vizinho, seja ele qual for. É, pois, uma espécie de cláusula aberta pela qual o magistrado deverá utilizar a experiência comum do mundo vivido. De forma contrária, o uso normal da propriedade é todo ato que não causa dano ou prejuízo aos vizinhos, isto é, não afeta os valores fundamentais dos direitos de vizinhança.** O grande dilema dos juristas é estabelecer a linha que separa o uso regular do uso irregular da propriedade (uso nocivo ou mau uso⁸⁹).*

A Teoria do Uso Normal da Propriedade desenvolvida por Rudolf von Ihering, que

(“...”)diante da problemática da vizinhança industrial, constituiu-se na defesa da propriedade doméstica contra as emanções de gases, produção de ruídos, poluição de águas e outros efeitos prejudiciais decorrentes daquela vizinhança. Entendia Ihering genericamente, sem adentrar a fundamentação de suas conclusões, que tais interferências, quando resultantes do uso normal da propriedade, deveriam ser suportadas; em caso contrário, não. E o uso normal haveria de aferir-se, em seu lado passivo, face à receptividade abstrata do homem normal a tais interferências, e, em seu lado ativo, considerando-se a utilização normal e ordinária do domínio, ressaltando que, na prática, ambos os aspectos coincidem, pois há uso normal sempre que receptividade média suporta seus efeitos”⁹⁰.

88 VENOSA, Sílvio de Salvo **Direito civil**: reais. 17. ed. – São Paulo: Atlas, 2017. (Coleção Direito Civil; 4). p. 278

89 MELLO, Cleyson de Moraes. **Direito civil**: direito das coisas. Rio de Janeiro : Maria Augusta Delgado, 2017. p. 277.

90 GOMES, Luiz Roldão de Freitas. **Do Uso Anormal da Propriedade no Novo Código Civil**. Revista da EMERJ, v. 6, n. 21, 2003. p 18 e 19.

Anderson Schreiber, em magnífico Manual de Direito Civil Contemporâneo, com uma precisão teoria que lhe é peculiar, esclarece a Teoria do Uso Normal da propriedade:

De acordo com a teoria do uso normal, as interferências que devem ser toleradas, são aquelas que (a) trazem incômodos ou prejuízos que não ultrapassam a receptividade ordinária e (b) derivam do uso normal da propriedade. Como se vê, essa teoria analisa a questão das interferências sob dois aspectos: (a) o aspecto passivo, ou seja, da recepção da interferência, com base em um critério de ordinariedade; e (b) o aspecto ativo, relacionado à própria origem ou produção da interferência, com base em um critério de normalidade⁹¹.

O dever de usar a propriedade condominial, de acordo com os preceitos previstos no Art. 1.336, IV do CC (sossego, salubridade e segurança e bons costumes) guardam relação com outros deveres previstos no Código Civil. Intuitivamente, à luz da eticidade e da boa-fé objetiva, pode-se afirmar que o condômino deve dirigir as suas ações a fim de reafirmar as regras fundamentais da ciência jurídica: viver honestamente (*honeste vivere*), não lesar outrem (*neminem laedere*) e dar a cada um aquilo que lhe pertence (*ius suum cui tribuere*).

O critério adotado é o do homem médio. Nesse sentido

Se o direito de vizinhança fosse se ater à sensibilidade pessoal de cada pessoa, não haveria critério possível, e faltaria segurança jurídica a essas relações. Não é por outra razão que Lhering propõe que se observe a receptividade ordinária, a receptividade média das pessoas, ou em outras palavras, a receptividade do homem médio, aquele ser fictício que na passagem inspirada de Silvio Rodrigues, não pode ter nem dureza de um pugilista e nem a hipersensibilidade de um Marcel Proust⁹².

Conforme já assinalamos, aparece aqui o critério da proporcionalidade, juridicamente, parece adequado a adoção dos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, onde o interprete e/ou julgador ao analisar o conflito de direito fundamental, deverá decompor analiticamente o raciocínio nestas três fases: adequação, necessidade e proporcionalidade em sentido estrito. Nesse sentido, o Enunciado do CJF:

91 SCHREIBER, Anderson. **Manual de Direito Civil Contemporâneo**. São Paulo, Saraiva Educação. 2018. 749

92 SCHREIBER, Anderson. **Manual de Direito Civil Contemporâneo**. São Paulo, Saraiva Educação. 2018. 749

IV Jornada de Direito Civil - Enunciado 319 do CJF: A condução e a solução das causas envolvendo conflitos de vizinhança devem guardar estreita sintonia com os princípios constitucionais da intimidade, da inviolabilidade da vida privada e da proteção ao meio ambiente.

Com relação ao exercício anormal e irregular do direito de copropriedade nos condomínios edilícios, onde a unidade autônoma é utilizada de forma abusiva ou ilícita, causando ofensas à incolumidade de um prédio ou de seus moradores. Nesse sentido, disciplina o Art. 1.277 do CC, ao qual já citamos linhas acima.

Por sua vez, é elucidativo os comentários de Maria Helena Diniz. Vejamos:

“O mau uso é o uso anormal do direito que causa dano a alguém (CC, art. 186), mesmo que não haja a intentio de incomodar ou prejudicar. Se o prejuízo houver do exercício anormal de um direito, ultrapassando os limites impostos à zona de garantia de cada um, cabe ao prejudicado (proprietário ou possuidor do prédio) um direito de reação, ou seja, o de fazer cessar as interferências lesivas à segurança, ao sossego e à saúde. O critério do mau uso é contingente. Para determiná-lo será preciso levar em conta as circunstâncias de cada caso, averiguando o grau de tolerabilidade, invocando o uso e os costumes locais, examinando a natureza da utilização ou incômodo, a localização do prédio, o zoneamento, as normas que distribuem as edificações em zonas, os regulamentos administrativos, os limites ordinários e razoáveis de tolerância dos moradores da vizinhança e a pré-ocupação”⁹³.

Como afirmamos alhures, os **condôminos devem fazer o uso de** sua unidade autônoma, condizente com o sossego, salubridade, segurança e bons costumes; em assim não agindo, podem ser adotadas medidas judiciais preventivas (ação de danos infecto) ou repressivas.

4.5.2 SOSSEGO, SALUBRIDADE, SEGURANÇA E BONS COSTUMES

Feito os devidos esclarecimentos, é necessário ao menos discorrer sobre os conceitos de sossego, salubridade, segurança e bons costumes. Tais conceitos são indeterminados, e portanto, diante do caso concreto, o inter-

prete deverá levar em consideração o padrão de comportamento do homem médio. Vejamos:

“**Sossego**” se refere àquilo que é calmo, sereno, descansado e despreocupado. É sinônimo de calma, tranquilidade, quietude, silêncio, descanso, repouso e despreocupação, entre outros.

No estágio atual da sociedade pós-moderna, é bem jurídico inestimável, componente dos direitos da personalidade, intrinsecamente conectado ao direito à privacidade. Não pode ser conceituado como a completa ausência de ruídos, mas a possibilidade de afastar ruídos dos excessivos que comprometam a incolumidade da pessoa. E o direito dos moradores a um estado de relativa tranquilidade, na qual bailes, algazarras, animais e vibrações intensas provenientes acarretam enorme desgaste à paz do ser humano⁹⁴.

Com bem observou Flávio Tartuce⁹⁵ quando há questionamento sobre a permanência de animais nas unidades autônomas residenciais há três situações possíveis a saber: a) a convenção do condomínio proíbe a estada de animais; b) a convenção do condomínio é omissa sobre o tema e c) a convenção do condomínio permite os animais. Nos dois últimos casos (omissão e permissão), entende-se pela possibilidade. Já na primeira hipótese (negativa), vem posicionando-se a doutrina e a jurisprudência de maneira a permitir a estada do animal, desde que não haja qualquer risco ao sossego, saúde ou segurança dos demais condôminos. Nesse sentido, assentou-se o entendimento:

VI Jornada de Direito Civil - Enunciado 566 do CJF: A cláusula convencional que restringe a permanência de animais em unidades autônomas residenciais deve ser valorada à luz dos parâmetros legais de sossego, insalubridade e periculosidade.

Já a “**Salubridade**” corresponde ao conjunto de condições favoráveis à saúde dos vizinhos; impedindo aos demais condôminos a prática de atos que impliquem em risco à saúde das pessoas daquele agrupamento.

Em defesa da saúde dos proprietários, moradores ou frequentadores dos prédios

⁹⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil:** Direitos Reais (vol. 5). 15. ed. rev., ampl. e atual. - Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. p. 628.

⁹⁵ TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil:** volume único. 7. ed. rev., atual. e ampl. - Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2017. p. 1002.

urbanos ou rurais, podem ser tolhidas as atividades ou emissões de vizinhança que lesem ou ponham em risco o bem estar físico, psíquico das pessoas sujeitas aos seus efeitos. Não se conhece discriminação legal do que constitua ofensa à saúde, uma vez que esta pode ser comprometida por agentes físicos, químicos, biológicos e até mesmo fatos psicológicos de desassossego ou inquietação aos vizinhos⁹⁶.

Por **“Segurança”**, implica em evitar-se toda a prática que eventualmente coloque em risco ou perigo, visando preservar a os aspectos físicos e psíquicos dos condôminos ou de outrem.

segurança: atos que possam comprometer a solidez e a estabilidade material do prédio e a incolumidade pessoal de seus moradores. Deve ser afastado qualquer perigo pessoal ou patrimonial. v. g., instalação de indústria de inflamáveis e explosivos;⁹⁷

Por **“Bons Costumes”**, compreende-se a faculdade de discernir com acerto sobre fatos e coisas, agindo com racionalidade, de acordo com o senso comum e entendimento médio, devendo prevalecer nas relações em geral, e, mais ainda, nas relações entre vizinhos.

Dentre os termos expressos no Art. 1.277 do CC, não encontra-se bons costumes. Isso porque, pressupõe-se que todos irão atuar de acordo com os limites estabelecidos pelo padrão médio da sociedade. Os bons costumes não necessariamente pressupõe a ocorrência de um ato ilícito. Pelo contrário, decorrem da prática reiterada atos jurídicos mercedores de tutela. Segundo a Lição de Flávio Tartuce:

Desde os primórdios do direito, os costumes desfrutam de larga projeção jurídica. No passado havia certa escassez de leis escritas, realidade ainda hoje presente nos países baseados no sistema da Common Law, caso da Inglaterra. Em alguns ramos jurídicos, o costume assume papel vital, como ocorre no Direito Internacional Privado (Lex Mercatoria).

Os costumes podem ser conceituados como sendo as práticas e usos reiterados com conteúdo lícito e relevância jurídica. Os costumes, assim, são formados, além da reiteração, por um conteúdo lícito, conceito adaptado ao que consta no Código Civil de 2002. Isso porque em vários dos dispositivos da novel codificação é encontrada referência aos bons costumes, constituindo seu desrespeito abuso de direito,

96 MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de Construir**. 9ª ed. p. 42

97 FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: Direitos Reais** (vol. 5). 15. ed. rev., ampl. e atual.- Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. p. 628.

uma espécie de ilícito, pela previsão do seu art. 187⁹⁸.

Trata-se de um dever geral, de dirigir os atos de acordo com os valores protegidos pelas normas sociais, quais sejam, devem os condôminos atuarem de acordo com os valores inseridos na Constituição, os valores expressos pelo Código Civil, e pela Convenção do condomínio, e Regimento Interno merecedores de proteção. O seu descumprimento, gera ato ilícitos ao exercer abusivamente os seus direitos subjetivos, de forma contrária à boa-fé e aos bons costumes (art. 187 do CC).

Foram editados vários enunciados sobre os bons costumes, e a sua necessidade de harmonização com valores sociais éticos e econômicos, pautando-se pela lealdade, honestidade, primando pelo propósito em não lesar direitos alheios. Eis o teor dos enunciados:

I Jornada de Direito Civil - Enunciado 37 do CJF: A responsabilidade civil decorrente do abuso do direito independente de culpa e fundamenta-se somente no critério objetivo-finalístico.

V Jornada de Direito Civil - Enunciado 412 do CJF: As diversas hipóteses de exercício inadmissível de uma situação jurídica subjetiva, tais como supressio, tu quoque, surrectio e venire contra factum proprium, são concreções da boa-fé objetiva.

V Jornada de Direito Civil - Enunciado 413 do CJF: Os bons costumes previstos no art. 187 do CC possuem natureza subjetiva, destinada ao controle da moralidade social de determinada época, e objetiva, para permitir a sindicância da violação dos negócios jurídicos em questões não abrangidas pela função social e pela boa-fé objetiva.

V Jornada de Direito Civil - Enunciado 414 do CJF: A cláusula geral do art. 187 do Código Civil tem fundamento constitucional nos princípios da solidariedade, devido processo legal e proteção da confiança, e aplica-se a todos os ramos do direito.

VIII Jornada de Direito Civil - Enunciado 617 do CJF: O abuso do direito impede a produção de efeitos do ato abusivo de exercício, na extensão necessária a evitar sua manifesta contrariedade à boa-fé, aos bons costumes, à função econômica ou social do direito exercido.

98 TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**: volume único. 7. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2017. p. 30

4.6 A FIGURA DO ABUSO DE DIREITO NOS CONDOMÍNIOS

De maneira sintética, podemos conceituar o abuso de direito como sendo o ato ou a omissão através da qual se reconhece um direito reconhecido, quais sejam, o direito de usar, fruir e livremente dispor das suas unidades (Art. 1.335, I do CC), de acordo com o sossego, salubridade, segurança e bons costumes (Art. 1.336, IV). Porém, esse possuidor pratica um exercício irregular de direitos, ou seja, o ato é originariamente lícito, mas foi exercido fora dos limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé objetiva ou pelos bons costumes.

O conceito de abuso de direito é, por conseguinte, aberto e dinâmico, de acordo com a concepção tridimensional de Miguel Reale, pela qual o Direito é fato, valor e norma. Eis aqui um conceito que segue a própria filosofia da codificação de 2002. O aplicador da norma, o juiz da causa, deverá ter plena consciência do aspecto social que circunda a lide, para aplicar a lei, julgando de acordo com a sua carga valorativa. Mais do que nunca, com o surgimento e o acatamento do abuso de direito como ato ilícito pelo atual Código Civil, terá força a tese pela qual a atividade do julgador é, sobretudo, ideológica. Em reforço, o conceito de abuso de direito mantém íntima relação com o princípio da socialidade, adotado pela atual codificação, pois o art. 187 do CC faz referência ao fim social do instituto jurídico violado. A análise do termo bons costumes igualmente deve ser sociológica. Nesse diapasão, na V Jornada de Direito Civil, aprovou-se enunciado com o seguinte teor: “Os bons costumes previstos no art. 187 do CC possuem natureza subjetiva, destinada ao controle da moralidade social de determinada época; e objetiva, para permitir a sindicância da violação dos negócios jurídicos em questões não abrangidas pela função social e pela boafé objetiva” (Enunciado n. 413⁹⁹).

No que tange ao Direito Condominial e aos direitos de vizinhança, ganha-se relevo analisar os atos emulativos ou “*ad emulationem*”, por vezes a origem de alguns conflitos entre os condôminos. Trata-se de atos praticados dolosamente, pelo puro sentimento de rivalidade, de sorte a implicar na ilicitude da ação, que originalmente amparava-se nas características dos direitos reais conferidos aos possuidores da unidade autônoma.

Desde os primórdios do Direito Romano e passando pelo Direito Medieval, o exemplo típico de ato emulativo está relacionado com os abusos decorren-

99 TARTUCE, Flávio. *Manual de direito civil*: volume único. 7. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2017. p. 330

tes do exercício do direito de propriedade, principalmente aqueles que envolvem os direitos de vizinhança. Pode-se afirmar que um dos conceitos que mais evoluiu no Direito Privado é o de propriedade, ganhando uma nova roupagem com a promulgação do Código Civil de 2002. As atribuições da propriedade estão previstas no caput do art. 1.228 do Código Civil em vigor, que repete parcialmente o que estava previsto no art. 524 do CC/1916. O direito de propriedade é aquele que atribui ao seu titular as prerrogativas de usar, gozar, buscar ou reaver a coisa, sendo oponível contra todos (erga omnes). A reunião dessas quatro prerrogativas ou atributos caracteriza a propriedade plena, sendo necessário observar que esses elementos encontram limitações na própria norma civil codificada, eis que deve a propriedade ser limitada pelos direitos sociais e coletivos.

Quando o condômino dolosamente descumpre os deveres expressos no Art. 1.336, IV, constituem-se em exercício irregular da propriedade, ensejando a aplicação do Art. 1.228, §2º, contendo a seguinte redação, pelo qual são defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

É importante lembrar que o §2º do Art. 1.228 do CC está vinculado ao Art. 187 do CC, que trata do ato abusivo e no qual se analisa o chamado abuso de direito, quando o titular excede os limites impostos pela fim econômico, social, da boa-fé ou dos bons costumes. Nesse sentido, confira-se o Enunciado 49 do CJP:

I Jornada de Direito Civil - Enunciado 49 do CJP: *Interpreta-se restritivamente a regra do art. 1.228, § 2º, do novo Código Civil, em harmonia com o princípio da função social da propriedade e com o disposto no art. 187.*

Art. 1.336 do CC.: São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;

§ 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.

4.7 DA PENALIDADE MORATÓRIA

Para garantir a obrigação estabelecida expressa no Art. 1.336, inciso I do CC, correspondente ao dever de contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção, o condômino que não efetue o pagamento da 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.

Ao tratar do descumprimento da obrigação de contribuir para com as despesas do condomínio, o Código Civil faz uso do termo “mora”. A mora, é uma das modalidades de inadimplemento das obrigações, expresso entre os Art. 390 e 401 do CC. Em linhas gerais, trata-se do atraso, ou impropriedade no cumprimento de obrigação.

A esse respeito, esclarece a doutrina:

À luz do Código Civil, o inadimplemento divide-se em duas espécies: (a) o inadimplemento absoluto e (b) o inadimplemento relativo. O inadimplemento absoluto consiste no descumprimento definitivo da obrigação.

O inadimplemento relativo ou mora configura-se quando a inexecução da obrigação não é definitiva, afigurando-se ainda possível seu cumprimento pelo devedor de modo a atender o interesse útil do credor¹⁰⁰.

De acordo com Art. 394 do CC, considera-se em mora o devedor que não efetuar o pagamento e o credor que não quiser recebê-lo no tempo, lugar e forma que a lei ou a convenção estabelecer.

Daremos enfoque na mora do devedor (também chamada de *mora debendi* ou *mora solvendi*), pela qual este, por sua culpa, não cumpre no tempo, forma ou lugar convencionados, com a sua obrigação de contribuir para as despesas do condomínio (Art. 1.336, inciso I do CC).

Os juros de mora são a pena imposta ao devedor pelo atraso no cumprimento de sua obrigação. O juro de mora funciona como uma espécie de indenização pelo retardamento na execução do débito, os juros podem ser convencionados entre as partes ou, na ausência de convenção, serão aplicados os juros determinados pela lei.

Após o estabelecimento da contribuição de cada um dos comproprietários, tornam-se obrigatórias as despesas ordinárias de custeio e as extraordinárias do prédio. Trata-se de contrapartida ao direito de gozo, no interesse da comunhão. Serão elas recolhidas na forma determinada pela convenção, com ampla discussão em assembleia. O valor fixado obriga também os comunheiros ausentes e se configurando em elemento imprescindível à vida do prédio¹⁰¹.

São acréscimos permitidos em lei ao credor de uma dívida, no caso, o condomínio credor de cotas condominiais caracterizando-se como uma sanção punitiva a fim de evitar que a ocorram vários atrasos sucessivos.

A taxa de juros moratórios pode ser convencionados pelos condôminos, consoante o disposto no Art. 1.336, § 1º, e vem sendo corroborado pela jurisprudência. Vejamos alguns exemplos:

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONFLITO DE LEIS NO TEMPO. TAXAS CONDOMINIAIS. JUROS MORATÓRIOS ACIMA DE 1% AO MÊS. PREVISÃO NA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO. POSSIBILIDADE. 1. Em face do conflito de leis no tempo e, conforme prevê o art. 2º, § 1º, da LICC, os encargos de inadimplência referentes às despesas condominiais devem ser reguladas pela Lei 4.591/64 até 10 de janeiro de 2003 e, a partir dessa data, pelo Código Civil/02. 2. Após o advento do Código Civil de 2002, é possível fixar na convenção do condomínio juros moratórios acima de 1% (um por cento) ao mês em caso de inadimplemento das taxas condominiais. 3. Recurso especial provido. (REsp 1002525/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/09/2010, DJe 22/09/2010)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECUR-

101 FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: Direitos Reais* (vol. 5). 15. ed. rev., ampl. e atual.- Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. p. 720.

SO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. JUÍZO DE RETRATAÇÃO. INCOMPE-TÊNCIA DO JULGADOR MONOCRÁTICO PARA RECONSIDERAR DE-CISÃO PROFERIDA PELA PRESIDÊNCIA DO STJ. NÃO OCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. VERIFICAÇÃO. SÚMULA 7/STJ. NÃO INCI-DÊNCIA. REDUÇÃO DOS JUROS MORATÓRIOS PREVISTOS PELA CONVENÇÃO CONDOMINIAL MEDIANTE A APLICAÇÃO DA LEI DE USURA.IMPOSSIBILIDADE. PRECEDENTES. AGRAVO DESPROVIDO. (...) 4. *Após art. 1.336, § 1º, do CC/2002, é possível à convenção de condo-mínio a fixação de juros moratórios acima de 1% ao mês, em caso de ina-dimplimento das obrigações condominiais, sendo impossível a redução de tais juros com base na lei de usura, regulatória dos contratos de mútuo e inaplicável à convenção que possui a natureza de estatuto normativo ou institucional, e não de contrato.* Precedentes. 5. Agravo interno desprovi-do. (AgInt no AgInt no AREsp 1041312/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 05/06/2018, DJe 14/06/2018)

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. DESPESAS CONDOMI- NIAIS. INADIMPLENTO. JUROS MORATÓRIOS ACIMA DE 1% AO MÊS. PREVISÃO NA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO. POSSIBILIDA- DE. PROVIMENTO NEGADO. 1. *Segundo entendimento desta Corte, “Após o advento do Código Civil de 2002, é possível fixar na convenção do con- domínio juros moratórios acima de 1% (um por cento) ao mês em caso de inadimplimento das taxas condominiais”* (REsp 1.002.525/DF, Rel. Minis- tra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/09/2010, DJe de 22/09/2010). 2. Agravo interno ao qual se nega provimento. (AgRg no REsp 1445949/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 07/02/2017, DJe 16/02/2017)

Porém, caso não haja previsão acerca dos juros moratórios, o a taxa será de 1% (um por cento) ao mês, acrescido de multa de até 2% (dois por cento) sobre o débito.

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INS- TRUMENTO EM RECURSO ESPECIAL. ALEGAÇÃO DE OFENSA AOS ARTS. 458 E 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. AUSÊNCIA DE DEMONS- TRAÇÃO ANALÍTICA DA OFENSA LEGAL. SÚMULA 284/STF. MULTA CONDOMINIAL. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. HONORÁRIOS. REEXAME DE PROVAS. SÚMULA 7 DO STJ. DESPROVIMENTO. (...) 3. *Nos termos da jurispru- dência pacífica desta Corte, incide multa moratória de 2% sobre os débitos condominiais vencidos após a entrada em vigor do Código Civil/02, con- forme disposto nos seus arts. 1.336, I, § 1º, e 2.035. Acórdão recorrido em consonância com os precedentes desta Corte Superior (Súmula 83/STJ).*(AgRg

no Ag 1073441/MG, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 20/11/2014, DJe 04/12/2014)

Por sua vez, a multa moratória, consiste na indenização pecuniária decorrente do atraso na execução da obrigação. A jurisprudência confere caráter cogente à disposição que limita o valor da multa a dois por cento, vide seguintes julgados REsp nº 753546/SC, REsp nº 718217/SP . Vejamos:

DESPESAS DE CONDOMÍNIO. MULTA. APLICAÇÃO DO CÓDIGO CIVIL DE 2002, ART. 1.336, § 1º. PRECEDENTES DA CORTE. 1. A natureza estatutária da convenção de condomínio autoriza a imediata aplicação do regime jurídico previsto no novo Código Civil, regendo-se a multa pelo disposto no respectivo art. 1.336, § 1º. 2. A juntada da cópia integral da convenção de condomínio em grau de apelação não viola o art. 397 do Código de Processo Civil. 3. Recurso especial conhecido e provido, em parte. (REsp 718.217/SP, Rel. Ministro CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/06/2005, DJ 01/07/2005, p. 532)

*(...) 2 - A correção monetária é devida desde o vencimento do débito, evitando-se, com isso, o enriquecimento sem causa do devedor inadimplente. 3 - A jurisprudência desta Corte é pacífica no sentido de que **não se aplica o Código de Defesa do Consumidor às relações jurídicas existentes entre condomínio e condôminos**. Assim, a redução do percentual da multa, estabelecida na Convenção, de 10% para 2%, determinada pelo Tribunal a quo, com base na legislação consumerista, merece reforma. 4 - Fixada, na Convenção Condominial, a multa por atraso no pagamento das cotas, no patamar 10%, permitido pelo art. 12, § 3º, da Lei 4.591/64, este **deve ser aplicado aos atrasos ocorridos antes do advento do novo Código Civil, quando então passa a valer o percentual de 2%, previsto no art. 1.336, § 1º deste novel diploma**. (...) (REsp 753.546/SC, Rel. Ministro JORGE SCARTEZZINI, QUARTA TURMA, julgado em 04/08/2005, DJ 29/08/2005, p. 366)*

O inadimplemento sujeita o condômino, ao mesmo tempo, 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. Tal disposição não configura de modo algum em bis in idem, pois conforme assinalamos, ambas são distintas e expressas pelo legislador. Nesse mesmo sentido, a doutrina:

A incidência conjunta de cláusula penal moratória e juros de mora não é problemática nem acarreta bis in idem. Uma coisa é a multa decorrente da execução tardia da obrigação, outra (os juros moratórios) é o preço correspondente à privação

*do capital que deveria ser direcionado ao condomínio*¹⁰².

Corroborar o aqui defendido, a jurisprudência:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CONDOMINIAL. DEVEDOR DE COTAS CONDOMINIAIS ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS. CONDÔMINO NOCIVO OU ANTISSOCIAL. APLICAÇÃO DAS SANÇÕES PREVISTAS NOS ARTS. 1.336, § 1º, E 1.337, CAPUT, DO CÓDIGO CIVIL. POSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE CONDUTA REITERADA E CONTUMAZ QUANTO AO INADIMPLENTO DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS. INEXISTÊNCIA DE BIS IN IDEM. RECURSO NÃO PROVIDO. 1. De acordo com o art. 1.336, § 1º, do Código Civil, o condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de 1% (um por cento) ao mês e multa de até 2% (dois por cento) sobre o débito. 2. O condômino que deixar de adimplir reiteradamente a importância devida a título de cotas condominiais poderá, desde que aprovada a sanção em assembleia por deliberação de 3/4 (três quartos) dos condôminos, ser obrigado a pagar multa em até o quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade da falta e a sua reiteração. 3. A aplicação da sanção com base no art. 1.337, caput, do Código Civil exige que o condômino seja devedor reiterado e contumaz em relação ao pagamento dos débitos condominiais, não bastando o simples inadimplemento involuntário de alguns débitos. 4. A multa prevista no § 1º do art. 1.336 do CC/2002 detém natureza jurídica moratória, enquanto a penalidade pecuniária regulada pelo art. 1.337 tem caráter sancionatório, uma vez que, se for o caso, o condomínio pode exigir inclusive a apuração das perdas e danos. 5. Recurso especial não provido. (REsp 1247020/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 15/10/2015, DJe 11/11/2015)

Alguns condomínios, a fim de evitar, ou ao menos reduzir a inadimplência entre os condôminos adotam a prática de conceder um desconto de pontualidade, a fim de estimular aqueles que cumprem com as suas obrigações no tempo, lugar e forma convencionados. No entanto, o Conselho da Justiça Federal considera esta disposição nula, por ser contratária ao Art. 1.336, §1º do CC. Vejamos:

V Jornada de Direito Civil - Enunciado 505 do CJF: É nula a estipulação que, dissimulando ou embutindo multa acima de 2%, confere suposto desconto

de pontualidade no pagamento da taxa condominial, pois configura fraude à lei (Código Civil, art. 1336, § 1º), e não redução por merecimento.

Deve ser pontuado que o inadimplemento da obrigação positiva e líquida correspondente ao dever de contribuir para com as despesas, são exigíveis no seu termo, de modo que, não pagando o condômino as referidas cotas no tempo lugar e forma estipulados incidirá automaticamente em mora. Trata-se da mora *ex re* ou mora real, regulada no Art. 397, *caput* do CC.

A mora ex re é aquela que se constitui de pleno direito, independentemente de interpelação. É a regra adotada pelo direito civil brasileiro para obrigações positivas e líquidas (...). Obrigação positiva é que envolve um dare, ou um facere, não já uma abstenção. Líquida, é a obrigação cuja a prestação já se encontra individualada¹⁰³.

A obrigação em adimplir com as cotas condominiais se caracteriza como sendo “*mora ex re*”, e portanto, não tem aplicabilidade o entendimento firmado pelo STJ ao julgar o REsp 1.365.279/SP, que entendeu o dever de emitir prévia notificação do condômino, de forma a possibilitar o devido exercício do direito de defesa.

Corroborando o entendimento de que a mora em relação às taxas condominiais se caracterizam como sendo “*ex re*”, o julgado no REsp nº 679019 / SP pelo qual o termo inicial para juros e correção monetária, é, segundo o STJ a partir do vencimento da cota condominial, e não com a interpelação do devedor.

(...) 5 - A correção monetária é devida, desde o vencimento do débito, pena de beneficiar a condômina inadimplente em prejuízo daqueles que pagam em dia sua obrigação, bem como de promover o enriquecimento ilícito sem causa do devedor. 6 - Possuindo a cota condominial exigibilidade imediata, porquanto dotada de liquidez e certeza, a simples ausência de pagamento por parte da recorrente já é capaz de configurar a mora solvendi. Em se tratando ainda de mora *ex re*, impõe-se a aplicação da regra *dies interpellat pro homine*, consagrada no art. 960 do CC/16, em que o próprio termo faz as vezes da interpelação. Dessarte, correta é a estipulação de juros de mora desde o vencimento de cada prestação. 7 - Consistindo as cotas condominiais prestações periódicas, devem ser incluídas na condenação as parcelas vincendas, se não pagas, enquanto durar a obrigação. Precedentes.(...)(REsp 679.019/SP, Rel. Ministro JORGE SCARTEZZINI,

QUARTA TURMA, julgado em 02/06/2005, DJ 20/06/2005, p. 291)

É preciso considerar que a “multa condominial é norma de ordem pública. Cuida-se de princípio de direito privado que atua na tutela do bem comum, em razão de sua repercussão na vida coletiva”¹⁰⁴.

O condômino inadimplente não tem direito a voto nas assembleias, conforme Art. 1.335, III, do Código Civil, vedando expressamente a participação e o voto do inadimplente nas assembleias gerais de condôminos.

Para nós, por ser medida restritiva dos direitos dos condôminos, e em especial do direito de propriedade inerente à unidade autônoma, entendemos que tal instituto deve ser interpretado restritivamente, isto é, pode fazer uso da palavra, mas não votar. Nesse mesmo sentido:

*Em uma interpretação conforme a Constituição Federal do inciso III do art. 1.335, afigura-se nos ofensivo ao postulado da proporcionalidade excluir o condômino inadimplente da deliberação de questões como a extinção do condomínio ou a alteração de destinação de áreas comuns, tendo em vista o seu teor decisivamente comprometedor sobre o próprio direito de propriedade*¹⁰⁵.

O inadimplemento de taxas condominiais não autoriza a suspensão por determinação da assembleia geral de condôminos de serviços de natureza essencial, por representar afronta ao direito de propriedade, a sua função social, e à dignidade da pessoa humana, conforme precedentes do STJ no REsp 1401815/ES, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/12/2013, DJe 13/12/2013.

De igual forma, a convenção não poderá impor ao condômino inadimplente restrição ao acesso às áreas comuns, destinadas ao lazer, pois tem o caráter de expor ostensivamente a condição de inadimplência perante o meio em que reside

É vedada a administração do condomínio utilizar-se de cartazes e avisos afixados nas áreas de circulação do prédio como forma de buscar seu crédito, mesmo que tal expediente tenha sido aprovado em assembleia e

104 FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: Direitos Reais* (vol. 5). 15. ed. rev., ampl. e atual.- Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. p. 722

105 FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: Direitos Reais* (vol. 5). 15. ed. rev., ampl. e atual.- Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. p. 714.

conste na convenção do condomínio, podendo se caracterizar como cobrança vexatória, em decorrência inclusive, em decorrência do Art. 71 do Código de Defesa do Consumidor (CDC), ferindo a honra e a dignidade do condômino em débito.

Nesse sentido, confira-se a jurisprudência:

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM PEDIDO DE COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. INADIMPLEMENTO DE TAXAS CONDOMINIAIS. DESPROGRAMAÇÃO DOS ELEVADORES. SUSPENSÃO DE SERVIÇOS ESSENCIAIS. IMPOSSIBILIDADE. EXPOSIÇÃO INDEVIDA DA SITUAÇÃO DE INADIMPLÊNCIA. VIOLAÇÃO DE DIREITOS DA PERSONALIDADE. DANOS MORAIS. CARACTERIZAÇÃO. (...) 4. O inadimplemento de taxas condominiais não autoriza a suspensão, por determinação da assembleia geral de condôminos, quanto ao uso de serviços essenciais, em clara afronta ao direito de propriedade e sua função social e à dignidade da pessoa humana, em detrimento da utilização de meios expressamente previstos em lei para a cobrança da dívida condominial. 5. Não sendo o elevador um mero conforto em se tratando de edifício de diversos pavimentos, com apenas um apartamento por andar, localizando-se o apartamento da recorrente no oitavo pavimento, o equipamento passa a ter status de essencial à própria utilização da propriedade exclusiva. 6. O corte do serviço dos elevadores gerou dano moral, tanto do ponto de vista subjetivo, analisando as peculiaridades da situação concreta, em que a condição de inadimplente restou ostensivamente exposta, como haveria, também, tal dano in re ipsa, pela mera violação de um direito da personalidade. REsp 1401815/ES, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/12/2013, DJe 13/12/2013)

Informativo nº 0588: O condomínio, independentemente de previsão em regimento interno, não pode proibir, em razão de inadimplência, condômino e seus familiares de usar áreas comuns, ainda que destinadas apenas a lazer. REsp 1.564.030-MG, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, julgado em 9/8/2016, DJe 19/8/2016.

O devedor das despesas condominiais, não poderá alegar a impenhorabilidade do bem de família, pois o débito condominial tem natureza *propter rem*, conforma tivemos a oportunidade de abordar, e, somado à isso, há expressa disposição da Lei 8.009/90 em seu Art. 3º, inciso IV e Art. 1.715 do CC:

Art. 3º da Lei 8.009/90: *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;*

Art. 1.715 do CC: *O bem de família é isento de execução por dívidas posteriores à sua instituição, salvo as que provierem de tributos relativos ao prédio, ou de despesas de condomínio.*

AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPESAS DE CONDOMÍNIO COBRANÇA IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA NÃO RECONHECIMENTO EXCEÇÃO PREVISTA NO ARTIGO 3º, INCISO IV, DA LEI 8.009/90 EXCESSO DE PENHORA NÃO CONFIGURADA AUSÊNCIA DE OUTROS BENS PENHORÁVEIS PARA GARANTIA DO DÉBITO DECISÃO MANTIDA. Agravo de Instrumento improvido. (TJ-SP - AI: 2557696320108260000 SP 0255769-63.2010.8.26.0000, Relator: Jayme Queiroz Lopes, Data de Julgamento: 27/09/2012, 36ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 28/09/2012)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. TAXAS DE CONDOMÍNIO. DÉBITO DE PEQUENO VALOR. IMÓVEL RESIDENCIAL EM CONDOMÍNIO. POSSE DO EXECUTADO. PENHORA DOS DIREITOS POSSESSÓRIOS. POSSIBILIDADE. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. NÃO INCIDÊNCIA. 1. *A desproporção entre o valor do bem a ser penhorado e o montante da dívida exequenda não constitui óbice à penhora do imóvel indicado pelo credor, quando não localizado outro bem de menor valor. Precedentes deste C. TJDFT e do E. STJ.* 2. *Os direitos possessórios sobre imóveis situados em loteamentos passíveis de regularização podem ser objeto de penhora judicial. Precedentes deste C. TJDFT.* 3. *A impenhorabilidade do bem de família não incide na execução de taxas condominiais relativas ao próprio imóvel penhorado (Lei 8.009/90, art. 3º, inciso IV).* 4. *Deu-se provimento ao agravo de instrumento, para deferir a penhora direitos possessórios sobre imóvel em condomínio.* (TJ-DF - AGI: 20140020262232 DF 0026691-94.2014.8.07.0000, Relator: SÉRGIO ROCHA, Data de Julgamento: 11/02/2015, 4ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 25/02/2015 . Pág.: 154)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA. DÍVIDA DE COTAS CONDOMINIAIS. O imóvel residencial próprio do casal ou da entidade familiar é impenhorável e não responde por qualquer tipo de dívida civil (Lei 8.009/90). *No caso concreto, porém, tratando-se de dívida decorrente do inadimplemento condominial, possível a penhora do bem que gerou o débito ainda que se trate de imóvel residencial de família.* (...) (TJ-RS - AI: 70078348075 RS, Relator: Marco Antonio Angelo, Data de Julgamento:

08/11/2018, Décima Nona Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 14/11/2018)

Art. 1.336 do CC.: São deveres do condômino:

(...)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.

(...)§ 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 assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

4.8 DA PENALIDADE COMINATÓRIA

A penalidade cominatória, e visa à realização de determinado comportamento ou sua abstenção representando uma forma pressão psicológica nos condôminos, a fim de obrigar o condômino a realizar as obrigações previstas na Convenção e no Regimento Interno.

As sanções cominatórias possuem também o caráter compensatório, isto é, visa punir o condômino que transgredir os deveres estabelecidos nos incisos II e IV do Art. 1.336.

Com especial didática Caio Mário da Silva Pereira esclarece algumas das particularidades da vida em condomínio:

A convivência, a proximidade ou a circunstância de viverem os condôminos no mesmo prédio, pode-se dizer até na mesma casa, tomada esta palavra em sentido mais amplo, sujeita-os todos à observância de regras de comportamento mais rígidas do que as de normação das relações entre condôminos, e a todos impõe deveres mais severos.

Os preceitos atinentes à boa vizinhança do direito comum, com a finalidade de resguardar cada consorte do que possa causar dano ao apartamento, perturbar-lhe o sossego ou causar incômodo aos habitantes, são totalmente aplicáveis ao condomínio especial, e pelos mesmos fundamentos de sua existência genérica. Os autores consideram, mesmo, essencial a existência de um espírito de mútuo res-

*peito e tolerância, que oriente o comportamento de cada um, para que se abstenha de tudo o que incomode os demais, e faça o que seja conveniente a todos*¹⁰⁶.

Esclareça-se que a penalidade expressa no § 2º do Art. 1.336 do CC, caracteriza-se como sendo uma penalidade em decorrência do descumprimento das normas que determinam o dever de não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas; e 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, entre outros deveres expressos na convenção e regimento interno.

*Trata-se de uma sanção privada em face de um ato antijurídico. A sanção é uma medida estabelecida pelo sistema para reforçar a observância das normas. Em regra, o direito civil se serve das sanções sucessivas pela via da responsabilidade civil. Vale dizer, o direito privado sempre exerceu a função precípua de eliminar ou atenuar danos decorrentes da violação do neminem laedere. Contudo, a pena civil condominial é uma sanção de natureza eminentemente preventiva, cujo objetivo é desestimular o potencial ofensor a praticar o ato ilícito. A ameaça de um mal precede a violação da mora, em caráter pedagógico. Considerando-se o “perigo social” de comportamentos antijurídicos no âmbito das relações jurídicas em condomínios edilícios e objetivando tutelar situações jurídicas existenciais e coletivas, o legislador agrupou um conjunto de comportamentos antijurídicos reputados como sumamente desvaliosos e introduziu uma pena que, à luz do princípio da proporcionalidade, alcançará até o quántuplo da contribuição condominial. Ou seja, um montante capaz de dissuadir potenciais ofensores à prática de atos negativamente exemplares, acautelando-se a qualidade de vida e o bem-estar geral na propriedade horizontal*¹⁰⁷.

A penalidade cominatória decorre do uso anormal da propriedade, sujeito o transgressor a esta penalidade. Em outras palavras, coage-se os condôminos à cumprirem as obrigações de não realizarem obras que comprometam a segurança da edificação; não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas; e 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, entre outros deveres expressos na convenção e regimento interno. Nesse sentido:

106 PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**: 11. ed. rev., atual. e ampli. segundo a legislação vigente - Rio de Janeiro: Forense, 2017. P. 117

107 FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**: Direitos Reais (vol. 5). 15. ed. rev., ampl. e atual.- Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. p. 725

Diferentemente da penalidade do §1º do art. 1.336, de cunho estritamente moratório, as sanções pecuniárias fixadas no §2º tem caráter nitidamente compensatório e se destinam a punir o condômino que transgredir os deveres estabelecidos nos incisos II a IV, com multa de até cinco vezes o valor das suas respectivas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos causados pela transgressão praticada. Se a multa não estiver prevista na convenção, então a assembleia com a presença de no mínimo, 2/3 dos condôminos restantes, isto é, considerando-se como base da cálculo a totalidade do condomínio deduzida a parcela ou fração correspondente à unidade pertencente ao transgressor¹⁰⁸.

A multa cominatória deverá estar prevista no ato constitutivo ou convenção, e deve ter até cinco vezes o valor das contribuições mensais, independentemente de eventuais perdas e danos que deverão ser apuradas.

Caso a multa não esteja prevista na convenção, então, caberá a assembleia geral mediante o *quórum* de, no mínimo 2/3 dos condôminos restantes, isto é, considera-se se a fração ideal dos presentes, deduzida a fração correspondente à unidade do transgressor.

É assegurado ao condômino o direito de defesa, devendo ser notificado previamente para aplicação de multa, em conformidade com o REsp 1.365.279/SP. Em que pese o julgado seja relacionado ao condômino social, deve-se entender que diante do preceito constitucional do contraditório e da ampla defesa, expressos no Art. 5º, inciso LV da CF/88.

CONDOMÍNIO - AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE MULTA - IMPROCEDENTE - NULIDADE DA SENTENÇA NÃO VERIFICADA - **MULTA POR DESCUMPRIMENTO DA CONVENÇÃO - REINICI- DÊNCIA - INFRAÇÃO DISCIPLINAR CARACTERIZADA - PROCEDI- MENTO CORRETO PARA APLICAÇÃO DA MULTA** - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS CORRETAMENTE FIXADOS - APELAÇÃO NÃO PROVIDA(TJ-SP - APL: 00363842520118260309 SP 0036384-25.2011.8.26.0309, Relator: Luiz Eurico, Data de Julgamento: 29/05/2017, 26ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Data de Publicação: 01/06/2017)



Art. 1337 do CC.: 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 quíntuplo 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.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

5. O DESCUMPRIMENTO REITERADO DAS OBRIGAÇÕES CONDOMINIAIS

5.1 PENALIDADE PELO REITERADO DESCUMPRIMENTO DOS DEVERES:

A penalidade expressa no “caput” do Art. 1.337, tem como objeto constranger o condômino a observar as regras ditas pela convenção e pelo regimento, inibindo a prática de atos contrários aos convívio em condomínio.

A esse respeito, a clássica lição de Pedro Elias Avvad, classifica o descumprimento reiterado como abusivo

A reiteração pode ficar caracterizada, configurando a nova infração pela prática insistente de faltas, não necessariamente da mesma natureza, mas que sejam todas passíveis de ser classificadas como violação de deveres condominiais. É a persistência no cometimento de faltas, daí porque classificamos de “abusiva” a atitude, e é a gravidade delas que vai qualificar a infração cometida e informa à assembleia quanto à graduação da penalidade a ser aplicada, obviamente nos limites estabelecidos na lei¹⁰⁹.

Elencou-se no artigo 1.337 as consequências ao condômino que manifeste comportamento nocivo, abusivo, assemelhando a conduta da figura jurídica do abuso de direito, não cumprindo reiteradamente com os seus deveres perante os demais moradores e em relação ao próprio condomínio.

É conferido ao condomínio, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quíntuplo 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.

Como já salienta a lição de Caio Mário:

*“(…), a maior novidade consiste na criação da imagem do condômino ou possuidor de comportamento antissocial, conceituado como **aquele que gera incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, ao qual poderá se aplicar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da Assembleia.***

Ressalte-se que a sanção é cominada tanto ao condômino quanto a qualquer possuidor ou ocupante das unidades autônomas.

Como o legislador não define o que tipifica o comportamento antissocial e não poderia elencar as condutas que autorizariam a sanção, caberá aos juízes, diante do caso concreto fazê-lo, o que certamente irá suscitar acesas controvérsias.

Preferiu o legislador adotar fórmula genérica ou aberta, referindo-se apenas à incompatibilidade de convivência¹¹⁰.

109 AVVAD, Pedro Elias. **Condomínio em edificações**. 3ª ed., rev. e atual. Rio de Janeiro. Forense. 2017. p. 86

110 PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**: 11. ed. rev., atual. e ampli. segundo a legislação vigente – Rio de Janeiro : Forense, 2017. P. 130.

A Convenção deve estabelecer o que pode ser considerado descumprimento reiterado dos deveres dos condôminos perante o condomínio. Os deveres protegidos pela convecção podem ser “a falta de pagamento das despesas condominiais, como também a infração de quaisquer das obrigações de fazer ou de não fazer estabelecidas na lei, ou mesmo na própria convenção”¹¹¹.

Constituição Federal de 1988 instituiu o Estado Democrático de Direito, e como ele uma série de princípios gerais do Direito que foram elevados à categoria de princípios constitucionais. Entre eles, o princípio da função social da propriedade (art. 5º, XXIII da CF/88).

Esse princípio tem dupla ação: serve para orientar o Estado no sentido de promover políticas de distribuição de terras e políticas urbanísticas e para **orientar o proprietário com relação à destinação que deve dar a seus bens**.

A imposição de sanção visa coagir o condômino a observar as regras ditadas pela convenção e pelo regimento interno, inibindo conduta considerada contrária a esses dispositivos, por estabelecer um padrão de harmonia entre vizinhos.

O direito de defesa, assegurado em âmbito constitucional, também se aplica à imposição de penalidade, e o Enunciado 92 do Conselho da Justiça Federal: dispõe nesse sentido:

Jornada de Direito Civil - Enunciado 92 do CJE: As sanções do art. 1.337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo.

A necessidade de aplicação dos princípios constitucionais no âmbito condominial é um exemplo da eficácia horizontal dos direitos fundamentais, mormente quanto ao devido processo legal, consoante julgado do STJ no **REsp 1.365.279-SP**¹¹².

A multa expressa no Artigo 1.337 do CC, aplicável aos condôminos ou possuidores que não cumprem reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio (Art. 1.336 do CC, Convenção e no Regimento Interno),

111 AVVAD, Pedro Elias. **Condomínio em edificações**. 3ª ed., rev. e atual. Rio de Janeiro. Forense. 2017. p. 86

112 A ementa do julgado é direcionada para a aplicação da penalidade em desfavor do condômino antissocial, e não ao descumprimento dos deveres. Porém, evidencia-se a necessidade de aplicação dos preceitos constitucionais em âmbito privado, ao qual reputamos de suma importância junto ao direito condominial, corroborado pelo Enunciado 92 do CJE.

assim como a penalidade expressa no §2º do Artigo 1.336 do CC, tem caráter cominatório ou sancionatória, isto é, possui caráter essencialmente punitivo e pedagógico, sem prejuízo das eventuais perdas e danos que venham a ser apuradas em favor do condomínio e/ou do condômino prejudicado.

Percebe-se uma clara gradação entre as condutas e a penalidade elencada, no Art. 1336, e a prevista no Art. 1.337, ambos do CC, este aumento se dá em virtude da reincidência ou reiteração na conduta vedada aos condôminos.

5.2 DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL

Persistindo o condômino em seu comportamento antissocial, gerando incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, o valor da multa sobre para o décuplo da quantia de contribuição, de acordo com o estabelecido pelo Art. 1.337, Parágrafo Único do CC. A doutrina esclarece o que consiste o comportamento antissocial, senão vejamos:

*Caracteriza-se por atitudes reiteradas e constrangedoras, pondo em risco o sossego, a salubridade e/ou segurança dos demais compossuidores e condôminos do prédio e/ou seus moradores, causando-lhes desassossego, sobrestados, mal-estar e desconforto constantes*¹¹³.

Corroborando esse pensamento:

*De um modo geral, a doutrina utiliza a terminologia condômino nocivo para designar pessoas que apresentam conduta incompatível, perturbando a paz condominial, prejudicando a segurança, tranquilidade, sossego, saúde e o equilíbrio psíquico, social e econômico dos demais. Abrange tanto o comportamento antissocial quanto o descumprimento reiterado de deveres previstos na lei e na convenção, **mormente no que diz respeito ao pagamento das despesas condominiais, pois o devedor contumaz acaba por onerar os demais condôminos, que se veem obrigados a ratear sua cota-parte***¹¹⁴

A figura estabelecida no parágrafo único é mais gravosa com relação ao caput, pois prevê a majoração da multa em decorrência da reiteração de condutas constrangedoras, que coloquem em risco o sossego, a salubri-

113 AVVAD, Pedro Elias. **Condomínio em edificações**. 3ª ed., rev. e atual. Rio de Janeiro. Forense. 2017. p. 88

114 FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: Direitos Reais** (vol. 5). 15. ed. rev., ampl. e atual.- Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. p. 726.

dade e/ou segurança dos demais possuidores, incluindo atos atentatórios à moral, aos bons costumes, à reputação do prédio e/ou moradores, causando-lhes desassossego, mal estar e desconforto constantes.

A redação do Art. 1.337, parágrafo único prevê como única forma de punição ao condômino antissocial a majoração da multa correspondente ao décuplo do valor da cota condominial.

O dispositivo faz uso da expressão “*até ulterior deliberação da assembleia*”; por ulterior deve ser compreendido como posterior deliberação de assembleia. Em situações previamente definidas na convenção, o síndico poderá aplicar a multa em função do condômino antissocial, e posteriormente será confirmado pela assembleia. Nesse sentido,

Ao referir “até a ulterior deliberação da assembleia”, não importa em concluir a existência de viabilidade de vir a assembleia a autorizar medidas mais fortes. Importa em deduzir que o síndico aplicará a penalidade, que permanecerá enquanto a assembleia não a afastar¹¹⁵.

Deve ser conferido ao condômino o direito constitucional à ampla defesa e ao contraditório, consoante entendimento jurisprudencial consolidado a este respeito:

Informativo nº 0570 DIREITO CIVIL. APLICAÇÃO DE MULTA A CONDÔMINO ANTISSOCIAL. A sanção prevista para o comportamento antissocial reiterado de condômino (art. 1.337, parágrafo único, do CC) não pode ser aplicada sem que antes lhe seja conferido o direito de defesa. De fato, o Código Civil - na linha de suas diretrizes da socialidade, cunho de humanização do direito e de vivência social, da eticidade, na busca de solução mais justa e equitativa, e da operabilidade, alcançando o direito em sua concretude - previu, no âmbito da função social da posse e da propriedade, no particular, a proteção da convivência coletiva na propriedade horizontal. Assim, os condôminos podem usar, fruir e livremente dispor das suas unidades habitacionais, assim como das áreas comuns (art. 1.335 do CC), desde que respeitem outros direitos e preceitos da legislação e da convenção condominial. Nesse passo, o art. 1.337 do CC estabelece sancionamento para o condômino que reiteradamente venha a violar seus deveres para com o condomínio, além de instituir, em seu parágrafo único, punição extrema àquele que reitera comportamento antissocial. A doutrina especializada reconhece a necessidade de garantir o contraditório ao condômino

115 RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio edilício e incorporação imobiliária*. 6. Ed. rev. atual. e ampl. - Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 141.

*infrator, possibilitando, assim, o exercício de seu direito de defesa. A propósito, esta é a conclusão do enunciado 92 da I Jornada de Direito Civil do CJF: «Art. 1.337: As sanções do art. 1.337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo». Por se tratar de punição imputada por conduta contrária ao direito, na esteira da visão civil-constitucional do sistema, deve-se reconhecer a aplicação imediata dos princípios que protegem a pessoa humana nas relações entre particulares, a reconhecida eficácia horizontal dos direitos fundamentais, que também deve incidir nas relações condominiais, para assegurar, na medida do possível, a ampla defesa e o contraditório. Ressalte-se que a gravidade da punição do condômino antissocial, sem nenhuma garantia de ampla defesa, contraditório ou devido processo legal, na medida do possível, acaba por onerar consideravelmente o suposto infrator, o qual fica impossibilitado de demonstrar, por qualquer motivo, que seu comportamento não era antijurídico nem afetou a harmonia, a qualidade de vida e o bem-estar geral, sob pena de restringir o seu próprio direito de propriedade. Por fim, convém esclarecer que a prévia notificação não visa conferir uma última chance ao condômino nocivo, facultando-lhe, mais uma vez, a possibilidade de mudança de seu comportamento nocivo. Em verdade, a advertência é para que o condômino faltoso venha prestar esclarecimentos aos demais condôminos e, posteriormente, a assembleia possa decidir sobre o mérito da punição. **REsp 1.365.279-SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 25/8/2015, DJe 29/9/2015.***

Se, mesmo com a aplicação da multa mais gravosa, o condômino permanecer praticando tais condutas atentatórias a harmonia e convivência coletivas, será possível a aplicação de uma sanção definitiva, consistente na exclusão.

Muito embora não seja previsto inicialmente pelo legislador, a evolução da doutrina e da jurisprudência possibilitaram a compreensão de que não se poderia admitir o abuso reiterado do direito, permitindo a alienação forçada da unidade condominial.

Enunciado 508 do Conselho da Justiça Federal: “verificando-se que a sanção pecuniária mostrou-se ineficaz, a garantia fundamental da função social da propriedade (art. 5º, XXIII, da CRFB e art. 1.228, §1º, do CC) e a vedação ao abuso do direito (arts. 187 e 1.228, §2º, do CC) justificam a exclusão do condômino antissocial, desde que a ulterior assembleia prevista na parte final do parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil delibere a propositura de ação judicial com esse fim, asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal”.

Ante a gravidade de tal medida, é imprescindível a deliberação em assembleia, notificando-se o condômino para que possa oferecer defesa. No

que tange ao quórum, exige-se, igualmente $\frac{3}{4}$ dos condôminos da fração ideal dos presentes, deduzida a fração correspondente à unidade do transgressor, isto é, 75% (setenta e cinco por cento) dos restantes.

Vê-se do enunciado supratranscrito, a necessidade de um processo judicial para a exclusão do referido condômino, e, após a decisão, irá impor a decisão coercitivamente, conforme Art. 536, § 1º do Código de Processo Civil.

Os tribunais tem dado acolhimento a possibilidade de exclusão do condômino antissocial. Vejamos:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. CONDOMÍNIO. EXCLUSÃO DE CONDÔMINO. COMPORTAMENTOS ANTISOCIAIS. REITERAÇÃO DE CONDUTAS ANTISOCIAIS DE DIVERSAS NATUREZAS. IMPOSIÇÃO DE INÚMERAS MULTAS. DETERMINAÇÃO JUDICIAL PARA ABSTER-SE DOS COMPORTAMENTOS NOCIVOS. MEDIDAS INEFICAZES. ALEGAÇÃO DE DESCONHECIMENTO DOS FATOS E DAS PENALIDADES IMPOSTAS. RECUSA DO CONDÔMINO DE ASSINAR AS COMUNICAÇÕES. VENIRE CONTRA FACTUM PROPRIUM. **EXCLUSÃO E PROIBIÇÃO AO CONDÔMINO DE ADENTRAR O CONDOMÍNIO.** CABIMENTO. APELAÇÃO PARCIALMENTE CONHECIDA E, NA EXTENSÃO, IMPROVIDA. SENTENÇA MANTIDA. Não se constata vício de fundamentação na sentença recorrida quando esta resolveu a relação jurídica deduzida em juízo equacionando os fatos e fundamentos casuisticamente, mediante operação intelectual do magistrado a partir dos elementos de convicção constantes dos autos. Preliminar rejeitada. **Cabível a imposição de exclusão e de proibição de adentrar o condomínio a condômino que adota comportamentos antissociais de diversas naturezas (barulho excessivo, estacionamento irregular, agressões físicas e verbais contra demais moradores e colaboradores etc) e que continua praticando tais atos mesmo após a aplicação de inúmeras multas pecuniárias e determinação judicial para se abster dos comportamentos nocivos.** 4.1. Não há falar-se em ausência de observância do contraditório e da ampla defesa quando o condômino poderia se insurgir contra as penalidades impostas, registrando as ocorrências no livro da ouvidoria e participando das assembleias que deliberaram sobre a imposição das penalidades. Ademais, alegar que desconhecia os fatos e as sanções impostas atenta contra a proibição de venire contra factum proprium, já que ele mesmo se recusava a assinar as comunicações e efetuou o pagamento das multas aplicadas. 5. A par de nenhum direito, ainda que fundamental, se mostrar absoluto, de se ver que o direito de locomoção e de propriedade do condômino antissocial não pode se sobrepujar ao direito de

propriedade dos demais condôminos e da função social a ela inerente e, em especial e principalmente, à dignidade da pessoa humana. A residência deve promover aos seus titulares descanso, tranquilidade, segurança, bem-estar e conforto e tais atributos não podem ser comprometidos pelas condutas desrespeitosas adotadas por um único condômino, que desconsidera quaisquer regramentos, sejam eles sociais, internos, federais e até mesmo judiciais.

6. Apelação conhecida em parte e, nessa extensão, improvida. Sentença mantida. (TJ-DF 20150111060167 DF 0031057-42.2015.8.07.0001, Relator: ALFEU MACHADO, Data de Julgamento: 31/10/2018, 6ª TURMA CÍVEL, Data de Publicação: Publicado no DJE : 06/11/2018. Pág.: 446/448).

CONDOMÍNIO CONDÔMINO ANTISOCIAL EXCLUSÃO POSSIBILIDADE Requerida mantém grande acúmulo de sujeira em prédio de apartamentos Risco de incêndio SENTENÇA DE EXTINÇÃO, com fulcro no artigo 267, inciso VI, do Código de Processo Civil Sanções pecuniárias do art. 1.337 do Código Civil não esgotam as providências para fazer cessar a conduta ilícita do condômino Requerida utiliza da propriedade de maneira nociva aos demais condôminos Possibilidade de imposição de obrigação de não utilizar o imóvel RECURSO DO AUTOR PROVIDO, para julgar procedente a ação, vedando a Requerida de fazer uso direto do imóvel, com a desocupação em 60 dias (imóvel limpo e higienizado), sob pena de execução, arcando a Requerida com as custas e despesas processuais e honorários advocatícios dos patronos do Autor (fixados em R\$ 7.000,00), além da multa de 1% do valor da causa (a que foi atribuído o valor de R\$ 10.000,00) e de indenização de 20% do valor da causa, em decorrência da litigância de má-fé (TJ-SP - APL: 00031223220108260079 SP 0003122-32.2010.8.26.0079, Relator: Flavio Abramovici, Data de Julgamento: 27/08/2013, 2ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 28/08/2013)

CONDOMÍNIO - EXCLUSÃO DE CONDÔMINO ANTISOCIAL - AÇÃO JULGADA EXTINTA - CARÊNCIA DE AÇÃO - IMPOSSIBILIDADE JURÍDICA DO PEDIDO - SANÇÃO GRAVOSA QUE NÃO POSSUI PREVISÃO NO CÓDIGO CIVIL - INCONFORMISMO - OMISSÃO DO LEGISLADOR QUE, POR SI SÓ, NÃO PROÍBE A PRETENSÃO DEDUZIDA EM JUÍZO, NEM AFASTA A APLICAÇÃO DE NORMAS CONSTITUCIONAIS QUE INTEGRAM O DIREITO PRIVADO - DEVER DA JUSTIÇA DE SOLUCIONAR A CONTROVÉRSIA PELO MÉRITO - DIREITO DE AÇÃO RECONHECIDO - SENTENÇA ANULADA. RESULTADO: apelação parcialmente provida. (TJ-SP - APL: 40003962520138260010 SP 4000396-25.2013.8.26.0010, Relator: Alexandre Coelho, Data de Julgamento: 07/04/2016, 8ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 07/04/2016)

5.2.1 DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL NA LEGISLAÇÃO ESTRANGEIRA

No âmbito do direito comparado, alguns países tratam a questão da expulsão do condômino antissocial de maneira expressa, de forma que os ordenamentos são permissivos e não colidem com os seus princípios constitucionais.

Verifica-se que a legislação estrangeira regula a questão do condômino antissocial de forma mais incisiva ao tratar em seu corpo normativo previsões que autorizam o Poder Judiciário a retirar o condômino antissocial da sua propriedade, determinando a venda compulsória do imóvel, como forma de punição por sua conduta.

Na Argentina, por exemplo, a Lei 13512/1948, que trata da propriedade horizontal, traz, em seu artigo 15¹¹⁶, optaram por condutas mais severas, pois autoriza a alienação do imóvel, inclusive com o uso da força policial, se necessário. A legislação trata ainda da possibilidade de pessoas que estejam na posse direta do bem, (possuidor, locatário, entre outros) de serem despejados.

Na Espanha, também a possibilidade de expulsão do condômino antissocial é regulada pela Lei 49/1960, que trata da propriedade horizontal, trouxe o artigo 7, nº 2¹¹⁷, possibilitando a alienação da unidade imobiliária do condômino antissocial. Antes disso, porém, pode haver a condenação na privação de uso durante período de até três anos.

116 Artículo 15 : En caso de violación por parte de cualquiera de los propietarios u ocupantes, de las normas del artículo 6º, el representante o los propietarios afectados formularán la denuncia correspondiente ante el juez competente y acreditada en juicio sumarísimo la transgresión, se impondrá al culpable pena de arresto hasta veinte días o multa en beneficio del Fisco, de doscientos a cinco mil pesos (*). El juez adoptará además las disposiciones necesarias para que cese la infracción, pudiendo ordenar el allanamiento del domicilio o el uso de la fuerza pública si fuera menester. Sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente, si el infractor fuese un ocupante no propietario, podrá ser desalojado en caso de reincidencia. La acción respectiva podrá ser ejercida por el representante de los propietarios o por el propietario afectado. La aplicación de estas penas no obstará el ejercicio de la acción civil resarcitoria que compete al propietario o propietarios afectados.

117 Artículo 7. 1.[...] omis 2. Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en el o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades prohibidas por este apartado la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes. Si el infractor persistiere en su conducta el Presidente, previa autorización de la Junta de propietarios, debidamente convocada al efecto, podrá entablar contra él acción de cesación que, en lo no previsto expresamente por este artículo, se sustanciará a través del juicio ordinario. Presentada la demanda, acompañada de la acreditación del requerimiento fehaciente al infractor y de la certificación del acuerdo adoptado por la Junta de propietarios, el juez podrá acordar con carácter cautelar la cesación inmediata de la actividad prohibida, bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia. Podrá adoptar asimismo cuantas medidas cautelares fueran precisas para asegurar la efectividad de la orden de cesación. La demanda habrá de dirigirse contra el propietario y, en su caso, contra el ocupante de la vivienda o local. Si la sentencia fuese estimatoria podrá disponer, además de la cesación definitiva de la actividad, prohibida y la indemnización de daños y perjuicios que proceda, la privación del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años, en función de la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados a la comunidad. Si el infractor no fuese el propietario, la sentencia podrá declarar extinguidos definitivamente todos sus derechos relativos a la vivienda o local, así como su inmediato lanzamiento.

Em ambos os casos, faz-se necessária a existência de sentença prolatada pelo Estado-Juiz e transitada em julgado, vedando a expulsão do condômino antissocial apenas a partir da deliberação da assembleia de condomínio.

Por sua vez, na Alemanha, a legislação permite que haja a possibilidade de a maioria absoluta dos condôminos requerer a alienação judicial da unidade do condômino que reiteradamente não cumpre com as obrigações impostas pela convenção condominial ou quando o dano causado ao condomínio seja tão grave que torne impossível a presença do condômino infrator.¹¹⁸

Com este breve panorama de algumas legislações estrangeiras, é possível verificar que o tema foi regulado no Brasil de maneira tímida, e conforme elucida Caio Mário da Silva Pereira, *“preferiu o legislador adotar fórmula genérica ou aberta, referindo-se apenas à incompatibilidade de convivência”*¹¹⁹.

Por fim, cabe registrar a tramitação na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania da Câmara dos Deputados o Projeto de Lei n.º 9.353, apresentado pelo deputado Augusto Carvalho (SD-DF) em 2017, que visa acrescentar o § 2º ao art. 1.337, viabilizando a expulsão do condômino que expuser a risco ou perturbar a tranquilidade dos demais moradores.

5.2.2 DA FIGURA DO DEVEDOR CONTUMAZ COMO CONDÔMINO ANTSSOCIAL

O pagamento regular da cota condominial é obrigação de cada um dos proprietários ou possuidores em regime de condomínio edilício, conforme previsto no art. 1336, inciso I, do Código Civil.

Art. 1.336 do CC.: São deveres do condômino:

I – Contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais;

118 SARTORELLI, RentatoSandreschi. A exclusão do condômino nocivo perante a legislação de condomínio. In: CASCONI, FranciscoAntonio; AMORIM, José Roberto Neves (Org.). Condomínio Edilício: Aspectos Relevantes. Aplicação do Novo Código Civil. São Paulo: Método, 2006, p. 228; e MORAN, Maria Regina Pagetti. Exclusão do condômino nocivo nos condomínios em edifícios: teoria, prática e jurisprudência. Leme: LED Editora de Direito, 1996, p. 89.

119 Pereira, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**: 11. ed. rev., atual. e ampli. segundo a legislação vigente - Rio de Janeiro : Forense, 2017. P. 130.

Estando inadimplente com a contribuição mensal no condomínio, inicialmente o condômino devedor estaria sujeito aos parágrafos 1º e 2º do artigo 1.336 do Código Civil.

Art. 1.336 do CC.: São deveres do condômino:

§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 assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

Porém, se o devedor **arbitrariamente e de forma reiterada**, passar a não cumprir com o pagamento da cota condominial de forma habitual, deixando reunir inúmeras parcelas, é tido como **devedor contumaz**.

O devedor que passa a não cumprir de forma habitual suas obrigações estará sujeito, a partir de então, as penalidades do artigo 1.337 do Código Civil.

Art. 1337 do CC.: 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 quádruplo 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.

Dessa forma, diante desse tipo de inadimplente, deve se designar uma assembleia específica para a aplicação dessa multa, com o quórum de $\frac{3}{4}$ da totalidade dos condôminos, e aplicar até 5 vezes o valor da taxa do condomínio.

Ainda assim, muitas vezes, em razão dos juros baixos, correção monetária e até mesmo em relação a multa aplicada, ainda é vantajoso para esse devedor deixar atrasar as cotas condominiais.

Em muitos casos o condômino opta por sanar outras dividas em que pode gerar maior repercussão, bloqueio de bens, busca e apreensão, despejo, entre outros, deixando a cota condominial para depois, trazendo, com

isso, inúmeros prejuízos para a administração.

Entretanto, de forma a compelir esse devedor habitual, e sanar tais problemas na administração condominial, o STJ em 2015, decidiu que não há ilegalidade na **cumulação das sanções previstas nos artigos 1.336, § 1º, e 1.337, caput, do Código Civil**, trazendo, com isso, a possibilidade de haver a cobrança conjunta das penalidades previstas nos dois dispositivos legais acima citados. Senão vejamos:

Informativo nº 0573 DIREITO CIVIL. APLICAÇÃO DE MULTAS SANCIONATÓRIA E MORATÓRIA POR INADIMPLÊNCIA CONDOMINIAL CONTUMAZ. No caso de descumprimento reiterado do dever de contribuir para as despesas do condomínio (inciso I do art. 1.336 do CC), pode ser aplicada a multa sancionatória em razão de comportamento “antissocial” ou “nocivo” (art. 1.337 do CC), além da aplicação da multa moratória (§ 1º do art. 1.336 do CC). De acordo com o art. 1.336, caput, I e § 1º, do CC, o condômino que não cumpra com o dever de contribuir para as despesas do condomínio, adimplindo sua cota-parte dentro do prazo estipulado para o vencimento, ficará obrigado a pagar juros moratórios convencionados ou, caso não ajustados, de 1% ao mês e multa de até 2% sobre o débito. Já o art. 1.337 do CC cria a figura do “condômino nocivo” ou “condômino antissocial”, utilizando-se de cláusula aberta em relação àquele que não cumpra reiteradamente com os seus deveres com o condomínio. Nessa medida, o caput do art. 1.337 do CC inovou ao permitir a aplicação de “multa” de até o quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, em face do condômino ou possuidor que não cumpra reiteradamente com os seus deveres com o condomínio, independente das perdas e danos que eventualmente venham a ser apurados. Frise-se que o “condômino nocivo” ou “antissocial” não é somente aquele que pratica atividades ilícitas, utiliza o imóvel para atividades de prostituição, promove a comercialização de drogas proibidas ou desrespeita constantemente o dever de silêncio, mas também aquele que deixa de contribuir de forma reiterada com o pagamento das despesas condominiais. A par disso, em leitura detida do caput do art. 1.337 do CC, conclui-se que o CC previu a hipótese genérica para aquele “que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio”, sem fazer qualquer restrição ou óbice legal que impeça a aplicação ao devedor contumaz de débitos condominiais. Ademais, observa-se que a multa prevista no § 1º do art. 1.336 do CC tem natureza jurídica moratória, enquanto a penalidade pecuniária regulada pelo art. 1.337 do CC tem caráter sancionatório, uma vez que, se for o caso, o condomínio pode exigir, inclusive, a apuração das perdas e danos. De mais a mais, tal posicionamento intensifica a prevalência da “solidariedade condominial”, a fim de que seja permitida a continuidade e manutenção do próprio condomínio e impedir a ruptura da sua estabilidade econômico-financeira, o que provoca dano considerável aos demais comunheiros. Por fim, a atitude do condômino que reiterada-

*mente deixa de contribuir com o pagamento das despesas condominiais viola os mais mezinhos deveres anexos da boa-fé objetiva, principalmente na vertente da cooperação e lealdade, devendo ser rechaçada veementemente atitudes tais que colocam em risco a continuidade da propriedade condominial. **REsp 1.247.020-DF, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 15/10/2015, DJe 11/11/2015***

Esclarece que não é somente para aquele que atrasa algumas parcelas, mas sim, aquele que deixa sobrevir uma longa lista de débitos, levando a juízo tal cobrança, com isso o STJ percebendo a gravidade e a repercussão negativa desse devedor contumaz, bem como, o que ele causa a economia financeira do condomínio, entendeu ser aplicável a cumulação das sanções, conforme indicado acima.

Conforme verifica-se do julgado do STJ no REsp 1.247.020-DF, o condômino descumprindo reiteradamente o dever de contribuir para as despesas do condomínio (inciso I do art. 1.336 do CC), o condomínio poderá aplicar contra ele, além da multa moratória (§ 1º do art. 1.336 do CC), multa sancionatória em razão de comportamento “antissocial” ou “nocivo” (art. 1.337 do CC).

Outrossim, avançando na análise, pode se estender a interpretação do devedor contumaz ao condômino nocivo, ou “condômino antissocial”, tendo em vista estar clara a intenção do legislador do Código Civil de 2002, bem como o entendimento do STJ acima apontado, a intenção de aplicar uma sanção mais rígida ao condômino que ameaça a convivência harmônica em condomínio, entre várias outras gravidades, **tornando-se um condômino nocivo, pela insuportável convivência social dentro do condomínio.**

O condômino que se opor ao convívio social é denominado de **ANTI-SOCIAL**, que quer dizer contrário a sociedade, à organização, interesses da sociedade ou costumes.

É necessário frisar que o Código Civil aponta a proibição de *atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.* (parágrafo segundo):

O morador que não respeita a Função Social no âmbito Condominial, é compelido a arcar com multa, e se praticar por reiteradas vezes, é tido como antissocial, o qual poderá ser constrangido a pagar até o décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme disciplina o Código Civil:

Art. 1337. (...) Parágrafo único do CC: O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, **poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.**

Caso seja aplicada a multa e **mesmo assim** o infrator continue apresentando reiteradamente o comportamento ofensivo, a doutrina sustenta que **será possível que o condomínio ajuíze ação para expulsar o condômino antissocial.**

Como se vê no Enunciado 508 do Conselho da Justiça Federal justifica-se a exclusão do condômino antissocial, desde que a ulterior assembleia prevista na parte final do parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil delibere a propositura de ação judicial com esse fim, asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal.

Em face disso é cabível a extensão do parágrafo único do artigo 1.337 do Código Civil ao **devedor contumaz**, tornando-se um condômino antissocial, naqueles casos em que a inadimplência ocorre reiteradamente e de forma arbitrária, de maneira tal que acaba por restar comprometida gravemente a convivência harmônica do mesmo com os demais condôminos, causando prejuízos a solidariedade condominial e sua administração.

Corroborando o exposto a doutrina:

em caso de descumprimento do dever de contribuição pelas despesas condominiais, o Código Civil (arts. 1.336 e 1.337) impõe ao condômino inadimplente severas sanções de ordem pecuniária, na medida de sua recalcitrância. Inicialmente, a inadimplência das despesas condominiais ensejará o pagamento de juros moratórios de 1% ao mês, caso não convencionado outro percentual, e multa de até 2% sobre o débito (art. 1.336, § 1º, do CC). Independentemente desta sanção, verificada proposital reiteração do comportamento faltoso (o que não se confunde com o mero incumprimento involuntário de alguns débitos), o CC estabelece a possibilidade de o condomínio, mediante deliberação de ¾ (três quartos) dos condôminos restantes, impor ao devedor contumaz outras penalidades, também de caráter pecuniário, segundo gradação proporcional à gravidade e à repetição dessa conduta. Via de consequência, segundo dispõe o art. 1.337, caput e parágrafo único, do CC, a descrita reiteração do descumprimento do dever de contribuição das despesas condominiais, poderá ensejar, primeiro, uma imposição de multa pecuniária correspondente ao quádruplo do valor da respectiva cota condominial (500%) e, caso o comportamento do devedor contumaz evidencie, de fato, uma postura transgressora das regras impostas àquela coletividade (condômino antis-

social), comprometendo a própria solvência financeira do condomínio, será possível impor-lhe, segundo o mencionado quórum, a multa pecuniária correspondente de até o décuplo do valor da correlata cota condominial (1.000%)¹²⁰.

Com isso, nasce a possibilidade de haver uma maior sanção ao condômino contumaz, podendo até ser afastado da massa condominial, tendo em vista o seu comportamento reiterado em não honrar com o seu compromisso financeiro perante o condomínio, de forma arbitrária.

*E M E N T A: Apelação. Cobrança. Réu devedor de cotas condominiais. Imposição da multa prevista no artigo 1.337 do Código Civil. Improcedência. Apelação do Condomínio Autor. I - **O condômino que deixar de adimplir reiteradamente a importância devida a título de cotas condominiais poderá, desde que aprovada à sanção em assembleia por deliberação de 3/4 (três quartos) dos condôminos, ser obrigado a pagar multa em até o quintuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade da falta e a sua reiteração.** II - R. Sentença que julgou improcedente o pedido, ao fundamento de impossibilidade de o Réu efetuar o pagamento das cotas condominiais, eis que o valor das referidas cotas será estabelecido em liquidação da R. Sentença proferida no processo n.º 0446445-86.2012.8.19.0001. III - A inadimplência total do Réu não se justifica com a discussão acerca do valor da cota, haja vista que o ora Apelado permanece inadimplente desde abril/2010, sem contribuir para o rateio das despesas comuns, sequer, com os valores que entende devidos. IV - **Reforma da R. Sentença que se impõe, para que seja aplicada a sanção aprovada em Assembleia, obedecido o quórum legal. Inadimplência reiterada e contumaz, em relação ao pagamento dos débitos condominiais, a atrair a aplicação da sanção com base no art. 1.337, caput, do Código Civil.** V - Provimento do Recurso para reformar o R. Julgado, julgando parcialmente procedente o pedido para condenar o Réu ao pagamento da multa estabelecida na Assembleia Geral realizada em 19/11/2015, reservando-se, entretanto, esta Relatoria, si et in quantum, a nova apreciação do quantum em face do que está pendente de julgamento no processo n.º 0446445-86.2012.8.19.0001, inclusive ao número de vezes, haja vista o percentual dos Condôminos. (TJ-RJ - APL: 00538292920168190001 RIO DE JANEIRO CAPITAL 50 VARA CÍVEL, Relator: REINALDO PINTO ALBERTO FILHO, Data de Julgamento: 29/03/2017, QUARTA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 31/03/2017)*

O comportamento contumaz, muitas vezes proposital, viola completamente o pacto de convivência estabelecido na convenção, razão pela

qual deve ser punido por meio de pena pecuniária, a qual, neste caso específico, tem natureza compensatória ou reparatória.

Nos casos de inadimplemento “abusivo”, a aplicação da multa por comportamento antissocial deve ser precedida da aplicação da multa por descumprimento reiterado de deveres. Ou seja, em primeiro lugar, deve se aplicar a multa de cinco vezes o valor da taxa condominial. Caso a penalidade não cumpra com a sua finalidade e o condômino persista, sem justa causa, na conduta de inadimplente contumaz, deve-se aplicar a multa de dez vezes o valor da taxa.



Art. 1.338 do CC.: Resolvendo o condômino alugar área no abrigo para veículos, preferir-se-á, em condições iguais, qualquer dos condôminos a estranhos, e, entre todos, os possuidores.

6. DO ALUGUEL E VENDA DE GARAGEM

As unidades são propriedades exclusivas e autônomas e podem ser alienadas e gravadas livremente pelos seus proprietários, mesmo porque, não causam danos aos direitos dos demais condôminos. Com relação à sua unidade, o proprietário goza dos mesmos direitos do proprietário independente, e consoante Art. 1.335 do CC, tem o direito de usar, fruir e livremente dispor das suas unidades.

O Código Civil trata por “abrigo para veículo” (Arts. 1.331, § 1º e 1.338, ambos do CC), pelo qual deve-se compreender de forma ampla, destinando-os não apenas ao estacionamento de automóveis, mas de outros tipos de veículos, como motocicleta, bicicleta, caminhonetes, desde que seja respeitado a demarcação da vaga.

Dentre as áreas comuns do prédio, merecem destaque as vagas de garagem, malgrado a omissão do legislador na identificação de seu regime jurídico. Cuida-se do local em que o veículo fica estacionado dentro do abrigo para veículos (garagem), sendo certo que o acesso e saída de veículos deve ser livre. Sua utilização é regida pela Convenção de Condomínio, que às vezes concede ao condômino o direito de parar em qualquer vaga que estiver desocupada, ou em local

*demarcado pela unanimidade na Assembleia Geral dos condôminos*¹²¹.

Interprestando conjuntamente os artigos 1.331, § 1º e 1.338, ambos do CC, é possível afirmar-se que a natureza jurídica dos abrigos para veículos deverá constar no instrumento de instituição do condomínio, que poderá ser:

Coisa comum, incorporada à fração ideal de terreno da unidade autônoma sobre as áreas comuns, quando a sua utilização for facultada a todos os condôminos no espaço coletivo, assim como as demais partes das coisas comuns;

*(...), embora o tratamento como propriedade exclusiva, não se ergue em uma fração ideal específica de terreno, a caracterização da garagem ou espaço de estacionamento considera-se como acessório. No Registro Imobiliário, a área correspondente a este espaço será, de conformidade com os respectivos cálculos informativos da constituição do condomínio, lançada como área comum nas próprias matrículas das unidades autônomas, conjugada com as demais áreas comuns correspondentes*¹²².

Propriedade exclusiva quando lhe for atribuída específica fração ideal e individualizada em relação às demais vagas, será vinculada à unidade autônoma, como acessória, afetada a um condômino e atribuindo fração ideal de terreno, demarcada para fruição particular. **Pode ou não haver registro próprio no cartório de imóveis.**

A esse respeito:

Existem as áreas destinadas às vagas de garagem que são localizadas, demarcadas e normalmente numeradas, tendo saída para a via pública, de exclusiva titularidade da pessoa especificada, com fração ideal própria de terreno, e não como adendo ou conseqüência da unidade maior, que é o apartamento, ou conjunto, ou sala. Neste caso, a autonomia é completa, permitindo-se a venda separada do abrigo ou garagem separadamente do apartamento ou da unidade destinada à moradia ou a outro tipo de ocupação. Salienta-se que a venda ou locação a estranhos ao condomínio somente é permitida havendo autorização expressa na convenção condominial. Trata-se das unidades que se enquadram dentro da previsão dos artigos

121 FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: Direitos Reais** (vol. 5). 15. ed. rev., ampl. e atual.- Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. p. 693.

122 RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 6ª ed. rev., atual. e ampl. - Rio de Janeiro: Forense. 2018. p.79.

1.331, § 1º, e 1.338, ambos do Código Civil¹²³.

Por sua vez, assenta a Jurisprudência do STJ:

PROCESSO CIVIL. DIREITOS REAIS. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REINVIDICATÓRIA. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. VAGA NA GARAGEM. COISA REIVINDICANDA NÃO INDIVIDUALIZADA. IMPOSSIBILIDADE. 1. A ação reivindicatória (art. 1.228 do CC), fundada no direito de sequela, outorga ao proprietário o direito de pleitear a retomada da coisa que se encontra indevidamente nas mãos de terceiro, tendo como requisitos específicos: (i) a prova do domínio da coisa reivindicanda; (ii) a individualização do bem; e (iii) a comprovação da posse injusta. 2. Em condomínio edilício, a vaga de garagem pode ser enquadrada como: (i) unidade autônoma (art. 1.331, § 1º, do CC), desde que lhe caiba matrícula independente no Registro de Imóveis, sendo, então, de uso exclusivo do titular; (ii) direito acessório, quando vinculado a um apartamento, sendo, assim, de uso particular; ou (iii) área comum, quando sua fruição couber a todos os condôminos indistintamente. 3. A via da ação reivindicatória não é franqueada àquele que pretende obter direito exclusivo de vaga no estacionamento, quando este, na verdade, configura direito acessório da unidade autônoma ou área de uso comum, uma vez que, nessas hipóteses, inexistente requisito essencial ao seu ajuizamento, qual seja, a individualização do bem reivindicando. 4. No caso em exame, as vagas na garagem encontram-se na área comum do edifício ou são acessórias aos apartamentos, a depender do que regula a convenção do condomínio, o que se torna ainda mais evidente ante a ausência de matrícula autônoma no Registro de Imóveis, descabendo, por isso, o manejo da ação reivindicatória. 5. Recurso especial provido. (REsp 1152148/SE, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 13/08/2013, DJe 02/09/2013)

De acordo com Art. 1.338, é conferido ao condômino a prerrogativa de alugar área do abrigo para veículos, no entanto, o condômino tem direito de preferência em relação à terceiros, estranhos ao condomínio. Trata-se assim de uma limitação do direito de dispor de suas unidades, pelas qual terá a pessoa que já integra aquele agrupamento.

Caso haja mais de um condômino interessado, entre eles, concorrem em condições iguais entre eles.

A locação de abrigo para veículos é aplicável a qualquer tipo de vaga, seja como propriedade exclusiva (acessória) ou coisa comum. Cabe à

123
2018. p.78.

RIZZARDO, Arnaldo. Condomínio edilício e incorporação imobiliária. 6ª ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense.

convenção, definir a possibilidade de locação ou venda, conforme o seguinte enunciado do Conselho de Justiça Federal:

I Jornada de Direito Civil - Enunciado 91 *A convenção de condomínio ou a assembleia-geral podem vedar a locação de área de garagem ou abrigo para veículos a estranhos ao condomínio.*

Na locação, é estabelecido o direito de preferência, pelo qual, quaisquer dos condôminos terão preferência à terceiro, visando o resguardo a segurança do condomínio.

A convenção do condomínio deve regular a possibilidade ou vedação da locação da garagem, seja para condôminos ou para terceiros. A doutrina esclarece essa matéria controversa, consoante a seguir demonstrado:

*A leitura do artigo 1.338 conduz a ver um caráter disciplinador, dando uma ordem de preferência aos demais condôminos, e não a depreender regra garantidora de direito de locação. Nem está a proibição dentre as disposições, elencadas no artigo 1.334, que devam constar em cláusula obrigatória da convenção. Decorre, daí, a liberdade das partes em disporem a respeito. **Nessa dimensão, parece razoável concluir pela possibilidade em constar, na convenção, item coibindo a faculdade de dar a garagem em locação para pessoas não condôminas ou não residentes no edifício**¹²⁴.*

Muito embora não haja direito de preferência quanto à alienação, a jurisprudência tem fixado o seguinte entendimento:

IV Jornada de Direito Civil - Enunciado 320 do CJE: *O direito de preferência de que trata o art. 1.338 deve ser assegurado não apenas nos casos de locação, mas também na hipótese de venda da garagem.*

O proprietário não pode alienar, isto é, vender separadamente a fração ideal de suas partes comuns, ressalvando-se a possibilidade de alienação destacada de parte acessória, tais como as vagas de garagem, em primeiro lugar a condômino e, em segundo lugar a outras pessoas interessadas.

Quando a vaga da garagem for propriedade exclusiva, isto é, acessória e vinculada à unidade autônoma, é passível de alienação, ressalvado o direito de preferência como dito alhures, ainda que não possua registro

124
2018. p.66.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 6ª ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense.

imobiliário, havendo previsão no ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser a respectiva assembleia geral (§ 2.º do art. 1.339 do CC).

Quando a vaga de garagem for unidade autônoma, vinculada a uma fração ideal de terreno, possuindo matrícula própria no registro de imóveis, será passível de penhora, não prevalece a regra da impenhorabilidade do bem de família, conforme já sumulou o STJ:

Uma ressalva, a impenhorabilidade do bem de família não é oponível a dívida decorrente das despesas condominiais, de acordo com a Lei 8.009/90 em seu Art. 3º, inciso IV e Art. 1.715 do CC.

Se o condômino estiver em débito com o condomínio e o seu abrigo para veículos possuir matrícula própria, atento ao princípio da menor onerosidade, sugerimos que a execução se faça de modo menos gravoso para o executado (Art. 805 do CPC), ocorrendo a penhora se efetive num primeiro momento sobre a garagem, e em não sendo o valor decorrente da alienação judicial suficiente para saldar o passivo, posteriormente seja deliberada a propositura de ação de adjudicação compulsória sob a unidade autônoma.



Art. 1.339 do CC.: Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes as unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias.

§ 1º Nos casos deste artigo é proibido alienar ou gravar os bens em separado.

§ 2º É permitido ao condômino alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, só podendo fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser a respectiva *assembleia geral*.

7. DA INSEPARABILIDADE DOS DIREITOS ÀS PARTES COMUNS DA UNIDADE AUTÔNOMA

Às partes comuns são inseparáveis da sua unidade imobiliária. Com, isso, consoante a regra expressa no Art. 1.331 do CC, o solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

Por sua vez o Art. 1.339 do CC complementa esta regra, prevendo a impossibilidade de decompor às partes comuns de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes as unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias.

A proibição de se alienar, ou mesmo gravar separadamente umas e outras utilidades, está expressa no § 1º do mesmo artigo 1.339: “Nos casos deste artigo, é proibido alienar ou gravar os bens em separado.” Nem se encontraria alguma serventia a venda de uma coisa sem a outra. Quanto ao apartamento ou qualquer outro tipo de unidade, ficaria sem entrada, ou sem corredores, ou desprovido dos equipamentos que possibilitam o proveito. No pertinente às porções comuns, têm elas razão de sua existência em função das unidades usadas com exclusividade¹²⁵.

A propósito, o entendimento jurisprudencial

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. TAXAS CONDOMINIAIS. SUPOSTA ABUSIVIDADE. ÁREA INTERNA SOMADA COM UMA PROPORÇÃO DA ÁREA COMUM. FRAÇÃO IDEAL. AUSÊNCIA DE ABUSIVIDADE E/OU ILEGALIDADE NA FORMA DA COBRANÇA. É incontroverso que o inciso I do artigo 1.336 do Código Civil prevê que é dever do condômino contribuir com as despesas do condomínio «na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção» (conforme redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004). Perceba o que verbera o § 3º do artigo 1.331 do Código Civil (de 2002): «a cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio». Isso porque não há como dissociar, para esses fins, a fração interna com a área comum. Elas são somadas em ambos os casos para formar a fração ideal, inclusive para fins tributários. A dita «área comum» pertence ao mesmo tempo a todos, somando-se, proporcionalmente, à fração interna de cada unidade. Essa é a regra. Portanto, não há que se falar em ilegalidade e/ou abusividade de cobrança da taxa de condomínio, para unidades maiores, que tomo por base de cálculo a fração ideal. Apelação conhecida e desprovida. (TJ-DF 20160110719294 0020240-79.2016.8.07.0001, Relator: GILBERTO PEREIRA DE OLIVEIRA, Data de Julgamento: 19/04/2017, 3ª TURMA CÍVEL, Data de Publicação: Publicado no DJE : 02/05/2017 . Pág.: 502/512)

A vaga de garagem detém caráter acessório, e mesmo que tenha matrícula própria, é parte inseparável da fração ideal, senão vejamos:

*Agravo de Instrumento. Ação de cobrança de honorários advocatícios. Execução de sentença. **Penhora da vaga de garagem de apartamento. Apesar da matrícula individualizada, a vaga de garagem tem caráter acessório e continua a ser parte integrante e inseparável do apartamento residen-***

cial em condomínio vertical. *Decisão reformada. Recurso provido. (TJ-SP - AI: 20321591120138260000 SP 2032159-11.2013.8.26.0000, Relator: Francisco Occhiuto Júnior, Data de Julgamento: 13/02/2014, 32ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 14/02/2014)*

De igual modo, não é possível ao condômino locar sua unidade autônoma, e fazer eventualmente fazer uso das partes comuns. O Condômino, ao realizar um contrato de locação, cede parte dos direitos inerentes à propriedade, porém, é um direito que se exerce em função da coisa, e de acordo com a regra de que o acessório segue o principal, a propriedade condominial é *pro indiviso*.

Corroborando o exposto os ensinamentos de Maria Helena Diniz:

Os direitos de cada condômino às partes comuns (hall, salão de festa escada, elevador, escada, etc.) não podem ser separados de sua fração ideal, correspondente à unidade imobiliária autônoma. E os que tiver sobre esta alcançam as suas partes acessórias (p. ex. (...) depósito etc.). logo, diante desse princípio o condômino não pode alienar nem gravar (hipotecar) bens em separado, ou melhor, não pode vender nem gravar sua fração ideal alusiva às áreas comuns, sem que haja alienação ou oneração de sua unidade autônoma¹²⁶.

Porém, o §2º do Art. 1.339 permite aos condôminos alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, só podendo fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser a respectiva assembleia geral.

Nesse sentido, Jurisprudência:

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. FUNGIBILIDADE RECURSAL. AGRAVO REGIMENTAL. SÚMULA 83/STJ. VAGA DE GARAGEM AUTÔNOMA. INAPLICABILIDADE DO ART. 1339/CC.1. “A vaga de garagem que possui matrícula própria no registro de imóveis não constitui bem de família para efeito de penhora” (Súmula 449/STJ). 2. Estando o acórdão recorrido em conformidade com a jurisprudência deste Tribunal Superior, incide a Súmula 83 do STJ. 3. Não se aplica o art. 1339 do CC a boxe de estacionamento autonomamente registrado no registro de imóveis. 4. Embargos de declaração recebidos como agravo regimental, a que se nega provimento. (EDcl no Ag 1179583/PR, Rel. Ministra MARIA ISABEL

GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 15/05/2012, DJe 24/05/2012)

Por sua vez, corrobora a doutrina:

Excepcionalmente, a interdependência será mitigada pela possibilidade de alienação destacada de parte acessória em prol de outro condômino, como na venda de garagens. Mas, para que essa faculdade se concretize em favor de um estranho ao prédio, necessariamente constará do ato constitutivo do condomínio, desde que inexista oposição da Assembleia geral¹²⁷.

Uma vez efetivada a alienação da parte acessória da unidade autônoma, seja para condômino ou terceiro, ocorrerá uma mudança quanto às frações ideais, com isso, será necessário realizar a redistribuição das frações ideais correspondente a parte comum, bem como, em relação a parte acessória.

127 FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: Direitos Reais** (vol. 5). 15. ed. rev., ampl. e atual.- Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. p. 711



Art. 1.340 do CC.: As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.

8. A UTILIZAÇÃO DE PARTES COMUNS DE FORMA EXCLUSIVA E AS DESPESAS DECORRENTES

8.1 A UTILIZAÇÃO DE ÁREA COMUM DE FORMA INDIVIDUAL

De acordo com o enunciado 247 da III Jornada de Direito Civil do CJF é possível a utilização exclusiva de área “comum” que, pelas próprias características da edificação, não se preste ao “uso comum” dos demais condôminos.

O condômino que exerce o uso exclusivo de área comum não pode adquirir a fração ideal da área comum por usucapião. Veja, se a área é comum, trata-se em verdade de copropriedades, e portanto, o condômino que usa com exclusividade, é apenas um mero detentor de coisa comum, e jamais haverá a aquisição pelo instituto do usucapião, ainda que se alegue uso exclusivo, continuado e incontestada, ainda que haja o *animus domini*, não pode poder judiciário tolher o igual direito dos demais condôminos, que também possuem *animus domini* sobre aquela mesma área.

Não destoa desta tese Arnaldo Rizzardo:

Não se pense, porém, que é inviável o usucapião em área comum não edificada. Suponha-se que haja um espaço sem utilização comum, e que alguém construa ou passa a exercer a posse sobre esse espaço, de modo contínuo, pacífico, sem interrupção e sem oposição, por espaço de tempo suficiente ao reconhecimento do domínio. Nada impede que se reconheça a aquisição originária da propriedade. Entretanto, não se está subtraindo espaço de utilização de todos, envolvendo a construção. Simplesmente verifica-se a posse em um espaço sem destinação específica do condomínio. De igual modo, não se impede o usucapião de uma unidade de uso exclusivo, se preenchidos os requisitos próprios. Exercendo uma pessoa a posse por longo período de tempo, de modo apto ao completar o prazo de usucapião, decorre o direito ao reconhecimento do domínio, com a respectiva parte comum. Relativamente ao terraço, tem vingado certo entendimento da possibilidade de se manterem determinadas obras feitas por um condômino, se utilizado unicamente por ele, com a exclusão de outros consortes. Decorrido certo período de tempo, de dez anos comumente, por aplicação do prazo do artigo 1.242 do Código Civil, consolida-se o direito de manterem-se as modificações, mas reservado o direito à indenização em favor dos demais condôminos. Não que se equipare estritamente a situação à aquisição por usucapião, tanto que fica ressalvado o direito à indenização aos demais condôminos¹²⁸.

Seguem essa mesma linha, Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald:

Nada obstante exercite com exclusividade a posse de área comum do prédio, não poderá o condômino postular o reconhecimento da usucapião. O art. 3º da Lei nº 4.591/64 veda a prescrição aquisitiva ao coibir a utilização exclusiva de tais áreas por qualquer condômino. Dal poder-se afirmar que o morador que ocupe espaços comuns é mero detentor, pois apenas ocupará determinada área a título de tolerância do condomínio. É cediço que atos de permissão e tolerância não induzem à posse (art. 1.208 do CC)¹²⁹.

O princípio da boa-fé deve estar presente em qualquer relação jurídica, e inclusive junto aos condomínios. Ao lado das funções desse basilar princípio, temos os deveres anexos, que decorrem diretamente da sua aplicação.

Em relação aos condomínios, a doutrina sustenta a possibilidade de aplicação derivada do princípio da boa-fé objetiva, senão vejamos:

128 RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 6ª ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2018. p.70.

129 FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: Direitos Reais** (vol. 5). 15. ed. rev., ampl. e atual.- Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. p. 709.

Não obstante a proibição de aquisição da propriedade pela via da usucapião, no devido processo legal o magistrado poderá pronunciar a supressão, permitindo-se a qualquer condômino o direito de permanecer na posse da área comum, que ocupou por razoável período sem sofrer qualquer forma de oposição dos demais comunheiros. Pode-se conceituar a supressão como a situação do direito que, caso exercitado, geraria uma situação de desequilíbrio inadmissível entre as partes. O cerne do modelo jurídico “está na tutela da confiança da contraparte e a situação de aparência que o iludiu, perante o não exercício do direito”¹³⁰.

A boa-fé objetiva impõe nas relações jurídicas, o dever das partes se comportarem de forma coerente, ou seja, sem a adoção de atitudes que, por sua contrariedade indiquem desvio de comportamento de comportamento capaz de caracterizar deslealdade na conduta do agente.

*(...)12. Deveras, o princípio da confiança decorre da cláusula geral de boa-fé objetiva, dever geral de lealdade e confiança recíproca entre as partes, sendo certo que o ordenamento jurídico prevê, implicitamente, deveres de conduta a serem obrigatoriamente observados por ambas as partes da relação obrigacional, os quais se traduzem na ordem genérica de cooperação, proteção e informação mútuos, tutelando-se a dignidade do devedor e o crédito do titular ativo, sem prejuízo da solidariedade que deve existir entre ambos. 13. Assim é que o titular do direito subjetivo que se desvia do sentido teleológico (finalidade ou função social) da norma que lhe ampara (excedendo aos limites do razoável) e, após ter produzido em outrem uma determinada expectativa, contradiz seu próprio comportamento, incorre em abuso de direito encartado na máxima *nemo potest venire contra factum proprium*. (...) (REsp 1143216/RS, Rel. Ministro LUIZ FUX, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 24/03/2010, DJe 09/04/2010)*

Por sua vez, com a consolidação de determinada conduta continuada ou inércia qualificada de uma das partes pode criar uma legítima expectativa na outra parte de que a execução seja mantida na forma como vem sendo realizada ou de que determinada faculdade não seja exercida.

Trata-se da aplicação do fenômeno da “supressão” que corresponder a perda, supressão, ou limitação do direito de alguma das partes por ação positiva ou negativa diante de determinada característica.

Situação inversa é caracterizada pelo fenômeno do “*surrectio*” pela qual a outra parte acredita que em decorrência da ação ou omissão da outra conta gera, na outra, o sentimento da existência de um direito

Sobre esses institutos, esclarece a doutrina:

A expressão Verwirkung, também referida pela doutrina de países latinos como supressio ou caducidade, foi consagrada pela jurisprudência alemã a partir do fim da Primeira Guerra Mundial, para designar a inadmissibilidade de exercício de um direito pelo seu retardamento desleal. (...) Na Verwirkung, a inadmissibilidade do exercício do direito vem como consequência de ter a conduta omissiva – a inatividade, o retardamento – do titular deste direito gerado em outrem a confiança de que aquele direito não seria mais exercido. O que se tutela é também a confiança no comportamento coerente daquele que se retardou em fazer valer o seu direito. Tratando-se, portanto, de uma subespécie de venire contra factum proprium, um não exercício de uma situação jurídica subjetiva. Recentemente, fala-se também em Erwirkung ou surrectio, como surgimento de um direito em decorrência de haver sido tido como presente na realidade social. Trata-se do mesmo evento, mas visto pelo prisma inverso¹³¹.

Sobre a aplicabilidade de tais institutos aos condomínios, verifica-se na jurisprudência:

(...) 3. Constatou-se a configuração da supressio pelo decurso do prazo superior a 10 anos, sem exercício do direito com indícios suficientes de que não mais seria exercido (gerando expectativa) pelo condomínio. Sendo assim, a modificação de tal premissa, conforme pleiteada pelo recorrente, esbarra no óbice sumular n. 7 do Superior Tribunal de Justiça. (AgInt nos EDcl no AREsp 1054558/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/03/2018, DJe 03/04/2018)

DIREITO CIVIL. VIZINHANÇA. CONDOMÍNIO COMERCIAL QUE ADMITE UTILIZAÇÃO MISTA DE SUAS UNIDADES AUTÔNOMAS. INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTO POR CONDÔMINO QUE CAUSA RUÍDO. INDENIZAÇÃO DEVIDA. DANO MORAL FIXADO EM QUANTUM RAZOÁVEL.

- O exercício de posições jurídicas encontra-se limitado pela boa-fé objetiva. Assim, o condômino não pode exercer suas pretensões de forma anormal ou exagerada com a finalidade de prejudicar seu vizinho. Mais especificamente não se pode impor ao vizinho uma convenção condomi-

nial que jamais foi observada na prática e que se encontra completamente desconexa da realidade vivenciada no condomínio.

- A 'suppressio', regra que se desdobra do princípio da boa-fé objetiva, reconhece a perda da eficácia de um direito quando este longamente não é exercido ou observado.

- Não age no exercício regular de direito a sociedade empresária que se estabelece em edifício cuja destinação mista é aceita, de fato, pela coletividade dos condôminos e pelo próprio Condomínio, pretendendo justificar o excesso de ruído por si causado com a imposição de regra constante da convenção condominial, que impõe o uso exclusivamente comercial, mas que é letra morta desde sua origem.(...).(REsp 1096639/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/12/2008, DJe 12/02/2009)

CONDOMÍNIO. ÁREA COMUM. PRESCRIÇÃO. BOA-FÉ. Área destinada a corredor, que perdeu sua finalidade com a alteração do projeto e veio a ser ocupada com exclusividade por alguns condôminos, com a concordância dos demais. Consolidada a situação há mais de vinte anos sobre área não indispensável à existência do condomínio, é de ser mantido o statu quo. Aplicação do princípio da boa-fé (suppressio). Recurso conhecido e provido.(REsp 214.680/SP, Rel. Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, QUARTA TURMA, julgado em 10/08/1999, DJ 16/11/1999, p. 214)

Consoante os julgados em havendo prolongado comportamento omissivo dos demais condôminos, como se não mais quisessem exercer o direito sobre a área comum, criando a expectativa, justificada pelas circunstâncias, da permanência dessa situação.

8.2 AS DESPESAS RELATIVAS AO USO EXCLUSIVO DE PARTES COMUNS

A utilização de áreas comuns de forma exclusiva é corriqueira na vida cotidiana dos condomínios, e admitida pela lei prevendo que as despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.

É preciso não perder de vista o enunciado 247 da III Jornada de Direito Civil do CJP, que corrobora o Art. 1.340 do CC, possibilitando a possível a utilização exclusiva de área «comum» que, pelas próprias características da edificação, não se preste ao «uso comum» dos demais condôminos.

Muito embora pareça haver uma violação ao princípio constitucional da igualdade (Art. 5º da CF/88), o Art. 1.340 consagra o princípio da vedação ao enriquecimento sem causa, pois não haveria equidade na obrigação de um condômino assumir despesas que em nada lhe servem, seja de forma imediata ou mediata, mas apenas a um grupo reduzido de condôminos.

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DECLARATÓRIA COM PEDIDO DE REPETIÇÃO DO INDÉBITO. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. RATEIO. DESPESAS. UNIDADE COM ACESSO PÚBLICO. O art. 1.336 do CC/02 estabelece que as despesas do condomínio sejam rateadas na proporção das áreas de cada unidade (primeira parte do caput), ressalvado disposição expressa na convenção (segunda parte do caput) que pode, assim, prever o rateio pelo número de unidades. O art. 1.340, sem ressalva, dispõe que as despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve de modo que tais gastos sejam destacados no rateio para não onerar quem por eles não responde - Circunstância dos autos em que convenção atende ao ditame do art. 1.340 do CC/02 sendo expressa as lojas não se sujeitam às despesas comuns ou despesas de condomínio previstas no art. 15; a decisão recorrida anulou a decisão da assembleia que decidiu pela cobrança; as razões pelas quais o critério foi adotado não elidem o direito expresso na convenção; e se impõe reforma da sentença. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. CABIMENTO. A cobrança indevida implica no dever de restituição dos valores recebidos indevidamente, nos termos do art. 876 do Código Civil - Circunstância dos autos em que se impõe a repetição dos... valores na forma simples. SUCUMBÊNCIA. Sucumbência redimensionada. RECURSO PROVIDO. (TJ-RS - AC: 70076552157 RS, Relator: João Moreno Pomar, Data de Julgamento: 27/02/2018, Décima Oitava Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 02/03/2018)

Portanto, o dever de concorrer com as despesas decorrentes do uso exclusivo de um bem condominial tem como base a utilização exclusiva do bem comum por um ou mais condôminos.

Logo, o encargo existirá se presente o binômio uso-benefício, critério consagrado na doutrina nacional e na jurisprudência, vedando-se o **enriquecimento ilícito sem causa**.



Art. 1.341 do CC.: A realização de obras no condomínio depende:

I - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos;

II - se úteis, de voto da maioria dos condôminos.

§ 1º As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

§ 2º Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembleia, que deverá ser convocada imediatamente.

§ 3º Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembleia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

§ 4º O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

Art. 1.342 do CC.: A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.

Art. 1.343 do CC.: A construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos.

9. DAS OBRAS EM CONDOMÍNIO

Para fins didáticos, englobamos neste presente capítulo:

- **Benfeitorias:** a realização de benfeitorias no condomínio está regulada pelo art. 1.341, exigindo, para cada caso, um número maior ou menor de votos para aprovação;
- **Realização de obras nas partes comuns em acréscimo às já existentes** (art. 1.342): a realização de obras nas partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos e não podem prejudicar a utilização das partes próprias ou das partes comuns pelos demais condôminos;
- **Construção de novo pavimento (art. 1.343):** depende da aprovação da unanimidade dos condôminos;

Insta considerar sobretudo que o código regulou de forma minuciosa tão somente a realização de obras nas partes comuns da edificação; por outro lado, ao condômino que queira realizar obras em sua unidade autônoma, deve, necessariamente, se ater ao preceito do Art. 1.336, II do CC, que determina a vedação de reformas que comprometam a segurança da edificação.

Por consectário lógico, as obras que não alterarem a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas e não comprometam a segurança da edificação podem ser realizadas desde que não prejudique ou atente contra as normas da Convenção e do Regimento Interno, e não prejudique a Saúde, Segurança e Sossego dos demais moradores.

Art. 1.341 do CC.: A realização de obras no condomínio depende:

I - se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos;

II - se úteis, de voto da maioria dos condôminos.

§ 1º As obras ou reparações necessárias podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino.

§ 2º Se as obras ou reparos necessários forem urgentes e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembleia, que deverá ser convocada imediatamente.

§ 3º Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que importarem em despesas excessivas, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembleia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos.

§ 4º O condômino que realizar obras ou reparos necessários será reembolsado das despesas que efetuar, não tendo direito à restituição das que fizer com obras ou reparos de outra natureza, embora de interesse comum.

9.1 DAS BENFEITORIAS

Por benfeitorias entende-se aquelas obras que se realizam no condomínio para embelezá-lo, melhorá-la ou conservá-la, excluindo-se os acréscimos.

Existe um rol legal pelo qual é possível verificar se determinadas benfeitorias podem ser consideradas voluptuárias, úteis ou necessárias, a luz do Art. 96 do CC. Conceituando e exemplificando cada uma das categorias, temos:

9.1.1 VOLUPTUÁRIAS:

São as benfeitorias de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor (Arts. 96§1º e 1.341, I ambos do CC). Por exemplo: Substituição do piso comum de um edifício por mármore, a construção de uma piscina, sauna, quadra de tênis, entre outros.

Voluptuárias denominam-se as que trazem mero deleite ou recreio, não aumentando o uso habitual, ainda que tornem mais agradável o condomínio e tenham elevado valor. Revelam-se nos ajardinamentos, nos enfeites, na colocação de már-

*more nos pisos ou de granito nas paredes, na construção de piscina, de quadra de tênis, de sauna*¹³².

9.1.2 ÚTEIS:

são úteis as benfeitorias que aumentam ou facilitam o uso do bem (Arts. 96§2º e 1.341, II ambos do CC). Como exemplo, podemos citar: conserto, reparo ou instalação de portões eletrônicos, gás centralizado e encanado, cobertura de espaço de estacionamento, adaptação da entrada para cadeirantes, instalação de circuito interno de monitoramento, entre outros;

(...)4.- Considerando-se como úteis as benfeitorias que “aumentam a capacidade de uso da coisa, tornando-a mais produtiva ou de utilização mais fácil”, tem-se como tais os armários embutidos e carpete instalados no imóvel. (...) (REsp 845.247/PR, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/06/2010, DJe 18/06/2010)

*Já as úteis são as que aumentam ou facilitam o uso, e, nesta classe, estão a colocação de portões eletrônicos; a introdução de gás centralizado e encanado; a cobertura dos espaços de estacionamento; a adaptação das entradas com rede de visores; a instalação de banheiros junto à piscina; a construção de churrasqueiras no salão de festas; a compra de cabinas de segurança*¹³³.

9.1.3 NECESSÁRIAS:

São necessárias as obras que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore. Exemplificando temos o: conserto e reparos em tubulações, telhados, vigas, colunas de um edifício, entre outros.

Nos termos do art. 1.341, de acordo com cada tipo de benfeitoria a ser realizada no condomínio, prevê-se um quórum correspondente:

¹³² RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio edilício e incorporação imobiliária*. 6ª ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense. 2018. p.92.

¹³³ RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio edilício e incorporação imobiliária*. 6ª ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense. 2018. p.92.

As obras voluptuárias consideradas de embelezamento ou deleite, necessitam da concordância de 2/3 (dois terços) dos condôminos (Arts. 96§1º e 1.341, I ambos do CC);

As benfeitorias úteis que aumentam ou facilitam o uso do bem, precisam do voto da maioria dos condôminos (Arts. 96§2º e 1.341, II ambos do CC);

As obras ou reparações necessárias, que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore, podem ser realizadas, independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino (Arts. 96§3º e 1.341, §1º ambos do CC);

Se as obras ou reparos necessários que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore forem **urgentes** e importarem em despesas excessivas, determinada sua realização, o síndico ou o condômino que tomou a iniciativa delas dará ciência à assembleia, que deverá ser convocada imediatamente (Arts. 96§3º e 1.341, §2º ambos do CC);

Não sendo urgentes, as obras ou reparos necessários, que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore **importarem em despesas excessivas**, somente poderão ser efetuadas após autorização da assembleia, especialmente convocada pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos (Arts. 96§3º e 1.341, §3º ambos do CC);

De acordo com o exposto, para a realização de benfeitorias consideradas **voluptuárias**, de mero luxo ou recreio, sua realização, e consequente rateio na taxa condominial, depende da aprovação de dois terços dos condôminos (art. 1.341, I);

Por sua vez, a realização e consequências jurídicas das benfeitorias úteis, de facilitação do seu uso, dependem de voto da **maioria** dos condôminos (cinquenta por cento mais um);

Quando a benfeitoria a ser realizada for considerada necessária, ou seja, deve ser feita para evitar perda ou deterioração do imóvel, a lei a subdivide da seguinte forma:

- As benfeitorias **necessárias não dependem de prévia aprovação, a menos que importem em despesas excessivas e não sejam consideradas urgentes**, podendo ser realizadas independentemente de autorização, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino (art. 1.341, § 1º);
- As benfeitorias **necessárias, urgentes e que importam em despesas excessivas**, em decorrência da urgência, pode ser determinada sua realização pelo síndico ou o condômino. Aquele que tomou a inicia-

tiva (síndico ou condômino) dará ciência à assembleia, que deverá ser convocada imediatamente (art. 1.341, § 2.º);

- As benfeitorias **necessárias, porém, não urgentes, que importem em despesas excessivas**, somente poderão ser efetuadas somente após autorização da assembleia. Deverá ser convocado, portanto, uma assembleia especialmente para tratar do assunto, pelo síndico, ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos (art. 1.341, § 3º);

Para considerar uma despesa excessiva, deve-se levar em conta o vulto das despesas, a dimensão do edifício bem como a sua natureza, sua qualificação o volume global da obra, o orçamento anual, entre outros, assim, deve-se observar a natureza do caso concreto para saber uma benfeitoria importa em despesas excessivas.

Se o condômino assume a iniciativa pela realização da benfeitoria em favor do condomínio, realizando obras e reparos de caráter necessário, prestigiando o interesse comum, e em decorrência da urgência, deverá ser reembolsado das despesas que efetuar. No entanto, se realizar obras de interesse comum, mas que não sejam urgentes, ou ainda possuindo o caráter de benfeitoria útil ou voluptuária, não terá direito à restituição dos valores gastos (art. 1.341, § 4º).

O direito à reposição dos gastos restringe-se às obras necessárias, mesmo que não urgentes. Se necessárias, impunha-se a realização. Não se tem como essencial, daí, a prévia autorização. Mais cedo ou mais tarde seriam efetuadas. Por isso o direito à reposição dos custos. Se desnecessárias, embora o benefício advindo ao condomínio, e mesmo com base no enriquecimento sem causa, não assiste a indenização, já que decorreram de ato de espontânea vontade do condômino.¹³⁴

Vejamos alguns exemplos jurisprudenciais acerca das benfeitorias em condomínios edilícios:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE CONHECIMENTO. TAXA EXTRA DE CONDOMÍNIO. FUNDO DE OBRA. LEGALIDADE. DEVOLUÇÃO. INDEFERIMENTO. APROVAÇÃO DE REFORMA.

134
2018. p.93.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 6ª ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense.

INOBSERVÂNCIA DO QUÓRUM MÍNIMO. SUSPENSÃO DA COBRANÇA. SENTENÇA MANTIDA. 1. *Apelações contra sentença proferida em ação de conhecimento, com pedidos de declaração de ilegalidade de taxa extra, instituída para realização de reforma de fachada de Condomínio residencial.* 2. *É legal a instituição de taxa extra, para a formação de fundo de obra, ou seja, de capital para a realização de reforma estrutural na fachada do prédio. Se, porém, a aprovação da obra não conta com o quórum mínimo de 2/3 dos moradores, como exige a Convenção do Condomínio, deve ser suspensa a cobrança da taxa extra, até nova deliberação em assembleia geral, tomada em consonância com o que prescreve a norma coletiva.* 3. *“A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.”* (art. 1.342 do Código Civil). 4. *Jurisprudência: “A realização de obras no condomínio, se voluptuárias, ou em partes comuns, caracterizadas como acréscimos às já existentes, depende do voto de dois terços dos condôminos. Inteligência dos art. 1.341 e 1.342 do Código Civil.”* (20130020222899AGI, Relator José Divino De Oliveira, 6ª Turma Cível, DJE 12/11/2013) 5. Recursos improvidos (TJ-DF - APC: 20130111779903, Relator: JOÃO EGMONT, Data de Julgamento: 01/07/2015, 2ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 07/07/2015 . Pág.: 570)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CIVIL. OBRAS ÚTEIS, NECESSÁRIAS OU VOLUPTUÁRIAS NOS CONDOMÍNIOS. POSSIBILIDADE DE CONTINUIDADE DE OBRAS ÚTEIS E NECESSÁRIAS. DESNECESSIDADE DE QUÓRUM ESPECIAL. POSSIBILIDADE DE TAXA EXTRA PARA REALIZAÇÃO DE OBRAS NECESSÁRIAS E ÚTEIS. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. 1. *Quando estiverem provadas nos autos, devem-se reconhecer as obras úteis e necessárias no condomínio, conforme, art. 96 do CC.* 2. *A continuidade das obras do contrato nº 0109.17 está de acordo com o art. 1.341 do Código Civil, o qual diz que a realização de obras em condomínio dependerá de votação dos condôminos em quórum a ser exigido de acordo com a natureza das benfeitorias.* 3. *Conforme convenção condominial, para a execução das obras úteis e necessárias o quórum deliberativo necessário é o simples.* 4. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (TJ-DF 07024065420188070000 DF 0702406-54.2018.8.07.0000, Relator: ROBSON BARBOSA DE AZEVEDO, Data de Julgamento: 13/06/2018, 5ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 25/06/2018 . Pág.: Sem Página Cadastrada.)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CIVIL. PEDIDO DE TUTELA

COM CARÁTER ANTECEDENTE. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. SUSPENSÃO DE OBRAS DE SUBSTITUIÇÃO DE REDE HIDRÁULICA E DE INSTALAÇÃO DE HIDRÔMETROS INDIVIDUAIS. AUSÊNCIA DE QUÓRUM. LIMINAR CONCEDIDA. IRRESIGNAÇÃO DO CONDOMÍNIO RÉU. *Agravante que pretende a reforma da decisão agravada, para retomada de obra alegada como necessária - substituição da rede hidráulica de água potável -, aprovada pela maioria dos condôminos em assembleia. Alegação de urgência na execução da obra. Aduz ser opcional a instalação dos hidrômetros individuais. Apresentação de parecer técnico, unilateralmente produzido, que concluiu que a canalização de água potável do prédio e o sistema de prevenção de incêndios estão completamente comprometidos. Agravado que sustentou que o laudo de autovistoria constatou que o edifício se encontra em condições de adequadas de uso no que diz respeito à sua estrutura, segurança e conservação. Tutela cautelar requerida em caráter antecedente - artigo 305 do CPC de 2015. **Parecer técnico que aponta que o atual estado da rede hidráulica de água potável do edifício traz graves riscos à coletividade de modo geral. Obra com caráter de benfeitoria necessária. Maioria simples - quórum alcançado. Periculum in mora e verossimilhança das alegações. Instalação dos hidrômetros individuais também aprovada em assembleia. Legislação federal que torna obrigatória a medição individualizada nos novos condomínios.** Proteção ao consumidor, sustentabilidade e interesse da coletividade. Cassação da decisão. PROVIMENTO DO RECURSO.(TJ-RJ - AI: 00459157720178190000 RIO DE JANEIRO CAPITAL 7 VARA CÍVEL, Relator: ANDRE EMILIO RIBEIRO VON MELENTOVYTCH, Data de Julgamento: 31/10/2017, VIGÉSIMA PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL)*

VOTO DO RELATOR EMENTA – CONDOMÍNIO – DECLARATÓRIA DE NULIDADE ASSEMBLEAR C.C. RESTITUIÇÃO DE VALORES – Parcial procedência – Obras objeto da deliberação assemblear impugnadas que não se enquadram no conceito de necessárias (além de vedação na convenção condominial)– **Inobservância do quórum qualificado – ArtS. 1.341, I E 1.352, ambos do Código Civil – Nulidade da deliberação corretamente decretada, assim como a condenação do condomínio à restituição, em favor dos autores, dos valores pagos indevidamente, em razão das obras referidas** – Sentença mantida – Recurso improvido. (TJ-SP - APL: 00212979320138260071 SP 0021297-93.2013.8.26.0071, Relator: Salles Rossi, Data de Julgamento: 21/09/2017, 20ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Data de Publicação: 25/09/2017)

APELAÇÃO. CONDOMÍNIO. ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA. A modificação da forma de cobrança estipulada na convenção de condomínio exige o quórum qualificado de 2/3 dos condôminos. Inteligência do art. 1.351 do Código Civil. **Coleta de assinaturas fora da assembleia para alcançar o quórum necessário**

configura manobra que frustra a finalidade da assembleia, impedindo a livre discussão e deliberação conjunta no momento da votação da proposta. Taxa de obras novas também modificou a forma de cobrança estipulada na convenção condominial e deveria ter sido aprovada por quórum qualificado. Reforma parcial da sentença. RECURSO DA AUTORA PARCIALMENTE PROVIDO. RECURSO DO RÉU NÃO PROVIDO. (TJ-SP 00017411820158260045 SP 0001741-18.2015.8.26.0045, Relator: Berenice Marcondes Cesar, Data de Julgamento: 08/05/2018, 28ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 09/05/2018)

CONDOMÍNIO EDILÍCIO Administração Ação declaratória de nulidade de assembleia condominial Alegação de irregularidades na assembleia Realização da assembleia em época diversa da prevista na convenção do condomínio que não acarreta sua nulidade - **Aprovação de projeto envolvendo a realização de obras necessárias e úteis sem a observância do quórum legal Nulidade da assembleia quanto à aprovação do projeto de reforma Cobrança indevida do rateio extra Direito dos autores à restituição das quantias pagas** Ação parcialmente procedente - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJ-SP - APL: 00858285920098260224 SP 0085828-59.2009.8.26.0224, Relator: Alexandre Marcondes, Data de Julgamento: 08/04/2014, 3ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 08/04/2014)

CONDOMÍNIO. AÇÃO ANULATÓRIA DE ASSEMBLEIA. PLAYGROUND. ÁREA DE ENTRETENIMENTO INFANTIL PREEXISTENTE. OBRAS DE MELHORIA. QUORUM. VOTAÇÃO PELA MAIORIA. 1. Não é benfeitoria voluptuária mas útil a obra de reestruturação e melhoria do playground de condomínio de grande porte e densidade de moradores, posto que prevista na constituição do condomínio a área de entretenimento infantil, sendo essencial não só a sua existência como também o funcionamento satisfatório e seguro dos equipamentos que o guarnecem. 2. **Tratando-se de melhoria que constitui benfeitoria útil é inexigível quórum especial, podendo a deliberação ser tomada pela maioria dos condôminos ou dos presentes, em segunda convocação (Código Civil, artigo 1.341, II, c.c. artigo 1.353).** Sentença reformada. Recurso provido para julgar a ação improcedente. (TJ-SP 10002940420158260004 SP 1000294-04.2015.8.26.0004, Relator: Felipe Ferreira, Data de Julgamento: 08/01/2018, 37ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Data de Publicação: 08/01/2018)

Art. 1.342 do CC.: *A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.*

9.2 DA REALIZAÇÃO DE OBRAS NAS PARTES COMUNS EM ACRÉSCIMO ÀS JÁ EXISTENTES

O condomínio, em assembleia, com a aprovação mínima de dois terços dos votos dos condôminos, fica autorizado a realizar obras de acréscimo, que venham a aumentar ou facilitar a utilização das áreas comuns, destinadas a todos os titulares de unidades.

Podem os condôminos deliberarem pela realização de obras com o objetivo de facilitar ou aumentar a utilização das partes comuns já existentes. Para tanto, dependerá da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.

Para a execução de tais obras em partes comuns, é imprescindível a **aprovação de dois terços dos votos dos condôminos**. Como exemplos, podemos citar um aumento na área dos jardins, ou ainda ampliação do salão de festas, da área de lazer.

*DIREITO CIVIL. OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. CONDOMÍNIO. CONVENÇÃO. MULTA. EXTINÇÃO. APROVAÇÃO EM ASSEMBLEIA. INSTALAÇÃO DE COBERTURA EM EDIFÍCIO. QUORUM. **I - A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, a exemplo da instalação de cobertura na parte traseira de edifício, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos. II - Admite-se que assembleia geral extraordinária trate de assuntos relacionados a obras sempre que houver necessidade ou o exigirem os interesses gerais e houver previsão na convenção do condomínio. III - Negou-se provimento ao recurso.** (TJ-DF - APC: 20120111372787, Relator: JOSÉ DIVINO DE OLIVEIRA, Data de Julgamento: 09/03/2016, 6ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 17/03/2016 . Pág.: 338)*

*Ação de nunciação de obra nova. Extensão de estabelecimento comercial em área comum de condomínio. Apelação desprovida. **1. Resta incontroverso que a obra foi realizada na área comum da sauna e com o fechamento de uma pas-***

sagem para a piscina. 2. Dispõe o art. 1.342 CC que a realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns. 3. Nesse contexto, o quórum necessário para a aprovação da obra não foi atingido, eis que apenas 15 condôminos de um total de 400 unidades compareceram à assembleia geral extraordinária e aquiesceram com a obra. 4. Apelação a que se nega provimento. (TJ-RJ - APL: 00124569020138190205 RIO DE JANEIRO CAMPO GRANDE REGIONAL 6 VARA CÍVEL, Relator: HORACIO DOS SANTOS RIBEIRO NETO, Data de Julgamento: 03/03/2015, DÉCIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 05/03/2015)

Da redação final do dispositivo em comento, extrai-se um comando importante, do qual não são permitidas construções nas partes comuns, “suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns”.

Conforme lembra Arnaldo Rizzardo¹³⁵, “(...) esses acréscimos ou ampliações dependem da utilidade e do benefício que trazem, ficando sempre na dependência dos órgãos municipais, e não podendo resultar em prejuízo às unidades privadas, e mesmo às demais áreas comuns”. O condomínio e a consultoria jurídica em condomínios devem atuar preventivamente, orientando-os a procederem a busca e regularização junto aos órgãos municipais

Art. 1.343 do CC.: A construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos.

9.3 DA CONSTRUÇÃO DE UM NOVO PAVIMENTO

O código prevê no Art. 1.343 do CC a possibilidade de construção de outro pavimento ou edifício, dependendo da aprovação unânime dos condôminos, pois envolve a utilização de coisa comum, diminuindo as respectivas frações ideais.

Muito embora não haja previsão, acompanhamos a lição de Arnaldo Rizzardo, afirmando que essas novas “(...) proporções das partes comuns ou

das novas unidades deverão ser inicialmente oferecidas para a aquisição pelos condôminos, que já são titulares das unidades"¹³⁶.

Consigne-se que a construção de um novo pavimento, na maioria dos casos, implica em redefinição das frações ideais, devendo ser recalculado diante desse acréscimo realizado com a anuência unânime de todos os proprietários.

9.4 NORMAS DA ABNT

A Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, é uma entidade privada e sem fins lucrativos, e tem sua utilidade pública reconhecida pelo governo federal por meio da Lei nº 4.150, de novembro de 1962, e é responsável pela elaboração de guias e princípios técnicos internacionalmente aceitos e alicerçada em uma estrutura técnica e de auditores multidisciplinares, garantindo credibilidade, ética e reconhecimento dos serviços prestados.

CONSERVAÇÃO E REFORMA PREDIAL		
ABNT <u>5674:2012</u>	NBR	Esta Norma estabelece os requisitos para a gestão do sistema de manutenção de edificações. A gestão do sistema de manutenção inclui meios para: a) preservar as características originais da edificação; b) prevenir a perda de desempenho decorrente da degradação dos seus sistemas, elementos ou componentes; Edificações existentes antes da vigência desta Norma devem se adequar ou criar os seus programas de manutenção atendendo ao apresentado nesta Norma. Os anexos desta Norma apresentam exemplos de modelos não restritivos ou exaustivos a serem adaptados em função das características específicas da edificação.
ABNT <u>16280:2014</u>	NBR Emenda <u>1:2015</u>	Reforma em edificações — Sistema de gestão de reformas — Requisitos
ABNT <u>15968:2011</u>	NBR	Esta Norma especifica o perfil I de competência para o pedreiro de vedação, alvenaria estrutural, revestimento vertical externo, revestimento horizontal (contrapiso/piso) e revestimento vertical interno e para o encarregado de pedreiro de obras.
MEDIDAS DE PROTEÇÃO E COMBATE AO INCÊNDIO		
ABNT <u>11742:2003</u>	NBR	Porta corta-fogo para saída de emergência
ABNT <u>14276:2006</u>	NBR	Brigada de incêndio – Requisitos

136
2018. p.96.

RIZZARDO, Arnaldo. Condomínio edilício e incorporação imobiliária. 6ª ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense.

<u>ABNT</u> <u>NBR</u> <u>14277:2005</u>	Instalações e equipamentos para treinamento de combate a incêndio – Requisitos
<u>ABNT</u> <u>NBR</u> <u>16642:2017</u>	Conjunto de mangueira semirrígida e acessórios para combate a incêndio
<u>ABNT</u> <u>NBR</u> <u>12693:2013</u>	Esta Norma estabelece os requisitos exigíveis para projeto, seleção e instalação de extintores de incêndio portáteis e sobre rodas, em edificações e áreas de risco, para combate a princípio de incêndio.
EMERGÊNCIA	
<u>ABNT</u> <u>NBR</u> <u>9077:2001</u>	Esta Norma fixa as condições exigíveis que as edificações devem possuir, com relação as saídas de emergência em edifícios.
<u>ABNT</u> <u>NBR</u> <u>14880:2014</u>	Esta Norma especifica uma metodologia para manter livres da fumaça, através de pressurização, as escadas de segurança que se constituem, na porção vertical, da rota de fuga dos edifícios, estabelecendo conceitos de aplicação, princípios gerais de funcionamento e parâmetros básicos para o desenvolvimento do projeto.
<u>ABNT</u> <u>NBR</u> <u>10898:2013</u>	Esta Norma especifica as características mínimas para as funções a que se destina o sistema de iluminação de emergência a ser instalado em edificações ou em outras áreas fechadas, na falta de iluminação natural ou falha da iluminação normal instalada.
PLAYGROUNDS	
<u>ABNT</u> <u>NBR</u> <u>16071-1:2012</u>	Esta norma aplica-se aos seguintes equipamentos, para uso em escolas, creches, áreas de lazer públicas (praças, parques e áreas verdes), restaurantes, buffets infantis, shopping centers, condomínios, hotéis e outros espaços coletivos similares: balanços, escorregadores, gangorras, carrosséis, paredes de escalada, playgrounds, plataformas multifuncionais, “brinquedão” (kid play) e redes espaciais.
ÁGUA, ESGOTO, TUBULAÇÕES E PISCINAS	
<u>ABNT</u> <u>NBR</u> <u>5626:1998</u>	Esta Norma estabelece exigências e recomendações relativas ao projeto, execução e manutenção da instalação predial de água fria. As exigências e recomendações aqui estabelecidas emanam fundamentalmente do respeito aos princípios de bom desempenho da instalação e da garantia de potabilidade da água no caso de instalação de água potável.
<u>ABNT</u> <u>NBR</u> <u>6493:1994</u>	Esta Norma fixas as condições exigíveis para o emprego de cores na identificação de tubulações para a canalização de fluidos e material fragmentado ou condutores elétricos, com a finalidade de facilitar a identificação e evitar acidentes.
<u>ABNT</u> <u>NBR</u> <u>8160:1999</u>	Esta Norma estabelece as exigências e recomendações relativas ao projeto, execução, ensaio e manutenção dos sistemas prediais, de esgoto sanitário, para atenderem às exigências mínimas quanto à higiene, segurança e conforto dos usuários, tendo em vista a qualidade destes sistemas
<u>ABNT</u> <u>NBR</u> <u>15527:2007</u>	Esta Norma fornece os requisitos para o aproveitamento de água de chuva de coberturas em áreas urbanas para fins não potáveis.

<u>ABNT</u> <u>NBR</u> <u>14011:2015</u>	Esta Norma especifica os requisitos mínimos para aquecedores instantâneos de água e torneiras elétricas, cobertos pela ABNT NBR 16305, utilizados em edificações cujas instalações elétricas de baixa tensão e hidráulicas de água fria e quente tenham sido projetadas e executadas respectivamente conforme as ABNT NBR 5410, ABNT NBR 5626 e ABNT NBR 7198.
<u>ABNT</u> <u>NBR</u> <u>10818:2016</u>	Esta Norma estabelece os requisitos mínimos para que a qualidade da água de piscina garanta sua utilização de maneira segura, sem causar prejuízo à saúde e ao bem-estar do usuário.
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	
<u>ABNT</u> <u>NBR</u> <u>5410:2004</u> <u>Versão</u> <u>Corrigida:2008</u>	Esta Norma estabelece as condições a que devem satisfazer as instalações elétricas de baixa tensão, a fim de garantir a segurança de pessoas e animais, o funcionamento adequado da instalação e a conservação dos bens.
<u>ABNT</u> <u>NBR</u> <u>5419-</u> <u>1:2015</u>	Esta norma estabelece os requisitos para a determinação de proteção contra descargas atmosféricas.
<u>ABNT</u> <u>NBR</u> <u>12483:2015</u>	Esta Norma especifica os requisitos para os chuveiros elétricos cobertos pela ABNT NBR 16305, que são utilizados em edificações cujas instalações elétricas de baixa tensão e hidráulicas de água fria e quente tenham sido projetadas e executadas, respectivamente, conforme as ABNT NBR 5410, ABNT NBR 5626 e ABNT NBR 7198.
ACESSIBILIDADE	
<u>ABNT</u> <u>NBR</u> <u>9050:2015</u>	Esta Norma estabelece critérios e parâmetros técnicos a serem observados quanto ao projeto, construção, instalação e adaptação do meio urbano e rural, e de edificações às condições de acessibilidade.
FACHADAS	
<u>ABNT</u> <u>NBR</u> <u>13755:2017</u>	Esta Norma estabelece as condições exigíveis para projeto, execução, inspeção e aceitação de revestimentos de paredes externas e fachadas com placas cerâmicas ou pastilhas assentadas com argamassa colante.
EQUIPAMENTOS DE PROTEÇÃO	
<u>ABNT</u> <u>NBR</u> <u>16489:2017</u>	Esta Norma estabelece recomendações e orientações sobre a seleção, uso e manutenção de sistemas de proteção individual contra quedas (SPIQ) para uso no local de trabalho para prevenir e/ou reter quedas de uma altura.
<u>ABNT</u> <u>NBR</u> <u>13712:1996</u>	Esta Norma estabelece os princípios gerais para a padronização de luvas de proteção confeccionadas em couro ou tecido.
<u>ABNT</u> <u>NBR</u> <u>16046:2012</u>	Esta Norma especifica os requisitos mínimos para fabricação de redes de proteção para edificações
<u>ABNT</u> <u>NBR</u> <u>16076:2016</u>	Esta Norma especifica métodos de ensaio psicofísicos com seres humanos para medir, analisar e reportar a atenuação sonora de protetores auditivos.

<u>ABNT</u> <u>NBR</u> <u>16295:2014</u>	Esta Norma é aplicável a: luvas isolantes e luvas isolantes de proteção sem divisão para os quatro dedos, que são normalmente usadas em conjunto com luvas de proteção vestidas sobre as luvas isolantes para prover proteção mecânica; luvas isolantes e luvas isolantes de proteção sem divisão para os quatro dedos, utilizáveis sem as luvas de proteção.
<u>ABNT</u> <u>NBR</u> <u>16603:2017</u> <u>Versão</u> <u>Corrigida:2017</u>	Esta Norma estabelece os requisitos e os métodos de ensaio para calçados projetados como equipamento de proteção individual, com finalidade de isolamento elétrico em instalações elétricas de baixa tensão até 500 V, em condições secas.
VIDROS	
<u>ABNT</u> <u>NBR</u> <u>14925:2003</u>	Esta Norma fixa os requisitos exigíveis para unidades envidraçadas resistentes ao fogo, que contêm vidro transparente ou translúcido, para uso em edificações.
ESQUADRIAS	
<u>ABNT</u> <u>NBR</u> <u>10821-</u> <u>1:2017</u>	Esta Norma define os termos empregados na classificação de esquadrias externas e internas utilizadas em edificações e na nomenclatura de suas partes.
ACÚSTICA	
<u>ABNT</u> <u>NBR</u> <u>10152:2017</u>	Esta Norma estabelece: procedimento para execução de medições de níveis de pressão sonora em ambientes internos a edificações; procedimento para determinação do nível de pressão sonora representativo de um ambiente interno a uma edificação; procedimento e valores de referência para avaliação sonora de ambientes internos a edificações, em função de sua finalidade de uso; valores de referência de níveis de pressão sonora para estudos e projetos acústicos de ambientes internos a edificações, em função de sua finalidade de uso.
<u>ABNT</u> <u>NBR</u> <u>10152:2017</u>	Esta Norma estabelece: procedimento para execução de medições de níveis de pressão sonora em ambientes internos a edificações; procedimento para determinação do nível de pressão sonora representativo de um ambiente interno a uma edificação; procedimento e valores de referência para avaliação sonora de ambientes internos a edificações, em função de sua finalidade de uso; valores de referência de níveis de pressão sonora para estudos e projetos acústicos de ambientes internos a edificações, em função de sua finalidade de uso.
AR- CONDICIONADO	
<u>ABNT</u> <u>NBR</u> <u>16655-</u> <u>1:2018</u>	Esta Parte da ABNT NBR 16655 descreve os requisitos mínimos do projeto, fabricação e instalação dos suportes de fixação das unidades externas em qualquer aplicação de unidades compactas e divididas com capacidade de até 18 kW (60 000 BTU/h), e descreve os procedimentos para assegurar que a instalação, o desempenho, a operação e a confiabilidade satisfaçam o usuário final.

ELEVADORES		
ABNT	NBR	NM
313:2007		
Esta Norma especifica os requisitos para o acesso e uso seguros e independentes de elevadores por pessoa, incluindo pessoas com as deficiências mencionadas na Tabela B. 1 do Anexo B.		
ABNT	NBR	
16083:2012		
Manutenção de elevadores, escadas rolantes e esteiras rolantes – Requisitos para instruções de manutenção.		
ABNT	NBR	
15597:2010		
Requisitos de segurança para a construção e instalação de elevadores - Elevadores existentes - Requisitos para melhoria da segurança dos elevadores elétricos de passageiros e elevadores elétricos de passageiros e cargas		

Muito embora o Código Civil não faça qualquer menção à essa entidade, tem sua aplicabilidade aos condomínios edilícios prevista no Art. 53 da Lei 4.591/1964, e cotidianamente reafirmado pelo poder judiciário¹³⁷.

137. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. OBRIGAÇÃO DE FAZER. SUBSTITUIÇÃO DE ESQUADRIAS METÁLICAS DAS JANELAS. EXIGÊNCIA DE APRESENTAÇÃO DE PLANO DE REFORMA POR PROFISSIONAL HABILITADO. ABNT. NORMA TÉCNICA ABNT N° 16.280/2014. ASSEMBLÉIA CONDOMINIAL. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. 1. Trata-se de recurso interposto contra sentença de improcedência do pedido inicial, no qual os autores pleitearam a condenação do Condomínio para autorizar a troca de esquadrias enferrujadas que estão dificultando a movimentação das janelas do apartamento. 2. A Convenção de Condomínio (fls. 41/57) prevê que é terminantemente vedado ao condômino realizar obras que possam afetar a segurança das estruturas (art. 7º, alínea 'n', item nº 3), seguindo o que dispõe o art. 1.336 do Código Civil. 3. A questão central da discussão se fundamenta pela recusa do recorrente em apresentar projeto nos termos das normas vigentes, em especial, a NBR n° 16.280, para que seja analisado e aprovado pelos demais condôminos em Assembleia deliberativa. 4. Ademais, as obras em fachadas prediais, ainda que corresponda à troca de esquadrias de mesmas características das anteriormente instaladas, requerem o cumprimento das normas técnicas descritas na NBR 16.280/2014, devendo ser elaborado o projeto detalhado da obra, acompanhado por profissional habilitado (engenheiro civil ou arquiteto), e realizado por empresa capacitada. 5. Destarte, na Assembleia Geral de Condomínio de 24/10/2013 ficaram estabelecidas as condições para substituição das esquadrias, a serem trocadas durante a recuperação da fachada do prédio, previamente contratada pelo condomínio, e às expensas do proprietário de cada apartamento, considerando-se seu estado de conservação, desde que não altere a forma e a cor da fachada do edifício, das partes e esquadrias externas, conforme estabelecido em lei. 6. Ressalta-se que a assembleia condominial corresponde à expressão de vontade dos condôminos e possui caráter normativo e vinculante perante estes, cabendo ao síndico fazer cumprir as determinações constantes da assembleia e da Convenção de Condomínio, consoante artigo 1.348 do Código Civil. 7. Recurso CONHECIDO, mas IMPROVIDO. Sentença mantida pelos seus próprios fundamentos. 8. Custas processuais e honorários advocatícios pelo recorrente vencido, estes últimos fixados em R\$ 300,00 (trezentos reais), nos termos do artigo 20, § 4º, do CPC, com a súmula de julgamento servindo de acórdão, na forma do artigo 46 da Lei nº 9.099/95 e arts. 12, inciso IX, 98 e 99 do Regimento Interno das Turmas Recursais.

JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS. NORMAS PREVISTAS EM ASSEMBLÉIA. EXIGÊNCIA DE USO DE TELA MOSQUITEIRO. TELA QUE NÃO SE PRESTA À SEGURANÇA DOS MORADORES E ANIMAIS. OBRIGATORIEDADE DE OBSERVÂNCIA DAS NORMAS DA ABNT. IMPOSSIBILIDADE. CARÁTER RECOMENDATÓRIO. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. 1. A súmula de julgamento servirá de acórdão, consoante disposto no artigo 46 da Lei nº 9.099/95. Recurso próprio, regular e tempestivo. 2. Insurge-se o réu contra a sentença que afastou, em parte, a deliberação da Assembleia Geral Extraordinária do dia 24/11/2016 para permitir que a autora continue a utilizar a rede de proteção de nylon, afastando-lhe qualquer penalidade imposta em razão da utilização de tal rede em sua varanda. 3. Em suas razões recursais, alega que a tela de nylon utilizada pela recorrida não atende ao comando das normas da ABNT, o que expõe os condôminos a risco. Sustenta que a manutenção da sentença pode gerar desdobramentos, de forma que outros moradores podem querer colocar telas de nylon em suas varandas. Pugna, pois, pela reforma da sentença, a fim de que se faça valer a decisão da Assembleia Geral, permitindo-se o uso apenas de tela mosquiteira. Subsidiariamente, caso se entenda pela legalidade do uso de tela de nylon pela autora, que obedeça ao disposto nas normas da ABNT. Contrarrazões apresentadas (ID 1614697). 4. Sem razão o recorrente. A assembleia condominial corresponde à expressão de vontade dos condôminos e possui caráter normativo e vinculante perante estes, cabendo ao síndico fazer cumprir as determinações constantes da Assembleia e da Convenção de Condomínio, consoante artigo 1.348 do Código Civil. Precedente: (Acórdão n.886993, 20140110971794ACJ, Relator: JOÃO LUIS FISCHER DIAS 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal, Data de Julgamento: 31/07/2015, Publicado no DJE: 08/09/2015. Pág.: 268). Todavia, no caso dos autos, a determinação prevista em assembleia fere o princípio da razoabilidade, sendo possível ao Poder Judiciário, nessas hipóteses, atuar a fim de evitar abusos e arbitrariedades, conforme previsto na sentença. O uso de tela de proteção tem por finalidade evitar a queda, principalmente, de crianças e animais. Sendo a autora tutora de felinos, se mostrou necessário, para a segurança de seus animais, a instalação de telas de nylon. As telas aprovadas em assembleia, por sua vez, apenas se destinam a impedir a entrada de mosquitos e pequenos insetos no recinto onde instaladas, não se prestando à segurança, de forma que são inservíveis à autora. Possível concluir, pois, que o modelo de tela de proteção aprovado em assembleia não se presta ao seu objetivo, que é proteger moradores e animais, não sendo possível que se condene a autora a utilizar rede de proteção que efetivamente não lhe fornece (e nem aos seus animais) a segurança necessária. Quanto ao pedido subsidiário, novamente sem razão o recorrente. Não se pode compelir a autora quanto ao cumprimento das normas da ABNT, tendo em vista a ausência de previsão

normativa para tanto. **As normas da ABNT funcionam, no caso dos autos, como mera recomendação, desprovidas de caráter coercitivo.** 5. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. 6. Custas recolhidas. Condeno o recorrente vencido ao pagamento de honorários advocatícios ao patrono da recorrida no importe de 10% (dez por cento) sobre o valor corrigido da causa (Literalidade do artigo 55 da Lei 9.099/1995). INDENIZAÇÃO – DANOS MORAIS – Autora que adquiriu apartamento, em andar térreo, com área privativa, e o recebeu munido de duas caixas de efluentes, não previstas e em desacordo com as normas técnicas, pelo que pretende indenização – Inobservância da norma NBR 8160 da ABNT, que veda a colocação de caixas de inspeção ou poços de visita em ambientes pertencentes a uma unidade autônoma, quando estas recebam despejos de outras unidades – Prestação de informação em memorial descritivo, ademais, que é imprestável, vez que aleatória (prevendo que “caso necessário, a caixa poderá ser construída”) – Redação não condizente com o direito do consumidor, que estabelece a necessidade de prestação de informações claras e precisas aos adquirentes de produtos e serviços – Abusividade e ilegalidade configuradas – Danos morais devidos – ‘Quantum’ de R\$ 20.000,00 que se mostra adequado ao caso concreto, cumprindo a ambos os aspectos da indenização por danos morais – Ônus da sucumbência invertido – RECURSO PROVIDO. (TJSP; Apelação 1053978-34.2016.8.26.0576; Relator (a): Angela Lopes; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José do Rio Preto - 6ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/10/2017; Data de Registro: 18/12/2017)

CONDOMÍNIO – Ação de obrigação de fazer – Desfazimento de obra em unidade autônoma – Sentença de extinção do processo sem resolução do mérito fundada na perda superveniente do interesse processual – Condenação do réu ao pagamento dos encargos de sucumbência – Apelo do réu – Ausência de comunicação da obra ao condomínio – Infringência ao Regulamento Interno e à NBR-16280 – Honorários advocatícios de sucumbência – Exigibilidade – Princípio da causalidade – Pedido de redução – Descabimento – Fixação de acordo com o disposto no artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil – Sentença mantida – Apelação desprovida (TJSP; Apelação 1005264-32.2015.8.26.0009; Relator (a): Carlos Henrique Miguel Trevisan; Órgão Julgador: 29ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional IX - Vila Prudente - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 08/11/2017; Data de Registro: 08/11/2017)



Art. 1.344 DO CC.: Ao proprietário do terraço de cobertura incumbem as despesas da sua conservação, de modo que não haja danos às unidades imobiliárias inferiores.

10. DO TERRAÇO DE COBERTURA

Via de regra, o terraço de cobertura é propriedade comum, e em assim sendo, deverá ser assegurado o livre acesso e uso, respeitadas as especificações da convenção ou disposição contrária da convenção, consoante Art. 1.351§5º do CC.

Em sendo propriedade comum, as despesas para a sua conservação são de todos os condôminos.

Porém, se pelas próprias características da edificação o terraço de cobertura não se preste ao uso comum, autoriza-se a utilização exclusiva do bem, conforme o já citado enunciado 247 da III Jornada de Direito Civil do CJF.

A destinação do terraço de cobertura como propriedade comum, ou de utilização exclusiva dependerá do ato de instituição e constituição do Condomínio.

Na instituição do condomínio deverá vir expresso, se pelas características da edificação o terraço de coberturas nos condomínios, poderá seu uso ser atribuído à uma unidade condominial que fica no último an-

dar. Diante da ausência, deve-se presumir que o terraço de cobertura é de propriedade comum, e conforme vimos, as despesas de sua conservação é atribuído à todos.

Porém, quando terraço de cobertura for atribuído à uma unidade autônoma, a este proprietário do terraço de cobertura incumbem as despesas da sua conservação, de modo que não haja danos às unidades imobiliárias inferiores (Art. 1.344 do CC).

A esse respeito, eis o entendimento doutrinário:

Se a cobertura for destinada a um particular, a sua conservação a este se transmite - compensando-se benefícios e sacrifícios -, arcando ele com obras de conservação, capazes de evitar danos aos demais moradores, tais como infiltrações nos pavimentos inferiores (art. 1.344 do CC).

Para nós, aquele que usa com exclusividade o terraço, não é titular de um direito exclusivo, que poderá ser inclusive perpétuo, mas, no entanto, não é o proprietário. Reforça esse entendimento a jurisprudência do STJ:

RECURSO ESPECIAL - PRETENSÃO DE ANULAR ASSEMBLÉIA CONDOMINIAL QUE, POR MAIS DE DOIS TERÇOS DOS VOTOS, EXPLICITOU A IMPOSSIBILIDADE DE O USO EXCLUSIVO DE ÁREA COMUM (TERRAÇO) SER TRANSMITIDO A TERCEIROS, ASSIM COMO IMPÔS CONTRIBUIÇÃO PECUNIÁRIA PELO EXERCÍCIO DE TAL DIREITO, DE MODO A ALTERAR SITUAÇÃO CONSOLIDADA POR MAIS DE TRINTA ANOS - RECONHECIMENTO DA IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. INSURGÊNCIA DOS DEMANDANTES. 1. Hipótese em que os condôminos, proprietários da unidade mais alta do edifício, a quem foram conferidos o uso exclusivo de área comum (terraço) por ocasião da especificação condominial - cujo exercício prolonga-se por mais de trinta anos -, pretendem o reconhecimento da nulidade da assembleia de condomínio que, por mais de dois terços dos votos, explicitou a impossibilidade de transmissão de tal direito por ato inter vivos ou causa mortis, bem como impôs contribuição não inferior à taxa condominial pelo correlato exercício. 1.1. Ação julgada improcedente pelas instâncias ordinárias, ao fundamento de que as alterações, além de se encontrarem arrimadas em quórum legal suficiente, não obstaram o uso da área comum, conforme concedido no ato instituidor. 1.2. A mera explicitação de que o uso exclusivo do terraço não é transmissível a terceiros, além de convergir com a natureza transitória do instituto, não frustra qualquer expectativa do condômino beneficiado. Entretanto, a superveniente exigência de uma remuneração pelo uso (não inferior à taxa condominial), após o transcurso de mais de trinta anos de exercício sem contraprestação de ordem pecuniária (apenas de conservação e

manutenção) destoa da boa-fé objetiva que deve permear as relação jurídica sub judice. 2. A destinação da área comum, em princípio, é definida necessariamente pela convenção condominial, de modo a refletir, naquele momento, a vontade dos condôminos. Tal destinação, é certo, pode ser eventualmente alterada por meio de assembleia, denotando, assim, além da transitoriedade de tal estipulação, a necessária atuação dos demais envolvidos de modo a viabilizar o exercício do direito (Artigos 1351 do Código Civil e 9º da Lei n. 4.591/61). Assim, não se afigura possível atribuir feições de direito real ao uso exclusivo de área comum. A alteração da convenção de condomínio, apenas explicitando que o direito de uso privativo do terraço não poderá ser transferida por ato intervivos ou causa mortis, além de não frustrar qualquer expectativa do condômino beneficiado, já que preserva o direito de uso enquanto perdurar a sua propriedade, é consentânea com a própria natureza transitória do instituto. Do contrário, estar-se-ia consolidando, em verdade, os direitos inerentes à propriedade de área comum nas mãos de um dos condôminos, o que destoa dos contornos gizados no § 2º do artigo 1331 do Código Civil. 3. Em se tratando de relação contratual sui generis, o comportamento dos contratantes deve, igualmente, pautar-se pelos princípios da probidade e da boa-fé objetiva, com observância destacada dos deveres de lealdade e de confiança entre si. 3.1. Nessa medida, a alteração do direito de uso exclusivo de área comum conferido a algum condômino somente se aperfeiçoará se não frustrar as legítimas expectativas auferidas pelas partes envolvidas, provenientes não só da conclusão do contrato (convenção), como também de sua execução (Artigo 422 do Código Civil). 3.2. A superveniente imposição de pagamento de determinada quantia não só limita ou condiciona o uso do terraço, alterando, por si só, uma situação inegavelmente consolidada no tempo (trinta anos), mas também, a considerar o valor da contraprestação, pode, por via transversa, perfeitamente inviabilizar o próprio exercício do direito subjetivo de uso conferido aos condôminos beneficiados. 3.3. A legítima perspectiva dos proprietários beneficiados, consistente no uso privativo e permanente do terraço, responsabilizando-se, tão-somente, pelas despesas provenientes desta área (conservação, limpeza, etc.), é oriunda do proceder convencional do condomínio, que, durante longos e seguidos anos, reconheceu a suficiência da contraprestação assim exigida, deixando (ou renunciando tacitamente) de exercer o direito de instituir a pretendida contribuição de ocupação. 4. Recurso Especial parcialmente provido. (REsp 1035778/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 05/12/2013, DJe 03/03/2015)

Muito embora pareça haver uma violação ao princípio constitucional da igualdade (Art. 5º da CF/88), interpretando o conjuntamente os Arts. 1.340 e 1.344, fica expresso a vedação ao enriquecimento sem causa, pois não haveria equidade, se o condomínio assumisse a obrigação de manutenção e conservação do terraço de cobertura, se os demais condôminos não usufruem de tal parte da edificação.

Se houver danos às unidades inferiores, a responsabilidade civil por eventuais danos será do condômino que não promoveu a conservação do terraço, pois há norma legal impondo este dever.

A esse respeito, a doutrina corrobora:

Corolário dessa regra é que, se houver danos às unidades inferiores proveniente do “modo de conservação do terraço de cobertura” incumbirá ao proprietário o dever de reparar. Essa obrigação de providenciar os reparos é ampla e em todos os sentidos, se a de prover as obras de reparação necessárias, com ainda a que pressupõe o dever de indenizar o prejuízo acarretados. É verdade, que essa consequência jurídica, que decorre da aplicação e de uma interpretação teleológica do dispositivo supra, pode extrapolar a esfera condominial, vindo a situar-se nas questões de vizinhança, tratadas no Código Civil, no Capítulo V do Título III, do Livro III – Da Propriedade em que se acham devidamente regulamentadas. (...), no que concerne a proteção dos direitos dos proprietários dos apartamentos inferiores. Podem assim ser invocadas quaisquer das tutelas jurídicas porquanto estão protegendo um só direito e orientadas no mesmo sentido¹³⁸.



Art. 1.345 DO CC.: *O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.*

11. DOS DÉBITOS DA UNIDADE

Os débitos de natureza condominial, se caracterizam por serem *propter rem*, isto é, acompanham o próprio imóvel, e, por isso, o adquirente da unidade irá responder pelas obrigações pendentes em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios, conforme o Art. 1.345 do CC.

Cuida-se de débitos que não obrigam somente os condôminos presentes ou atuais, assim como o terceiro adquirente, sendo classificadas como obrigações propter rem, vinculando a obrigação à titularidade da unidade que se insere no bem imóvel (art. 1.345 do CC). Isto é, o novo proprietário suportará perante o prédio as despesas efetivadas pelo alienante, incluindo-se aí os encargos moratórios. Daí a indispensabilidade do exame pelo oficial do RGI da certidão de quitação de despesas condominiais. De qualquer modo, o interesse prevalecente é o da coletividade de receber os recursos para o pagamento de despesas indispensáveis e inadmissíveis, podendo o credor escolher o que mais prontamente poderá cumprir com a obrigação, ficando ressalvado ao adquirente o direito de interpor ação regressiva em face do alienante a fim de reaver tais valores, sob pena de enriquecimento sem causa por parte deste¹³⁹.

Com isso, os débitos do alienante que se encontrem em aberto, junto ao condomínio, poderão ser cobrados do adquirente do imóvel. Nesse sentido, decidiu o STJ:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. EXECUÇÃO DE SENTENÇA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS EM FACE DO ANTIGO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL. ALIENAÇÃO DO BEM NO CURSO DA EXECUÇÃO. INOCORRÊNCIA DE SUBSTITUIÇÃO PROCESSUAL. DESISTÊNCIA DA EXECUÇÃO. PROPOSITURA DE NOVA AÇÃO DE COBRANÇA CONTRA OS ATUAIS PROPRIETÁRIOS. LIMITES SUBJETIVOS DA COISA JULGADA. OFENSA AO ART. 267, V, DO CPC. INOCORRÊNCIA. DÍVIDA CONDOMINIAL. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. (...) 2. Consoante o princípio da **obrigação propter rem**, responde pela contribuição de pagar as cotas condominiais, na proporção de sua fração ideal, aquele que possui a unidade e que, efetivamente, exerce os direitos e obrigações de condômino. 3. **O adquirente de imóvel em condomínio responde pelas cotas condominiais em atraso, ainda que anteriores à aquisição, ressalvado o seu direito de regresso contra o antigo proprietário.** (...) (REsp 1119090/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 22/02/2011, DJe 02/03/2011)

RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. APLICAÇÃO DO CPC/73. AÇÃO DE COBRANÇA. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. DESPESAS CONDOMINIAIS. NATUREZA PROPTER REM. CONSTRIÇÃO. IMÓVEL GERADOR DA DÍVIDA. POSSIBILIDADE. (...) 2. A obrigação propter rem, em razão de decorrer da titularidade de um direito real, ostenta os atributos da sequela e da ambulatoriedade. 3. **O débito condominial, de natureza propter rem, é indispensável para a subsistência do condomínio, cuja saúde financeira não pode ficar ao arbítrio de mudanças na titularidade dominial.** 4. **A finalidade da obrigação propter rem é garantir a conservação do bem ao qual ela é ínsita.** 5. **A obrigação de pagamento dos débitos condominiais alcança os novos titulares do imóvel que não participaram da fase de conhecimento da ação de cobrança, em razão da natureza propter rem da dívida** (...) (REsp 1653143/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/05/2017, DJe 22/05/2017)

Acerca da responsabilidade do promissário comprador pelo paga-

mento dos débitos condominiais, o STJ, ao julgar o REsp 1345331/RS em Recurso Representativo de Controvérsia, (**Tema 886**), disponível no **Informativo de Jurisprudência nº 560**, fixou entendimento com força vinculante de que o próprio promissário-comprador obrigue-se pelos encargos condominiais a partir do instante em que entrar na posse e fruição do imóvel, malgrado ainda não tenha efetuado o registro imobiliário

PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. CONDOMÍNIO. DESPESAS COMUNS. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO A REGISTRO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR OU PROMISSÁRIO COMPRADOR. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA. 1. Para efeitos do art. 543-C do CPC, firmam-se as seguintes teses: a) *O que define a responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não é o registro do compromisso de compra e venda, mas a relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão na posse pelo promissário comprador e pela ciência inequívoca do condomínio acerca da transação.* b) *Havendo compromisso de compra e venda não levado a registro, a responsabilidade pelas despesas de condomínio pode recair tanto sobre o promitente vendedor quanto sobre o promissário comprador, dependendo das circunstâncias de cada caso concreto.* c) *Se ficar comprovado: (i) que o promissário comprador se imitira na posse; e (ii) o condomínio teve ciência inequívoca da transação, afasta-se a legitimidade passiva do promitente vendedor para responder por despesas condominiais relativas a período em que a posse foi exercida pelo promissário comprador.* 2. No caso concreto, recurso especial não provido. (REsp 1345331/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 08/04/2015, DJe 20/04/2015)

Ao julgar desta forma, o STJ refirma que a obrigação decorrente dos débitos que concernem a unidade autônoma possui natureza *propter rem*, ou seja, características entre direitos pessoais patrimoniais e direitos reais.

A jurisprudência dos tribunais tem aplicado o entendimento consolidado do STJ. Vejamos um exemplo:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. OBRIGAÇÕES CONDOMINAIS. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL EM FASE DE CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO. PROMITENTES COMPRADORES. NÃO COMPROVAÇÃO DA IMISSÃO NA POSSE. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO. RECURSO DESPROVIDO. 1. Hipótese em que a construtora pretende que

os promitentes compradores sejam responsabilizados pelo pagamento de cotas e encargos condominiais em atraso. 2. A determinação da obrigação de pagamento das obrigações condominiais de imóvel novo não é definida pela mera celebração do contrato de promessa de compra e venda do bem, mas pela disponibilidade do imóvel, a partir da respectiva imissão do adquirente na posse do bem. Esse é o entendimento firmado pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça em sede de Recurso Especial (nº 1.345.331/RS) afetado à sistemática dos recursos repetitivos, nos termos do art. 1036 e seguintes do Código de Processo Civil. 3. O promitente comprador, portanto, torna-se responsável pelas despesas condominiais a partir do efetivo recebimento das chaves, momento em que fica imitido na posse do imóvel. Em período anterior, a obrigação de pagamento dos encargos condominiais é da construtora. 4. Ausente a comprovação de que os promitentes compradores tenham sido imitidos na posse do imóvel, não restou configurada a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais. 5. Apelação conhecida e desprovida. Sentença mantida. (TJ-DF 20170110091090 DF 0002926-86.2017.8.07.0001, Relator: ALVARO CIARLINI, Data de Julgamento: 31/10/2018, 3ª TURMA CÍVEL, Data de Publicação: Publicado no DJE : 16/11/2018 . Pág.: 231/236)



Art. 1.346 DO CC.: É obrigatório o seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, total ou parcial.

12. DO SEGURO DO EDIFÍCIO

A contratação de seguro para as hipóteses de incêndio, ou destruição total ou parcial da edificação, visa a estabilidade e solidez da edificação, e é obrigatória à luz do **Art. 1.346, do CC**.

Trata-se de exigência legal, e visa assegurar a vida e o patrimônio dos condôminos, pois a ocorrência de sinistro afeta a todos. Nesse sentido, a doutrina reafirma sua importância, consoante a Lição de Caio Mário da Silva Pereira:

“Os condôminos são ainda obrigados ao seguro do edifício contra os riscos de incêndio, terremoto, ciclone ou outro acidente físico semelhante. Não podem deixar de efetuar o seguro, sendo livre no regime anterior a forma global ou destacada [N.A.: Código Civil, art. 1.346]. Se aquela fosse a adotada, o edifício seria objeto de um seguro único, respondendo cada condômino pela sua quota no prêmio, ad instar das demais despesas do prédio. Neste caso, o seguro cobriria o prédio em sua totalidade, abraçando, portanto, as unidades autônomas e as partes comuns”¹⁴⁰.

140 PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**: 11. ed. rev., atual. e ampli. segundo a legislação vigente – Rio de Janeiro : Forense, 2017. P. 116

A responsabilidade pela contratação e em mantê-lo em dia, é do síndico, que deverá observar a abrangência das cláusulas, a fim de assegurar que o seguro contratado abranja as hipóteses legais.

CIVIL - APELAÇÃO CÍVEL - CONDOMÍNIO - SÍNDICO - NÃO PAGAMENTO DE PARCELA DO SEGURO - CANCELAMENTO DA APÓLICE - RESPONSABILIDADE - ATOS LESIVOS AO CONDOMÍNIO - OCORRÊNCIA - RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. I - A teor do que dispõe o art. 22, § 1º, "f" da Lei nº 4.591/64, o síndico tem o dever legal de prestar contas à assembleia de condôminos. II - In casu, a então síndica e aqui recorrente ainda estava na função quando chegou o boleto da segunda parcela do seguro e a mesma não efetuou o pagamento, fato que ensejou o cancelamento da apólice. III - Assim, quando não determinou o pagamento da segunda parcela do seguro, bem como não prestou contas de forma plena de sua gestão, cometeu a recorrente um ato ilícito, sendo que de seu ato gerou um dano ao condomínio. IV - Recurso a que se nega provimento. (TJ-ES - APL: 00043302420098080035, Relator: JORGE HENRIQUE VALLE DOS SANTOS, Data de Julgamento: 15/07/2014, TERCEIRA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 25/07/2014)

A inobservância desde dever por parte do síndico, pode gerar a sua destituição por irresponsabilidade frente ao condomínio (Art. 1.348, IX do CC). Corroborar o exposto, Arnaldo Rizzardo:

*Sendo a contratação desse seguro obrigação do síndico, **poderá ele responder civil e criminalmente pela ocorrência de sinistro de incêndio, se não tiver celebrado o contrato.** Ou seja, caso ocorra o sinistro de incêndio no edifício e inexistindo seguro contratado para esse fim, aos moradores/condôminos facultar-se ingressar em juízo contra o síndico, visando o ressarcimento dos prejuízos advindos da omissão¹⁴¹.*

O legislador determina neste inciso sob exame a contratação de seguro, referindo-se tão somente as coberturas básicas, que abrangem normalmente prejuízos em caso de incêndio, explosão, fumaça e queda de aeronaves. Também é possível contratar outras coberturas adicionais para proteger ainda mais o condomínio.

A imposição, ao síndico, de realizar o seguro da edificação estará limitado ao seguro obrigatório previsto no Art. 1.346? é evidente que sim: se a convenção não

141
2018. p. 174.

RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio edilício e incorporação imobiliária*. 6. Ed. rev. atual. e ampl. - Rio de Janeiro: Forense,

dispuser diferentemente, basta, ao síndico, cumprir a lei, realizando o seguro previsto. Entretanto, é conveniente, e é comum que se assim proceda nas grandes edificações, a realização, pelo menos, dos seguros de danos elétricos e de responsabilidade civil. O primeiro deles para prevenir a queima de motores elétricos, bombas, equipamentos de elevadores etc., e o outro especialmente para garantir o pagamento de indenizações a que o condomínio possa ser chamado a responder e que podem derivar de acidentes no edifício, furtos nas partes comuns, especialmente na garagem, e danos a terceiros oriundos da queda de objetos ou reboco, atingindo transeuntes ou veículo estacionados na rua¹⁴².

Demais coberturas deverão ser analisadas minuciosamente, de acordo com a conveniência dos condôminos, a fim de complementar a cobertura básica. Recomendamos que verifiquem se a seguradora atua em conformidade com as normas da Superintendência de Seguros Privados – SUSEP.

CAPÍTULO TRÊS

***DA ADMINISTRAÇÃO
DO CONDOMÍNIO***



1. **CONSIDERAÇÕES INTRODUTÓRIAS**

A gestão é desenvolvida por aquele que administra patrimônio, bens e interesses dos condôminos, atuando em nome desses. Para nós, é extremamente correta a observação feita por Barletta, para o qual:

“Um condomínio não pode mais ser gerido com amadorismo. (...) a gestão condominial vem ganhando novos contornos diante da complexidade das relações havidas em uma coletividade de pessoas, do emaranhado de normas, que regulam a matéria e, principalmente, em razão das responsabilidades que são legalmente impostas ao síndico (...)”¹⁴³.

Além de toda essa gama de atribuições, o síndico deverá estabelecer uma relação de confiança com os condôminos, aproximando a gestão dos interesses coletivos, desenvolvendo competências relacionadas à boa gestão.

O Síndico é responsável pela manutenção das instalações, pela gestão de funcionários, administração e contabilidade, sem mencionar a necessidade de presença constante no Condomínio a fim de resolver os próprios conflitos internos.

143

GOMES, Fábio Barletta. GOMES, Daniele Barletta. **Gestão condominial eficiente**: um guia completo para que o síndico possa administrar o condomínio de forma eficaz – aspectos legais e práticos. Rio de Janeiro. Lumen Juris. 2018. p. 03.

A luz do Art. 1.347 do CC, a administração do Condomínio incumbe ao síndico, que pode ser condômino ou não, por prazo não superior a dois, sendo este renovável. O síndico, seja condômino ou profissional, deverá possuir certas características e desenvolver determinadas habilidades, ligados à gestão da coisa de bens e interesses coletivos, como por exemplo:

- Afinidade com assuntos como finanças, administração e contabilidade;
- Paciência para lidar com os vários problemas que surgem no dia a dia;
- Capacidade para lidar com pessoas e ter bom relacionamento com moradores e funcionários;
- Controle emocional;
- Ser bom em gerenciamento de crises e apaziguar conflitos;
- Buscar sempre o bem-estar dos moradores, visando sempre o que é melhor para o coletivo;

Tais características são apenas exemplificativas e podem ser desenvolvidas, com cursos e aperfeiçoamento constantes; em síntese, verifica-se a necessidade de um conhecimento básico em ao menos nas áreas contábil, trabalhista, normas técnicas e legislação aplicáveis aos condomínios.



2. NATUREZA JURÍDICA

O Direito é um fenômeno social (*ubi societas, ibi jus*), tornando-se inteligível por intermédio da indentificação de sua estrutura.

Identificar as atribuições do síndico, bem como o seu vínculo jurídico com o condomínio é essencial em dias atuais, quando sugem propostas com o objetivo de restringir a atuação de síndicos externos (profissionais¹⁴⁴) em condomínios.

Como elemento fundamental das atribuições do Síndico, identificamos o síndico como sendo um mandatário dos interesses comuns dos condôminos, em outras palavras é pessoa eleita em Assembleia Geral, a quem incumbe representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns, cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia; diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores, elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano, entre outras atribuições.

Assentando que a natureza jurídica das atribuições do síndico correspondem uma fusão entre poderes de representação e funções administrativas, temos a doutrina de Pedro Elias Avvad:

A atual legislação do mesmo modo que a lei anterior, reconhece na natuza jurídica das atividades do síndico, em relação ao condomínio, a fusão de “poderes de representação” e “funções administrativas”¹⁴⁵.

Não se negue que o síndico exerça atos de administração e representação em âmbito interno e externo. No entanto, o vocábulo “administrador”, deve ser interpretado de maneira ampla, abrangendo inclusive a aplicação de sanções pelo descumprimento das normas expressa na Convenção e no Regimento Interno (Art. 1.348, inciso VII do CC).

Arnaldo Rizzardo Corrobora esta tese, consoante trecho a seguir transcrito:

O significado de “administrador” transcende à simples execução de atividades de administração, abrangendo uma dimensão maior, significativa de direção e representação. Tanto isto que o § 1º do artigo 1.348 assinala, se outra pessoa for encarregada para a administração, que poderá ela ser investida inclusive para a representação: “Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.” Ademais, pelo § 2º do citado artigo, fica autorizado o síndico a transferir, total ou parcialmente, as funções administrativas, inclusive os poderes de representação, desde que obtenha a autorização da assembleia-geral, a menos que haja a proibição pela convenção: “O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.” Assim, não se requer a previsão na convenção; basta que não haja disposição proibindo a delegação ou transferência de funções¹⁴⁶.

Uma preferência nossa, quando nos referimos ao tema, preferimos o termo “gestão” ao invés do termo “administração”, pois as funções e atribuições do síndico concernem ao gerenciamento de interesses, bens e pessoas em âmbito interno e, quando necessário, fora dele.

O uso do termo administração, pode levar a falsa ideia de que o síndico exerce apenas atos de administração. Os atos do síndico, não são taxativos, podendo a Convenção e o Regimento interno atribuir outras funções, além do rol legal previsto no Art. 1.348 do CC.

145 AVVAD, Pedro Elias. Condomínio em edificações. 3ª ed., rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense. 2017. p. 132.

146 RIZZARDO, Arnaldo. Condomínio edilício e incorporação imobiliária. 6ª ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense. 2018. p.216.



Art. 1.347 do CC: A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.

3. DA ELEIÇÃO DO SÍNDICO

A administração do condomínio é exercida pelo síndico, que poderá não ser condômino, escolhido pela maioria para exercer as funções de administração do condomínio, podendo ser pessoa física ou jurídica.

O Código Civil traçou apenas linhas gerais a respeito da eleição do síndico, cabendo à convenção de cada condomínio estabelecer as regras a respeito de quem pode exercer essa função, se haverá o auxílio de uma administradora, bem como a duração do mandato e possibilidade ou não de reeleição.

O síndico, eleito pela Assembleia, é representante geral dos condôminos, salvo renúncia ou destituição. Como pessoa da confiança deles, pode ser exonerado sem que lhe assista direito a reclamação.

O mandato do síndico tem o prazo máximo de 02 (dois) anos, podendo a convenção estabelecer prazo menor da maneira que julgar conveniente. Foi autorizado pelo código a reeleição do síndico, sem mencionar o

número de vezes que poderá ser reeleito. A convenção não poderá limitar a reeleição absoluta, pois o código autoriza expressamente ao menos uma reeleição.

É o que esclarece a doutrina:

O Art. 1.347 permite a renovação do mandato, mas não esclarece quantas reeleições podem se dar. Assim, a reeleição pode ser obstada na convenção, de acordo com um limite de vezes previamente acordado. No silêncio da convenção condominial, o síndico poderá ser reconduzido indeterminadamente¹⁴⁷.

Deverá ser convocada uma assembleia geral ordinária, na qual haverá prévia inclusão na ordem do dia (matéria que será objeto de deliberação), na qual os condôminos irão deliberar sobre a eleição do síndico.

Na primeira convocação, deverão estar presentes pelo menos metade das frações ideais do condomínio. Em segunda convocação, basta a maioria simples dos presentes (Art. 1.325 do CC).

O síndico pode, se assim não for vedado pela Convenção e com aprovação assemblear, transmitir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções de condução e gerência (art. 1.348, § 2º).

O significado de “administrador” transcende à simples execução de atividades de administração, abrangendo uma dimensão maior, significativa de direção e representação. Tanto isto que o § 1º do artigo 1.348 assinala, se outra pessoa for encarregada para a administração, que poderá ela ser investida inclusive para a representação: “Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.” Ademais, pelo § 2º do citado artigo, fica autorizado o síndico a transferir, total ou parcialmente, as funções administrativas, inclusive os poderes de representação, desde que obtenha a autorização da assembleia-geral, a menos que haja a proibição pela convenção: “O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.” Assim, não se requer a previsão na convenção; basta que não haja disposição proibindo a delegação ou transferência de funções¹⁴⁸.

Assim, conforme o art. 1.347 do CC, o síndico poderá não ser condômino, ou seja, admitem-se os síndicos profissionais, devidamente remunera-

147 FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: Direitos Reais** (vol. 5). 15. ed. rev., ampl. e atual.- Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. p. 735.

148 RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 6. Ed. rev. atual. e ampl. - Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 216

dos¹⁴⁹ para o exercício de suas atribuições.

Conforme bem nota Arnaldo Rizzardo¹⁵⁰, a delegação das atividades próprias do síndico, como a realização de pagamentos, a cobrança de contribuições, a contratação de empregados, a gerência de bens e valores, mas permanecendo a figura do síndico, ou do representante, que atua e decide pelo condomínio, não significa a sua dispensa.

As regras eleitorais acerca da eleição do síndico deverão estar previstas na Convenção do Condomínio; deve-se preceder análise minuciosa deste documento, a fim de evitar questionamentos perante o poder judiciário.

Se silente a Convenção a eleição do síndico será um procedimento simplificado, e, no próprio edital de convocação da assembleia deverá constar a finalidade do pleito, oportunizando sempre um espaço para que este apresente eventuais propostas, ainda que se o único candidato.

Ainda que a pretexto de conferir segurança no procedimento eleitoral, a decisão assemblear sem a devida formalidade (prévia convocação e quórum de 2/3 dos condôminos) não é suficiente para legislar acerca da eleição do síndico, quando há na convenção regulamento a este respeito. Vejamos:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. NORMAS PARA ELEIÇÃO DE SÍNDICO. DECISÃO DA ASSEMBLEIA CONDOMINIAL. NULIDADE. 1 ? Preliminar. Ilegitimidade ativa. A discussão acerca da legalidade de decisão de assembleia condominial que alterou normas para eleição do síndico não diz respeito ao mérito, de modo que, como tal é examinada. Preliminar que se rejeita. 2 ? Decisão de assembleia de condomínio. Nulidade. Na forma do art. 1.347 do Código Civil c/c art. 22, § 4º, da Lei nº 4.591/64, e da cláusula décima nona da Convenção, é possível a eleição de síndico que não seja condômino/proprietário de unidade imobiliária no respectivo condomínio. 3 ? Direito de representação em assembleia.

149 Quando a administração é dada a um estranho, pessoa física ou jurídica, é remunerada, pois não se admite que uma prestação de serviços, obrigatoriamente ligada à função de síndico, tenha por si a mesma presunção. Ao revés, portanto, somente por estipulação expressa haveria administração gratuita, neste caso, no que igualmente acorda a teoria geral do mandato [N.A.: Código Civil, art. 658, caput]. A Lei do Condomínio e Incorporações desatou essas controvérsias todas. O síndico, na forma da lei (art. 22, § 4º), pode ser condômino, ou qualquer pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio. E suas funções serão remuneradas segundo o que dispuser a Convenção, fixando-lhe os proventos a mesma Assembleia-Geral que o eleger. A mesma regra consta do art. 1.347 do Código Civil atual. Disponível em PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**: 11. ed. rev., atual. e ampli. segundo a legislação vigente – Rio de Janeiro : Forense, 2017. P. 162.

150 RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 6. Ed. rev. atual. e ampli. – Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 216

Exigência da comissão eleitoral que não encontra respaldo na Lei nem na Convenção. 4 ? Responsabilidade civil. Danos morais. Sem demonstração de lesão a direito da personalidade, não se confere indenização por danos morais. 5 ? Recurso conhecido e provido. Sem custas e sem honorários advocatícios, na forma do art. 55 da Lei 9.099/1995, inaplicáveis as disposições do CPC. (TJ-DF 07057919320178070016 DF 0705791-93.2017.8.07.0016, Relator: AISTON HENRIQUE DE SOUSA, Data de Julgamento: 12/12/2017, 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF, Data de Publicação: Publicado no PJe: 14/12/2017. Pág.: Sem Página Cadastrada.)



Art. 1.348 DO CC.: Compete ao síndico:

I - convocar a assembleia 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 assembleia 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 assembleia;

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 assembleia, anualmente e quando exigidas;

IX - realizar o seguro da edificação.

§ 1º Poderá a assembleia 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 assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.

4. **DAS ATRIBUIÇÕES DO SÍNDICO**

Síndico deriva do grego *syndikos*, e significa aquele que assiste com justiça, administrador, defensor, procurador.

Em linhas gerais, caberá ao o síndico representar o condômino ativa e passivamente, em juízo e fora dele, representando os interesses comuns, zelando pelo cumprimento da convenção, do regimento interno, devendo prestar contas à assembleia e impondo multas previstas na convenção e no regimento.

Ao síndico competem a administração geral do edifício, a execução das deliberações da assembleia (razão por que Peretti-Griva o chama órgão executivo do condomínio) e em especial o cumprimento dos encargos que a convenção do condomínio lhe atribua. Exerce a polícia interna do condomínio, opondo-se a que qualquer dos coproprietários realize atos contrários aos estabelecidos na convenção ou capazes de molestar os consortes. Aplica as multas previstas na Convenção ou no regimento interno. Nomeia, com autorização da assembleia, os empregados necessários aos serviços da casa. Demite empregados, a bem do serviço ou da disciplina. Promove as obras necessárias à conservação imediata do edifício e traz ao conhecimento da assembleia as que se devam realizar, mas não tenham caráter de urgência, e possam, por isso mesmo, aguardar o pronunciamento dela. Organiza a previsão orçamentária para o ano subsequente e pede reforço de verba, se uma imprevista elevação de despesas ocorrer. Recebe as rendas do condomínio, auferidas das fontes normais, por exemplo, a locação autorizada de alguma parte comum. Prove a tudo que se refira à administração do edifício, procedendo cum arbitrio boni viri. Presta contas à assembleia anual das despesas e receita do exercício findo, pormenorizando o emprego das verbas arrecadadas e comprovando os gastos. Recebe dos condôminos as quotas a que estão sujeitos para os encargos do condomínio. Afora os que a lei e a convenção de condomínio lhe atribuem, é justo que o síndico se considere ainda investido de faculdades implícitas para o exercício dos atos necessários ao bom desempenho das funções¹⁵¹.

Confira-se algumas as principais atribuições legais, elencadas no Art. 1.348 do CC:

- Convocar a assembleia dos condôminos;

¹⁵¹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**: 11. ed. rev., atual. e ampli. segundo a legislação vigente – Rio de Janeiro : Forense, 2017. P. 163.

- Representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;
- Dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;
- Cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;
- Diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;
- Elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;
- Cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;
- Prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;
- Realizar o seguro da edificação.

O art. 1.348 do CC traça algumas das atribuições do síndico, cuja principal missão consiste na administração e representação. O rol de nove incisos **não é taxativo**, uma vez que a Convenção Condominial pode determinar outras funções, sempre visando o interesse comum dos moradores.

O art. 1.348 do Código Civil traça as atribuições do síndico, cuja principal missão é preservar os serviços indispensáveis ao funcionamento normal do prédio. O rol de nove incisos não é numerus clausus, pois a convenção condominial pode sugerir outras funções, peculiares à estrutura do prédio, além do mínimo delineado pela citada norma¹⁵².

Art. 1.348 DO CC.: *Compete ao síndico:*

I - convocar a assembleia dos condôminos;

152 FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil:** Direitos Reais (vol. 5). 15. ed. rev., ampl. e atual.- Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. p. 736.

4.1 CONVOCAR ASSEMBLEIA DOS CONDÔMINOS

A Assembleia Geral constitui o órgão hierárquico supremo de decisão e de autoridade máxima, visando, sobretudo, a administração do condomínio e a elaboração de normas internas.

Este instituto subdivide-se em **Assembleia Geral Ordinária** e **Assembleia Geral Extraordinária**. O inciso sob análise trata tanto das assembleias ordinárias quanto das extraordinárias, não fazendo distinção entre elas.

Como bem Ressalta Rizzardo¹⁵³ o uso do vocábulo “convocar”, deve ser compreendido em sentido amplo, isso é, abrange todos os atos preparatórios para a sua realização, como a elaboração e publicação da pauta e ordem do dia, designar data em que se irá realizar, encaminhamento de avisos, elaboração da ata, entre outros.

O síndico convocará assembleia ordinária, anualmente, ou extraordinária, quando for necessário, na forma prevista pela convenção de condomínio (art. 1.348, I, do CC). Muito embora o síndico possa praticar atos de administração ordinária, a deliberação dos condôminos é necessária para os demais atos. Daí resulta a necessidade de convocar a assembleia, instância máxima no condomínio¹⁵⁴.

Caberá a convenção definir com que frequência se realizará a assembleia ordinária, podendo estipular uma frequência trimestral, semestral, ou dispor de outro modo.

Por disposição expressa do Código (Art. 1.350 do CC), o síndico deverá convocar ao menos uma assembleia geral anual, com o objetivo de aprovar as verbas do condomínio, sua conservação e manutenção, prestar contas, entre outros assuntos que se mostrarem pertinentes.

Na eventualidade do síndico não convocar a assembleia, seja por motivos de impedimento ou mesmo recusa, qualquer condômino poderá tomar a iniciativa da sua realização, respeitando o quórum legal de um quarto dos condôminos (Art. 1.350, §1º do CC).

¹⁵³ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 6. Ed. rev. atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 218

¹⁵⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: Direitos Reais** (vol. 5). 15. ed. rev., ampl. e atual.- Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. p. 736.

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. ASSEMBLEIA. CONVOCAÇÃO. DESPESAS. INCLUSÃO NA ORDEM DO DIA. ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA. DESNECESSIDADE. DELIBERAÇÃO POR EXPRESSA PREVISÃO LEGAL. ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA. NECESSIDADE. 1. *Da convocação para a assembleia geral extraordinária deve constar a ordem do dia com a clara especificação dos assuntos a serem deliberados, tendo em vista que a sua pauta é variável e deve ser dada a conhecer aos condôminos a fim de que possam se preparar para discuti-la e votá-la ou ainda para que, entendendo irrelevante a matéria, deixem de comparecer.* 2. *Para a assembleia geral ordinária, já existe expressa previsão legal acerca de determinadas matérias a serem deliberadas, as quais estão dispensadas de constar da ordem do dia. Quanto às demais matérias, entretanto, o rigor com a divulgação e a clareza é igual ao da assembleia geral extraordinária.* 3. *Recurso especial parcialmente provido.* (REsp 654.496/RJ, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 05/11/2009, DJe 16/11/2009)

A assembleia se constitui com sendo um órgão deliberativo do condomínio, do qual participam todos os condôminos, decidindo questões que circundam a vida condominial, prevalecendo o interesse coletivo.

O Código Civil estabelece algumas diretrizes gerais, e fixa outras competências da assembleia, para normatizar a vida dos condôminos. Com isso, o legislador, decidiu que certas peculiaridades da vida em condomínio deveriam ser regulamentadas pelos próprios interessados, como a forma de administração, cobrança, uso de áreas comuns, entre outros.

A assembleia é soberana, dentro dos limites da lei; o poder judiciário irá analisar tão somente a legalidade dos atos, e alguns aspectos formais que devem ser obedecidos, quando há forma expressa em lei.

4.2 DO PODER DE REPRESENTAÇÃO NA DEFESA DOS INTERESSES COMUNS

Art. 1.348 DO CC.: Compete ao síndico: (...) II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

O síndico tem o poder-dever de representar o condomínio em juízo e fora dele, sempre em função, e na defesa dos interesses comuns. O síndico,

embora eleito por maioria de votos, é o representante de todos os coproprietários do edifício, e irá representar interesses comuns, inclusive dos ausentes e dissidentes.

Como bem lembram Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald, ao síndico incumbe defender interesses comuns do condomínio, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele. “(...) o síndico não representa os interesses pessoais do condômino fulano ou sicrano, mas sim o condomínio”

Por isso, não poderá agir em nome dos comproprietários, mas poderá ajuizar demandas contra eles, como no caso corrente de despesas condominiais objeto de inadimplimento. É caso de apresentação, pois o síndico atua como órgão da comunidade de condôminos. Não há propriamente duas vontades, uma do representado e outra do representante, mas apenas a manifestação do próprio condomínio por seu órgão. O síndico, conseqüentemente, não necessita de procuração outorgada pelos condôminos, e seus poderes são os definidos em lei, convenção e assembleia¹⁵⁵.

No que tange a representação processual, o Código de Processo Civil dispõe:

Art. 75 do CPC/2015: Serão representados em juízo, ativa e passivamente:

XI - o condomínio, pelo administrador ou síndico.

A esse respeito, a doutrina processual esclarece:

Cabe ao síndico ou administrador a representação judicial do condomínio, devendo tal condição ser provada pela juntada da ata da assembleia na qual houve eleição. Mesmo que exista lapso temporal entre o fim do mandato do síndico e a nova eleição, o antigo síndico mantém a representação judicial do condomínio até ser substituído¹⁵⁶.

Sobre a representação de Colhem-se da jurisprudência os seguintes julgados:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL - VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO - LEGITIMIDADE DO CONDOMÍNIO - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU SEGUIMENTO AO RECLAMO. 1. A jurisprudência

¹⁵⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: Direitos Reais** (vol. 5). 15. ed. rev., ampl. e atual. - Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. p. 736.

¹⁵⁶ NEVES, Daniel Amorim Assumpção. **Novo Código de Processo Civil Comentado**. 2. ed. rev. e atual. - Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. p. 126

consolidada desta Colenda Corte é no sentido de que tem o condomínio, na pessoa do síndico, legitimidade ativa para ação voltada à reparação de vícios de construção nas partes comuns e em unidades autônomas. Precedentes. Incidência da Súmula 83/STJ. (...) (AgRg no REsp 1344196/SP, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 16/03/2017, DJe 30/03/2017)

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO CAUTELAR DE EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS. CONDOMÍNIO. ART. 535 DO CPC/1973. VIOLAÇÃO. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA. LEGITIMIDADE PASSIVA DO SÍNDICO. JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULA Nº 83/STJ. ART. 796 DO CPC/1973. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 211/STJ. (...) 2. *A legitimidade passiva na ação cautelar de exibição de documentos é do síndico, pois trata-se de obrigação pessoal de guarda de documentos.* (...) (AgRg no AREsp 430.735/MG, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/06/2016, DJe 24/06/2016)

Para comprovar a condição de síndico, não é necessária procuração, mandato nem qualquer forma de outorga de poderes, bastando para tanto a simples exibição de cópia da ata de sua eleição.

Essa prerrogativa é vinculada a defesa dos interesses comuns, e, caso haja conflito de interesses exclusivos e com os dos condôminos, deverá declarar-se e dar-se por impedido para a prática de determinado ato. Nesse caso, deverá se observar o disposto na convenção, a respeito da substituição do síndico.

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. CONDOMÍNIO. LEGITIMIDADE. AGRAVO IMPROVIDO. 1. *Segundo a jurisprudência desta Corte, o condomínio, representado pelo síndico, possui legitimidade para promover em juízo a defesa dos interesses comuns. Precedentes.* 2. *Agravo regimental improvido.* (AgRg no AREsp 674.394/RJ, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/05/2015, DJe 28/05/2015)

O síndico representará o condomínio, em juízo ou fora dela, na defesa de interesses comuns, e com isso, não deve usar o seu cargo fora dos limites expressos na Legislação, Convenção e Regimento Interno, sem o objetivo de lesar ou locupletar-se de alguma forma do cargo ou recursos do

condomínio.

Em situações, inerentes as atividades típicas do condomínio, não necessitará de aprovação da assembleia; porém, em matérias em que há necessidade de deliberação assemblear, essa se faz necessária como requisitos de validade para o ato.

O síndico tem o dever legal de representar o condomínio. Quando não cumpre este dever poderá ser responsabilizado, inclusive pelos prejuízos aos condôminos

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RESSARCIMENTO. DANOS MATERIAIS. NULIDADE PROCESSUAL SANADA. DESCUMPRIMENTO DOS DEVERES DE SÍNDICO DO CONDOMÍNIO. AUSÊNCIA INJUSTIFICADA EM AUDIÊNCIA. RESPONSABILIDADE DO REPRESENTANTE LEGAL PELOS PREJUÍZOS CAUSADOS AO CONDOMÍNIO. PROCEDENCIA DO PEDIDO. RECURSO AO QUAL SE NEGA SEGUIMENTO. *A falta de representação processual da parte autora foi regularizada, estando sanada a nulidade processual. O art. 1.348 do Código Civil dispõe sobre os deveres do síndico na administração do condomínio, e dentre eles se encontra o dever de representar o condomínio em juízo, praticando os atos necessários à defesa dos interesses comuns. Os prejuízos foram gerados pela ausência injustificada do apelante à audiência, dando ensejo à aplicação dos efeitos materiais da revelia, sendo imposto ao condomínio a penalidade de confissão ficta. Deixar de comparecer à audiência designada e de contratar profissional para defesa dos interesses do condomínio revela o descumprimento de seus deveres de administração e representação. O prejuízo do condomínio deve, portanto, ser indenizado pelo síndico que lhe deu causa. Recurso ao qual se nega seguimento, com fundamento no artigo 557, do Código de Processo Civil. (TJ-RJ - APL: 00165878220068190002 RIO DE JANEIRO NITEROI 7 VARA CIVEL, Relator: LINDOLPHO MORAIS MARINHO, Data de Julgamento: 05/11/2012, DÉCIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 08/11/2012)*

4.3 DO DEVER DE COMUNICAR OS FATOS RELEVANTES À ASSEMBLEIA

Art. 1.348 DO CC.: Compete ao síndico: (...) III - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

Incumbe ao síndico o dever de dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interes-

se do condomínio (Art. 1.348, III do CC). Este dispositivo complementa o previsto no Art. 1.348, II do CC, uma vez que o poder de representação do síndico em juízo é vinculado aos interesses comuns.

Não envolvendo a comunicação recebida a existência de um procedimento judicial ou administrativo, não se exige a convocação da assembleia. Havendo a informação de uma penalidade, ou a solicitação da prestação de um ato, decidirá o síndico. Convocar a assembleia apenas quando tiver ele de decidir sobre o interesse dos condôminos¹⁵⁷.

O edital de convocação deverá constar a finalidade “dar conhecimento acerca da matéria, consoante Art. 1.348, III do CC”, e na assembleia, fazer a explanação pertinente.

Após dar conhecimento aos condôminos, quando cabível, será possível a discussão e deliberação em assembleia, definindo a maneira como o síndico irá atuar frente a tais procedimentos.

4.4 CUMPRIR ESTATUTOS E EXECUTAR DECISÕES

Art. 1.348 DO CC.: Compete ao síndico: (...) IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;

Uma das principais funções do síndico, sem sombra de dúvidas, consiste na elencada no Art. 1.348, IV do CC, competindo a ele o dever de cumprir e zelar pela observância das normas do Código Civil por serem cláusulas gerais, a Convenção, o Regimento Interno e as Determinações da Assembleia.

Diante do comando legal é possível extrair algumas condutas esperadas pelo síndico, seja pessoa física ou mesmo síndico profissional ou administradora contratada:

- Cumprir e fazer com que cumpram com os estatutos do condomínio (convenção, regimento interno e determinações da assembleia) e na lei;

¹⁵⁷ RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio edilício e incorporação imobiliária*. 6. Ed. rev. atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 219

- Executar os comandos expressos nos estatutos do condomínio (convenção, regimento interno e determinações da assembleia) e na lei;
- Expedir advertências, para os condôminos que não seguem os ordenamentos internos e a lei;
- Aplicar punições de acordo com os ordenamentos internos e a lei.

Corroborar o exposto a lição doutrinária. Vejamos:

O síndico é o guardião das normas que regulam o condomínio edilício e poderá ser responsabilizado pela sua desídia em agir prontamente quando elas forem desrespeitadas por condôminos ou por terceiros. Como contrapartida, deverá zelar para que a convenção e o regimento espelhem a realidade do prédio, afastando as regras que não mais estejam em consonância com a dinâmica daquela comunidade e cuidando de inserir regras que disciplinem as novas circunstâncias. Se por um lado esse é o munus intelectual do síndico, por outro, existem demandas práticas cotidianas relacionadas ao cuidado com obras, pagamento de contas do prédio e de seus funcionários¹⁵⁸.

Corroborando e no mesmo sentido, assinalada Arnaldo Rizzardo:

É dever do síndico envidar todo o empenho e o esforço para o devido cumprimento dos ordenamentos que dirigem o condomínio. Para tanto, convocará as assembleias sempre que necessárias, providenciará a contratação de empregados, efetuará os pagamentos, fará a compra dos materiais necessários. Não permitirá a violação dos preceitos que regem o edifício, buscando sempre a rigorosa disciplina e postura dos moradores no interior do edifício. Para tanto, advertirá os que praticam desmandos ou não seguem os ordenamentos internos e a lei. Providenciará no devido enquadramento disciplinar nas infrações e aplicará as sanções permitidas¹⁵⁹.

A jurisprudência corrobora a obrigação do síndico em cumprir e fazer cumprir com o Código Civil, Convenção e Regimento Interno:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. INOVAÇÃO DE TESE EM SEDE RECURSAL. IMPOSSIBILIDADE. VEDAÇÃO AO IUS NOVORUM. INTELIGÊNCIA DOS ARTS. 515 § 1º E 517 DO CPC/73, VI-

¹⁵⁸ FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: Direitos Reais** (vol. 5). 15. ed. rev., ampl. e atual.- Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. p. 737 e 738

¹⁵⁹ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 6. Ed. rev. atual. e ampl. - Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 219

GENTE À ÉPOCA. NÃO CONHECIMENTO. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE AFASTADA. PRECEDENTE DO STJ. DIRETOR PRESIDENTE TEM A RESPONSABILIDADE DE FAZER CUMPRIR OS TERMOS DO ESTATUTO. DEVER DE PRESTAR CONTAS. ART. 22, ALÍNEA F, DA LEI 4.591/64. AUSÊNCIA DE INTERESSE DE AGIR. AFASTADA. BALANCETES QUE NÃO SE PRESTAM PARA JUSTIFICAR A MOVIMENTAÇÃO DAS CONTAS BANCÁRIOS DO CONDOMÍNIO. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E NÃO PROVIDO. (TJ-AL - APL: 08300021320058020001 AL 0830002-13.2005.8.02.0001, Relator: Des. Elisabeth Carvalho Nascimento, Data de Julgamento: 26/07/2018, 2ª Câmara Cível, Data de Publicação: 27/07/2018)

(...). 3. Cediço que não existem direitos absolutos e, no caso específico dos condomínios edilícios (horizontais ou verticais), compete ao síndico cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia, conforme dispõe o art. 1.348, inciso IV, do Código Civil. 4. O mesmo diploma legal prevê em seu art. 1.336, ser dever do condômino, entre outros, ?III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;? 5. Nesse toar, vale consignar que o síndico não somente pode, como deve impor e cobrar as multas aos condôminos que descumprirem as disposição legais e condominiais, conforme dispõe o art. 1.348, incisos IV e VII, do Código Civil. (...) (TJ-DF 07092167620178070001 DF 0709216-76.2017.8.07.0001, Relator: FLAVIO ROSTIROLA, Data de Julgamento: 25/10/2017, 3ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 14/11/2017 . Pág.: Sem Página Cadastrada.)

4.5 ZELAR PELO FUNCIONAMENTO, CONSERVAÇÃO, GUARDA E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS E COISAS COMUNS

Art. 1.348 DO CC.: *Compete ao síndico: (...)V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;*

Em verdade, todos os condôminos e possuidores da unidade autônoma, deverão, por tratar-se de copropriedade, fiscalizar, zelar, conservar e guardar, coisas comuns.

Porém, o síndico tem o dever legal de exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, praticando atos no interesse de todos os moradores, respondendo pela omissão (responsabilidade civil *in elegendo* e *in vigilando*), diligenciando a conservação e a guarda das partes comuns e zelando pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores

(Art. 1.348, V do CC). Vejamos a lição doutrinária

Para atender essa função, cumpre [ao síndico] que fique atento ao que acontece no prédio e mantenha uma dobrada presença em todos os locais e pontos das partes comuns, coibindo abusos e desvios que contrariem a convenção, observando com bastante frequência se funcionam os equipamentos, se ocorrem deteriorações, se os moradores individualizam para o proveito próprio espaços ou reservados e lhe alterem a destinação. Exercerá vigilância necessária sobre o patrimônio condominial, de modo a logo detectar os defeitos que surgirem, e providenciar nos reparos que forem precisos. Cabe-lhe, também, intermediar a contratação dos serviços de manutenção e conservação do prédio, mantendo sempre uma equipe selecionada, de sorte a facilitar os contatos e o comparecimento para os consertos, em especial no que se refere a setores de maior urgência, que envolvem encanamentos, rede elétrica, esgoto, canalização do gás. Também, dentro do possível e do interesse, prestará assessoria aos condôminos na indicação dos prestadores de serviços¹⁶⁰.

Poderá contar com o auxílio de prestadores de serviços especializados, para realizar determinadas funções, como a manutenção de elevadores, sistemas de segurança, portaria, jardinagem, entre outros.

A obrigação de cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia, bem como a de diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores, expressos nos incisos IV e V do Art. 1.348 do CC são fundamental importância nas rotinas e deveres da vida do condomínio, em especial ao síndico, pois adoção de medidas preventivas e proativas de manutenção, conservação, guarda, evitam a ocorrência de danos aos moradores.

Nas próximas linhas, iremos tratar da responsabilidade civil e criminal do síndico. Insta, porém, esclarecer-se que o síndico é um mandatário do condomínio, e deverá cumprir ao mandato, agir com cautela e lisura, observando as disposições do Código Civil e as normas internas do condomínio.

Portanto, se o condomínio, representado pelo síndico, pratique uma ação, omissão, negligência, imperícia ou imprudência, causando danos (Arts. 186, 187 e 927 do CC), é civilmente responsável, e deverá repará-lo,

160
2018. p. 220

RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio edilício e incorporação imobiliária*. 6. Ed. rev. atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense,

com o seu patrimônio, ou recusando, em ação regressiva contra este.

4.5.1 REFORMAS: A ABNT NBR 16280:2014

A **ABNT NBR 16280:2014** é uma norma elaborada pelo Comitê Brasileiro da Construção Civil e publicada em abril de 2014 pela **Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT)**, visando cuidar das **reformas em edificações**.

Essa norma define que, para fazer uma reforma, mesmo dentro da sua unidade condominial, o morador ou proprietário deve apresentar ao síndico um **plano de reforma** detalhado e uma **ART (Anotação de Responsabilidade Técnica)** ou um **RRT (Registro de Responsabilidade Técnica)**, assinados por um engenheiro (ART) ou arquiteto (RRT) que deverá acompanhar a obra.

Quando foi publicada, em abril de 2014, a NBR 16280 responsabilizava o **síndico** por autorizar a obra ao aprovar a documentação apresentada pelo condômino da unidade, assumindo que estava de acordo com o projeto e com os critérios da NBR 16280.

Entretanto, com a atualização da norma, publicada em agosto de 2015, a responsabilidade pelo conteúdo da documentação da reforma e a execução da obra, **não é mais do síndico**, e sim do morador ou proprietário da unidade em reforma. É responsabilidade do morador/responsável legal pela unidade a **contratação de um engenheiro ou arquiteto** que será o responsável técnico pela execução da obra, emissão de **ART** ou **RRT** e cumprimento do plano de reforma e demais critérios estabelecidos na norma.

Como já assentamos, a **ABNT NBR 16280:2014** tem plena aplicabilidade aos condomínios, apesar da ausência de previsão específica acerca da matéria. Alguns exemplos jurisprudenciais, ressaltam a tese aqui defendida:

*AÇÃO DE RESPONSABILIDADE CIVIL. DANO MORAL ALEGADAMENTE DECORRENTE DE ATO ILÍCITO PRATICADO PELA SÍNDICA DO RÉU. **PRETENSÃO DA CONDÔMINA DE REALIZAR REFORMA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO RÉU** APÓS O DESABAMENTO DO EDIFÍCIO LIBERDADE, NO CENTRO DO RIO DE JANEIRO. **EXISTÊNCIA DE LEGISLAÇÃO IMPONDO AOS RESPONSÁVEIS PELO CONDOMÍNIO, PROPRIETÁRIOS E OCUPANTES O DEVER DE ZELAR PELA SEGURANÇA DAS EDIFI-***

CAÇÕES. ATUAÇÃO DA SÍNDICA PAUTADA NAS LEIS LOCAIS EM VIGOR E NA NORMA TÉCNICA APLICÁVEL AO CASO, NO EXERCÍCIO REGULAR DE DIREITO E ESTRITO CUMPRIMENTO DE DEVER LEGAL. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO INICIAL. CONFIRMAÇÃO QUE SE IMPÕE. DESPROVIMENTO DO APELO. (TJ-RJ - APL: 01579085920168190001 RIO DE JANEIRO CAPITAL 7 VARA CÍVEL, Relator: ANDRÉ GUSTAVO CORRÊA DE ANDRADE, Data de Julgamento: 25/04/2018, SÉTIMA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 02/05/2018)

DECLARATÓRIA, CUMULADA COM DANOS MORAIS – Ação conexa com demanda de obrigação de fazer ajuizada pelo condomínio – Recursos interpostos por ambos os litigantes – Deserção – Afastamento – Preparo devidamente recolhido pelo condomínio – Cerceamento de defesa – Inocorrência – Desnecessidade de audiência de instrução – **Condôminos que almejam a permissão para estacionar seu veículo em frente à residência – Condomínio de casas – Impossibilidade de estacionamento de dois veículos na garagem – Autores que possuem deficiências físicas decorrentes de AVC e paralisia infantil – Necessidade de vagas de fácil acesso – Obrigação do condomínio em possuir vaga para deficientes, nos termos da ABNT – Atual vaga existente que não atende à legislação pertinente – Permissão para que os autores estacionem em frente à residência até a construção de vaga apropriada – Admissibilidade – Concessão que não prejudica os demais condôminos** – Condição diferenciada dos autores – Proteção aos portadores de necessidades especiais – Danos morais – Ocorrência – Aplicação de multas em valores exorbitantes e suspensão dos serviços de portaria aos autores – Valor de R\$ 3.000,00 que se mostra consentâneo aos fatos narrados – Nulidade das multas aplicadas – Necessidade – Devolução da multa paga – Recurso dos autores parcialmente acolhido e desprovido o do condomínio.(TJ-SP 10036259420148260564 SP 1003625-94.2014.8.26.0564, Relator: Galdino Toledo Júnior, Data de Julgamento: 26/06/2018, 9ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 27/06/2018)

DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. OBRIGAÇÃO DE FAZER. SUBSTITUIÇÃO DE ESQUADRIAS METÁLICAS DAS JANELAS. EXIGÊNCIA DE APRESENTAÇÃO DE PLANO DE REFORMA POR PROFISSIONAL HABILITADO. ABNT. NORMA TÉCNICA ABR Nº 16.280/2014. ASSEMBLÉIA CONDOMINIAL. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. 1.Trata-se de recurso inominado interposto contra sentença de improcedência do pedido inicial, no qual os autores pleitearam a condenação do Condomínio para autorizar a troca de esquadrias enferrujadas que estão dificultando a movimentação das janelas do apartamento. **2.A Convenção de Condomínio (fls. 41/57) prevê que é terminantemente vedado ao condômino realizar obras que possam afetar a segurança das estruturas (art. 7º, alínea ‘n’, item nº 3), seguindo o que dispõe o art. 1.336 do Código Civil. 3.A questão central da discus-**

são se fundamenta pela recusa do recorrente em apresentar projeto nos termos das normas vigentes, em especial, a NBR nº 16.280, para que seja analisado e aprovado pelos demais condôminos em Assembleia deliberativa. 4.Ademais, as obras em fachadas prediais, ainda que correspon-da à troca de esquadrias de mesmas características das anteriormente instaladas, requerem o cumprimento das normas técnicas descritas na NBR 16.280/2014, devendo ser elaborado o projeto detalhado da obra, acompanhado por profissional habilitado (engenheiro civil ou arquiteto), e realizado por empresa capacitada. 5.Destarte, na Assembleia Geral de Condomínio de 24/10/2013 ficaram estabelecidas as condições para substituição das esquadrias, a serem trocadas durante a recuperação da fachada do prédio, previamente contratada pelo condomínio, e às expensas do proprietário de cada apartamento, considerando-se seu estado de conservação, desde que não altere a forma e a cor da fachada do edifício, das partes e esquadrias externas, conforme estabelecido em lei. 6.Ressalta-se que a assembleia condominial corresponde à expressão de vontade dos condôminos e possui caráter normativo e vinculante perante estes, cabendo ao síndico fazer cumprir as determinações constantes da assembleia e da Convenção de Condomínio, consoante artigo 1.348 do Código Civil. 7.Recurso CONHECIDO, mas IMPROVIDO. Sentença mantida pelos seus próprios fundamentos. 8.Custas processuais e honorários advocatícios pelo recorrente vencido, estes últimos fixados em R\$ 300,00 (trezentos reais), nos termos do artigo 20, § 4º, do CPC, com a súmula de julgamento servindo de acórdão, na forma do artigo 46 da Lei nº 9.099/95 e arts. 12, inciso IX, 98 e 99 do Regimento Interno das Turmas Recursais. (TJ-DF - ACJ: 20140110971794, Relator: JOÃO LUIS FISCHER DIAS, Data de Julgamento: 31/07/2015, 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal, Data de Publicação: Publicado no DJE : 08/09/2015 . Pág.: 268)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. TUTELA ANTECIPADA. CONCESSÃO. OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. PARALISAÇÃO DE OBRA. LOJA COMERCIAL. RISCO DE DANO À ESTRUTURA DO PRÉDIO CONDOMINIAL. DESCUMPRIMENTO DE EXIGÊNCIAS TÉCNICAS. COMPROVAÇÃO. DECISÃO QUE NÃO SE AFIGURA CONTRÁRIA À PROVA DOS AUTOS. VERBETE Nº 59 DA SÚMULA DO TJRJ. MANUTENÇÃO DA DECISÃO. - Insurgência do agravante contra decisão que concedeu a antecipação da tutela, para impedir a continuidade das obras de reforma em loja pertencente ao condomínio autor, ante o risco de comprometer as vigas de sustentação do prédio. - Presentes, in casu, os requisitos necessários ao deferimento, pelo Juízo a quo, da tutela de urgência requerida, com suporte no art. 300, do CPC/2015, haja vista o descumprimento de exigências normativas relacionadas ao projeto e cálculos estruturais. - NBR 16280 (ABNT), que trata das regras aplicada às reformas, obriga a apresentação de laudo técnico assinado por engenheiro ou arquiteto, para obras de reforma dentro

ou fora das unidades que compõem o condomínio. - Síndico que, enquanto representante legal do condomínio, detém competência para proibir a reforma (art. 1.348, II e V, do Código Civil), podendo ser responsabilizado civil e criminalmente por omissão, diante do comprovado risco à segurança da edificação, com suporte em laudo técnico, que aponta o descumprimento de exigências normativas relacionadas ao projeto e cálculos estruturais. - Decisão concessiva da tutela antecipada que não se afigura teratológica, contrária à Lei ou à prova dos autos, devendo ser mantida, com fulcro no enunciado nº 59 da Súmula de jurisprudência desta Corte de Justiça. RECURSO AO QUAL SE NEGA PROVIMENTO. (TJ-RJ - AI: 00474429820168190000 RIO DE JANEIRO CAPITAL 42 VARA CÍVEL, Relator: MARIA HELENA PINTO MACHADO MARTINS, Data de Julgamento: 13/10/2016, QUARTA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 17/10/2016)

CONDOMÍNIO - Ação de obrigação de fazer - Desfazimento de obra em unidade autônoma - Sentença de extinção do processo sem resolução do mérito fundada na perda superveniente do interesse processual - Condenação do réu ao pagamento dos encargos de sucumbência - Apelo do réu - Ausência de comunicação da obra ao condomínio - Infringência ao Regulamento Interno e à NBR-16280 - Honorários advocatícios de sucumbência - Exigibilidade - Princípio da causalidade - Pedido de redução - Descabimento - Fixação de acordo com o disposto no artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil - Sentença mantida - Apelação desprovida (TJ-SP 10052643220158260009 SP 1005264-32.2015.8.26.0009, Relator: Carlos Henrique Miguel Trevisan, Data de Julgamento: 08/11/2017, 29ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 08/11/2017)

APELAÇÃO - AÇÃO DECLARATÓRIA E INDENIZATÓRIA - Condomínio - Alegação de perseguição em desfavor dos autores - Descabimento - Motivada a recusa na aprovação da obra, em razão das irregularidades constatadas pelo laudo pericial - Multas aplicadas também motivadamente, conforme prova documental e testemunhas produzidas - Inexistência de danos morais - Majoração de honorários nos termos do art. 85, § 11º, do CPC - Negado provimento. (TJ-SP - APL: 10356342820158260224 SP 1035634-28.2015.8.26.0224, Relator: Hugo Crepaldi, Data de Julgamento: 08/06/2017, 25ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 08/06/2017)

O síndico continua sendo responsável por **cobrar, verificar se toda a documentação foi entregue e guardar os documentos**, também devendo **fiscalizar a obra** para que seja executado somente o que foi **aprovado no plano de reforma**.

PRECISAM DE ART OU RRT	NÃO PRECISA DE ART OU RRT
Alterações estruturais	Alterações simples
Troca de pisos	Pintura
Quebra de paredes	Instalação de redes de proteção
Envidraçamento de sacadas	Pequenos reparos elétricos e hidráulicos, que não mexam na parte estrutural da edificação e não necessitem de ferramentas de impacto
Reparos que necessitem de ferramentas de impacto como martelos e marretas	
Alterações na instalação elétrica, que necessitem de engenheiro elétrico	

4.5.2 A MANUTENÇÃO E GESTÃO PREDIAL:

A manutenção predial nada mais é do que a prática de cuidar de toda a infraestrutura de um edifício, o que significa cuidados com sistemas elétrico, hidráulico, incêndio e segurança, além de comunicação e climatização.

Essa manutenção está ligada, inevitavelmente, à estrutura da construção, de modo que um processo de manutenção predial adequado pode não só corrigir erros estruturais de um edifício, como realizar manutenções preventivas a fim de conservá-lo do ponto de vista patrimonial.

A falta de manutenção predial representa prejuízo no bolso e, pior ainda, um risco para a saúde e segurança de moradores (no caso de um prédio residencial) e seus frequentadores e usuários (no caso de prédios comerciais). Isso para não falarmos de toda a população, quando pensamos em prédios localizados em regiões centrais.

As instalações elétricas correspondem à um sistema destinado a distribuir a energia elétrica de forma segura e controlada em uma edificação, conforme projeto específico elaborado dentro de padrões descritos em normas técnicas brasileiras (ABNT) e regras da concessionária local. A cada 6 meses, o síndico deverá checar se o sistema de aterramento sofreu corrosão e se a chegada do fio terra nos apartamentos está em boas condições; também deve procurar de houve aquecimento nos fios ou mau contato, que causam fuga de energia. O quadro de força deve ser mantido lacrado. Uma empresa especializada deve verificar se o prédio está bem dimensionado ou se há

sobrecarga elétrica.

O condomínio tem a responsabilidade de permitir e cobrar manutenção necessária da empresa responsável na Central de GLP. Uma das manutenções, que deve ser realizada por uma empresa qualificada, que não é a fornecedora do Gás LP, é o **teste de estanqueidade**, um técnico habilitado deve verificar todo o sistema. É importante conscientizar os moradores a verificar as contas e o aparecimento de cheiro estranho, que verifica a vedação pneumática das instalações.

Com relação aos elevadores, trata-se de um

Conjunto de equipamentos com acionamento eletromecânico ou hidráulico, destinado ao transporte vertical de passageiros ou cargas entre os pavimentos de uma edificação. O elevador é o equipamento mais utilizado por quem mora em edifícios, para transporte, por isso, o síndico deve adotar todas as medidas para garantir o bom funcionamento e a segurança dos equipamentos para seus usuários.

Além de estimular o correto uso por parte dos moradores, afixando as dicas da empresa responsável pela manutenção nos quadros de aviso do condomínio, o síndico deve observar regularmente o funcionamento do elevador, para verificar se o equipamento apresenta qualquer alteração no funcionamento.

Havendo necessidade, problemas ou ações que demandem a paralização do sistema, o elevador deve ser interditado e a empresa de manutenção acionada imediatamente se houver desnível de cabine e quando o equipamento estiver parando entre dois andares ou andando com a porta aberta, são sinais de que o elevador está com problemas técnicos.

O condomínio não deve permitir acesso de moradores ou estranhos à casa das máquinas e nem que essa área seja usada como qualquer outra função senão as descritas no projeto de elevador, do mesmo modo, são fundamentais que o síndico alerte os condôminos quanto aos riscos de acidentes causados por brincadeiras dentro do elevador, como pular, balançar ou forçar a abertura da porta automática¹⁶¹.

A empresa responsável pelos elevadores, que costuma fazer um contrato mensal de manutenção. Ela deve emitir anualmente o RIA – Relatório de Inspeção Anual dos elevadores, com Anotação de Responsabilidade

161 OLIVEIRA, Ronaldo Sá. **Elevadores demandam cuidados e atenção as manutenções**. disponível em <https://www.condominioemordem.com.br/elevadores/>. Acesso em 14.11.2018

Técnica do engenheiro responsável. O síndico deverá verificar se os tais documentos estão em dia, e a regularidade das vistorias e manutenção.

O condomínio faz uso de vários tipos de bombas hidráulicas para diversas aplicações e necessidades. Entre as principais, citamos a Bombas de Recalque responsáveis por enviar a água do reservatório de água potável inferior para a superior. A esse respeito, *“o sistema sempre deverá possuir duas bombas ligadas em paralelo e que funcionem de modo alternado, controladas por um quadro de comando e sistemas que controlam o nível da água nos reservatórios, desligando automaticamente”*¹⁶². Outra bomba de grande importância no condomínio é bomba da piscina, que ao mesmo tempo filtra e remove as impurezas. Trata-se de mecanismo de recirculação e tratamento de água de uma piscina e deve obedecer às condições estabelecidas pela ABNT/NBR 10339 que normatiza as condições e critérios necessários ao funcionamento desse sistema.

Tudo isso, para garantir a higiene e segurança de quem utiliza a piscina nos momentos de lazer. As exigências estão relacionadas a fatores como o tempo máximo de recirculação, vazão do projeto, o método de saída e retorno da água, entre outros. Ainda segundo a norma, os materiais que compõem os equipamentos do sistema de recirculação e tratamento devem respeitar alguns requisitos. Eles não devem produzir efeitos tóxicos e nem transmitir cor, sabor ou odor para a água. Resistência à corrosão química também é imprescindível

Dada a importância das bombas hidráulicas, o ideal é manter um contrato de manutenção com empresa idônea, que garanta pronto-atendimento. O zelador deve estar atento a qualquer ruído anormal no funcionamento da bomba, e solicitar vista da empresa antes da quebra.

Ainda com relação a esse importante recurso que é a água, é preciso esclarecer que a responsabilidade pela água é da companhia estadual e/ou concessionária de serviços até o momento em que ela chega até o reservatório do prédio. Após, passa a ser do empreendimento e, por isso, é preciso estar sempre atento a sua qualidade.

Deve ser realizada uma higienização dos reservatórios a fim de garantir a segurança e a saúde dos condôminos, a manutenção dessa estrutura

162 BARROS, Ayrton. **Bombas em um condomínio, cuidados no uso e operação**. Disponível em <https://www.condominioemordem.com.br/bomba/>. Acesso em 14.11.2018.

de armazenamento – incluindo as bombas – deve ser feita, no mínimo, a cada seis meses, com higienização, desinfecção e cuidados especiais que evitarão possíveis contaminações.

O ideal é limpar a cada 6 meses. Usar o faxineiro do prédio para esse tipo de serviço parece economia, mas a caixa pode ser danificada por procedimentos inadequados. Além disso, se a sujeira for embora pela tubulação, pode entupir as torneiras do primeiro andar do prédio.

A fim de evitar tragédias, o condomínio deve manter em dia a documentação exigida pelo Corpo de Bombeiros, junto com revisões periódicas das instalações elétricas, estocagem correta de produtos inflamáveis e manutenção de geradores, e ter equipamentos e outros itens de segurança obrigatórios em pleno funcionamento, como é o caso dos extintores, hidrantes, e porta corta-fogo, por exemplo.

As escadas devem estar **livres de cestos de lixo** e com os **corrimões** de acordo com as normas técnicas. Frequentemente devem ser verificados o fechamento, a regulação e a existência de selo **identificando o fabricante** das portas corta-fogo; separamos algumas dicas importantes com a esse respeito:

- **Atenção aos extintores:** *Devem haver pelo menos dois extintores por andar, que atendam as classes de fogo A, B e C. A recarga dos equipamentos precisa ser feita uma vez por ano e o síndico ou zelador devem conferir regularmente se houve despressurização dos aparelhos. Ao enviar o extintor para recarga, tenha certeza de que a empresa é credenciada pelo Inmetro e, na retirada, confira se os lacres não foram violados;*
- *Além de encaminhar o AVCB, o síndico deve pensar em questões práticas de como prevenir a possibilidade de incêndios no condomínio e que práticas podem ser feitas para salvar o máximo de pessoas no caso de um acidente. Separamos algumas dicas na área:*
- **Manutenção periódica:** *as revisões nos equipamentos devem ser constantes para evitar erros, economizar gastos e prolongar a vida útil das estruturas;*
- **Instalação de alarmes de incêndio, detectores de fumaça e sprinklers:** *Extremamente importante para garantir a segurança do condomínio. Em*

caso de incêndio, o alarme vai disparar e notificar os bombeiros. Detectores de fumaça e sprinklers também são importantes para garantir a ajuda antes que o fogo se alastre;

- **Cuidado especial com os hidrantes:** *As mangueiras devem ser enroladas corretamente e precisam estar secas para não correrem o risco de apodrecer. Anualmente, deve ser feito um teste hidrostático nos equipamentos, evitando vazamentos ou despressurização. O registro do barrilete do hidrante deve ser mantido aberto;*
- **Portas corta-fogo:** *Precisam estar sempre fechadas e sem obstruções – jamais trancadas! Caso o condomínio seja antigo e não tenha estrutura para receber portas corta-fogo, o síndico deve entrar em contato com o Corpo de Bombeiros para saber quais são as medidas de segurança a serem tomadas;*
- **Monte um plano de emergência:** *Em caso de incêndio no condomínio, os moradores precisam saber o que devem fazer. Para evitar pânico, o condomínio deve criar um plano de emergência em formato de mapa, que mostra todas as saídas e a localização dos equipamentos de combate a incêndios. Após montar o plano contra incêndio no condomínio, divulgue aos moradores. Você pode enviar uma circular e também colar o material em locais estratégicos do condomínio, como as portas corta-fogo ou mural de recados;*
- **Treinamento contra incêndio no condomínio:** *O síndico pode organizar um treinamento prático sobre o que fazer em caso de incêndio no condomínio. Para isso, é necessário contar com o auxílio de um bombeiro. Aborde o assunto em uma reunião de assembleia, faça uma enquete online e encontre um momento ideal para realizá-lo;*
- **Rotas de fuga claras:** *As escadas são as principais rotas de fuga para casos de incêndios em condomínios verticais. Elas devem estar sinalizadas, desobstruídas e munidas com corrimões – tudo isso devidamente instalado de acordo com as regras do Corpo de Bombeiros. As luzes de emergência também devem ser conferidas regularmente;*
- **Conscientização dos moradores:** *por último, mas não menos importante, o síndico também deve incluir os moradores no combate a incêndios do condomínio. Pequenos descuidos podem levar a um problema enorme, portanto lembre os condôminos de evitar hábitos perigosos, como manter*

velas e incensos acesos perto de materiais inflamáveis; não deixar o fogão ou ferro de passar ligado sem supervisão; cuidar o uso exagerado de Ts ou régua nas tomadas e manter o fumo apenas nas áreas designadas para fumantes. Aproveite as reuniões de assembleia e circulares para repassar essas informações¹⁶³.

Infelizmente o condomínio tem atraído olhares de pessoas interessadas em obter vantagem indevida, por meio de assaltos em várias das unidades, por meio de “arrastões”. Deve-se tentar minimizar a violência, e, para tanto dependerá de aplicação do síndico, colaboração dos condôminos, uma boa orientação aos funcionários, além dos equipamentos de segurança, além da colaboração de todos.

Investir em equipamentos de segurança para condomínios é uma alternativa que ajuda a monitorar e controlar o acesso de pessoas. Câmeras, porteiros eletrônicos, iluminação, cercas elétricas, alarmes, sensores e outros dispositivos são algumas opções disponíveis no mercado. Mas, antes de escolher quais equipamentos investir, é preciso levar em conta as necessidades específicas do condomínio, estudar a área de cobertura e o planejamento da segurança para que as soluções estejam integradas e funcionem corretamente.

Neste momento, o papel do síndico ganha ainda mais responsabilidade. Ele será o encarregado de buscar e escolher as melhores soluções em segurança para seu condomínio. O primeiro passo é encontrar uma empresa confiável, que tenha bons equipamentos e dê suporte na instalação e no uso de cada solução, além de garantir um pós-venda em caso de problemas nos produtos. Vale lembrar que essas condições são importantes para evitar falhas e manter os equipamentos sempre em funcionamento.

Alguns procedimentos reputamos de suma importância

- **Controle de acesso:** registro detalhado e gerenciamento de todo o fluxo de pessoas e automóveis por meio de dispositivos de identificação com tecnologia de ponta desenvolvidas exclusivamente para condomínios.

163 LOFRANO, Larissa. **Prevenção e combate de incêndios no condomínio**. Disponível em <http://blog.townsq.com.br/prevencao-e-combate-de-incendios-no-condominio/>. Acesso em 07.11.2018

- **Controle de acesso, monitoramento e interfonia por vídeo:** possibilidade de receber mensagens de áudio e vídeo de quem esteve no condomínio na sua ausência e assisti-las de seu apartamento. Atender suas visitas de onde estiver através do smartphone com um simples toque, monitorar as câmeras do condomínio de dentro do seu apartamento e muito mais.
- **Câmeras e gravadores de segurança (CFTV):** proteção de patrimônio e funcionários através do monitoramento por câmeras de segurança. Acesso ao vivo das imagens dos diversos ambientes dentro do condomínio.
- **Eletrificadores (cerca elétrica):** proteção ostensiva com muita potência de choque e atendendo a todas as normas de segurança.
- **Alarmes e sensores:** é possível monitorar e prevenir movimentações suspeitas, interagir remotamente com o sistema de segurança, automatizar lâmpadas, cortinas, portões, e com a tecnologia de ponta de alguns equipamentos, o monitoramento pode ser feito até pelo smartphone.
- **Radiocomunicadores:** com os radiocomunicadores é possível manter a comunicação entre os funcionários do condomínio de forma simples e ágil, independente da distância entre eles.

Se o condomínio possui área de lazer, normalmente consta na convenção e/ou no regimento interno as regras de utilização das dependências; deve ser divulgado ao máximo as regras, seja em informativos periódicos aos condôminos e instalando placas ou cartazes no local; também é importante instruir à equipe a monitorar, seja em inspeções presenciais ou através do circuito de câmeras, se as normas estão sendo seguidas.

Deve-se adotar a rotina de a cada **3 meses**, verificar se há farpas, ferrugem ou peças soltas nos brinquedos. Após as férias escolares, é prudente fazer uma manutenção mais minuciosa.

Com relação as churrasqueiras, e espaços de confraternização, recomenda-se a adoção de um sistema de agendamento prévio entre os condôminos. A Convenção e/ou Regimento deve regulamentar o uso, e as regras que deverão ser adotadas por todos, não apenas aos condôminos. Outro dever que os usuários devem ter é se ater ao bom senso durante a utilização, a fim de coibir excessos e incômodo aos demais moradores.

Muitas vezes, copos plásticos, pratinhos, talheres ou restos de comida são deixados no local. Para resolver esse problema, elabore um termo de entrega e recebimento da área, pretendo a limpeza do local após o uso. Alguns condomínios optam por cobrar uma taxa de limpeza, no valor de locação do salão, o que pode ser uma possível solução.

O playground é uma das áreas comuns mais utilizadas dentro do condomínio, e, sem sombra de dúvidas, uma das grandes razões de se optar por morar em condomínio. Quem costuma utilizar essas áreas são as crianças, porém, como muitas divergem a idade, altura, peso entre outros, é necessário ater-se a uma política de uso dos equipamentos acidentados, lesões ou mesmo contaminações.

A área de recreação deve estar bem cuidada, de acordo com o que pedem as normas técnicas (ABNT NBR 16071), e também que conte com regras de uso, a fim de racionalizar o uso dos espaços, e garantir a vida útil dos equipamentos, e principalmente, a segurança dos demais condôminos.

A brinquedoteca, normalmente é utilizada por recém-nascidos; nesses casos, deve-se certificar bebês não permaneçam nessas áreas sem a companhia do responsável. Sobre objetos pequenos, como bonecas, massa de modelar, entre outros, estabeleça que as crianças coloquem de volta tudo aquilo que retiraram do lugar, após o uso.

Com relação aos abrigos para veículos, verifique se a pintura dos canos segue a normatização quanto à sinalização de segurança; também é importante que cada vaga está delimitada e devidamente identificada, dentro dos limites da convenção; a vaga se destina ao abrigo de veículos, e não depósito de materiais velhos; a fim de evitar a ocorrência de danos ao veículo dos demais moradores, deve haver uma iluminação adequada (recomendamos a utilização de sensores de presença ajudam na economia de energia).

Por estarem expostas às intempéries, as fachadas do condomínio podem sofrer com o tempo, apresentando patologias e degradações como fissuras, trincas e, no caso de revestimentos de porcelanatos, perda de peças. Conservar o revestimento de fachadas não é tarefa simples, porém, o primeiro passo para isso é manter-se atento a situação da fachada e nunca se descuidar dela.

Mantenha a pintura em dia: Um dos revestimentos menos resistentes e duráveis é a pintura. Dessa forma, é preciso ter cuidado redobrado com

o material mais exposto, no caso, a tinta. Deve-se pintar regularmente a superfície plana a fim de conservar a sua qualidade. As chuvas e a exposição ao sol ao longo do tempo podem criar dilatações, por isso, é importante se atentar a esse cuidado e sempre realizar a manutenção. Repare fissuras e trincas; se for uma trinca estrutural, quer dizer, se trincou a alvenaria, se torna um problema da estrutura e, conseqüentemente, da massa, aí requer um reforço estrutural para a trinca não continuar andando. O ideal é a cada 5 anos recomenda-se a lavagem da fachada.

O topo do prédio é de interesse e conservação de todos, e visa garantir a segurança de toda a edificação; deve ser adotado a vistoria mensal, verificando entre os itens de segurança, como para-raios, luz-piloto, telhas, calhas e ralos, lajes, guarda-corpo e escadas, casa das máquinas e barrilete. Pequenos problemas, como ralinhas desencaixados ou calhas obstruídas por folhas podem trazer sérias conseqüências.

4.6 DA RESPONSABILIDADE CIVIL DO SÍNDICO

Assim como na vida em sociedade, na prática da administração do condomínio, determinadas condutas ou mesmo omissões podem causar danos a outras pessoas. A responsabilidade civil deriva da transgressão de uma norma jurídica pré-existente, contratual ou legal, impondo ao infrator a conseqüente obrigação de indenizar.

Verifica-se que a responsabilidade civil é uma relação obrigacional decorrente do fato jurídico dano, na qual o sujeito do direito ao ressarcimento é o prejudicado, e o sujeito do dever é o agente causador ou o terceiro a quem a norma imputa a obrigação.

De acordo com o Código Civil, aquele que por ação ou omissão causar dano a outrem é obrigado a repará-lo, assumindo as conseqüências que este dano tenha causado

Art. 186 do CC: Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

Art. 187 do CC: Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.

Evidencia-se do artigo 186 do CC, quatro elementos essenciais da

responsabilidade civil: conduta humana, culpa genérica ou *lato sensu*, relação de causalidade, e o dano experimentado pela vítima

- **Conduta Humana:**
 - Ação: conduta positiva, que se origina de um fazer, ou seja, uma ação voluntária que causa lesão, prejuízo ou dano a alguém;
 - Omissão: conduta negativa, tem origem na falta de ação do causado do dano;
- **Culpa genérica ou *lato sensu***: engloba o dolo e a culpa estrita (*stricto sensu*)
 - Dolo: constitui uma violação intencional do dever jurídico com o objetivo de prejudicar outrem. Trata-se da ação ou omissão voluntária mencionada no art. 186 do CC.
 - Culpa: desrespeito a um dever preexistente, não havendo propriamente uma intenção de violar o dever jurídico.
 - a conduta voluntária com resultado involuntário;
 - a previsão ou previsibilidade; e
 - a falta de cuidado, cautela, diligência e atenção

Imprudência	Falta de cuidado + ação (prevista no art. 186 do CC).
Negligência	Falta de Cuidado + omissão (também constante do art. 186 do CC).
Imperícia	Falta de qualificação ou treinamento para desempenhar uma determinada função, própria dos profissionais liberais. Consta do art. 951 do CC ¹⁶⁴ .

- **Nexo de causalidade**: é o vínculo, a ligação ou relação de causa e efeito entre a conduta e o resultado; no Brasil, adota-se a teoria da causalidade adequada, conforme consta dos arts. 944 e 945 do atual Código Civil. Nesse sentido, o Enunciado n. 47 do CJF/STJ, da I Jornada de Direito Civil, preleciona que o art. 945 não exclui a teoria

da causalidade adequada.

- **Dano:** é uma lesão a um interesse econômico concretamente merecedor de tutela. Binômio:
 - Danos Emergentes: são os prejuízos efetivamente sofridos pelo ofendido, em função dos danos, ou seja, deve ficar comprovado que o comportamento do agente causou a vítima uma perda econômica. Implica em uma diminuição patrimonial após o comportamento do agente
 - Lucros Cessantes: ganhos que a vítima razoavelmente deixou de auferir em função da ação do agente
 - Razoavelmente: se ficar comprovado que se o agente não tivesse causado o dano, fatalmente os lucros cessantes teriam ocorridos. Assim, é necessário comprovar que certamente os danos ocorreriam.

Como vimos, a responsabilidade civil emana da lei, e decorre da prática de atos ilícitos (Art. 186 do CC), isto é, em desacordo com a ordem jurídica, violando direito subjetivo individual, causando dano patrimonial ou moral. Trata-se da figura da responsabilidade civil subjetiva, devendo, no caso concreto, ser comprovado os quatro elementos caracterizadores da responsabilidade civil, para sua imputação contra o síndico.

Um tema que gera debates doutrinários e jurisprudenciais, gira em torno da ocorrência de furtos de veículos dentro do estacionamento do condomínio. Vejamos a como tem decidido os tribunais superiores acerca do tema, lembrando que, trata-se de um caso típico de responsabilidade civil *in vigilando*, pelo qual é necessário, diante do caso concreto, comprovar os a conta, dano e nexa causal:

EQUIPAMENTO DE SOM E DE PERTENCES DEIXADOS NO INTERIOR DE AUTOMÓVEL ESTACIONADO NA GARAGEM COLETIVA DO PRÉDIO - INEXISTÊNCIA DE PREPOSTO, COM A INCUMBÊNCIA DE GUARDAR E VIGIAR OS VEÍCULOS - ENCARGO DE PROMOVER VIGILÂNCIA, COMETIDO AO SÍNDICO, EM CARÁTER GENÉRICO, QUE HAVERÁ DE SER EXERCIDO EM SINTONIA COM OS MEIOS POSTOS À SUA DISPOSIÇÃO, PELO ORÇAMENTO DE RECEITAS - INEXISTÊNCIA DE APARATO ESPECÍFICO DE VIGILÂNCIA E SEGURANÇA - SUB-

TRAÇÃO, ADEMAIS, QUE TERIA SIDO COMETIDA, COM AMEAÇA A MÃO ARMADA – NÃO CONFIGURAÇÃO DE CULPA IN VIGILANDO - RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO. - *Ao contrário da posição adotada pela Corte de origem, mostra-se relevante a necessidade expressa previsão na convenção ou, ainda, de deliberação tomada em assembleia no sentido de que o condomínio tenha, especificamente, serviço de guarda e vigilância de veículos. In casu, a circunstância de existir porteiro ou vigia na guarita não resulta em que o condomínio estaria a assumir a prefalada guarda e vigilância dos automóveis, que se encontram estacionados na área comum, a ponto de incidir em responsabilidade por eventuais subtrações ou danos perpetrados.*-Em harmonia com os precedentes desta Corte Superior, bem como com lições doutrinárias, merece acolhida o inconformismo, a repercutir na inversão do ônus da sucumbência. - Recurso especial conhecido e provido. (REsp 618.533/SP, Rel. Ministro HÉLIO QUAGLIA BARBOSA, QUARTA TURMA, julgado em 03/05/2007, DJ 04/06/2007, p. 356) DIREITO CIVIL. RESPONSABILIDADE SUBJETIVA DE CONDOMÍNIO. FURTO DE VEÍCULO EM GARAGEM. CULPA NÃO COMPROVADA. RECURSO DESACOLHIDO.O CONDOMÍNIO SO RESPONDE PELOS PREJUÍZOS DECORRENTES DE FURTO DE VEÍCULO OCORRIDO NA GARAGEM DO EDIFÍCIO SE, ESTIPULADA POR DELIBERAÇÃO DOS CONDOMINOS OBRIGAÇÃO DE GUARDA E VIGILANCIA EM REFERIDO LOCAL, O SINDICO OU OS PREPOSTOS PELO MESMO ADMITIDOS PARA TAL FIM TENHAM AGIDO COM CULPA NO CUMPRIMENTO DESSE DEVER.(REsp 32.530/SP, Rel. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, QUARTA TURMA, julgado em 13/04/1993, DJ 31/05/1993, p. 10675)

Tem-se prevalecido na jurisprudência brasileira a tese acima exposta, pela qual, o compete condomínio, através do síndico, exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações. Em havendo previsão na convenção ou, ainda, de deliberação tomada em assembleia no sentido de que o condomínio tenha, especificamente, serviço de guarda e vigilância de veículos, a circunstância de existir porteiro ou vigia na guarita não resulta em que o condomínio estaria a assumir a guarda e vigilância dos automóveis, que se encontram estacionados na área comum, a ponto de incidir em responsabilidade por eventuais subtrações ou danos perpetrados.

Por sua vez, o artigo 1.348, V do CC elenca as principais atribuições do síndico, pelo qual compete diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores. Este elenco legal tem forma meramente exemplificativa, podendo a convenção atribuir-lhe outras além destas.

Conforme-se verifica, compete ao síndico zelar pela conservação das áreas comuns; caso não o faça, ocorrendo dano, poderá ser responsabilizado. Trata-se de um poder-dever do síndico, em diligenciar pela conservação das áreas comuns, impõe ao síndico a sua manutenção, observando as normas técnicas da ABNT.

Como vimos, as normas técnicas da ABNT são desprovidas do caráter cogente, isto é, elas não implicam no seu cumprimento obrigatório pelos síndicos e condôminos que desejam realizar obras. No entanto, a entidade tem reconhecida atuação técnica, e, o poder judiciário, tem se pautado nessas recomendações na análise do caso concreto.

Porém o síndico deverá estar atento às reformas realizadas por cada condômino em sua unidade autônoma, a fim de garantir a segurança dos demais, assegurando a integridade das estruturas, e nas áreas comuns, fiscalizar e exigir pessoas qualificadas, a fim de evitar danos a todos.

Entre as principais normas, destacamos as seguintes normas técnicas:

CONSERVAÇÃO E REFORMA PREDIAL		
ABNT	NBR	Esta Norma estabelece os requisitos para a gestão do sistema de manutenção de edificações. A gestão do sistema de manutenção inclui meios para: a) preservar as características originais da edificação; b) prevenir a perda de desempenho decorrente da degradação dos seus sistemas, elementos ou componentes; Edificações existentes antes da vigência desta Norma devem se adequar ou criar os seus programas de manutenção atendendo ao apresentado nesta Norma. Os anexos desta Norma apresentam exemplos de modelos não restritivos ou exaustivos a serem adaptados em função das características específicas da edificação.
5674:2012		
ABNT	NBR	
16280:2014	Emenda 1:2015	Reforma em edificações — Sistema de gestão de reformas — Requisitos
ABNT	NBR	Esta Norma especifica o perfil I de competência para o pedreiro de vedação, alvenaria estrutural, revestimento vertical externo, revestimento horizontal (contrapiso/piso) e revestimento vertical interno e para o encarregado de pedreiro de obras.
15968:2011		

Portanto, se o condomínio, representado pelo síndico, pratique uma ação, omissão, negligência, imperícia ou imprudência, causando dano (Arts. 186, 187 e 927 do CC), é civilmente responsável, e deverá repará-lo, ainda que exclusivamente moral, que tenha levado a diminuição do bem jurídico da vítima.

O síndico é um mandatário do condomínio, e deverá cumprir ao mandato, agir com cautela e lisura, observando as disposições do Código Civil e as normas internas do condomínio.

Uma vez comprovados os requisitos ensejadores da responsabilização do síndico, qualquer dano causado por comportamento culposos seu ou de algum dos funcionários do condomínio, poderão ser imputados ao síndico, podendo ser acionado regressivamente para reestabelecer o “*status quo ante*”, e reparar o dano.

Nesses casos, como bem salientam Fábio Barletta Gomes e Daniele Barletta Gomes:

“(...)o síndico deverá reparar com seu patrimônio pessoal, os danos ocasionados por sua negligência, imperícia ou imprudência ou quando agir com excesso ou abuso de poderes.”¹⁶⁵

Nesse mesmo sentido, entende o STJ:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. OMIS-SÃO. INEXISTÊNCIA. GRATUIDADE DA JUSTIÇA. EFEITO DA CONCESSÃO. EX NUNC. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. INVIABILIDADE. RESPONSABILIZAÇÃO DO SÍNDICO POR ATO DE PREPOSTO DO CONDOMÍNIO. EXIGÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DA CULPA DO ADMINISTRADOR DO CONDOMÍNIO. (...)3. **O síndico é o representante do Condomínio, agindo em nome alheio, nos limites da convenção e da lei, cabendo-lhe exercer a administração interna do edifício.** 4. No caso, a conduta do zelador do edifício, que há muito prestava serviços ao Condomínio, foi temerária, contudo não era razoável esperar que a síndica pudesse ter antevisto a tragédia e a negligência do preposto, porquanto este, após a pintura, simplesmente “encostou” a porta do elevador para que se fechasse, sem ao menos aferir se houve o travamento. Embora aconselhável avisar aos moradores a respeito da pintura, foi o fato de a porta do elevador estar destravada que deu causa ao acidente. 5. Recurso especial parcialmente provido. (REsp 955.464/RS, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 06/12/2011, DJe 01/02/2012)

PROCESSO CIVIL E DIREITO FALIMENTAR. FALÊNCIA. RESCISÃO DE CONTRATOS BILATERAIS. DECISÃO DO SÍNDICO. AÇÃO PRÓPRIA.

DESNECESSIDADE. (...). 2. É possível ao síndico, independentemente de ação própria, rescindir os contratos bilaterais, diferindo-se a apuração de danos para eventual ação a ser proposta pelo prejudicado, caso entenda necessário. 3. Recurso especial conhecido, mas não provido. (REsp 1260409/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/08/2011, DJe 25/08/2011)

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO RESCISÓRIA. NÃO CARACTERIZADA A RESPONSABILIDADE CIVIL DO CONDOMÍNIO POR HOMICÍDIO DOLOSO PRATICADO POR VIGIA TERCEIRIZADO CONTRA MORADOR. RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO. (...) 3. Em regra, não há responsabilidade do Condomínio por fato de terceiro. Isso porque, conforme reiterada jurisprudência da Casa, conquanto o disposto no art. 22 da Lei n. 4.591/64 preceitue que a administração do condomínio está a cargo do síndico, daí não se conclui que este é o responsável por todos os danos sofridos pelos condôminos, notadamente os causados por atos dolosos de terceiros. (...) (REsp 579.121/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 17/03/2009, DJe 30/03/2009)

Assim, a luz do caso concreto, deverá ser verificado os requisitos demonstrados nesse tópico, a fim de ensejar a responsabilização regressiva do síndico.

Alguns exemplos colhidos da jurisprudência ilustram este tópico:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COBRANÇA. RESPONSABILIDADE CIVIL DE SÍNDICO. IRREGULARIDADE NA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO. DEVER DE RESSARCIMENTO. SENTENÇA MANTIDA. 1. Aquele que administra bens ou interesses alheios tem o dever de prestar contas de sua gestão em favor de quem se deu a referida administração. 2. É ônus do réu provar fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, conforme artigo 333, inciso II, do Código de Processo Civil. 3. Não demonstrando o demandado (ex-síndico) que executou os serviços contratados conforme as notas fiscais, bem como restando caracterizado que não obedeceu às normas legais e da convenção de condomínio, deve ser responsabilizado pessoalmente pelas irregularidades na administração dos recursos do condomínio. 4. Recurso conhecido e desprovido. (TJ-DF - APC: 20130111009823, Relator: SANDOVAL OLIVEIRA, Data de Julgamento: 02/09/2015, 5ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 14/09/2015 . Pág.: 561)

AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO RESIDENCIAL - INDENIZATÓRIA - RESPONSABILIDADE CIVIL DO SÍNDICO.

1) A alegação de nulidade, ante o julgamento na forma do artigo 557 do CPC, deve ser afastada, vez que da simples leitura do Acórdão verifica-se que o apelo interposto é manifestamente improcedente e confronta com decisões deste e. Tribunal. 2) Alega o Condomínio que o recorrente, na qualidade de síndico, no período compreendido entre março de 2004 e março de 2010 deixou de efetuar o pagamento de débitos condominiais devidos à Receita Federal, ao INSS e ao FGTS, bem como não prestou as contas referentes a esses encargos, no montante de R\$ 104.472,77. 3) A legislação impõe ao síndico o dever de efetuar o pagamento de taxas, contribuições e serviços de manutenção, bem como de prestar as respectivas contas, consoante o disposto nos artigos 1.348, incisos VI e VIII, e artigo 1.350, ambos do Código Civil, artigo 22 da Lei nº 4.591/64 e artigo 7º, § 6º, g e m e § 8º da Convenção de Condomínio. 4) O agravante não encontraria maiores dificuldades em produzir provas aptas a demonstrar as suas alegações, entretanto, não logrou êxito em comprovar qualquer fato modificativo, extintivo ou impeditivo do direito do recorrido, ônus que lhe cabia, na forma da legislação vigente. 5) Assim, não há como afastar a responsabilidade pessoal do Síndico pelos débitos apontados na exordial, não havendo qualquer reparo a ser feito no decisum objurgado. Precedente da Quinta Câmara Cível. 6) Recurso ao qual se nega provimento. (TJ-RJ - APL: 00129891120118190208 RJ 0012989-11.2011.8.19.0208, Relator: DES. HELENO RIBEIRO PEREIRA NUNES, Data de Julgamento: 07/10/2014, QUINTA CAMARA CIVEL, Data de Publicação: 09/10/2014 15:22)

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO INDENIZATÓRIA - RESPONSABILIDADE CIVIL DO SÍNDICO - DANOS MATERIAIS COMPROVADOS - SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA - PEDIDO CONTRAPOSTO DE DANOS MORAIS JULGADO IMPROCEDENTE - INDEFERIMENTO DE PRODUÇÃO DE PROVA ORAL - "SISTEMA DA PERSUASÃO RACIONAL" - INTELIGÊNCIA DO ART. 371 DO NCPC - ALEGAÇÃO DE CERCEAMENTO DE DEFESA - INOCORRÊNCIA (...) (TJ-RJ - APL: 00451519720138190205 RIO DE JANEIRO CAMPO GRANDE REGIONAL 4 VARA CIVEL, Relator: EDSON AGUIAR DE VASCONCELOS, Data de Julgamento: 07/06/2017, DÉCIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 09/06/2017)

Apelação – Ação de indenização cumulada com ressarcimento de valores – Má administração do Condomínio – Responsabilidade Civil do Síndico – Seguro – Inexistência de cobertura – Redução dos honorários sucumbenciais. Não houve demonstração de nexô causal entre a conduta do réu e o evento danoso – Ausente a contratação de cobertura, não há dever de indenização pela seguradora – Considerado o valor da causa, de reduzir-se a alíquota da verba honorária sucumbencial. Agravo retido desprovido. Apelação provida em parte. (TJ-SP - APL: 10040146420158260008 SP 1004014-64.2015.8.26.0008,

Relator: Lino Machado, Data de Julgamento: 07/11/2018, 30ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 09/11/2018)

Responsabilidade civil. Ex-síndico. Ação de reparação de danos. Alegação de que as ações e omissões do síndico causaram prejuízos ao condomínio. Acordo celebrado com condômino com a concessão de desconto expressivo no débito, sem poderes especiais e sem votação em Assembleia. Culpa verificada. Prejuízo caracterizado. Dever de indenizar reconhecido. Prescrição de débitos condominiais em prejuízo da coletividade. Ausência de especificação das cotas inadimplidas a permitir a aferição de eventual prescrição. Dolo ou culpa não demonstrados. Improcedência mantida. Recurso parcialmente provido. (TJ-SP - APL: 10003001420158260003 SP 1000300-14.2015.8.26.0003, Relator: Cesar Lacerda, Data de Julgamento: 07/07/2017, 28ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 07/07/2017)

APELAÇÃO CÍVEL 01 - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS - RESPONSABILIDADE CIVIL DO SÍNDICO - PRESCRIÇÃO TRIENAL - ART. 206, § 3º, INC. V, DO CÓDIGO CIVIL - PRAZO QUE COMEÇA A FLUIR DA DATA EM QUE A PARTE TEVE CONHECIMENTO DAS SUPOSTAS IRREGULARIDADES COMETIDAS PELA SÍNDICA NO PERÍODO EM QUE ADMINISTROU O CONDOMÍNIO - PRINCÍPIO DA ACTIO NATA OCORRÊNCIA DE PRESCRIÇÃO - ÔNUS SUCUMBENCIAIS - REDISTRIBUIÇÃO - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - MODIFICAÇÃO - RECURSO DE APELAÇÃO 01 - PROVIDO PARA DECLARAR A PRESCRIÇÃO - EXTINÇÃO DO FEITO, COM RESOLUÇÃO DE MÉRITO - RECURSO DE AGRAVO RETIDO E APELAÇÃO 02 PREJUDICADOS. (TJPR - 9ª C.Cível - AC - 1540791-9 - Curitiba - Rel.: Francisco Luiz Macedo Junior - Unânime - - J. 30.03.2017) (TJ-PR - APL: 15407919 PR 1540791-9 (Acórdão), Relator: Francisco Luiz Macedo Junior, Data de Julgamento: 30/03/2017, 9ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ: 2009 12/04/2017)

Consigne-se, que a responsabilidade pessoal do síndico pelos atos praticados durante a sua gestão é de natureza subjetiva (art. 927 e art. 186 do Código Civil), assim, além da demonstração do dano, do nexo causal e da conduta, é preciso que fique demonstrada a existência de dolo ou a culpa.

4.7 RESPONSABILIDADE CRIMINAL

Na doutrina especializada, existem vários conceitos de crime, variando de acordo com o critério adotado para defini-lo. Trazemos o conceito de crime, de acordo com a teoria finalista¹⁶⁶ da ação, dividindo o crime em: fato típico, ilícito e culpável.

É imperioso lembrar que, o Direito Penal, por impor sanções e restrições aos direitos fundamentais do cidadão, como, por exemplo, restrição ao direito de ir e vir, deverá obedecer os limites constitucionais; desse importante postulado, entendemos que o direito penal é a *ultima ratio*, isto é, deverá ser aplicado quando determinado fato for definindo como crime.

Em alguns casos, a ação (imperícia, imprudência ou negligência) ou omissão do síndico no exercício de suas atribuições é tão grande, gerando efeitos e consequências tão graves, que o fato irá transcender a esfera cível, causando lesão a todos os condôminos, e sociedade como um todo.

De acordo com o Código Penal:

Art. 18 do CP:. - Diz-se o crime:

Crime doloso

*I - **doloso**, quando o agente quis o resultado ou assumiu o risco de produzi-lo;*

Crime culposo

*II - **culposo**, quando o agente deu causa ao resultado por imprudência, negligência ou imperícia.*

É comum, no exercício da função de síndico, haver a prática de crimes contra a honra. Os crimes contra a honra, podem ser praticados contra o síndico, mas também pelo síndico.

Há casos em que o síndico, praticando a gestão temerária de recursos dos condôminos, se apropria de recursos e fundos do condomínio, praticando o crime de apropriação indébita. Vejamos:

Apropriação indébita

166

Essa teoria é adotada por Nelson Hungria, Magalhães Noronha, José Frederico Marques, Hans Welzel, entre outros.

Art. 168 do CP - Apropriar-se de coisa alheia móvel, de que tem a posse ou a detenção:

Pena - reclusão, de um a quatro anos, e multa.

Aumento de pena

§ 1º - A pena é aumentada de um terço, quando o agente recebeu a coisa:

(...) II - na qualidade de tutor, curador, síndico, liquidatário, inventariante, testamentário ou depositário judicial;

III - em razão de ofício, emprego ou profissão.

Porém uma ressalva faz-se necessária. O direito penal não comporta analogia *"in malam partem"*, e por mais que a causa de aumento preveja a figura do síndico, o artigo citado, entende que a figura do síndico descrita no artigo citado faz referência ao síndico agora denominado *"administrador judicial"* (Lei n. 11.101/2005), ou seja, aquele profissional nomeado pelo juiz e responsável pela condução do processo de falência ou de recuperação judicial¹⁶⁷. Nesse sentido, a jurisprudência do STJ:

RECURSO ESPECIAL. PENAL. APROPRIAÇÃO INDÉBITA. SÍNDICO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO. NÃO ENQUADRAMENTO NA FORMA QUALIFICADA DO DELITO. DESCLASSIFICAÇÃO. NECESSIDADE. RECURSO PROVIDO. 1. A figura do síndico a que se refere o inciso II, do § 1º, do art. 168, do Código Penal, diz respeito ao síndico da massa falida, hoje denominado administrador judicial (Lei 11.101/2005), e não ao síndico de condomínio edilício. 2. Recurso especial provido para redimensionar a pena do recorrente para 2 (dois) anos de reclusão. (REsp 1552919/SP, Rel. Ministro REYNALDO SOARES DA FONSECA, QUINTA TURMA, julgado em 24/05/2016, DJe 01/06/2016)

Mesmo que não incida a qualificadora do crime de apropriação indébita, o síndico apossar-se ou tomar como sua coisa que pertence aos condôminos, pratica o crime expresso no caput do Art. 168 do CP, cuja pena é de reclusão, de um a quatro anos, e multa.

4.8 DA RESPONSABILIDADE TRABALHISTA

Como sujeito da relação de emprego, o condomínio é o tomador dos serviços; aquele que contrata o trabalho prestado de forma pessoal, subordinada, contínua e mediante remuneração pelo empregado.

O legislador define empregador como “a empresa, individual ou coletiva, que, assumindo os riscos da atividade econômica, admite, assalaria e dirige a prestação pessoal de serviço” (art. 2º, caput, CLT).

A esse respeito, a doutrina esclarece:

Empregador define-se como a pessoa física, jurídica ou ente despersonalizado que contrata a uma pessoa física a prestação de seus serviços, efetuados com pessoalidade, onerosidade, não eventualidade e sob sua subordinação. A noção jurídica de empregador, como se percebe, é essencialmente relacional à de empregado: existindo esta última figura no vínculo laboral pactuado por um tomador de serviços, este assumirá, automaticamente, o caráter de empregador na relação jurídica substanciada¹⁶⁸.

A lei equiparou ao empregador, “para os efeitos exclusivos da relação de emprego”, e desde que admitam empregados (art. 2º, § 1º, CLT), outras instituições sem fins lucrativos.

O condomínio que não tem por objetivo o lucro e sim a realização dos interesses comuns dos proprietários e não é considerado pessoa jurídica. Na realidade são empregadores (e não são apenas equiparados a empregador) todo e qualquer ente sem fim lucrativo, desde que utilize a força de trabalho de empregados. Se um profissional liberal ou uma entidade beneficente contratarem empregados, não serão equiparados a empregador, mas serão verdadeiros empregadores.

Corroborando a doutrina trabalhista:

Ao se caracterizar a figura da relação de emprego (e do empregado), apreendem-se e se identificam os cinco elementos fáticojurídicos específicos que a compõem, à luz da ordem justralhista. O processo de caracterização da figura sociojurídica do empregador é distinto. Tratando-se de conceito estritamente relacional, a caracterização da figura do empregador importa na simples apreensão e identificação dos

elementos fáticojurídicos da relação de emprego, aduzindose que o tipo legal do empregador estará cumprido por aquele que se postar no polo passivo da relação empregatícia formada. É que não existem elementos fáticojurídicos específicos à figura do empregador, exceto um único: a apreensão, por um sujeito de direito qualquer, de prestação de serviços (efetuada por pessoa física, com personalidade, não eventualidade, onerosidade e sob subordinação ao tomador). Verificados os cinco elementos fático-jurídicos da relação de emprego, pesquisa-se apenas pelo sujeito jurídico que tomou os serviços empregatícios — este será, em princípio, o empregador¹⁶⁹.

Mesmo não sendo considerado pessoa jurídica, o condomínio quando assumir a condição de empregador deverá cumprir as obrigações trabalhistas.

Em obra dedicada ao tema, Carlos Alexandre Cabral Relembra que:

O síndico e o administrador condominial têm a seu cargo cuidar do pessoal empregado na realização das tarefas de manutenção do condomínio e isto implica numa série de obrigações relativas a nossa legislação trabalhista e previdenciária que, como é sabido, não é das mais simples¹⁷⁰.

No que tange as peculiaridades da prestação de serviços realizados em condomínio, cada condômino, ao tratar pessoalmente com os empregados do condomínio, está na posição de empregador, uma vez que sua condição de proprietário garante o exercício de determinados direitos. Porém, o poder de gerência, isto é, de subordinação é de incumbência do síndico.

Porém, caso o condômino agrida física e/ou verbalmente o empregado/prestador de serviços abusa verdadeiramente da subordinação jurídica decorrente da relação de emprego, o que enseja a responsabilidade de indenização por dano moral.

Outro aspecto importante é a terceirização de funcionários que prestam serviços junto ao condomínio.

Por meio da terceirização, o condomínio contrata, uma empresa terceirizante (prestadora de serviços), que irá subcontratar uma trabalhador, para prestarem serviços junto ao condomínio (tomadora). O trabalhador presta serviços para a tomadora, mas sempre por intermédio da empresa

169 DELGADO, Mauricio Godinho. *Curso de direito do trabalho*. 16. ed. rev. e ampl.. — São Paulo : LTr, 2017. p. 469 e 460.

170 CABRAL, Carlos Alexandre. *Manual de direito do trabalho para condomínios*. 3. ed. São Paulo. LTr. 2018. p. 17.

terceirizante, não havendo contratação direta neste caso.

A esse respeito, a jurisprudência do Tribunal Superior do Trabalho entende:

Súmula nº 331 do TST – CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. LEGALIDADE (nova redação do item IV e inseridos os itens V e VI à redação) – Res. 174/2011, DEJT divulgado em 27, 30 e 31.05.2011 (...)

*III – Não forma vínculo de emprego com o tomador a contratação de serviços de **vigilância** (Lei nº 7.102, de 20.06.1983) e de conservação e limpeza, bem como a de serviços especializados ligados à atividade-meio do tomador, desde que inexistente a pessoalidade e a subordinação direta.*

IV – O inadimplemento das obrigações trabalhistas, por parte do empregador, implica a responsabilidade subsidiária do tomador dos serviços quanto àquelas obrigações, desde que haja participado da relação processual e conste também do título executivo judicial.

(...) VI – A responsabilidade subsidiária do tomador de serviços abrange todas as verbas decorrentes da condenação referentes ao período da prestação laboral.

Com a prestação de serviços a terceiros a transferência feita pela contratante da execução de quaisquer de suas atividades, inclusive sua atividade principal (conforme Lei nº 13.429/2017), o condomínio fica **subsidiariamente responsável pelas obrigações trabalhistas** referentes ao período em que ocorrer a prestação de serviços (art. 5º-A, § 5º, Lei n. 6.019/74).

Nesse sentido, alerta Carlos Alexandre Cabral:

*(...) algumas precauções devem ser tomadas ao se contratar uma empresa para a terceirização. Primeiramente, deve-se verificar a regularidade da empresa, mediante análise de seu contrato social, registro do mesmo na Junta Comercial e, além disso, saber há quanto tempo vem atuando no mercado, buscando ainda referências junto a outros condomínios, que se utilizem de seus trabalhos. Verificadas estas condições, o contrato poderá ser firmado com a empresa, sendo que o representante do condomínio (síndico ou administradora) **deverá exigir que se acrescente ao mesmo (caso não possua cláusula nesse sentido) uma cláusula obrigando a empresa de terceirização a apresentar, mensalmente, cópias das guias de recolhimento do INSS, FGTS PIS e Imposto de Renda na Fonte dos empregados terceirizados.** A razão de tal exigência fundamenta-se no*

fato de que se o empregador direto (no caso, o condomínio) poderá ser obrigado a fazê-lo, em virtude da responsabilidade subsidiária prevista na lei e na súmula citada linhas atrás¹⁷¹.

4.8.1 DICAS PARA A CONTRATAÇÃO DE FUNCIONÁRIOS:

O papel do síndico/gestor não se encerra com a contratação, haja vista que ainda é necessária que seja feita a checagem dos funcionários, a fim de que haja a verificação do perfil da pessoa a ser inserida no ambiente condominial:

- pedir **Atestado de Antecedentes Criminais** anualmente (determinados sites fornecem o atestado em diferentes regiões do Brasil);
- pedir **certidão negativa de pendências** anualmente, em qualquer agência do Serasa; o site <http://www.serasa.com.br/> disponibiliza endereços de todas as agências do Brasil. Terceiros podem pedir esta certidão se forem pessoas jurídicas e clientes do Serasa. Pessoa física somente com procuração;
- pedir **referências nos trabalhos anteriores**, buscando saber o motivo de eventual desligamento;
- pedir **comprovante de residência** e ir pessoalmente até a casa da pessoa (recomenda-se que se realize o procedimento a cada 6 meses);
- investigação social: conversar com vizinhos, amigos e familiares;
- consulta psicológica anual.

4.8.2 GESTÃO DE FUNCIONÁRIOS:

O gerenciamento de uma equipe como a de um condomínio, composta por porteiros, zelador, faxineiros, vigias, entre outros, é um desafio e tanto, visto que são diversas áreas para cobrir.

O condomínio deve buscar profissionais capacitados e qualificados para o exercício de suas atribuições; todos os funcionários devem estar cientes de que a prestação de serviços se dá em torno do condomínio, apresentando a direção do condomínio, o síndico, dando conhecimento das rotinas de administração, da convenção e do regimento interno.

O síndico deve estabelecer um canal franco com os funcionários, reconhecendo o bom desempenho e dar orientações quando as melhorias são necessárias. Faça com frequência e adapte sua forma de comunicar, cobrar e elogiar a cada pessoa para demonstrar maior proximidade ao funcionário.

Deve ser valorizado e, inclusive, estimulado a participação dos funcionários no processo de decisão, de criação e inovação do condomínio; em especial, o funcionário no exercício de suas atribuições, se depara com situações específicas, e pode sugerir melhorias. Essa sugestão deve ser levada em consideração pelo síndico, e se importar em aumento de despesas, deverá ser levado em assembleia, e deliberado. Tal atitude do síndico colabora para uma maior integração dos funcionários e cria um ambiente propício ao desenvolvimento de habilidades e surgimento de talentos.

Outra rotina que pode ser implementada pelo condomínio é a descentralização das tarefas permitindo síndico ter uma melhor gestão de tempo, se dedicar a questões mais importantes para o alcance das metas e realizar um melhor acompanhamento dos colaboradores.

Separamos algumas dicas que reputamos importante com relação aos funcionários e prestadores de serviços em condomínio.

Condomínios Residenciais – Funcionários Próprios

1 – Ter claras as necessidades do condomínio, verificando se a estrutura está adequada, o número de pessoas suficiente, se não está pagando excessivamente pelas horas extras, o que justificaria contratar um funcionário folguista. Inspecionar todas as áreas e desenvolver um quadro de distribuição dos cargos, funções e tarefas.

2 – Conversar com cada funcionário próprio (lembrando que a interlocução com o terceirizado deve ser feita por um supervisor da prestadora, de forma a que não se caracterize vínculo empregatício), observando o que cada um está fazendo e o tempo que leva para realizar as atividades.

3 – Organizar as atividades, evitando a sobrecarga de uns e privilégios para outros.

4 – Promover reuniões mensais ou, se necessário, em intervalos menores, com funcionário de cada setor. O propósito é corrigir problemas ou valorizar os acertos.

5 – Promover reuniões bimestrais com todos, para que conheçam seus respectivos trabalhos.

6 – Exigir um feedback (retorno) diário do zelador com a equipe.

7 – Realizar, a cada seis meses, pesquisa com os moradores, para que avaliem o desempenho de cada área.

8 – Proporcionar cursos periódicos, o que também serve como fator de motivação. “Isso para os faxineiros é muito importante, pois gera motivação e valorização da função.”¹⁷²

9 – Cuidados com alguns vícios dos funcionários, como as autodenominações. “O mais antigo acaba se intitulando como ‘o chefe’ e se sente no direito de mandar nos contratados mais recentes.”

Condomínios Residenciais – Funcionários Terceirizados:

1 – A interlocução do síndico com o trabalhador deve ser feita através do seu encarregado ou supervisor, funcionário da prestadora de serviços, de forma a não caracterizar vínculo empregatício. Nos condomínios maiores, em geral esse supervisor fica lotado no próprio local da prestação do serviço.

2 – O mesmo vale para os zeladores contratados diretamente pelos condomínios, que também terão que se reportar ao encarregado do funcionário terceiro.

3 – Se também o zelador for terceirizado, o síndico terá que redobrar o cuidado para não lhe passar ordens diretamente, não caracterizando o vínculo, e sim com o respectivo supervisor da prestadora.

4 – No contrato com a prestadora, expressar claramente como será feita a avaliação do serviço, com que frequência, por exemplo. Há hoje cláusulas que asseguram um desconto no valor do contrato se o serviço não atingir a um patamar mínimo de eficiência. De outro modo, a remuneração poderá aumentar se o nível de satisfação pelos serviços superar a 80% dos critérios estabelecidos. Isso poderá gerar

172 SCHWARTZ, Rosely Benevides. **Como organizar o trabalho de sua equipe de colaboradores em seu condomínio**. Disponível em: <http://www.direcionalcondominios.com.br/sindicos/materias/item/1567-como-organizar-o-trabalho-de-sua-equipe-de-colaboradores-em-seu-condominio.html>. Acesso em 07.11.2018.

um acréscimo de 10% nos valores pagos ao prestador. Segundo Rosely, é uma prática interessante desde que o montante seja repassado ao funcionário terceirizado que executou a tarefa, de forma a motivá-lo.

5 – Estipular, nesses contratos, visitas no mínimo semanais dos supervisores das prestadoras à contratante¹⁷³.

Condomínios Residenciais – Orientações Gerais

1 – Iniciar pelo básico, com atenção às leis e convenções. É preciso cumprir com todas as obrigações, como registros, férias, 13º salário, recolhimento do INSS, do FGTS etc.

2 – Planejamento: cargos, funções, tarefas, carreira, plano de trabalho, treinamento e avaliações

Definir cargo e função e fazer uma descrição das tarefas, contendo um plano de trabalho, que deverá ser expresso e disponibilizado para os trabalhadores.

Definir plano de carreira, dando perspectivas de progressão funcional e salarial. “O faxineiro precisa ter a perspectiva de chegar, no mínimo, a zelador.”

Desenvolver um organograma com a hierarquia das relações entre síndico, sub-síndico, conselheiros, gerente predial e/ou zelador, prestador de serviço, porteiros, auxiliares de serviços gerais, entre outros.

Desenvolver um plano de trabalho.

Promover treinamentos periódicos.

Realizar avaliações e dar feedbacks ao funcionário em prazo máximo de 90 dias. O acompanhamento mais direto e cotidiano deve ser feito pelo gerente e/ou zelador. Sandra lembra que a grande falha dos condomínios é a ausência deste retorno sobre o desempenho dos funcionários, que pode ser dado através de conversa, orientação e treinamento, “fazendo com que ele sinta a importância do seu trabalho”.

4.8.3 NORMAS REGULAMENTADORAS MINISTÉRIO DO TRABALHO

¹⁷³ SCHWARTZ, Rosely Benevides. **Como organizar o trabalho de sua equipe de colaboradores em seu condomínio**. Disponível em: <http://www.direcionalcondominios.com.br/sindicos/materias/item/1567-como-organizar-o-trabalho-de-sua-equipe-de-colaboradores-em-seu-condominio.html>. Acesso em 07.11.2018.

Conforme, o art. 200 da Consolidação das Leis do Trabalho – CLT cabe ao Ministério do Trabalho estabelecer as disposições complementares às normas relativas à segurança e medicina do trabalho. Dessa forma, em 08 de junho de 1978, o Ministério do Trabalho aprovou a Portaria nº 3.214, que regulamentou as normas regulamentadoras pertinentes a Segurança e Medicina do Trabalho.

O Ministério do Trabalho é o órgão responsável por editar normas regulamentadoras que devem ser implementadas, obrigatoriamente, nos locais de trabalho. Essas normas visam à proteção de patrões e de empregados e regulamentam desde a instalação de equipamentos de proteção, a sinalização e até mesmo o treinamento de evacuação em situações mais graves, como as de incêndio, por exemplo.

As Normas Regulamentadoras - NR, relativas à segurança e medicina do trabalho, são de observância obrigatória pelas empresas privadas e públicas e pelos órgãos públicos da administração direta e indireta, bem como pelos órgãos dos Poderes Legislativo e Judiciário, que possuam empregados regidos pela Consolidação das Leis do Trabalho - CLT¹⁷⁴.

NORMAS REGULAMENTADORAS - NR	
<u>NR-5 - COMISSÃO INTERNA DE PREVENÇÃO DE ACIDENTES</u>	Tem como objetivo a prevenção de acidentes e doenças decorrentes do trabalho, de modo a tornar compatível permanentemente o trabalho com a preservação da vida e a promoção da saúde do trabalhador.
<u>NR-6 - EQUIPAMENTO DE PROTEÇÃO INDIVIDUAL - EPI</u>	O condomínio é obrigado a fornecer aos empregados, gratuitamente, EPI adequado ao risco, em perfeito estado de conservação e funcionamento,
<u>NR-7 - PROGRAMA DE CONTROLE MÉDICO DE SAÚDE OCUPACIONAL</u>	Estabelece a obrigatoriedade de elaboração e implementação pelo condomínio de Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional - PCMSO, com o objetivo de promoção e preservação da saúde do conjunto dos seus trabalhadores.
<u>NR-8 - EDIFICAÇÕES</u>	Estabelece requisitos técnicos mínimos que devem ser observados nas edificações, para garantir segurança e conforto aos que nelas trabalhem

<u>NR-12 - SEGU- RANÇA NO TRABALHO EM MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS</u>	Esta Norma Regulamentadora e seus anexos definem referências técnicas, princípios fundamentais e medidas de proteção para garantir a saúde e a integridade física dos trabalhadores e estabelece requisitos mínimos para a prevenção de acidentes e doenças do trabalho nas fases de projeto e de utilização de máquinas e equipamentos de todos os tipos, e ainda à sua fabricação, importação, comercialização, exposição e cessão a qualquer título, em todas as atividades econômicas, sem prejuízo da observância do disposto nas demais Normas Regulamentadoras
<u>NR-16 - ATIVI- DADES E OPERA- ÇÕES PERIGOSAS</u>	exercício de trabalho em condições de periculosidade assegura ao trabalhador a percepção de adicional de 30% (trinta por cento), incidente sobre o salário, sem os acréscimos resultantes de gratificações, prêmios ou participação nos lucros. Esta norma, em relação aos condomínios, é interessante notar que regula atividades como a da segurança patrimonial e/ou pessoal na preservação do patrimônio do condomínio e da incolumidade dos moradores
<u>NR-26 - SINALI- ZAÇÃO DE SEGU- RANÇA</u>	Devem ser adotadas cores para segurança em estabelecimentos ou locais de trabalho, a fim de indicar e advertir acerca dos riscos existentes. As cores utilizadas nos locais de trabalho para identificar os equipamentos de segurança, delimitar áreas, identificar tubulações empregadas para a condução de líquidos e gases e advertir contra riscos, devem atender ao disposto nas normas técnicas oficiais
<u>NR-35 - TRABA- LHO EM ALTURA</u>	Requisitos mínimos e as medidas de proteção para o trabalho em altura, envolvendo o planejamento, a organização e a execução, de forma a garantir a segurança e a saúde dos trabalhadores envolvidos direta ou indiretamente com esta atividade

Muito embora o condomínio não seja propriamente uma empresa, não há dúvidas quanto a aplicabilidade dessas normas em relação aos condomínios, uma vez que este pode contar com funcionários próprios, ou com o auxílio de uma empresa terceirizada. Em ambos os casos, o condomínio, e, em especial, o síndico, devem observar o cumprimento das normas trabalhistas a fim de evitar qualquer tipo de demanda perante o poder judiciário.

4.9 ELABORAR O ORÇAMENTO DA RECEITA E DA DESPESA RELATIVA A CADA ANO

Art. 1.348 DO CC.: Compete ao síndico: (...) VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;

O síndico deverá organizar uma peça escrita, na qual deverá constar toda a receita do condomínio, contendo, receitas e despesas, referente a cada ano.

Vale destacar que, o dever expresso neste inciso diz respeito as des-

pesas relativas de cada ano, não devendo ser confundido com o dever de prestar contas, que deverá ser realizado anualmente a luz do disposto nos artigos 1.348, VIII, e 1.350, ambos do CC

Assim, é possível considerar que o orçamento constitui, na verdade, em um planejamento orçamentário do condomínio, projetando receitas e despesas, em sua grande maioria ordinárias, e deixando um capital reservado a fim de alguma eventualidade que se fizer necessária.

Com isso, é possível planejar e implementar benfeitorias e acréscimos às áreas comuns. O síndico é o gestor financeiro do condomínio, sendo responsável por gerenciar as finanças, os procedimentos administrativos, os investimentos, como também, é ele quem analisa os resultados e planeja as ações necessárias para obter melhorias.

Uma das questões mais importantes para um síndico é a gestão financeira que, grosso modo, envolve tudo aquilo que se refere às receitas e despesas, sejam elas fixas ou variáveis.

Dentro dessas responsabilidades está à previsão orçamentária. Como o síndico representa a coletividade condominial, é dever dele elaborar o orçamento da receita, conforme estabelece nosso Código Civil, em seu art. 1.348, inciso VI. No mesmo liame, compete ao síndico convocar os condôminos para ciência, conforme art. 1.350, do Código Civil:

O objetivo desta atribuição visa montar um orçamento das despesas comuns, extraordinárias e rotineiras do condomínio, com intuito de estabelecer o rateio entre os condôminos para pagamento da taxa mensal.

Cita-se como exemplos das despesas comuns que se repetem mensalmente como, a remuneração do administrador, salário dos empregados, gastos de água, energia elétrica, seguro da edificação, conservação, limpeza e manutenção das áreas comuns, entre outros.

Corrobora, e cita outros exemplos

Desde que exija a convenção, na assembleia ordinária anual apresentará a previsão orçamentária dos gastos para o exercício seguinte ou que está iniciando. É importante o orçamento pelo fato de servir de medida dos futuros gastos do síndico, com o que se evitará a realização de investimentos em obras e serviços não devidamente planejados e aprovados pela assembleia. No geral, a menos que decidida a realização de obras necessárias, as despesas serão equiparadas ou próximas às do exercício que passou, e devem corresponder aos itens que vinham sendo prati-

*cados, assim exemplificados: de salários de empregados; de seguro; dos encargos previdenciários; de conservação das áreas comuns; de manutenção dos elevadores; de energia elétrica das partes comuns; de tributos sobre bens e serviços objeto da aquisição e da prestação ao condomínio; de remuneração do síndico e da empresa administradora; de manutenção do jardim e das áreas comuns*¹⁷⁵.

A aprovação em assembleia da programação orçamentária é fundamental para tornar cientes os condôminos sobre as obrigações dos montantes estipulados, bem como o conhecimento com o que se está sendo gasto, mantendo-se o fluxo do caixa. Neste sentido, é o entendimento do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

RECURSO – AGRAVO DE INSTRUMENTO – DESPESAS CONDOMINIAIS – TAXA CONDOMINIAL EM ATRASO – EXECUÇÃO – TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL – COMPROVAÇÃO. A prova de constituição do condomínio e a existência de Ata de Assembleia Geral, na qual foi aprovada a previsão orçamentária para as despesas ordinárias e do fundo de reserva, são suficientes para a comprovação do crédito condominial e para embasar a ação de execução, nos termos do artigo 784, inciso X, do Código de Processo Civil. Hipótese em que há presunção de liquidez do título. Entendimento contrário inviabilizaria a execução direta das despesas condominiais, pois boa parte delas tem natureza variável, cabendo ao condomínio fazer a previsão das despesas extraordinárias, além de outras ocorrências. Decisão mantida. Recurso de agravo não provido. (Tribunal de Justiça de São Paulo TJ-SP - Agravo de Instrumento: AI 20139513720178260000 SP 2013951- 37.2017.8.26.0000

O balancete de despesas e previsões de cada ano deve ser apresentado na Assembleia Geral Ordinária, em meados de janeiro ou fevereiro, utilizando o ano anterior como base de previsão com o que será gasto no ano corrente, com seus reajustes e inflações. Para que a proposta apresentada seja aprovada, deve ter voto da maioria dos presentes.

É comum que situações não previstas no orçamento aconteçam, e diante de tais situações deverá ser feito um remanejamento da verba.

Temos como exemplos nas situações de despesas extraordinárias, casos de investimentos em obras, sejam elas benfeitorias urgentes ou não, ou de qualquer outro tipo, em tais circunstâncias é essencial que se consiga três

orçamentos distintos para que em assembleia geral extraordinária, os condôminos façam análise da melhor proposta em proveito.

Como é atribuição do síndico organizar as movimentações financeiras, bem como esclarecer sobre sua gestão, o não cumprimento de suas obrigações pode acarretar prejuízo tanto ao condomínio, quanto aos condôminos, tendo como consequência a sua responsabilidade civil e criminal.

Recomenda-se que o síndico tenha uma boa gestão financeira, ou mesmo, consulte um especialista na área para garantir que tudo será feito corretamente e de forma pormenorizada. É fundamental solucionar as dúvidas dos condôminos durante a assembleia.

4.10 COBRAR CONTRIBUIÇÕES E IMPOR MULTA AOS CONDÔMINOS

Art. 1.348 DO CC.: Compete ao síndico: (...) VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;

Contribuir para com as despesas do condomínio é essencial para a manutenção do caixa, e é dever do condômino e possuidores da unidade autônoma (Art. 1.336, I do CC), a fim de arrecadar fundos para fazer frente as despesas mensais e eventualidades que se fizerem necessárias.

O síndico deverá efetuar a cobrança do condômino ou possuidores, de acordo com as previsto na convenção.

Cada condomínio poderá prever a maneira como irá efetuar o rateio de despesas e a cobrança, podendo fixar uma periodicidade mensal, semestral, ou outra forma.

Como dito, tarefa essencial, mas nem por é fácil de se realizar na prática! Quando o síndico é morador, a tarefa se torna mais dificultosa, em razão de anos de amizade e convivência, levando a inimizades.

Talvez a função mais árdua do síndico seja a de “cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas” (inciso VII, art. 1.348). Amizades construídas ao longo de anos de convivência harmônica podem ser simplesmente esfaceladas pela desgastante atividade de cobrança de prestações condominiais em face de proprietários inadimplentes. A mágoa do proprietário é subjetivada na pessoa do síndico, mas este deve agir em prol da sobrevivência do prédio. Por isso, deverá agir judicialmente ou extrajudicialmente sem

a necessidade de autorização da assembleia, pois a celeridade na recuperação de créditos é imperativa. Quando a convenção condominial arbitrar as elevadas sanções civis do § 2º do art. 1.336 do Código Civil, nem sequer será necessária consulta à assembleia geral para que se proceda à cobrança do valor fixado a título de pena. Porém, quando se quer sancionar o condômino antisso- cial, o síndico necessitará convocar a assembleia geral para que sejam aplicadas as sanções estabelecidas no art. 1.337 e seu parágrafo único¹⁷⁶.

Como bem pontuam Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald, a natu- reza das contribuições condominiais, impõe a necessidade da celeridade na recuperação de créditos, e por isso, o não se deve postergar tal providência, gerando um déficit no caixa, e consequentemente, projetos que haviam sido planejados no início da gestão.

Em virtude do inadimplemento das contribuições mensais, o sín- dico tem legitimidade para promover a execução da dívida perante o poder judiciário. Com o advento do novo Código de Processo Civil, o débito con- dominial passou a ser título executivo, senão vejamos:

Art. 784 do CPC: São títulos executivos extrajudiciais: (...) X – o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respec- tiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente compro- vadas;

Dessa forma, a medida se torna mais célere e mais eficaz, tendo em vista a possibilidade de iniciar-se a busca judicial do pagamento diretamente pelo processo de execução, impedindo, com isso, manobras processuais que posterguem o processo, impondo mais força contra o devedor, coibindo-lhe a pagar a dívida.

Ao tratar das multas, o código usa o verbo em sua forma impera- tiva, “*impor*”, cabendo ao síndico portanto o poder de determinar sanções da natureza pecuniária previamente estabelecidas na convenção, com o ob- jetivo de manter a ordem e a observância da lei e dos estatutos internos do condomínio.

Tratamos da imposição de multa moratória, decorrente do não pa- gamento das despesas condominiais, em linhas anteriores, ao qual remete-

mos o leitor, entendemos que não depende da notificação, surgindo a partir da simples transgressão do dever de contribuir para com as despesas.

Com relação imposição da multa cominatória, também já abordada anteriormente, possui nítido caráter compensatório, visando punir o condômino que transgredir os deveres estabelecidos na lei e nas normas dos condomínios, entendemos que, se houver previsão, deverá ser aplicada, de ofício, pelo síndico, sem a necessidade de submeter a questão à assembleia, conforme a primeira parte do Art. 1.336 do CC; a segunda parte do Art. 1.336 do CC somente incidirá, se não houver previsão da multa, exigindo o quórum de 2/3 dos condôminos restantes para a sua imposição.

A conduta abusiva do condômino, que descumpre **reiteradamente** com os seus deveres perante o condomínio, é aplicada pela assembleia, exigindo-se o quórum de $\frac{3}{4}$ dos condôminos restantes, devendo ser assegurado o devido processo legal, bem como, o contraditório e a ampla defesa.

A parte final do inciso VII do Art. 1.348 do CC, estabelece que ao síndico, incumbirá também de impor e cobrar a multa prevista na Convenção e no Regimento interno.

O Síndico tem um importante papel, como representante da coletividade, em fazer cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia. A multa, reveste-se então de um instrumento coercitivo para punir atos que atentem à segurança, saúde e sossego da edificação.

Deve-se atentar, sempre, em qualquer situação, para dois pontos: (I) o procedimento previsto na Convenção do condomínio e (II) evitar o seu envolvimento pessoal no processo de imposição de multa.

Corretamente, Arnaldo Rizzardo indica a necessidade de um fato gerador, isto é, uma transgressão dos deveres por parte dos condôminos, conforme trecho a seguir:

A aplicação de multa, quando da atribuição do síndico, coloca-se como obrigação sempre que ocorrer o fato gerador, sequer se reconhecendo ao síndico o arbítrio em dispensá-la. Cumpre, a respeito, observar que a incumbência de aplicar a multa também já constava explícita no § 1º, letra d, do artigo 22, da Lei n. 4.591/1964: "Compete ao síndico: ... d) impor as multas estabelecidas na Lei, na Convenção ou

*no Regimento Interno*¹⁷⁷.

O síndico deverá agir em conformidade, e nos limites da Convenção e do Regimento Interno. Ambos os instrumentos, devem esclarecer todos os detalhes para a cobrança de multa, como, por exemplo: se o Síndico pode aplicar ou somente a Assembleia, existência e forma de advertência prévia, eventual gradação de multas, critério de reiteração, prazos de tolerância, meios de recorrer contra as multas, forma de cobrança (junto ou não da quota ordinária de condomínio), dentre outros.

Síndico deve ter especial atenção para evitar o seu envolvimento pessoal na punição do transgressor. A aplicação de multa se justifica pela necessidade de proteger a coletividade de um ato nocivo, e esta aplicação é atribuição da Assembleia ou do Síndico, desde que, neste último caso, a Convenção assim determine. Consequentemente, quando o Síndico aplica uma multa, ele o faz em razão de seu cargo e não de sua pessoa. Dessa forma, orienta-se que o Síndico sempre promova uma notificação extrajudicial como forma de advertir um condômino de seu descumprimento às normas internas do condomínio.

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA DE MULTA CONVENCIONAL. ATO ANTISSOCIAL (ART. 1.337, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL). FALTA DE PRÉVIA COMUNICAÇÃO AO CONDÔMINO PUNIDO. DIREITO DE DEFESA. NECESSIDADE. EFICÁCIA HORIZONTAL DOS DIREITOS FUNDAMENTAIS. PENALIDADE ANULADA. 1. O art. 1.337 do Código Civil estabeleceu sancionamento para o condômino que reiteradamente venha a violar seus deveres para com o condomínio, além de instituir, em seu parágrafo único, punição extrema àquele que reitera comportamento antissocial, verbis: “O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia”. 2. Por se tratar de punição imputada por conduta contrária ao direito, na esteira da visão civil-constitucional do sistema, deve-se reconhecer a aplicação imediata dos princípios que protegem a pessoa humana nas relações entre particulares, a reconhecida eficácia horizontal dos direitos fundamentais que, também, deve incidir nas relações condominiais,

¹⁷⁷ RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio edilício e incorporação imobiliária*. 6. Ed. rev. atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 223.

para assegurar, na medida do possível, a ampla defesa e o contraditório. Com efeito, buscando concretizar a dignidade da pessoa humana nas relações privadas, a Constituição Federal, como vértice axiológico de todo o ordenamento, irradiou a incidência dos direitos fundamentais também nas relações particulares, emprestando máximo efeito aos valores constitucionais. *Precedentes do STF. 3. Também foi a conclusão tirada das Jornadas de Direito Civil do CJP: En. 92: Art. 1.337: As sanções do art. 1.337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo. 4. Na hipótese, a assembleia extraordinária, com quórum qualificado, apenou o recorrido pelo seu comportamento nocivo, sem, no entanto, notificá-lo para fins de apresentação de defesa. Ocorre que a gravidade da punição do condômino antissocial, sem nenhuma garantia de defesa, acaba por onerar consideravelmente o suposto infrator, o qual fica impossibilitado de demonstrar, por qualquer motivo, que seu comportamento não era antijurídico nem afetou a harmonia, a qualidade de vida e o bem-estar geral, sob pena de restringir o seu próprio direito de propriedade. 5. Recurso especial a que se nega provimento. (REsp 1365279/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 25/08/2015, DJe 29/09/2015)*

A imposição de punição coercitiva por conduta contrária ao direito, e atentatória à segurança, saúde e sossego e bons costumes da edificação, a na esteira da visão civil-constitucional do sistema, deve-se reconhecer a aplicação imediata dos princípios que protegem a pessoa humana nas relações entre particulares, a reconhecida eficácia horizontal dos direitos fundamentais que, também, deve incidir nas relações condominiais, para assegurar, na medida do possível, a ampla defesa e o contraditório.

Com efeito, buscando concretizar a dignidade da pessoa humana nas relações privadas, a Constituição Federal, como vértice axiológico de todo o ordenamento, irradiou a incidência dos direitos fundamentais também nas relações particulares, emprestando máximo efeito aos valores constitucionais.

Ingo Wolfgang Sarlet pondera:

A doutrina tende a reconduzir o desenvolvimento da noção de uma vinculação também dos particulares aos direitos fundamentais ao reconhecimento da sua dimensão objetiva, deixando de considerá-los meros direitos subjetivos do indivíduo perante o Estado. Há que acolher, portanto, a lição de Vieira de Andrade quando destaca os dois aspectos principais e concorrentes da problemática, quais sejam: a constatação de que os direitos fundamentais, na qualidade de princípios constitucionais e por força do princípio da unidade do ordenamento jurídico, se aplicam relativamente a toda ordem jurídica, inclusive privada; bem como a necessidade

*de se protegerem os particulares também contra atos atentatórios aos direitos fundamentais providos de outros indivíduos ou entidades particulares*¹⁷⁸.

Com efeito, buscando concretizar a dignidade da pessoa humana nas relações privadas, a Constituição Federal, como vértice axiológico de todo o ordenamento, irradiou a incidência dos direitos fundamentais também nas relações particulares, emprestando máximo efeito aos valores constitucionais.

A jurisprudência tem caminhado no mesmo sentido. Vejamos:

APELAÇÃO. AÇÃO DECLRATORIA. CONDOMÍNIO. APLICAÇÃO DE MULTA. CONDUTA ANTISSOCIAL. INEXIGIBILIDADE. AUSÊNCIA DE CONTRADITÓRIO E AMPLA DEFESA. SENTENÇA MANTIDA. Trata-se de Ação de declaratória, pelo procedimento sumário, em que se discute a aplicabilidade da multa por falta de amparo legal. O condomínio não observou as garantias constitucionais do contraditório e da ampla defesa, porquanto foi dada a oportunidade de prévia manifestação acerca da sanção. Nesse sentido, para efeito ilustrativo, consolidou-se enunciado nº 92, do CJF: “As sanções do art. 1.337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo” No caso em tela, agiu com acerto, antes da aplicação de qualquer sanção dessa natureza, deveria ser conferido prazo para defesa das autoras, atendendo aos princípios do contraditório e da ampla defesa. Art. 557, caput, do CPC. (TJ-RJ - APL: 00376039020098190001 RIO DE JANEIRO CAPITAL 20 VARA CÍVEL, Relator: HELDA LIMA MEIRELES, Data de Julgamento: 17/07/2013, TERCEIRA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 19/07/2013)

JUIZADO ESPECIAL. CIVIL. CONDOMÍNIO. APLICAÇÃO DE MULTA. DESCUMPRIMENTO DA CONVENÇÃO. DIREITO AO CONTRADITÓRIO E AMPLA DEFESA. VIOLAÇÃO. DANO MORAL. IMPROCEDÊNCIA. PEDIDO DE REFORMA DA SENTENÇA EM CONTRARRAZÕES. VIA INADEQUADA. 1. Restou comprovado que o recorrido descumpriu as normas condominiais (arts. 5º e 11 da Convenção, ID 3697036), não só por deixar seus veículos pernoitarem em área comum do condomínio, como também por realizar festa em sua residência, com queima de fogos de artifício e barulho excessivo, além da colocação de mesas e cadeiras em área comum do condomínio, em uma dessas ocasiões, o que ocasionou a imposição da penalidade de multa pela infração cometida. 2. Todavia, o procedimento de aplicação da penalida-

de não obedeceu o devido processo legal, do qual emergem o direito ao contraditório e ampla defesa. Observa-se que, depois de ser imposta a multa, o recorrido recebeu o boleto para pagamento (conforme documentos IDs 3697008/3697008, p. 1/4), sem ao menos ser-lhe franqueado prazo razoável para apresentação de defesa. Ademais, ao contrário do alegado pelo recorrente, não houve o julgamento do recurso interposto contra a imposição da sanção, consoante se verifica da atenta leitura da Ata da Assembleia (ID 3697311), em franca inobservância ao art. 20 c/c art. 29, alínea “d”, primeira parte, ambos da Convenção. 3. A jurisprudência das Turmas Recursais já assentou entendimento no sentido de que a eficácia horizontal dos direitos fundamentais impede a aplicação de penalidades a condômino, sem que lhe seja facultada a prévia defesa e o contraditório, ainda que no âmbito da informalidade própria da administração do condomínio, na forma do art. 5º, inciso LIV da Constituição Federal (Acórdão n. 579597, 20110610070515ACJ, Relator: AISTON HENRIQUE DE SOUSA). 4. Incabível a formulação de pedido de reforma da sentença, em contrarrazões, quanto à improcedência de reparação por dano moral, deixando o recorrido/autor de interpor o recurso próprio, previsto no art. 41, da Lei 9.099/95. 5. RECURSO CONHECIDO e NÃO PROVIDO. Sentença mantida. Condeno o recorrente ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 10% (dez por cento), sobre o valor da causa, a teor do art. 55 da Lei 9.099/95. 6. A ementa servirá de acórdão, conforme art. 46 da Lei n. 9.099/95. (TJ-DF 07019481120178070020 DF 0701948-11.2017.8.07.0020, Relator: SONÍRIA ROCHA CAMPOS D’ASSUNÇÃO, Data de Julgamento: 17/08/2018, 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF, Data de Publicação: Publicado no DJE : 24/08/2018 . Pág.: Sem Página Cadastrada.)

DIREITO CIVIL E CONDOMÍNIO EDILÍCIO. APLICAÇÃO DE MULTA. VIOLAÇÃO AOS PRINCÍPIOS DO CONTRADITÓRIO E DA AMPLA DEFESA. PENALIDADE ANULADA. TRÂNSITO DE ANIMAL DE ESTIMAÇÃO EM ELEVADOR DE USO COMUM. VEDAÇÃO CONDOMINIAL. AUTONOMIA PARA ESTIPULAÇÃO DE NORMAS DE POSTURA. RECURSOS CONHECIDOS E IMPROVIDOS. RECURSO DO RÉU. RECORRENTE 1. Consoante o disposto no artigo 1.336, do Código Civil os condôminos se submetem às regras condominiais, sujeitando-se a eventual multa. 2. Todavia, o ato punitivo deverá observar os princípios do devido processo legal, do contraditório e da ampla defesa, previstos nos incisos LIV e LV da Constituição Federal, por aplicação da teoria da eficácia horizontal dos direitos fundamentais, de há muito acolhida pelo Supremo Tribunal Federal (RE 201.819). 3. No caso dos autos, a sanção imposta à autora ocorreu em total desrespeito aos mencionados princípios, na medida em que foi proferida sem a instauração de um procedimento voltado para tal fim, com notificação prévia e oportunização do exercício de seu direito constitucional de de-

fesa, para somente após ser-lhe aplicada a penalidade. RECURSO DA AUTORA. RECORRENTE **4. As diretrizes fixadas em legislação especial e no Código Civil conferem autonomia à comunidade condominial para a fixação das normas de postura, aí incluídas aquelas que disciplinam a manutenção e trânsito de animal de estimação na área comum do condomínio (na situação em análise, especificamente, transporte de animal de estimação no elevador).** 5. Há regra específica condominial restringindo o transporte de animais no elevador do edifício. Tal regramento não afronta nenhuma legislação, nem o direito constitucional de ir e vir da autora recorrente, e corresponde à vontade dos moradores do condomínio, expressa em norma interna. 6. Por fim, não há que se falar em dano moral indenizável, porque a situação exposta indicou a ocorrência de meros aborrecimentos decorrentes de problemas condominiais referentes à insatisfação quanto ao regramento existente sobre o uso do elevador para transporte de animal doméstico, não tendo sido demonstrado qualquer situação apta a sustentar indenização por dano moral. 7. RECURSOS CONHECIDOS E IMPROVIDOS. 8. Sentença mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos, com súmula de julgamento servindo de acórdão, na forma do artigo 46 da Lei nº 9.099/95. 9. Diante da sucumbência recíproca, nos termos do artigo 55 da Lei dos Juizados Especiais (Lei nº 9.099/95), condeno o requerido recorrente ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em 15% (quinze por cento) do valor da sua pretensão recursal (ponto controvertido do recurso), referente ao valor das multas declaradas nulas. Deixo de condenar a autora recorrente em honorários de sucumbência, ante a ausência de contrarrazões ao recurso que interpôs. (TJ-DF 07255010220178070016 DF 0725501-02.2017.8.07.0016, Relator: ASIEL HENRIQUE DE SOUSA, Data de Julgamento: 06/12/2017, 3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal, Data de Publicação: Publicado no DJE : 25/01/2018 . Pág.: Sem Página Cadastrada.)

CONDOMÍNIO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE E INEXIGIBILIDADE DE MULTAS POR INFRAÇÕES ÀS NORMAS CONDOMINIAIS. NECESSIDADE DE PRÉVIA OBEDIÊNCIA AOS PRINCÍPIOS DO CONTRADITÓRIO E DA AMPLA DEFESA. HIPÓTESE DE NOTIFICAÇÃO DA APLICAÇÃO DE MULTA SEM PRÉVIA ABERTURA DE OPORTUNIDADE PARA DEFESA. INADMISSIBILIDADE. VÍCIO FORMAL CONFIGURADO. INEXIGIBILIDADE DAS MULTAS RECONHECIDA. ELEVAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA SUCUMBENCIAL. RECURSO IMPROVIDO, COM OBSERVAÇÃO. 1. A imposição de multa por conduta violadora de normas de convivência entre condôminos está sujeita à prévia observância dos princípios do contraditório e da ampla defesa. A imposição da pena só pode ocorrer após o exercício do direito de defesa, o que não foi observado na hipótese em exame. A existência de vício formal implica nulidade da punição. 2. Diante desse resultado, eleva-se a verba honorária sucumbencial, por força do que dispõe o artigo 85, §

11, do CPC, a 15% do valor atualizado da causa. (TJ-SP 00131919420168260635 SP 0013191-94.2016.8.26.0635, Relator: Antonio Rigolin, Data de Julgamento: 28/06/2018, 31ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 28/06/2018)

4.11 PRESTAR CONTAS À ASSEMBLEIA

Art. 1.348 DO CC.: *Compete ao síndico: (...) VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;*

O dever de prestar contas é inerente ao exercício da administração e gestão de recursos e coisa comum, demonstrando, as receitas e despesas ao longo do ano. Nesse mesmo sentido, é sinaliza Pedro Elias Avvad, pois “prestar contas é atribuição do mandatário em relação ao mandante a teor do Art. 668 do próprio Código (Civil)”¹⁷⁹.

Consoante lição de Rizzardo¹⁸⁰, anualmente, ou em períodos diferentes se prever a convenção (como também está no art. 1.350 do CC), impõe-se ao síndico fazer a prestação de contas, levando ao conhecimento dos condôminos um panorama exato dos pagamentos efetuados, com a explanação dos valores que ingressaram, de sorte a não ensejar dúvida.

A respeito da abrangência da prestação de contas, Caio Mário da Silva Pereira sinaliza que esta compreende os atos praticados pelo síndico, e por seus mandatários

*A prestação de contas tanto abrange os atos praticados diretamente pelo administrador como aqueles cometidos a prepostos ou mandatários, pois, se a lei faculta delegar tais funções em pessoa de sua confiança, acrescenta que será sob sua responsabilidade e, consequentemente, é o próprio síndico que deve contas aos comitentes*¹⁸¹.

A jurisprudência tem fixado entendimento que tal dever é de competência síndico, e com isso, a legitimidade passiva, reconhecendo a ilegitimidade passiva do condomínio.

179 AVVAD, Pedro Elias. Condomínio em edificações. 3ª ed., rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense. 2017. p. 137.

180 RIZZARDO, Arnaldo. Condomínio edilício e incorporação imobiliária. 6. Ed. rev. atual. e ampl. - Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 221.

181 PEREIRA, Caio Mário da Silva. Condomínio e Incorporações: 11. ed. rev., atual. e ampli. segundo a legislação vigente - Rio de Janeiro: Forense, 2017. P. 169.

PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS EM FACE DO CONDOMÍNIO. ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. LEGITIMIDADE PASSIVA DO SÍNDICO. ARTIGOS 22, § 1º, LETRA “G” E 24, § 1º, DA LEI Nº 4.591/64 E 560 E 914 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. INCIDÊNCIA DA SÚMULA STJ/211.I. A matéria inserta nos arts. 22, § 1º, letra “g” e 24, § 1º, da Lei nº 4.591/64 e 560 e 914 do Código de Processo Civil, não foi objeto de debate no v. Acórdão recorrido, carecendo, portanto, do necessário prequestionamento viabilizador do Recurso Especial. Incidência da Súmula 211 do Superior Tribunal de Justiça. II. O art. 22, § 1º, “f” da Lei nº 4.591/64, que tem por objeto o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, expressamente, dispõe que, § 1º Compete ao síndico: f) prestar contas à assembleia dos condôminos. III. Logo, não há dúvidas a respeito da responsabilidade do síndico, na qualidade de representante e administrador do condomínio, de prestar contas de sua gestão, já que lhe cabe administrar e gerir valores e interesses alheios. IV. Forçoso, portanto, reconhecer a ilegitimidade do condomínio para figurar no polo passivo da demanda. Recurso Especial conhecido em parte e, nessa parte, provido. (REsp 707.506/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/12/2009, DJe 18/12/2009)

Informativo nº 0549 Período: 5 de novembro de 2014. TERCEIRA TURMA-DIREITO PROCESSUAL CIVIL. ILEGITIMIDADE DO CONDÔMINO PARA PROPOR AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS. O condômino, isoladamente, não possui legitimidade para ajuizar ação de prestação de contas contra o condomínio. Isso porque, nos termos do art. 22, §1º, f, da Lei 4.591/1964, o condomínio, representado pelo **síndico**, não tem obrigação de **prestar contas** a cada um dos condôminos, mas sim a todos, perante a assembleia dos condôminos. No mesmo sentido, o art. 1.348, VIII, do CC dispõe que compete ao **síndico**, dentre outras atribuições, **prestar contas** à assembleia, anualmente e quando exigidas. **REsp 1.046.652-RJ, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 16/9/2014.**

A esse respeito, a doutrina esclarece:

O síndico é obrigado a prestar contas anualmente de seus atos à assembleia e não aos condôminos isoladamente. Ele convocará reunião de assembleia dos condôminos a fim de aprovar o orçamento das despesas e a prestação de contas (art. 1.350 do CC). Com efeito, quem aufere o cômodo suporta o incômodo. Daí, aquele que administra bens alheios (v. g., tutor, curador, gerente de sociedade) está obrigado a prestar contas como forma de liberação do múnus inerente à administração (art.

1.348, VIII, do CC)¹⁸².

Se houver Conselho Fiscal (Art. 1.356 do CC), estes poderão recomendar a sua aprovação ou rejeição. O parecer do Conselho Fiscal, não vincula a assembleia, que poderá deliberar pela sua aprovação ou rejeição.

A prestação de contas é dirigida e apreciada pela assembleia¹⁸³. A assembleia é o momento para se impugnar eventuais gastos. A deliberação que aprova ou rejeita as contas o síndico é considerado uma decisão *interna corporis*, isto é, envolve questões e assuntos que são de competência exclusiva da vida em condomínio, e deverão ser por ele apreciadas.

No entanto, vige em nosso sistema judicial o princípio da inafastabilidade da jurisdição, sendo cabível recurso ao poder judiciário, que irá apreciar tão somente a legalidade e a legitimidade da deliberação assemblear.

Como vimos, o síndico tem a obrigação legal de, ao menos uma vez ao ano, prestar contas (Art. 1.350 do CC). No entanto, se for exigido, por qualquer dos condôminos, ou mesmo judicialmente, deverá realizar uma assembleia extraordinária para tanto.

4.11.1 GESTÃO DE CONTABILIDADE/FINANCEIRA:

A Gestão Financeira do condomínio requer grande cuidado e precisa de atenção especial do síndico, ainda mais se houver necessidade de redução de gastos. Isso porque conseguir economizar no condomínio é meta impossível se não for integrada, ou seja, não houver apoio dos moradores, funcionários e gestores.

Por esta razão, é de extrema importância para a saúde financeira do condomínio uma previsão orçamentária bem elaborada, que preveja os gastos, levando em conta itens como: inflação do período, inadimplência do

182 FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: Direitos Reais* (vol. 5). 15. ed. rev., ampl. e atual. - Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. p. 738

183 Nesse sentido é importante transcrever os comentários dos atualizadores da Obra de Caio Mário da Silva Pereira, "*No que tange à aprovação das contas, já se consolidou o entendimento de que o credor delas é a Assembleia-Geral. Daí decorre que, sendo elas aprovadas, não poderá qualquer condômino, isoladamente, ou em conjunto com outros, exigir do síndico nova prestação, o que poderia inviabilizar a administração. Restaria ao condômino, irredimido com a aprovação, propor ação de anulação da Assembleia, invocando qualquer vício que a tenha maculado. Neste caso, anulada a Assembleia, também o será a aprovação das contas, sendo necessária a convocação de outra*". Caio Mário da Silva Pereira, Sylvio Campanema de Souza e Melhim Namem Chalhoub, no livro *Condomínio e Incorporações*, comentando o item 104. PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*: 11. ed. rev., atual. e ampli. segundo a legislação vigente - Rio de Janeiro : Forense, 2017. p. 169.

condomínio, dissídios dos funcionários, férias e decido terceiro e contratos a serem negociados.

Se você assumiu a administração do condomínio recentemente (ou se você já o administra há algum tempo), tenha em mente a prioridade de verificar as contas do passado. Analise todos os balancetes, confira recibos e depósitos e, o mais importante, preste muita atenção na verificação de todos os documentos e pagamentos de funcionários.

Deve-se observar e controlar a rotatividade de mão de obra nas contratações e demissões no condomínio, já que o pagamento de indenizações trabalhistas encarece as despesas. Da mesma forma, deve-se também analisar o controle do número de funcionários necessário, além da rotina.

Procure fazer um planejamento financeiro que inclua não apenas a manutenção do condomínio, mas também alguns objetivos financeiros. Por exemplo, você pode incluir metades de **fundo de reserva** e caixa para reformas. Importante: metas precisam ter objetivos e seus prazos para serem cumpridos. Lembre-se que tudo precisa ser apresentado e discutido em assembleia.

Outra dica de grande valia é a categorização de despesas. A maneira mais comum e lógica é dividir as despesas em três grupos: **despesas fixas**, que englobam os gastos com funcionários, por exemplo; **despesas variáveis**, aquelas que incluem taxas e impostos; e **outras despesas** que envolvem manutenções. Sobre as últimas, tenha em mente que certos tipos de manutenção precisam ser feitos com periodicidade, como reparos por desgaste do tempo, pinturas de fachadas, limpeza de caixa d'água (a cada 6 meses), entre outras.

Ao analisar as contas passadas, é possível fazer uma previsão da quantidade de inadimplentes recorrentes. É preciso colocar o déficit gerado por esses condôminos no planejamento para não ter problemas com as contas de cada período.

Registre detalhadamente o fluxo de dinheiro que entra e sai do caixa em uma planilha com a previsão do orçamento e o que efetivamente foi gasto. Toda movimentação financeira precisa ser anotada minuciosamente e os documentos comprobatórios devem ficar arquivados de maneira organizada para que a prestação de contas seja feita com facilidade e transparência.

A principal destinação do **fundo de reserva** é garantir a continuidade do funcionamento do condomínio quando surgem **despesas imprevistas** e de **urgência**, que sempre dependem de elevadas cotas extras. Quando houver necessidade do uso desse fundo, uma votação em assembleia deverá ratificá-la, bem como deverá haver

um planejamento para recompor o fundo.

4.12 CONTRATAR E MANTER EM DIA O SEGURO DA EDIFICAÇÃO

Art. 1.348 DO CC.: Compete ao síndico: (...) IX - realizar o seguro da edificação.

Como já vimos, a legislação impõe a contratação de seguro de toda a edificação contra o risco de incêndio ou destruição, seja total ou parcial (Art. 1.346 do CC).

A responsabilidade pela contratação e em mantê-lo em dia, é do síndico, que deverá observar a abrangência das cláusulas, a fim de assegurar que o seguro contratado abranja as hipóteses legais.

A inobservância desde dever por parte do síndico, pode gerar a sua destituição por irresponsabilidade frente ao condomínio (Art. 1.348, IX do CC).

Existem vários tipos de cobertura disponíveis no mercado; quando o legislador determina a contratação de seguro, refere-se são somente as coberturas básicas, que abrangem normalmente prejuízos em caso de incêndio, explosão, fumaça e queda de aeronaves. Também é possível contratar outras coberturas adicionais para proteger ainda mais o condomínio.

A imposição, ao síndico, de realizar o seguro da edificação estará limitado ao seguro obrigatório previsto no Art. 1.346? é evidente que sim: se a convenção não dispuser diferentemente, basta, ao síndico, cumprir a lei, realizando o seguro previsto. Entretanto, é conveniente, e é comum que se assim proceda nas grandes edificações, a realização, pelo menos, dos seguros de danos elétricos e de responsabilidade civil. O primeiro deles para prevenir a queima de motores elétricos, bombas, equipamentos de elevadores etc., e o outro especialmente para garantir o pagamento de indenizações a que o condomínio possa ser chamado a responder e que podem derivar de acidentes no edifício, furtos nas partes comuns, especialmente na garagem, e danos a terceiros oriundos da queda de objetos ou reboco, atingindo transeuntes ou veículo estacionados na rua¹⁸⁴.

Recentemente, em virtude do trágico incêndio na “boate Kiss” vitimando várias pessoas, na cidade de Santa Maria – RS, foi editada a **LEI N°**

13.425, DE 30 DE MARÇO DE 2017, estabelecendo diretrizes gerais sobre medidas de prevenção e combate a incêndio e a desastres em estabelecimentos, edificações e áreas de reunião de público.

Por mais que o edifício conte com seguro, é essencial a observância das normas técnicas, inclusive para a realização de reformas, a **ABNT** editou a normativa **NBR 16280:14**. O síndico deverá exigir a contratação de equipe técnica especializada, a fim garantir a segurança de todos¹⁸⁵.

Assume especial importância quando houver necessidade de acionar o seguro em virtude de uma ocorrência de algum sinistro na edificação.

Em alguns casos, a seguradora poderá recusar-se a pagar pelos danos causados pelo fogo caso o **Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB)** não estiver em dia.

Daí decorre a importância do síndico, adotar uma postura proativa, verificando equipamentos de segurança e combate a incêndio, fiscalizando o cumprimento das normas de prevenção, sinalizando e conscientizando os moradores das medidas a serem tomadas, e a importância da participação e colaboração de todos.

¹⁸⁵ Por mais que as investigações acerca da queda do edifício Wilton Paes de Almeida, em São Paulo, ainda não tenha se encerrado, o fogo teve início em um curto circuito, em ligação irregular de energia (leia mais em: <https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2018/05/entenda-o-que-ja-se-sabe-e-quais-as-duvidas-sobre-a-tragedia-em-predio-de-sp.shtml>).



5. DOS REQUISITOS PARA SER SÍNDICO

Como vimos, o síndico representa o condomínio, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele; isto é, ele exerce um mandato, outorgado pelos condôminos, delegando poderes de representação, pelo prazo de até dois anos.

As funções do síndico em condomínios são extensas, e para o bom desempenho das suas atribuições, o síndico deverá ter um perfil que se adeque às expectativas do cargo, buscando conhecimento ter noções de legislação e das normas regulamentadoras e se cercando de profissionais capacitados que irão auxiliá-lo no desempenho de suas funções.

Qualquer pessoa poderá ser síndico, salvo disposição expressa na convenção.

A título de ilustração, trazemos algumas situações corriqueiras, mas ainda geram muitas dúvidas. Porém lembramos que cada convenção poderá estabelecer os requisitos aplicáveis a aqueles pleiteiam tornar-se síndico; assim, deverá ser analisado a luz da convenção, e do Código Civil. Vejamos:

- O locatário poderá ser síndico, caso não haja impedimento em convenção;
- O síndico poderá ser pessoa jurídica;

- O síndico poderá ser pessoa física, que exerce profissionalmente a sindicância;

5.1 A CAPACIDADE CIVIL DO SÍNDICO E O ESTATUTO DA PESSOA COM DEFICIÊNCIA

O síndico deverá estar em pleno gozo das suas capacidades civis, isto é, deverá ser pessoa plenamente capaz, isto é, pessoas que já completaram 18 (dezoito) anos;

Art. 5º do CC.: A menoridade cessa aos dezoito anos completos, quando a pessoa fica habilitada à prática de todos os atos da vida civil.

O exercício das atribuições de síndico exige o pleno gozo das capacidades civis, pois, irá realizar atos no exercício do interesse dos condôminos, devendo contrair direitos e obrigações que irá vincular todos os demais.

É importante consignar, com relação ao instituto das capacidades civis, houve a alteração legislativa promovida pela Lei nº 13.146, de 2015, que instituiu no ordenamento jurídico brasileiro o Estatuto da Pessoa com Deficiência, visando a inclusão jurídica da pessoa com deficiência.

O Estatuto da Pessoa com Deficiência (Lei nº 13.146 de 06 de Julho de 2015) reconstruiu a teoria da capacidade civil. Alterou os arts. 3º e 4º do Código Civil, dispondo sobre incapacidade absoluta e relativa, respectivamente, inseriram a deficiência como causa de incapacidade civil.

Lecionam Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald¹⁸⁶:

“toda pessoa humana é especial pela sua simples humanidade, tenha, ou não, algum tipo de deficiência. Não se justifica, em absoluto, impor a uma pessoa com deficiência o enquadramento jurídico como incapaz, por conta de um impedimento físico, mental, intelectual ou sensorial. Toda pessoa é capaz, em si mesma, e, agora, o sistema jurídico reconhece essa assertiva. Até porque, de fato, evidencia-se discriminatório e ofensivo chamar um humano de incapaz somente por conta de uma deficiência física ou mental”.

Com o advento da nova lei, operou-se uma verdadeira desconstru-

¹⁸⁶ FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil: parte geral e LINDB. Cristiano Chaves de Farias., 15. ed. rev., ampl. e atual.- Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. p. 339

ção ideológica: a pessoa com deficiência (art. 2º da Lei n.º 13.146/2015) passa a ser considerada legalmente capaz, ainda que para atuar necessite do auxílio de institutos protetivos/assistenciais, tais como a tomada de decisão apoiada e a curatela (excepcional) (arts. 6º e 84 da Lei n.º 13.146).

Portanto, somente em casos excepcionais, as pessoas portadoras de deficiência podem ser tidas como relativamente incapazes; a capacidade civil é um direito fundamental da pessoa humana, e só poderá perdê-la em situações excepcionais, em situações fundamentadas e temporárias.

Assim, é plenamente possível que o síndico seja pessoa com deficiência.

Se a pessoa com deficiência estiver impossibilitada de externar suas vontades ou desejos será considerada relativamente incapaz, irá necessitar de auxílio para tomar decisões de cunho patrimonial ou negocial; como vimos, o síndico irá representar o condomínio, contraindo direitos e obrigações que irá vincular todos os demais;

Porém, quando a pessoa com deficiência necessitar de um assistente para a tomada de decisão (tomada de decisão apoiada/curatela), deverá se levar em conta, que o Código Civil estabeleceu a figura da unidade sindical na administração do condomínio, isto é, conforme Art. 1.347, *caput*, do CC, será escolhido para representar o condomínio “*um síndico*”, e não o síndico e o assistente que o apoiará. Vejamos:

Art. 1.347 do CC.: *A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.*

O assistente não poderia ser confundido com a figura do subsíndico, pois, conforme iremos explicar melhor adiante, o subsíndico irá substituir o síndico diante da sua ausência ou omissão, e não auxiliá-lo na tomada de decisão.

5.2 A APLICAÇÃO DA LEI DA FICHA LIMPA AOS CONDOMÍNIOS

Você caro leitor, certamente já leu, ouvi, ou mesmo discutiu algo a respeito da Lei da Ficha Limpa, nome popular da Lei Complementar nº 135/2010.

Essa lei teve origem de um projeto de lei de iniciativa popular e em pouco menos de um ano e meio, mais de um milhão e quinhentas mil assinaturas de eleitores de todo o Brasil foram arrecadadas propondo a regulamentação do parágrafo nono do artigo catorze da Constituição Federal de 1988, referente à questão das causas de inelegibilidade.

Art. 14 da CF.: A soberania popular será exercida pelo sufrágio universal e pelo voto direto e secreto, com valor igual para todos, e, nos termos da lei, mediante:

§ 9º. Lei complementar estabelecerá outros casos de inelegibilidade e os prazos de sua cessação, a fim de proteger a probidade administrativa, a moralidade para exercício de mandato considerada vida pregressa do candidato, e a normalidade e legitimidade das eleições contra a influência do poder econômico ou o abuso do exercício de função, cargo ou emprego na administração direta ou indireta.

Após muita polêmica e discussão, foi finalmente promulgada, em 04 de junho de 2010, a Lei Complementar nº 135 (lei da Ficha Limpa), alterando a Lei Complementar nº 64, de 18 de maio de 1990, que estabelece, de acordo com o §9º do art. 14 da Constituição Federal, casos de inelegibilidade, prazos de cessação e determina outras providências, para incluir hipóteses de inelegibilidade que visam a proteger a probidade administrativa e a moralidade no exercício do mandato.

Hodiernamente, o Brasil passa por um momento de grande instabilidade, oriunda das crises política, econômica e por que não dizer até moral que assolaram o país nos últimos anos. Basta assistirmos aos noticiários e lermos os jornais para que nos deparemos com escândalos diários de corrupção, com desvio de verbas, instituições que não atendem às suas finalidades, entre outras situações.

Entretanto, essas práticas são visualizadas não somente em órgãos públicos, mas até mesmo nos condomínios. Diante deste novo contexto, uma questão se apresenta: *“a lei da ficha limpa pode ser aplicada nos condomínios?”*

O Código Civil estabelece no seu artigo 1.348 traça algumas linhas gerais das **atribuições do síndico**, cuja principal missão consiste na **administração** e **representação** ativa e passiva do condomínio, em juízo e fora dele, representando os interesses comuns, zelando pelo cumprimento da convenção, do regimento interno, devendo prestar contas à assembleia e impondo multas previstas na convenção e no regimento.

A previsão legal contida nos Artigos 1.347 e 1.348, ambos do Código Civil, estabelece tão somente que o síndico poderá não ser condômino, e que a prazo do seu mandato é de até dois anos.

As atribuições previstas ao síndico na legislação (Art. 1.348 do CC) **não são taxativas**, e a Convenção Condominial poderá determinar outras funções, sempre visando o interesse comum dos moradores.

O síndico é o representante da coletividade de condôminos, e muito embora não haja previsão legal a Convenção poderá estabelecer os requisitos necessários para a elegibilidade do seu representante.

Portanto, caberá a Convenção disciplinar a questão da eleição do síndico.

Não havendo disposição na convecção, esta poderá ser alterada.

Para tanto, em assembleia especialmente convocada para este fim, os condôminos mediante a aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos, conforme enuncia o Art. 1.351, 1ª parte do CC, para estabelecer os requisitos necessários para aqueles que desejam se candidatar ao cargo de síndico.

A adoção de tais mecanismos pelo condomínio através da Convenção não é vedada pelo ordenamento, pois o legislador confere aos condôminos o poder de legislar e criar regras de âmbito interno. Inclusive, **o condomínio poderá adotar alguns dos requisitos estabelecidos pela Lei de Inelegibilidades (LC 64/1990).**

5.3 DAS INELEGIBILIDADES E SUA APLICAÇÃO AOS CONDOMÍNIOS

Tomando emprestado o conceito de inelegibilidade definido por José Jairo Gomes¹⁸⁷, podemos entender que **o condomínio tem liberdade em âmbito interno para definir os requisitos em que os possíveis candidatos deverão preencher se candidatar-se ao cargo.**

Em outras palavras, a inelegibilidade do síndico consiste no obstá-

¹⁸⁷ Denomina-se inelegibilidade ou ilegitimidade o impedimento ao exercício da cidadania passiva, de maneira que o cidadão fica impossibilitado de ser escolhido para ocupar cargo político-eletivo. Em outros termos, trata-se de **fator negativo cuja presença obstrui ou subtrai a capacidade eleitoral passiva do nacional, tornando-o inapto para receber votos e, pois, exercer mandato representativo**. Tal impedimento é provocado pela ocorrência de determinados fatos previstos na Constituição ou em lei complementar. Gomes, José Jairo. **Direito eleitoral**. 12. ed. - São Paulo: Atlas, 2016. P. 217

culo imposto pela convenção a todos aqueles que desejam se candidatar ao cargo de síndico, e não poderá receber votos dos condôminos, e portanto, **não poderá exercer a administração do condomínio.**

Nesse sentido, as hipóteses de inelegibilidades previstas LC 64/1990 (com as alterações promovidas pela LC 135/2010), ou mesmo na Convenção do Condomínio abarcam algumas condutas hipotéticas, visando garantir a idoneidade daqueles pretensos candidatos que irão gerir recursos e interesses comuns. Vejamos alguns exemplos e sua correlação com os condomínios:

Inelegibilidade dos analfabetos e com mandatos cassados (1º, inciso I, alíneas “a” e “b”, da LC 64/90)

Comentários – analfabetos:

O síndico deverá manter contato e fiscalizar prestadores de serviços e funcionários, atividade que demanda em grande parte a formalização e análise de contratos, tornando praticamente inviável a realização dessas atribuições por pessoas analfabetas;

Comentários – Síndico com Mandato Cassado:

Por sua vez, o síndico poderá ser destituído pela assembleia (Art. 1.349 do CC) pela prática de irregularidades, deixar de prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio;

O ex-síndico, que teve o seu mandato anterior revogado pelo condomínio, torna-se incompatível com o cargo por um determinado período de tempo (a ser fixada pela convenção), para exercer novamente o mesmo mandato;

Inelegibilidade dos que forem condenados, em decisão transitada em julgado ou proferida por órgão judicial colegiado (art. 1º, inciso I, alínea “e” da LC 64/90)

1. Crime contra a economia popular, a fé pública, a administração pública e o patrimônio público;

2. Crime contra o patrimônio privado, o sistema financeiro, o mercado de capitais e os previstos na lei que regula a falência;

3. Crime contra o meio ambiente e a saúde pública;

4. Crimes eleitorais, para os quais a lei comine pena privativa de liberdade;

5. Crime de abuso de autoridade, nos casos em que houver condenação à perda do cargo ou à inabilitação para o exercício de função pública;
6. Crime de lavagem ou ocultação de bens, direitos e valores;
7. Crime de tráfico de entorpecentes e drogas afins, racismo, tortura, terrorismo e hediondos;
8. Crime de redução à condição análoga à de escravo;
9. Crime contra a vida e a dignidade sexual; e
10. Crime praticados por organização criminosa, quadrilha ou bando;
Comentários - crimes praticados pelo candidato ao cargo de síndico: <i>Muito embora cada um desses tópicos comporte maiores digressões a respeito, para fins do artigo proposto, em havendo previsão na convenção, é legítimo á aqueles que desejam se candidatar ao cargo de síndico, que apresentem certidão negativa de crimes (estadual, federal, e eleitoral);</i> <i>A inelegibilidade do síndico deverá ser aplicada após o trânsito em julgado de decisão penal condenatória ou proferida por órgão judicial colegiado, cargo por um determinado período de tempo (ã ser fixada pela convenção), para exercer o mandato;</i>
Inelegibilidade em virtude de rejeição de contas relativas ao exercício do cargos ou funções públicas por irregularidade insanável (LC 64/90, Art. 1º, inciso I, alínea "g") Comentários - rejeição de contas do síndico: <i>O síndico tem o dever de prestar contas anualmente à assembleia (Art. 1.350 do CC);</i> <i>A rejeição das contas poderá, ou não, cumular com outras sanções previstas na convenção;</i> <i>Uma vez rejeitadas por irregularidade insanável, que configure ato doloso por parte do síndico, e, em havendo previsão na convenção, poderá por um determinado período de tempo (ã ser fixada pela convenção), ser impedido de se alistar para um novo mandato;</i>

Recomendamos que aqueles que desejam exercer a sindicatura, estejam com o nome limpo, sem restrições junto aos órgãos de proteção ao crédito e junto a receita federal.

Por fim, destacamos que não pretendemos esgotar o debate acerca do tema, apenas demonstrando a possibilidade de adoção de tais mecanis-

mos pela convenção. Em todo o caso, o condomínio deverá consultar uma assessoria jurídica especializada, a fim de estabelecer os requisitos que poderão ser adotados pela convenção para aqueles de desejam exercer essa importante função de síndico.



*Art. 1.347 do CC.: A assembleia escolherá um síndico, **que poderá não ser condômino**, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.*

6. DO SÍNDICO CONDÔMINO

Sobre as atribuições legais do síndico, já comentamos as obrigações legais destes, conforme se verifica nos tópicos acima.

Quando o síndico é condômino, em decorrência de todas as atribuições e cuidados que deverá se cercar quando do exercício do mandato, é natural que surjam conflitos e inimizades, afetando todo o convívio social do síndico e de sua família.

O síndico deverá estar ciente de que toda ação, ainda que não guarde relação com a vida em condomínio, será objeto de análise e julgamento dos demais. Por morar na unidade, poderá inclusive ser abordado por outros condôminos, a qualquer hora do dia e da noite, gerando um desconforto constante para toda a sua família.

Exercer a administração interna, não necessariamente implica em torna-se uma pessoa chata como muitos pensam. Pelo contrário, o síndico tem muitas responsabilidades e atribuições, e cuida da coisa comum, zelando pela salubridade, segurança e sossego dos demais.

A boa formação, e atualização constante do síndico, contribui para

evitar desgastes desnecessários. Mesmo quando o síndico é morador, tem passado por um processo de aperfeiçoamento e profissionalização, aprendendo competências necessárias a gerir coisa comum.

Recomendamos ao síndico que também seja condômino, ao se deparar com ânimos exaltados dos demais moradores, esclarecer a estes suas funções, e que está agindo de acordo com as normas estabelecidas em lei e pela convenção, pautando-se pela impessoalidade.

Comumente, o síndico morador, pela disponibilidade em exercer o mandato, é comum estabelecer a isenção das cotas condominiais ordinárias, no entanto, deverá haver previsão em convenção sobre essa possibilidade.



Art. 1.347 do CC.: A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.

Art. 1.348 do CC.: Compete ao síndico:

(...) § 1º Poderá a assembleia 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 assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.

7. DA REPRESENTAÇÃO DO CONDOMÍNIO POR TERCEIROS

Caso seja interesse dos condôminos, a assembleia poderá indicar um terceiro para exercer os poderes de representação do condomínio. Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação. O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção (Art. 1.348. §1º e §2º).

Conforme se verifica, a lei não diz quem será o responsável, no entanto, a partir do comando legal, e da prática cotidiana, é possível verificar as seguintes figuras:

- **Administrador:** pessoa a quem ele o síndico delega, total ou parcialmente, os poderes de representação ou certas funções administrativas, desde que haja aprovação assemblear e a convenção do condomínio o permita. Poderá ser pessoa física ou jurídica
- **Subsíncico:** pessoa investida pela assembleia para, em lugar do síndico, exercer poderes de representação, que o auxilia em suas funções, substituindo-o seus impedimentos;
- **Representação do condomínio por quem não é síndico:** poderá ocorrer que, sendo conveniente, a assembleia resolva investir outra pessoa e não o síndico de poderes, para representar o condomínio em juízo ou fora dele. Ocorre nos casos representação processual, no qual os advogados irão assessorar os condomínios, por exemplo, na cobrança de condôminos inadimplentes.

7.1 DA REPRESENTAÇÃO DO CONDOMÍNIO PELO SÍNDICO PROFISSIONAL

O síndico poderá contratar pessoa física ou jurídica para auxiliá-lo em suas funções, por meio de um serviço especializado de síndico profissional.

Art. 1.347 do CC.: A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.

O síndico profissional constitui-se como sendo um prestador de serviços ao condomínio, mediante a contraprestação de uma remuneração, irá fazer a administração do condomínio.

Das atribuições do síndico, mencionadas no art. 1.348 do Código Civil, umas são de natureza meramente administrativa. Atentando para esta circunstância e considerando que não há mister as exerça ele pessoalmente, a Lei do Condomínio e Incorporações as considera delegáveis, sem contudo se desligar dos compromissos que para com o condomínio assume ao investir-se nas funções. As demais, que exorbitam da mera administração, têm de ser exercidas

*direta e pessoalmente*¹⁸⁸.

As funções e atribuições do síndico profissional, sempre serão instituídas através da assembleia, em conformidade com o Art. 1.348 do CC, e, com isso, deverá ser verificado em cada caso, qual a legitimidade do síndico profissional para agir.

Algumas características são esperadas do síndico profissional, como, por exemplo:

- **Impessoalidade**, despersonalizando as atribuições de gerência da coisa comum para um terceiro, incumbido de determinados atos de gestão;
- **Especialização e profissionalismo**, em especial, conhecimento técnico jurídico, administrativo, entre outros;
- Existência de **contrato**, com cláusulas, nas quais o condomínio serão estabelecidas quais serão as necessidades do condomínio;

Poderá ser pessoa **física** ou **jurídica**.

Em ambos os casos, o síndico que fizer uso de administradora, deverá estar atento procurando empresas com reconhecida referência no mercado, pois, às vezes, o barato sai caro, e ao tratar da coisa comum, nem sempre a economia gera eficiência, podendo custar muito mais caro, se houver algum erro ou omissão.

O síndico continuará responsável por eventuais prejuízos causados pela administradora, por isso é importante escolher bem, se atentando para os seguintes pontos:

- Peça proposta para três ou quatro empresas;
- Consulte empresas indicadas por síndicos ou condôminos satisfeitos;
- Leia com atenção o contrato a ser assinado, o rol de serviços prestados, etc.;

¹⁸⁸ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**: 11. ed. rev., atual. e ampli. segundo a legislação vigente – Rio de Janeiro : Forense, 2017. P. 170 e 171.

- Desconfie dos honorários muito baixos. Lembre-se, o barato pode sair caro!;
- Peça uma lista de prédios administrados, com nome e telefone dos síndicos, e ligue para alguns, questionando sobre os serviços prestados;
- Visite a empresa antes de contratá-la;
- Verifique com que a empresa trabalha (bancos, fornecedores), seu capital social, que são seus proprietários, se tem sede própria, etc.;
- Verifique qual a forma de rescisão prevista;
- Discuta com o conselho antes de se decidir por esta ou aquela empresa;
- Opte por empresas com boa administração de recursos humanos, que tenha bons profissionais, com reconhecida experiência no mercado, realizando cursos de atualização de funcionários;
- Analise os pequenos detalhes dos contratos
- Observe se no contrato há cláusula especificando que a administradora é responsável pelo pagamento de multas ou despesas extras decorrentes de seus erros;
- Checar se a taxa de administração é aplicada sobre a despesa ou a receita e avaliar o que seria mais conveniente para o prédio. O fundamental é que não incida sobre receitas ou despesas extraordinárias, tais como pintura externa do prédio, troca de elevadores, etc.

Quando a assembleia escolher a administradora, levando em consideração os pontos indicados, deverá constar em ata a escolha da administradora, **constando expressamente quais serão os poderes delegados ao administrador.**

O mandato do síndico profissional se submete as mesmas limitações do síndico profissional, portanto, deverá ser observado o prazo legal de até dois anos (Art. 1.347 do CC), salvo disposição expressa.

Na prática, os síndicos tem contratado uma administradora para auxiliá-lo na gestão, transferindo apenas parte das funções administrativas, mediante aprovação em assembleia.

O síndico profissional só poderá ser destituído por meio da assembleia; devendo ser evitado a rescisão pelo simples distrato.

O síndico profissional, é um prestador de serviços, e como tal haverá remuneração, a ser estabelecida previamente mediante contrato. O contrato se regerá pelas disposições do Código Civil (Art. 593 a 609 do CC), e não pelas disposições da CLT.

Segundo a definição precisa de Arnaldo Rizzardo, o contrato de prestação de serviços de síndico profissional possui como características:

*"(...) sinalagmático, através do qual uma das partes contratantes, designada prestadora, se compromete a prestar serviços ou mão de obra, que a outra denominada beneficiária ou recebedora se compromete a remunerar"*¹⁸⁹.

A destituição do síndico profissional deverá ser cercada de todas as cautelas necessárias, pois se trata de um contrato de prestação de serviços, subordinado aos dispositivos do Código Civil, e outros princípios contratuais, como a boa-fé objetiva entre outros

CIVIL E PROCESSO CIVIL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. DESTITUIÇÃO DE SÍNDICO. RESCISÃO DE CONTRATO DO GESTOR CONDOMINIAL. QUÓRUM DE VOTAÇÃO EM ASSEMBLÉIA EXTRAORDINÁRIA. NULIDADE NÃO CONFIGURADA. VEDAÇÃO DE COMPORTAMENTO CONTRADITÓRIO. VENIRE CONTRA FACTUM PROPRIUM. DEVER DE OBSERVAR A BOA-FÉ E A ETICIDADE NAS RELAÇÕES CONTRATUAIS. 1- Com relação a destituição do síndico em condomínio edilício, o Código Civil dispõe no artigo 1.334, III que cabe à Convenção do condomínio disciplinar o quórum exigido para as deliberações. 2 - Quando o síndico não é condômino ou possuidor de unidade no condomínio, mas profissional contratado para administrá-lo, a relação existente entre aquele e este é estritamente contratual, decorrente do contrato de prestação de serviço, cujo objeto é a gestão condominial. Nessas hipóteses, a dispensa do síndico não é destituição do cargo, mas sim, rescisão de contrato, dispensando, portanto, o quórum de maioria absoluta disposto na

¹⁸⁹ RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio edilício e incorporação imobiliária*. 6. Ed. rev. atual. e ampl. - Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 223.

Convenção do Condomínio. 3- Configura venire contra factum proprium (exercício de uma posição jurídica em contradição com o comportamento anterior do exercente), comportamento vedado pelo ordenamento jurídico, quando o síndico presente da assembleia condominial acata a decisão desta de rescindir o contrato de gestor condominial e recusa-se a permanecer prestando seus serviços pelo período do aviso prévio e após alguns meses, ingressa em juízo, requerendo o pagamento das verbas remuneratórias de todo o período do contrato. 4. Sentença mantida. Recurso improvido. (TJ-DF - APC: 20110111401875 DF 0037342-90.2011.8.07.0001, Relator: MARIA IVATÔNIA, Data de Julgamento: 25/03/2015, 1ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 07/04/2015 . Pág.: 151)

AÇÃO MONITÓRIA. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE SÍNDICO PROFISSIONAL. CONDIÇÃO SUSPENSIVA. INOCORRÊNCIA. ART. 125 DO CÓDIGO CIVIL. SENTENÇA MANTIDA. AUTOCONTRATO. 1. Subordinando-se a eficácia do negócio jurídico à condição suspensiva, enquanto está se não verificar, não se terá adquirido o direito a que ela se refere, conforme dispõe o artigo 125 do Código Civil. 2. A regra no instituto do mandato é que o mandatário atue em nome do mandante, dentro dos poderes conferidos por quem os outorgou. Desse modo, o mandatário não pode agir segundo o seu próprio interesse, caso em que celebraria contrato consigo mesmo, prática permitida apenas se a lei ou o representado permitirem, conforme dispõe o art. 117 do CC. 3. Recurso conhecido e desprovido. (TJ-DF 20160111268827 DF 0037031-26.2016.8.07.0001, Relator: DIAULAS COSTA RIBEIRO, Data de Julgamento: 08/02/2018, 8ª TURMA CÍVEL, Data de Publicação: Publicado no DJE: 20/02/2018 . Pág.: 470/499)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ORDINÁRIA. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO (CONTRATAÇÃO DE SÍNDICO PROFISSIONAL). RESCISÃO ANTECIPADA CONFORME OS TERMOS ACORDADOS. PREVALÊNCIA SOBRE A CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. LEGALIDADE DE DESTITUIÇÃO DO SÍNDICO. EQUÍVOCO DA DECISÃO QUE O RESTITUIU. RECURSO PROVIDO. 1) *Discute-se a legalidade da rescisão antecipada de contrato de prestação de serviços de administração de condomínio, que abrange a contratação de síndico profissional, pairando controvérsia sobre a prevalência, ou não, dos termos avençados sobre a convenção do condomínio, no que diz respeito ao procedimento para destituição de síndico.* 2) *Segundo a definição de Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, a convenção de condomínio é norma interna na qual são estipulados direitos e deveres recíprocos dos condôminos, revelando-se, nessa linha, cogente nas relações entre os conviventes.* 3) *Por outro lado, nas relações entre o condomínio e terceiros (não condôminos), deve prevalecer*

o que dispuser o respectivo contrato, não podendo o terceiro contratado invocar a convenção de condomínio para afastar a incidência da norma livremente acordada. 4) Portanto, a rescisão antecipada do contrato de prestação de serviços, que implica destituição de terceiro não condômino do posto de síndico de condomínio, caso promovida nos termos avençados, não pode ser obstada por regra procedimental estabelecida na convenção de condomínio. 5) Ademais, a alegação de violação da convenção de condomínio pelo contratado, pela aplicação de disposição expressa do contrato, revela típico venire contra factum proprium, comportamento que viola o princípio da boa-fé objetiva (art. 422 do CC/02). 6) Recurso provido. ACORDA a Egrégia Segunda Câmara Cível, em conformidade da ata e notas taquigráficas da sessão, que integram este julgado, à unanimidade de votos, dar provimento ao recurso. Vitória, 24 de abril de 2018 DESEMBARGADOR PRESIDENTE/RELATOR (TJ-ES - AI: 00255332220178080048, Relator: JOSÉ PAULO CALMON NOGUEIRA DA GAMA, Data de Julgamento: 24/04/2018, SEGUNDA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 04/05/2018)

Insta desatacar que o Condomínio, é consumidor, e, portanto, ampara-se no Art. 2º da Lei Federal nº. 8.078/90 – Código de Defesa do Consumidor:

Art. 2º do CDC.: Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

Em outras palavras, vem sendo adotado a teoria finalista para caracterizar a relação de consumo, pela qual o condomínio faz uso de determinado bem ou serviço como o destinatário final colocando um fim na cadeia de produção. Eis o posicionamento jurisprudencial:

RECURSO ESPECIAL. CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. DEMANDA ENVOLVENDO CONDOMÍNIO DE ADQUIRENTES DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E A CONSTRUTORA/INCORPORADORA. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. RELAÇÃO DE CONSUMO. COLETIVIDADE DE CONSUMIDORES. POSSIBILIDADE DE INVERSÃO DO ÔNUS DA PROVA. DISTRIBUIÇÃO DINÂMICA DO ÔNUS PROBATÓRIO. PRECEDENTES DO STJ. 1. Polêmica em torno da possibilidade de inversão do ônus da prova para se atribuir a incorporadora demandada a demonstração da destinação integral do produto de financiamento garantido pela alienação fiduciária de unidades imobiliárias na incorporação em questão (patrimônio de afetação). 2. Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor ao condomínio de adquirentes de edifício em construção, nas hipóteses em que atua na defesa dos interesses dos seus condôminos frente a construtora/incorporadora. 3. O condomínio equipara-se ao consumidor.

enquanto coletividade que haja intervindo na relação de consumo. Aplicação do disposto no parágrafo único do art. 2º do CDC. 4. Imposição de ônus probatório excessivamente complexo para o condomínio demandante, tendo a empresa demandada pleno acesso às provas necessárias à demonstração do fato controvertido. 5. Possibilidade de inversão do ônus probatório, nos termos do art. 6º, VIII, do CDC. 6. Aplicação da teoria da distribuição dinâmica do ônus da prova (art. 373, § 1º, do novo CPC). 7. Precedentes do STJ. 8. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. (REsp 1560728/MG, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/10/2016, DJe 28/10/2016)

PROCESSO CIVIL E CONSUMIDOR. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. CONDOMÍNIO CONSUMIDOR. RESCISÃO UNILATERAL. MOTIVO. NÃO COMPROVAÇÃO. MULTA RESCISÓRIA. POSSIBILIDADE. O condomínio que contrata os serviços prestados como destinatário final é considerado consumidor para fins de aplicação do CDC. A cláusula que prevê a multa rescisória, em princípio, não representa abusividade ou desvantagem excessiva ao consumidor. Não há comprovação nos autos de que os serviços prestados pela apelada foram de má-qualidade. Incumbe ao autor o ônus da prova quanto ao fato constitutivo de seu direito; equivale dizer que a produção probatória, no tempo e na forma prescrita em lei é ônus da condição da parte e o seu não atendimento coloca-a em desvantajosa posição para a obtenção do êxito na demanda. Logo, forçoso concluir que a apelante não se desincumbiu de seu ônus de comprovar a existência de fato constitutivo de seu direito, nos termos do art. 333, Inciso I, do CPC. Recurso conhecido e desprovido. (TJ-DF - APC: 20130111836956, Relator: HECTOR VALVERDE SANTANNA, Data de Julgamento: 08/07/2015, 6ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 14/07/2015 . Pág.: 180)

APELAÇÕES CÍVEIS. DIREITO PRIVADO NÃO ESPECIFICADO. EMBARGOS À EXECUÇÃO. CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. FORNECIMENTO DE GÁS LIQUEFEITO DE PETRÓLEO E OUTRAS AVENÇAS AO CONDOMÍNIO. APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. RENOVAÇÃO AUTOMÁTICA DO CONTRATO. POSSIBILIDADE. NULIDADE NÃO VERIFICADA. INCIDÊNCIA DA CLÁUSULA PENAL PELA RESCISÃO ANTECIPADA DO CONTRATO. REDUÇÃO EQUITATIVA DA MULTA CONFORME PREVISÃO CONTRATUAL. SUCUMBÊNCIA REDIMENSIONADA. 1. Cuidando-se de contrato de prestação de serviço para o fornecimento de gás ao condomínio (representante de uma coletividade) na qualidade de destinatário final do produto é caso de aplicação das disposições do Código de Defesa do Consumidor, circunstância, no entanto, que não faz presumir a vulnerabilidade técnica da contratante. 2. Não é nula a cláusula contratual que

prevê a possibilidade de renovação automática por igual período se não denunciado dentro do prazo prévio alinhado pelos contratantes. Inteligência do art. 51 do CDC. 3. Não observado o prazo do término contratual e requerida a rescisão antecipada do pacto pela contratante incide a cláusula que prevê multa contratual. No entanto, a multa é devida não no valor reivindicado pela embargada, considerando os próprios termos do contrato firmado entre as... partes, que prevê a redução equitativa da multa considerando o tempo em que cumprido o contrato, a qual foi invocada pela própria exequente como forma de justificar a sua pretensão. 4. Considerando o resultado do julgamento e do redimensionamento da verba de sucumbência, fica prejudicado o apelo da embargada. RECURSO DE APELAÇÃO DO EMBARGANTE PARCIALMENTE PROVIDO. RECURSO DE APELAÇÃO DA EMBARGADA PREJUDICADO. (Apelação Cível Nº 70076923051, Décima Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Adriana da Silva Ribeiro, Julgado em 06/06/2018).(TJ-RS - AC: 70076923051 RS, Relator: Adriana da Silva Ribeiro, Data de Julgamento: 06/06/2018, Décima Quinta Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 11/06/2018)



8. A REGULAMENTAÇÃO DO SÍNDICO PROFISSIONAL:

8.1 A LIBERDADE DE PROFISSÃO NA CONSTITUIÇÃO FEDERAL

De acordo com o disposto no art. 5.º, XIII, da CF, *“é livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais que a lei estabelecer”*.

Consoante lição de Gilmar Ferreira Mendes, Paulo Gustavo Gonet Branco, o expresso no Art. 5.º, XIII, da CF designa uma reserva legal qualificada, isto é, *“quando a Constituição não se limita a exigir que eventual restrição ao âmbito de proteção de determinado direito seja previsto em lei, estabelecendo também as condições especiais, os fins a serem perseguidos ou os meios a serem utilizados”*¹⁹⁰.

As limitações impostas pelo legislador à liberdade de exercício profissional somente podem ser levadas a efeito no tocante às qualificações profissionais.

Deve ser considerada na análise do PLS 348/2018 a finalidade da restrição da liberdade de profissão. De outro lado, deverá por se tratar de norma restritiva a liberdade o indivíduo, deve ser feita uma análise indivi-

¹⁹⁰ MENDES, Gilmar Ferreira. BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. *Curso de direito constitucional* – 12. ed. rev. e atual. – São Paulo : Saraiva, 2017.

dualizada dos termos do projeto fazendo uma ponderação à luz dos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade em âmbito legislativo, decompondo analiticamente o raciocínio em três fases: adequação, necessidade e proporcionalidade em sentido estrito.

A fixação de exigências e qualificações profissionais deverá guardar relação com a peculiaridade das funções a serem desempenhadas, não se tolerando, de resto, condições de caráter discriminatório.

Nesse sentido o STF tem entendimento firmado que a necessidade

Ação direta de inconstitucionalidade do art. 58 e seus parágrafos da Lei federal 9.649, de 27-5-1998, que tratam dos serviços de fiscalização de profissões regulamentadas. Estando prejudicada a ação, quanto ao § 3º do art. 58 da Lei 9.649, de 27-5-1998, como já decidiu o Plenário, quando apreciou o pedido de medida cautelar, a ação direta é julgada procedente, quanto ao mais, declarando-se a inconstitucionalidade do caput e dos §§ 1º, 2º, 4º, 5º, 6º, 7º e 8º do mesmo art. 58. Isso porque a interpretação conjugada dos arts. 5º, XIII; 22, XVI; 21, XXIV; 70, parágrafo único; 149; e 175 da CF leva à conclusão, no sentido da indelegabilidade, a uma entidade privada, de atividade típica de Estado, que abrange até poder de polícia, de tributar e de punir, no que concerne ao exercício de atividades profissionais regulamentadas, como ocorre com os dispositivos impugnados. [ADI 1.717, rel. min. Sydney Sanches, j. 7-11-2002, P, DJ de 28-3-2003.] RE 539.224, rel. min. Luiz Fux, j. 22-5-2012, 1ª T, DJE de 18-6-2012 RE 611.947 AgR, rel. min. Ricardo Lewandowski, j. 4-10-2011, 2ª T, DJE de 19-10-2011

Sob a égide da Constituição Federal, a legislação infraconstitucional poderá estabelecer tão somente condições que mantenham um nexo lógico com as funções a serem exercidas, vedado, o estabelecimento de requisitos abusivos. Nesse mesmo sentido, o STF julgou

LIBERDADE DE PROFISSAO (CF 69, ART. 153, PAR-23). A DISPOSIÇÃO CONSTITUCIONAL, QUE A CONSAGRA, DE UM LADO, IMPOSSIBILITA SUJEITAR O EXERCÍCIO DE ATIVIDADE PROFISSIONAL A OUTROS CONDICIONAMENTOS QUE NÃO A REQUISITOS DE CAPACIDADE; DE OUTRO, RESERVA A LEI O ESTABELECIMENTO DESSAS CONDIÇÕES DE CAPACIDADE: NENHUMA DESSAS NORMAS É ATINGIDA PELA DECISÃO QUE, A LUZ DA LEGISLAÇÃO ORDINÁRIA PERTINENTE, REPUTA DETERMINADO PROFISSIONAL LEGALMENTE QUALIFICADO PARA CERTA PERICIA JUDICIAL. (AI 134449 AgR, Relator(a): Min. SEPÚLVEDA PERTENCE, Primeira Turma, julgado em 04/09/1990, DJ 21-09-1990 PP-09784 EMENT VOL-01595-01 PP-00264)

Em outra situação STF também entendeu pela inconstitucionalidade da exigência legal de inscrição na ordem dos músicos do Brasil e de pagamento de anuidade, para efeito de atuação profissional do músico, e a fundamentação foi a de que a música é uma forma de manifestação artística, estando protegida pela garantia da liberdade de expressão¹⁹¹.

O Supremo decidiu pela inconstitucionalidade da exigência do diploma de jornalismo e da Obrigatoriedade de registro profissional para exercer a profissão são de jornalista¹⁹².

Com relação ao condomínio, a gestão exercida pelo Síndico abrange atos de representação dos interesses comuns ativa e passivamente, em juízo e fora dele, zelando pelo cumprimento da convenção, do regimento interno, devendo prestar contas à assembleia e impondo multas previstas na convenção e no regimento.

8.2 O NECESSÁRIO EXAME DE PROPORCIONALIDADE DE LIMITAÇÃO AO EXERCÍCIO PROFISSIONAL:

O reiteradamente, inúmeros projetos são levados ao Legislativo Federal, pautando a questão do síndico profissional, impondo, condições ao exercício das atribuições, como, por exemplo, exigindo a inscrição em determinados conselhos profissionais.

Tais normas, restringem um direito fundamental, e deve ser analisada pelo critério da proporcionalidade, verificando a justificação da intervenção estatal em âmbito privado.

¹⁹¹ O Plenário do STF, no julgamento do RE 414.426, rel. min. Ellen Gracie, DJE de 10-10-2011, firmou o entendimento de que a atividade de músico é manifestação artística protegida pela garantia da liberdade de expressão, sendo, por isso, incompatível com a CF de 1988 a exigência de inscrição na Ordem dos Músicos do Brasil, bem como de pagamento de anuidade, para o exercício de tal profissão. Recurso extraordinário provido, com o reconhecimento da repercussão geral do tema e a reafirmação da jurisprudência sobre a matéria. [RE 795.467 RG, rel. min. Teori Zavascki, j. 5-6-2014, P, DJE de 24-6-2014, Tema 738.]

¹⁹² O jornalismo é uma profissão diferenciada por sua estreita vinculação ao pleno exercício das liberdades de expressão e de informação. O jornalismo é a própria manifestação e difusão do pensamento e da informação de forma contínua, profissional e remunerada. Os jornalistas são aquelas pessoas que se dedicam profissionalmente ao exercício pleno da liberdade de expressão. O jornalismo e a liberdade de expressão, portanto, são atividades que estão imbricadas por sua própria natureza e não podem ser pensadas e tratadas de forma separada. Isso implica, logicamente, que a interpretação do art. 5º, XIII, da Constituição, na hipótese da profissão de jornalista, se faça, impreterivelmente, em conjunto com os preceitos do art. 5º, IV, IX, XIV, e do art. 220 da Constituição, que asseguram as liberdades de expressão, de informação e de comunicação em geral. (...) No campo da profissão de jornalista, não há espaço para a regulação estatal quanto às qualificações profissionais. O art. 5º, IV, IX, XIV, e o art. 220 não autorizam o controle, por parte do Estado, quanto ao acesso e exercício da profissão de jornalista. Qualquer tipo de controle desse tipo, que interfira na liberdade profissional no momento do próprio acesso à atividade jornalística, configura, ao fim e ao cabo, controle prévio que, em verdade, caracteriza censura prévia das liberdades de expressão e de informação, expressamente vedada pelo art. 5º, IX, da Constituição. A impossibilidade do estabelecimento de controles estatais sobre a profissão jornalística leva à conclusão de que não pode o Estado criar uma ordem ou um conselho profissional (autarquia) para a fiscalização desse tipo de profissão. O exercício do poder de polícia do Estado é vedado nesse campo em que imperam as liberdades de expressão e de informação. Jurisprudência do STF: Rp 930, rel. p/ o ac. min. Rodrigues Alckmin, DJ de 2-9-1977. [RE 511.961, rel. min. Gilmar Mendes, j. 17-6-2009, P, DJE de 13-11-2009.]

Proporção é princípio que pressupõe correlação. Não há que se falar em aplicação de proporcionalidade sem uma relação entre dois elementos, sendo um a causa e o outro, finalidade. Daí entende-se que a proporcionalidade permite examinar se o meio utilizado para alcançar determinado fim é adequado e satisfatório ou excessivo em relação ao que se almeja. O exame visa a, principalmente, avaliar as restrições a princípios fundamentais, sendo importante mecanismo de ponderação¹⁹³.

Corroborando,

Embora sem lastro literal na CF, o critério da proporcionalidade para a análise da justificação de intervenções estatais é amplamente aceito pela doutrina e jurisprudência do STF. O grande problema é o modus de aplicação do critério, que encontra respaldo nas mais diversas matizes dogmáticas, teóricas, filosóficas e até puramente político- ideológicas. Abaixo, ele será aplicado segundo o entendimento mais técnico dos autores e da jurisprudência alemãs. A lei que definirá qualificações profissionais deverá passar pelo crivo do exame de proporcionalidade. Ela será proporcional se servir a um propósito lícito constitucionalmente falando e se for, em relação a ele, adequada e necessária¹⁹⁴.

O Princípio da Proporcionalidade se decompõe analiticamente em três subprincípios (ou requisitos): **a adequação (ou utilidade), a necessidade (ou exigibilidade) e, por último, a proporcionalidade em sentido estrito.**

Com relação a **adequação ou utilidade**, deve haver, entre a regra de que visa limitar o exercício da Sindicatura, compatibilidade com o fim pretendido pela Legislador e os meios por ela utilizados para atingir seus objetivos. Como vimos, o síndico exerce a gestão do condomínio, gerenciando interesses, bens e pessoas em âmbito interno e, quando necessário, fora dele.

A adequação da intervenção estará presente se houver uma relação de causalidade entre a sua utilização e o seu propósito¹⁹⁵. Para nós, não é adequado pressupor que o síndico exerce apenas a mera administração de bens. Pelo contrário, o síndico exerce mandato, com todos os poderes e prerrogativas inerentes ao adequado exercício da profissão, indo além das

¹⁹³ SOUZA, Mirian dos Reis Ferraz de. **O princípio da proporcionalidade**. Conteúdo Jurídico, Brasília-DF: 15 abr. 2015. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/?artigos&ver=2.53218&seo=1>>. Acesso em: 14.11.2018.

¹⁹⁴ MARTINS, Leonardo. Comentário ao artigo 5º, inciso XIII. In: CANOTILHO, J. J. Gomes; MENDES, Gilmar F.; SARLET, Ingo W.; STRECK, Lenio L. (Coords.). **Comentários à Constituição do Brasil**. São Paulo:Saraiva/Almedina, 2013. p. 299.

¹⁹⁵ MARTINS, Leonardo. Comentário ao artigo 5º, inciso XIII. In: CANOTILHO, J. J. Gomes; MENDES, Gilmar F.; SARLET, Ingo W.; STRECK, Lenio L. (Coords.). **Comentários à Constituição do Brasil**. São Paulo:Saraiva/Almedina, 2013. p. 300.

funções administrativas.

Por sua vez, o subprincípio da **necessidade (ou exigibilidade)** versa sobre a escolha de medida restritiva de direitos indispensável à preservação do próprio direito por ela restringido ou a outro em igual ou superior patamar de importância.

O exame da necessidade pode valer-se do caráter indicativo da teoria dos degraus. O legislador só poderá subir ao degrau mais alto, se por meio do degrau mais baixo o propósito da intervenção não puder ser alcançado. Tem-se que observar, entretanto, a possibilidade da mistura da diferença entre os degraus. Em suma, a aplicação do critério da necessidade segue a regra geral da busca do meio adequado que seja o menos oneroso possível para a posição jus fundamental atingida pela intervenção estatal¹⁹⁶.

Por último, o subprincípio da proporcionalidade em sentido estrito, implica ao legislador a necessidade de perseguir uma solução adequada em âmbito social, não interferindo indevidamente na esfera individual de cada um, sacrificando a profissão de várias pessoas que atualmente exercem a profissão de Síndico, em detrimento daqueles que não possuem habilitação.

Outra regra que decorre do princípio da proporcionalidade é o Princípio da Proibição do Excesso (Übermassverbot): pelo qual é vedado ao Poder Legislativo, em sua atividade típica (legiferante) acaba por ir além do necessário e adequado, em excesso, afetando o direito fundamental a liberdade de profissão do Síndico.

¹⁹⁶ MARTINS, Leonardo. Comentário ao artigo 5º, inciso XIII. In: CANOTILHO, J. J. Gomes; MENDES, Gilmar F.; SARLET, Ingo W.; STRECK, Lenio L. (Coords.). *Comentários à Constituição do Brasil*. São Paulo: Saraiva/Almedina, 2013. p. 300.



Art. 22 da Lei 4591/64: Será eleito, na forma prevista pela Convenção, um síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

(...)§ 6º A Convenção poderá prever a eleição de subsíndicos, definindo-lhes atribuições e fixando-lhes o mandato, que não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

9. DO SUBSÍNDICO

Trata-se de pessoa investida pela assembleia para, em lugar do síndico, exercer poderes de representação, que o auxilia em suas funções, substituindo-o seus impedimentos.

O subsíndico será o substituto natural do síndico, assim, aplicam-se os mesmos preceitos relativos ao síndico, inclusive quanto aos seus deveres e responsabilidades.

A atuação do subsíndico ocorre nos casos de impedimento do síndico, isto é, quando, por exemplo, o síndico estiver morrer, for destruído, ou estiver em viagem, o subsíndico irá exercer as atribuições do síndico de forma plena, até a eleição de um novo síndico

Outra situação em que o subsíndico atua, quando for necessário aplicar multa, para o próprio síndico, ou mesmo, alguém com que este guarde amizade/inimizade íntima com este.

*De lembrar a possibilidade de existir subsíndico, com a função de substituir o síndico em suas ausências, especialmente nas ocasiões de urgência na iniciativa de medidas impostergáveis, ou em período de férias. A previsão consta no § 6º do artigo 22 da Lei n. 4.591/1964: “A Convenção poderá prever a eleição de subsíndicos, definindo-lhes atribuições e fixando-lhes o mandato, que não poderá exceder a 2 (dois) anos, permitida a reeleição.” **Nunca existirá uma divisão de tarefas, devendo ser bem entendida a referência do dispositivo acima sobre a definição de tarefas, querendo significar que na convenção se discriminará a sua competência, sempre na ausência do síndico.** Não se impede, assim, que receba, total ou parcialmente, os poderes de representação e seja incumbido de executar funções administrativas. Para tanto, haverá uma delegação que parte do síndico, devendo haver autorização da assembleia. O síndico documentará a sua designação através de um ato. Nas suas ausências ou férias, porém, há a substituição, procedendo-se automaticamente¹⁹⁷.*

O subsíndico, assim como o síndico, se submete aos mesmos direitos e obrigações legais deste último. Em interessante julgado, reconheceu-se o dever do subsíndico em prestar contas referente ao período que substituiu o síndico:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. PRIMEIRA FASE. PRELIMINAR. ILEGITIMIDADE PASSIVA. REJEITADA. SUBSÍNDICO. RESPONSABILIDADE. PRESTAÇÃO DE CONTAS. PERÍODO LIMITADO À EFETIVA SUBSTITUIÇÃO DO SÍNDICO. 1. O procedimento especial de prestação de contas tem lugar quando há a administração de bens ou valores de outrem, decorrente de relação jurídica legal ou convencional. Em decorrência dessa relação, tem o administrador o dever de prestar contas ao interessado na administração efetivada. 2. A primeira fase da prestação de contas destina-se a verificar a existência do dever de prestar contas por parte do demandado. 3. Desde o momento em que o réu aceitou o encargo de subsíndico e, por conseguinte, a função de substituir o síndico em eventuais afastamentos, aderiu a uma série de obrigações legais de caráter administrativo, dentre elas, a obrigação de prestar contas ao período em que assumiu a condição de gestor principal dos negócios atinentes ao condomínio. Preliminar de ilegitimidade passiva rejeitada. 4. A obrigação do subsíndico de prestar contas limitar-se-á ao período em que efetivamente exerceu a função de síndico. 5. Recurso conhecido e parcialmente provido. (TJ-DF 00031033220178070007 DF 0003103-32.2017.8.07.0007, Relator: GISLENE

¹⁹⁷ RIZZARDO, Arnaldo. Condomínio edilício e incorporação imobiliária. 6. Ed. rev. atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 217.

RIZZARDO, Arnaldo. Condomínio edilício e incorporação imobiliária. 6. Ed. rev. atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense,

PINHEIRO, Data de Julgamento: 07/11/2018, 7ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no PJe : 09/11/2018 . Pág.: Sem Página Cadastrada.)

Não há número mínimo ou máximo de subsíndicos e a possibilidade de remuneração, por analogia das disposições ao síndico segue a mesma lógica, prévia definição em Assembleia e é facultativa, existindo, poderá consistir em recebimento de valor mensal ou isenção parcial/total nos valores devidos pelo rateio de despesas e investimentos.



10. DA REMUNERAÇÃO DO SÍNDICO

Como vimos ao longo deste capítulo, a função de síndico, mesmo que seja realizada por um morador, demanda uma série de obrigações administrativas e de gestão de relacionamentos (em alguns casos conflitos).

Sempre, caberá a Convenção de cada condomínio estabelecer alguma forma de contraprestação as atribuições do síndico.

Em linhas gerais, a convenção costuma estabelecer as seguintes formas de contraprestação:

- **Direta:** muitas vezes chamada indevidamente de salário de síndico, a remuneração direta na verdade é uma compensação financeira para recebimento do síndico (*pró-labore*).
- **Indireta:** é a opção de não cobrar a cota condominial do síndico.

A remuneração direta não deverá ser confundida com salário, em hipótese alguma, pois o síndico exerce um mandato de representação do condomínio, e não é um funcionário deste. Ademais, de acordo com a doutrina a relação do síndico para com o condomínio, carece dos elementos essenciais caracterizadores de uma relação laboral (onerosidade, pessoalidade, subordinação, não eventualidade, alteridade).

Segundo consta da Lei 4.591/1964,

Art. 22. Lei 4.591/1964 (...) § 4º *Ao síndico, que poderá ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, será fixada a remuneração pela mesma assembleia que o eleger, salvo se a Convenção dispuser diferentemente.*

Por sua vez, o Código Civil foi omissivo quanto ao assunto da remuneração do síndico condômino. Para nós, quando se tratar de síndico condômino, somente terá direito a remuneração se houver previsão em Convenção.

É comum estabelecer a remuneração por meio de isenção das da taxa do condomínio (indireta), em relação as despesas ordinárias, permanecendo a responsabilidade do síndico com relação às despesas extraordinárias, e a contribuição com o fundo de reserva.

Se for fixada compensação financeira (direta), **não há lei que sugira um mínimo ou máximo para a** sua fixação, devendo levar-se em conta as atribuições a serem desempenhadas, bem como, de acordo com as possibilidades financeiras do condomínio, analisando de acordo com o caso.

DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. REMUNERAÇÃO DO SÍN-DICO. PRO-LABORE. PRESCRIÇÃO. OBRIGAÇÃO DE PAGAR. AUSÊN-CIA DE AUTORIZAÇÃO DA ASSEMBLÉIA. 1 - Prescrição. Remuneração do síndico. A remuneração do síndico não se encontra disciplinada em nenhuma das hipóteses de trata o art. 206 do Código Civil. Aplicável, pois, o prazo de prescrição decenal, na forma do art. 205 do mesmo Código. Preliminar suscitada pelo 1º Vogal que se afasta. 2 - Remuneração do síndico. Pro-labore. Ainda que haja previsão na Convenção de Condomínio, a remuneração do síndico, a título pro labore, deve ser objeto de deliberação da Assembleia de Condo-mínio, conforme disposição convencional. Sem prova de que tenha havi-do deliberação, a pretensão ao pagamento não tem fundamento jurídico, mesmo porque a vedação ao trabalho gratuito se restringe ao trabalho assalariado. Sentença que se confirma pelos seus próprios fundamentos. 3 - Recurso conhecido, mas não provido. (TJ-DF - ACJ: 20140110113174, Relator: JOÃO LUIS FIS-CHER DIAS, Data de Julgamento: 05/05/2015, 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal, Data de Publicação: Publicado no DJE : 27/08/2015 . Pág.: 357)

CIVIL E PROCESSO CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONDOMÍNIO. RE-MUNERAÇÃO DO SÍN-DICO. REGULARIDADE. DEVOLUÇÃO INDE-VIDA. DANO MORAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. MULTA. MÁ-FÉ NÃO COMPRAVADA. 1. Se o síndico efetivamente exerceu a sua função regu-larmente, sem oposição dos demais condôminos que consentiram com a prorrogação do mandato, não há falar em restituição dos valores rece-

bidos a título de remuneração por um serviço prestado. 2. Configurando o fato lesivo mero aborrecimento originado em cobrança indevida, e não gerando violação à intimidade, à imagem ou à vida privada do réu, não há falar em indenização a título de danos morais, mormente quando não acarreta restrição creditícia em seu nome. 3. Incabível a pretensão de condenação em litigância de má-fé e, consequentemente, da aplicação do Art. 940 do CC, já que somente a má-fé cabalmente comprovada dá ensejo à devolução em dobro do valor. 4. Recursos não providos. (TJ-DF - APC: 20140110945319, Relator: CRUZ MACEDO, Data de Julgamento: 24/02/2016, 4ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 16/03/2016 . Pág.: 230)

O Síndico é profissional liberal, e para tanto, receberá uma contraprestação por porte do condomínio, em decorrência do exercício do mandato.

A doutrina corrobora a necessidade de pagamento ao prestador de serviços. Vejamos:

Quando a administração é dada a um estranho, pessoa física ou jurídica, é remunerada, pois não se admite que uma prestação de serviços, obrigatoriamente ligada à função de síndico, tenha por si a mesma presunção. Ao revés, portanto, somente por estipulação expressa haveria administração gratuita, neste caso, no que igualmente acorda a teoria geral do mandato [N.A.: Código Civil, art. 658, caput]. A Lei do Condomínio e Incorporações desatou essas controvérsias todas. O síndico, na forma da lei (art. 22, § 4.º), pode ser condômino, ou qualquer pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio. E suas funções serão remuneradas segundo o que dispuser a Convenção, fixando-lhe os proventos a mesma Assembleia-Geral que o eleger¹⁹⁸.

Se contratado o síndico entre pessoas que não são condôminas, naturalmente haverá uma remuneração pelos serviços que prestará. No caso, o contrato será de prestação de serviços, regulado pelas disposições dos artigos 593 a 609 do Código Civil. Não se configura uma relação empregatícia, dada a tipicidade de serviços realizados, que envolve a representação e a administração. (...) Trata-se de um contrato sinalagmático através do qual uma das partes contratantes, designada prestadora, se compromete a prestar serviços ou mão de obra, que a outra, denominada beneficiária ou recebedora, se compromete a remunerar¹⁹⁹.

¹⁹⁸ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*: 11. ed. rev., atual. e ampli. segundo a legislação vigente – Rio de Janeiro: Forense, 2017. P. 33.

¹⁹⁹ RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio edilício e incorporação imobiliária*. 6. Ed. rev. atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 223.

Assim, quando o condomínio contratar um serviço de síndico profissional ou mesmo administradora, pela própria natureza da relação, deve haver uma contraprestação decorrente do contrato.



11. ASPECTOS PREVIDENCIÁRIOS EM RELAÇÃO AO SÍNDICO

A Lei n. 9.876, de 26.11.1999, que deu nova redação ao art. 12 da Lei nº 8.213/1991 (Lei de Benefícios), passou a classificar o síndico de condomínio, administrador de condomínio como contribuinte individual, conforme se observa do texto legal:

Art. 11 da Lei n. 9.876/1999.: São segurados obrigatórios da Previdência Social as seguintes pessoas físicas: *(Redação dada pela Lei nº 8.647, de 1993)*

f) o titular de firma individual urbana ou rural, o diretor não empregado e o membro de conselho de administração de sociedade anônima, o sócio solidário, o sócio de indústria, o sócio gerente e o sócio cotista que recebam remuneração decorrente de seu trabalho em empresa urbana ou rural, e o associado eleito para cargo de direção em cooperativa, associação ou entidade de qualquer natureza ou finalidade, bem como o síndico ou administrador eleito para exercer atividade de direção condominial, desde que recebam remuneração; (Incluído pela Lei nº 9.876, de 26.11.99)

Como vimos, a relação do síndico com o condomínio, não se caracteriza vínculo empregatício, por haver exercício de mandato e não trabalho subordinado; quando remunerados, são segurados obrigatórios na categoria de contribuinte individual; quando não remunerados, é permitido filiar-se como segurados facultativos;

No caso de o síndico ou o administrador eleito para exercer ativi-

dade de administração condominial estar isento de pagamento da taxa de condomínio, o valor da referida taxa integra a sua remuneração, conforme precedentes do STJ:

TRIBUTÁRIO. CONTRIBUIÇÃO PREVIDENCIÁRIA INCIDENTE SOBRE REMUNERAÇÃO DE SÍNDICO. TAXA CONDOMINIAL. LC Nº 84/96. INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 06/96. CONDOMÍNIO. PESSOA JURÍDICA. LEI Nº 9.876/99. LEGITIMIDADE DA COBRANÇA. PRECEDENTE.1. A hipótese de incidência da contribuição instituída pela LC nº 84/96 é o total das remunerações ou retribuições pagas ou creditadas pelas empresas e pessoas jurídicas, no decorrer do mês, pelos serviços que lhes prestem, sem vínculo empregatício, os segurados empresários, trabalhadores autônomos e demais pessoas físicas. Os casos de incidência são bastante amplos, levando em conta a remuneração ou retribuição da prestação de serviço, independentemente de vínculo empregatício ou da natureza da atividade exercida. A IN nº 06/96 não inovou o ordenamento jurídico, apenas reproduziu o texto legal. Não se instituiu exação não compreendida na hipótese descrita no art. 1º da LC nº 84/96, **visto que, diante da abrangência dos casos de incidência do citado artigo, poderá ser cobrada a contribuição dos condôminos tanto sobre a remuneração dos síndicos como do valor que estes deixam de pagar a título de “taxa condominial”, pois este valor estaria compreendido como “retribuição” prevista na aludida LC.**2. “É devida a contribuição social sobre o pagamento do pró-labore aos síndicos de condomínios imobiliários, **assim como sobre a isenção da taxa condominial devida a eles**, na vigência da Lei Complementar nº 84/96, porquanto a Instrução Normativa do INSS nº 06/96 não ampliou os seus conceitos, caracterizando-se o condomínio como pessoa jurídica, à semelhança das cooperativas, mormente não objetivar o lucro e não realizar exploração de atividade econômica. A partir da promulgação da Lei nº 9.876/99, a qual alterou a redação do art. 12, inciso V, alínea ‘f’, da Lei nº 8.212/91, com as posteriores modificações advindas da MP nº 83/2002, transformada na Lei nº 10.666/2003, previu-se expressamente tal exação, confirmando a legalidade da cobrança da contribuição previdenciária” (REsp 411.832/RS, Rel. Min. Francisco Falcão, DJU de 19.12.05).3. Recurso especial provido.(REsp 1064455/SP, Rel. Ministro CASTRO MEIRA, SEGUNDA TURMA, julgado em 19/08/2008, DJe 11/09/2008)

De acordo com a Lei nº 8.212/1991 (Lei de Custeio), a alíquota de contribuição dos segurados contribuintes individual e facultativo será de 20% sobre o respectivo salário de contribuição:

Art. 21 Lei nº 8.212/1991: *A alíquota de contribuição dos segurados contribuinte individual e facultativo será de vinte por cento sobre o respectivo salário-de-contribuição.*

§ 2º *No caso de opção pela exclusão do direito ao benefício de aposentadoria por tempo de contribuição, a alíquota de contribuição incidente sobre o limite mínimo mensal do salário de contribuição será de:* (Redação dada pela Lei nº 12.470, de 2011)

I - 11% (onze por cento), no caso do segurado contribuinte individual, ressalvado o disposto no inciso II, que trabalhe por conta própria, sem relação de trabalho com empresa ou equiparado e do segurado facultativo, observado o disposto na alínea b do inciso II deste parágrafo;

APELAÇÃO. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRIBUIÇÃO PREVIDENCIÁRIA SOBRE A REMUNERAÇÃO DO SÍNDICO ELEITO. INTELIGÊNCIA DO ART. 12, V, f, DA LEI Nº 8.212/1991. RECOLHIMENTO PELO CONDOMÍNIO COM POSTERIOR DEDUÇÃO SOBRE A REMUNERAÇÃO. EXERCÍCIO CONTÁBIL NÃO REALIZADO PELA SÍNDICA À FRENTE DO CARGO. PERCEBIMENTO DE REMUNERAÇÃO INTEGRAL. ATO ILÍCITO CONFIGURADO. RESTITUIÇÃO DEVIDA. AUSÊNCIA DE PROVAS DE QUE PROCEDIA COM O REGULAR ABATIMENTO. RECURSO IMPROVIDO. Na condição de síndica à frente da administração do condomínio, a ré deixou de recolher porcentual de 11% de contribuição previdenciária sobre sua remuneração. Há prova nos autos de que o condomínio recolhia tal fração aos cofres públicos, mas o regular e obrigatório abatimento incidente no pagamento da síndica não era realizado, o que fazia com que a beneficiária recebesse o pagamento integral, acarretando locupletamento indevido. (...) (TJ-SP - APL: 10099556020148260224 SP 1009955-60.2014.8.26.0224, Relator: Adilson de Araujo, Data de Julgamento: 12/04/2016, 31ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 12/04/2016)

PREVIDENCIÁRIO. AUXÍLIO DOENÇA. RETORNO AO TRABALHO. SÍNDICA. BENEFÍCIO POR INCAPACIDADE. REMUNERAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO. VALIDADE DOS DESCONTOS EFETUADOS A TÍTULO DE AUXÍLIO DOENÇA NA APOSENTADORIA POR TEMPO DE CONTRIBUIÇÃO. 1. Agravo retido conhecido, vez que cumprido o disposto no Art. 523, § 1º, do CPC/73. 2. A impetrante recebeu auxílio doença no período de 13/02/2001 a 28/02/2005 e obteve a aposentadoria por tempo de contribuição como professora em 26/08/2005. Houve recolhimentos como contribuinte individual no período de 01/05/2003 a 31/01/2006, quando exerceu a função de síndica de condomínio. 3. Dispõe o Art. 11, V, f, da Lei 8.213/91, que o síndico que recebe remuneração é segurado obrigatório como contribuinte individual. 4. A impetrante recebia a remuneração em forma de "isenção de despesas ordinárias", tanto que o condomínio efetuou o

recolhimento das contribuições devidas. 5. *É incompatível a cumulação do benefício por incapacidade com o salário percebido em razão do exercício de atividade laborativa. Entendimento acolhido pela Terceira Seção da Corte.* 6. *Agravo retido, remessa oficial e apelação providas.*(TRF-3 - AMS: 00030187320104036106 SP, Relator: DESEMBARGADOR FEDERAL BAPTISTA PEREIRA, Data de Julgamento: 22/11/2016, DÉCIMA TURMA, Data de Publicação: e-DJF3 Judicial 1 DATA:30/11/2016)

Com as alterações promovidas pela Lei nº 12.470/2011 cria-se alíquota de 11% incidente sobre o limite mínimo do salário de contribuição (salário mínimo) para inclusão do contribuinte individual e segurado facultativo enquadrados no art. 21, § 2º, da Lei n. 8.212/91. Caso opte por essa forma de contribuição, não poderá aposentar-se por tempo de contribuição, mas terá direito aos outros benefícios previdenciários.



Art. 1.349 do CC.: A assembleia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

12. DESTITUIÇÃO DO SÍNDICO

A destituição consiste na perda do mandato de síndico, por motivo de desídia, negligência, improbidade, descumprimento do dever decorrentes do exercício do cargo que ocupa.

A remoção do síndico é regulamentada pelo Art. 1.349 do CC, que prevê os requisitos básicos a serem observados na destituição. Vejamos:

Art. 1.349 do CC.: A assembleia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

O síndico poderá ser destituído se praticar algumas das faltas expressamente previstas no Art. 1.349 do CC, a saber, não prestar contas, praticar irregularidades ou má administração do condomínio.

Conforme já abordado em linhas anteriores, verifica-se que o síndico tem o dever legal prestar contas ao menos uma vez ao ano (Art. 1.350 do CC); no entanto, quando exigido pelos demais condôminos, deverá fazê-lo,

sob pena de remoção.

O Art. 1.348 do CC estabelece alguns dos deveres do Síndico, de forma meramente exemplificativa; prática gestão irregular do condomínio, o síndico que não observa seus deveres legais (Art. 1.348 do CC) e os estabelecidos em convenção.

Quando o síndico se revela incapaz, despreparado omissivo diante das adversidades do condomínio, pratica a administração não conveniente do condomínio. Como já tivemos a oportunidade de comentar, o síndico deverá adotar uma postura proativa, buscando solucionar as dificuldades que se apresentem no dia-dia.

Caso o síndico não preste contas, pratique irregularidades ou esteja realizando a má administração do condomínio, 1/4 (um quarto) dos condôminos poderão convocar a assembleia para destituição do síndico. O abaixo assinado para a convocação de assembleia deverá constar, expressamente o nome do condômino, a unidade, e a finalidade da convocação.

O edital de convocação da assembleia de destituição deverá constar expressamente a finalidade “*destituição do síndico*”,

CONDOMÍNIO – Pretensão anulatória da assembleia – Destituição do síndico e subsíndico – Interesse de agir presente – **Edital de convocação da assembleia contendo informação equivocada sobre a renúncia do síndico e subsíndico, do que resultou sua destituição dos cargos – Vício insanável, especialmente por ter induzido em erro os condôminos e obstado o pleito no direito de defesa dos destituídos** – Recurso não provido. (TJ-SP - APL: 00092365120128260229 SP 0009236-51.2012.8.26.0229, Relator: Sá Duarte, Data de Julgamento: 29/08/2016, 33ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 30/08/2016)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROCESSO CIVIL. TUTELA DE URGÊNCIA. CONDOMÍNIO. ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA. CONVOCAÇÃO. IRREGULARIDADE. ANTECIPAÇÃO DE TUTELA RECURSAL CONFIRMADA. 1. O CPC/2015 dispõe em seu artigo 300 acerca do instituto da tutela de urgência, destacando que sua concessão ocorrerá quando houver demonstração da probabilidade do direito e do perigo de dano ou de risco ao resultado útil do processo. 2. **Verificando-se que a convocação para a realização de Assembleia Geral Extraordinária com a finalidade de destituição do síndico e do subsíndico não observou o quórum mínimo de 1/4 determinado por lei (art. 1.355, CC), exigência também reproduzida na Convenção do Condomínio, configura-se a probabilidade do direito de anulação**

do ato convocatório, autorizando a concessão da tutela de urgência, em virtude do perigo de dano decorrente de realização de assembleia cujo Edital de convocação mostra-se irregular. 3. A exigência de quórum mínimo trata-se de núcleo que não pode ser relativizado, sobretudo para finalidade de tamanha relevância para o condomínio como a destituição e escolha de seu representante. 4. Agravo de instrumento conhecido e provido. (TJ-DF 07076059120178070000 DF 0707605-91.2017.8.07.0000, Relator: ANA CANTARINO, Data de Julgamento: 21/09/2017, 8ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 29/09/2017 . Pág.: Sem Página Cadastrada.)

APELAÇÃO – CONDOMÍNIO – ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA – **INOBSERVÂNCIA DAS FORMALIDADES LEGAIS CONSTANTES DO CÓDIGO CIVIL E TAMBÉM DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO – AUSÊNCIA DE CONVOCAÇÃO PARA DELIBERAÇÃO DA DESTITUIÇÃO DO SÍNDICO** – QUORUM QUALIFICADO PARA APROVAÇÃO DA DESTITUIÇÃO DO SÍNDICO QUE NÃO FOI ALCANÇANDO MESMO NA NOVA ASSEMBLEIA CONVOCADADA PELO RÉU – **NULIDADE DO ATO QUE SE IMPUNHA** – SENTENÇA MANTIDA. - Recurso desprovido. (TJ-SP 10106862320178260007 SP 1010686-23.2017.8.26.0007, Relator: Edgard Rosa, Data de Julgamento: 21/06/2018, 25ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 21/06/2018)

Em decorrência da eficácia horizontal dos direitos fundamentais, ao síndico, deverá ser assegurado o contraditório e a ampla defesa (Art. 5º, LV da CF/88), oferecendo defesa perante a assembleia; quando for convocada por 1/4 dos condôminos, recomendamos que estes expeçam uma notificação extrajudicial para comparecer a assembleia.

CONDOMÍNIO. DESTITUIÇÃO DE SÍNDICO. Agravo de instrumento contra a decisão que suspendeu os efeitos da decisão tomada pela Assembleia convocada especialmente para a destituição do agravado do cargo de Síndico. Ao que tudo indica, os condôminos, que firmaram o ato de convocação para Assembleia de destituição, insurgiram-se contra a decisão, tomada pelo Agravado, no sentido de substituir a administradora do Condomínio. Diante disso, convocaram a Assembleia, que se realizou no estabelecimento empresarial da antiga administradora Sandra Andrade Administração de Condomínios Ltda. Ainda que tenha sido a Assembleia regularmente convocada por 1/4 dos condôminos, como determina o art. 1.350, do Código Civil, **certo é que existe indicativo de que ao Síndico não foi permitida a defesa, por meios adequados, previamente e também na Assembleia, cuja ata sequer foi trazida aos autos. Cumpre lembrar que se aplicam às relações privadas as garantias constitucionais do contraditório e da ampla defesa. Incide sobre o caso em exame a teoria da eficácia**

horizontal dos direitos fundamentais, amplamente discutida em julgado paradigma do Egrégio Supremo Tribunal Federal (Recurso Extraordinário nº 201.819-8/RJ, relatado pelo Min. Gilmar Mendes, DJ 11.10.05). Embora o agravante, no presente recurso, tenha alegado que a decisão de destituição decorreu de administração inadequada aos interesses do Condomínio, certo é que não foram apresentadas, no presente recurso, em pormenores, as falhas supostamente cometidas pelo Síndico. Vê-se que a alegação é genérica e conflita com os documentos juntados aos autos. O Síndico, em esclarecimentos prestados aos condôminos, apresentou fatos sérios e fundados para as ações por ele tomadas, notadamente a decisão atinente à substituição da administradora. Diante disso, não se vê, por ora, claramente a alegada “administração inconveniente”. Decisão mantida. Recurso não provido. (TJ-SP - AI: 20858007420148260000 SP 2085800-74.2014.8.26.0000, Relator: Carlos Alberto Garbi, Data de Julgamento: 26/08/2014, 10ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 27/08/2014)

CONDOMÍNIO. DESTITUIÇÃO DE SÍNDICO. Agravado de instrumento contra a decisão que suspendeu os efeitos da decisão tomada pela Assembleia convocada especialmente para a destituição do agravado do cargo de Síndico. Ao que tudo indica, os condôminos, que firmaram o ato de convocação para Assembleia de destituição, insurgiram-se contra a decisão, tomada pelo Agravado, no sentido de substituir a administradora do Condomínio. Diante disso, convocaram a Assembleia, que se realizou no estabelecimento empresarial da antiga administradora Sandra Andrade Administração de Condomínios Ltda. Ainda que tenha sido a Assembleia regularmente convocada por 1/4 dos condôminos, como determina o art. 1.350, do Código Civil, certo é que existe indicativo de que ao Síndico não foi permitida a defesa, por meios adequados, previamente e também na Assembleia, cuja ata sequer foi trazida aos autos. Cumpre lembrar que se aplicam às relações privadas as garantias constitucionais do contraditório e da ampla defesa. Incide sobre o caso em exame a teoria da eficácia horizontal dos direitos fundamentais, amplamente discutida em julgado paradigma do Egrégio Supremo Tribunal Federal (Recurso Extraordinário nº 201.819-8/RJ, relatado pelo Min. Gilmar Mendes, dj 11.10.05). Embora o agravante, no presente recurso, tenha alegado que a decisão de destituição decorreu de administração inadequada aos interesses do Condomínio, certo é que não foram apresentadas, no presente recurso, em pormenores, as falhas supostamente cometidas pelo Síndico. Vê-se que a alegação é genérica e conflita com os documentos juntados aos autos. O Síndico, em esclarecimentos prestados aos condôminos, apresentou fatos sérios e fundados para as ações por ele tomadas, notadamente a decisão atinente à substituição da administradora. Diante disso, não se vê, por ora, claramente a alegada “administração inconveniente”. Decisão mantida. Recurso não provido. (TJ-SP - AI: 20858007420148260000 SP 2085800-74.2014.8.26.0000, Relator: Carlos Alberto Garbi, Data de Julgamento:

26/08/2014, 10ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 27/08/2014)

Compete ao síndico, via de regra, a realização dos demais atos preparatórios, como a designação de data, expedição de notificação; verificação do *quórum*, entre outros

A menção ao termo “*maioria absoluta de seus membros*”, causa dúvida, e debates doutrinários a esse respeito.

Maioria absoluta corresponde a 50% (cinquenta por cento) mais um; a dúvida paira sobre a possibilidade de destituição levar em consideração para fins de verificação do *quórum* a totalidade dos condôminos, inclusive os que não compareceram à assembleia, ou, se levar-se-ão em conta tão somente a maioria absoluta dos condôminos presentes na assembleia.

A jurisprudência consolidou entendimento, para estabelecendo o *quórum* de destituição do síndico, se dá por maioria absoluta (50%+1) dos presentes em assembleia, conforme se depreende do seguinte julgado:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. SÍNDICO. DESTITUIÇÃO. QUÓRUM DE VOTAÇÃO. ART. 1.349 DO CÓDIGO CIVIL. INTERPRETAÇÃO. MAIORIA DOS MEMBROS PRESENTES NA ASSEMBLEIA. 1. *O quórum exigido no Código Civil para a destituição do cargo de síndico do condomínio é a maioria absoluta dos condôminos presentes na assembleia geral extraordinária.* 2. *Interpretação literal e teleológica do artigo 1.349 do Código Civil.* 3. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. (REsp 1266016/DF, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/12/2014, DJe 05/02/2015)

CONDOMÍNIO. Ação anulatória de assembleia. Destituição de síndico. Alegada nulidade do *quórum* de convocação e de deliberação da assembleia. Inocorrência. **Observância da lei. O quórum exigido para a destituição do síndico, nos termos do art. 1349/CC, é a maioria absoluta dos condôminos presentes na assembleia geral, e não da universalidade de condôminos.** Descabimento, ademais, do prevalecimento do *quórum* estabelecido pela convenção condominial. Inequívoco descontentamento dos condomínios com a administração e atuação do síndico-autor. Demais questões que não apresentam relevo. Sentença de improcedência da ação mantida. Apelo desprovido. (TJ-SP - APL: 10141373120148260114 SP 1014137-31.2014.8.26.0114, Relator: Ramon Mateo Júnior, Data de Julgamento: 10/06/2016, 12ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Data de Publicação: 13/06/2016)

AÇÃO DECLARATÓRIA. CONDOMÍNIO. NULIDADE DE ASSEMBLEIA

GERAL. DESTITUIÇÃO DO SÍNDICO. QUORUM DE VOTAÇÃO. **I - Consoante o art. 1.349 do CC, o Síndico poderá ser destituído pelo voto da maioria absoluta dos membros presentes à assembleia geral, que estejam aptos a votar, e não da totalidade dos condôminos, por isso improcede a pretensão anulatória deduzida pelo autor.** II - Apelação provida. (TJ-DF 07000707420188070001 DF 0700070-74.2018.8.07.0001, Relator: VERA ANDRIGHI, Data de Julgamento: 25/10/2018, 6ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 06/11/2018. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

CONDOMÍNIO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ASSEMBLÉIA GERAL. DESTITUIÇÃO DO SÍNDICO. ALEGAÇÃO DE NULIDADE. **QUÓRUM NECESSÁRIO. INTERPRETAÇÃO DO ART. 1.349 DO CCB. MATÉRIA JÁ DECIDIDA PELO STJ, RESP N. 1266016/DF.** “RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. SÍNDICO. DESTITUIÇÃO. QUÓRUM DE VOTAÇÃO. ART. 1.349 DO CÓDIGO CIVIL. INTERPRETAÇÃO. MAIORIA DOS MEMBROS PRESENTES NA ASSEMBLÉIA. 1. **O quórum exigido no Código Civil para a destituição do cargo de síndico do condomínio é a maioria absoluta dos condôminos presentes na assembleia geral extraordinária.** 2. Interpretação literal e teleológica do artigo 1.349 do Código Civil. Recurso Especial Desprovido.” - Descontentamento dos demais condôminos com a atuação do síndico deposto demonstrada. - Obrigação do síndico deposto quanto à devolução dos documentos pertencentes ao condomínio. Sentença mantida pelos próprios fundamentos RECURSO DEPROVIDO (TJ-RS - Recurso Cível: 71005512843 RS, Relator: Glaucia Dipp Dreher, Data de Julgamento: 06/08/2015, Terceira Turma Recursal Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 07/08/2015)

O quórum exigido no Código Civil para a destituição do cargo de síndico do condomínio é a maioria absoluta dos condôminos presentes na assembleia geral extraordinária, conforme orientação emanada do colendo Superior Tribunal de Justiça (Terceira Turma, REsp 1.266.016/DF, rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, julgado em 18/12/2014, DJe 05/02/2015)

Caso a convenção estabeleça quórum superior ao legal (absoluta dos presentes), por exemplo, 2/3 (dois terços), ela é nula de pleno direito, por contrariar uma cláusula legal.

A deliberação que remove o síndico é considerado uma decisão *interna corporis*, isto é, envolve questões e assuntos que são de competência exclusiva da vida em condomínio, e deverão ser por ele apreciadas. No entanto, vige em nosso sistema judicial o princípio da inafastabilidade da jurisdição, sendo cabível recurso ao poder judiciário, que irá apreciar tão

somente a legalidade e a legitimidade da destituição.

CONDOMÍNIO EDILÍCIO – AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA – RATIFICAÇÃO DA A. G.E. POR ASSEMBLEIA POSTERIOR – INEXISTÊNCIA DE VÍCIOS NO PROCEDIMENTO QUE LEVOU À DESTITUIÇÃO DA AUTORA DO CARGO DE SÍNDICO E À ELEIÇÃO DE UM NOVO CORPO DIRETIVO – QUÓRUM LEGAL DE $\frac{1}{4}$ DOS CONDÔMINOS PARA A CONVOCAÇÃO OBSERVADO – ORDEM DO DIA CLARA E SUCINTA, CONTENDO EXPRESSA MENÇÃO AO QUE SERIA DELIBERADO – PRÉVIA PUBLICIDADE DE EDITAL AOS INTERESSADOS COM ENTREGA DE CÓPIA AOS OCUPANTES DAS UNIDADES AUTÔNOMAS – CONHECIMENTO DOS FATOS PELOS INTERESSADOS – INOCORRÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO CONTRADITÓRIO E À AMPLA DEFESA – PLENA FACULDADE DE MANIFESTAÇÃO, NÃO SE VISLUMBRANDO PREJUÍZO À DEFESA E NEM DESCONHECIMENTO QUANTO À MOTIVAÇÃO DO PEDIDO DE DESTITUIÇÃO DO CARGO – DECISÃO DA MAIORIA DOS CONDÔMINOS LEGÍTIMA E SOBERANA, **NÃO CABENDO AO PODER JUDICIÁRIO REVER O MÉRITO DA ESCOLHA E NEM AVALIAR SE A ADMINISTRAÇÃO FOI IRREGULAR OU INADEQUADA, UMA VEZ RESPEITADO O DIREITO DE MANIFESTAÇÃO E DE DEFESA, COM PRÉVIA E INEQUÍVOCA CIÊNCIA DOS MOTIVOS DA IMPUTAÇÃO** – SENTENÇA REFORMADA. - Recurso provido. (TJ-SP 10105599720178260003 SP 1010559-97.2017.8.26.0003, Relator: Edgard Rosa, Data de Julgamento: 03/04/2018, 25ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 03/04/2018)

CONDOMÍNIO EDILÍCIO - AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA – PRETENSÃO À REFORMA – IMPOSSIBILIDADE - INEXISTÊNCIA DE VÍCIOS NO PROCEDIMENTO QUE LEVOU À DESTITUIÇÃO DO AUTOR DO CARGO DE SÍNDICO E À ELEIÇÃO DE UM NOVO CORPO DIRETIVO – QUÓRUM LEGAL DE $\frac{1}{4}$ DOS CONDÔMINOS PARA A CONVOCAÇÃO OBSERVADO – ORDEM DO DIA CLARA E SUCINTA, CONTENDO EXPRESSA MENÇÃO AO QUE SERIA DELIBERADO – PRÉVIA PUBLICIDADE DE EDITAL AFIXADO EM LOCAL VISÍVEL AOS INTERESSADOS COM ENTREGA DE CÓPIA AOS OCUPANTES DAS UNIDADES AUTÔNOMAS - CONHECIMENTO DOS FATOS PELOS INTERESSADOS QUE CONSTOU EXPRESSAMENTE NA ATA DA ASSEMBLEIA – INOCORRÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO CONTRADITÓRIO E À AMPLA DEFESA – SÍNDICO QUE NÃO APENAS ESTEVE PRESENTE NA ASSEMBLEIA, COMO FOI ACOMPANHADO DE ADVOGADO, FAZENDO USO DA PALAVRA EM MAIS DE UMA OPORTUNIDADE - PLENA FACULDADE DE MANIFESTAÇÃO, NÃO SE VISLUMBRAN-

*DO PREJÚZO À DEFESA E NEM DESCONHECIMENTO QUANTO À MOTIVAÇÃO DO PEDIDO DE DESTITUIÇÃO DO CARGO - **DECISÃO DA MAIORIA DOS CONDÔMINOS LEGÍTIMA E SOBERANA, NÃO CABENDO AO PODER JUDICIÁRIO REVER O MÉRITO DA ESCOLHA E NEM AVALIAR SE A ADMINISTRAÇÃO FOI IRREGULAR OU INADEQUADA, UMA VEZ RESPEITADO O DIREITO DE MANIFESTAÇÃO E DE DEFESA, COM PRÉVIA E INEQUÍVOCA CIÊNCIA DOS MOTIVOS DA IMPUTAÇÃO - SENTENÇA MANTIDA.** - Recurso desprovido. (TJ-SP 10881934320158260100 SP 1088193-43.2015.8.26.0100, Relator: Edgard Rosa, Data de Julgamento: 26/10/2017, 25ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 14/11/2017)*

Com relação a destituição do síndico profissional não morador e remunerado, responde pela mesma legislação, e é eleito nos termos da convenção, e conforme ela deverá ser destituído; não basta o simples distrato ou uma simples notificação, devendo ser destituído por meio da assembleia; ao ser notificado pela assembleia da decisão de sua destituição, o síndico profissional não deverá se opor, e convocar uma nova assembleia para eleição de um novo síndico.

Como vimos em linhas anteriores, a destituição do síndico profissional deverá ser cercada de todas as cautelas necessárias, uma vez que possui contrato de prestação de serviços, e deverá ser previamente notificado da deliberação assemblear.



13. A CORRUPÇÃO NOS CONDOMÍNIOS E O COMPLIANCE

Hodiernamente, o Brasil passa por um momento de grande instabilidade, oriunda das crises política, econômica e por que não dizer até moral que assolaram o país nos últimos anos. Basta assistirmos aos noticiários e lermos os jornais para que nos deparemos com escândalos diários de corrupção, com desvio de verbas, instituições que não atendem às suas finalidades, entre outras situações. Entretanto, essas práticas são visualizadas não somente em órgãos públicos, mas até mesmo nos condomínios.

No ambiente condominial, a corrupção pode ser praticada por síndicos, conselheiros, administradoras e inclusive funcionários. Dentre as práticas mais rotineiras, destacam-se:

- 1) **“Comissão” de fornecedores:** apesar de ser uma prática ilegal, ainda é algo que ocorre quando fornecedores que vendem serviços para os condomínios pagam uma **“comissão”** para quem o contratou ou indicou (síndico, zelador ou administradora) e na forma de dinheiro em espécie, serviço ou produto.

A respeito do tema, tramita na Câmara dos Deputados o **Projeto de Lei n. 9.318/2017**, do deputado Rafael Motta (PSB-RN), que **criminaliza a exigência de comissão ou o recebimento de presentes** em feitura de contratos por parte de síndicos de condomínios, com previsão de pena de detenção de um a três anos e multa.

No momento, o Projeto encontra-se Aguardando Designação de

Relator na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), na Câmara dos Deputados²⁰⁰.

- 2) **Compras para uso pessoal:** em meio a tantas despesas com os quais os condomínios têm que arcar, sejam elas comuns ou extraordinárias, o síndico ou qualquer um que tenha acesso à conta do condomínio pode utilizá-la para benefício próprio, realizando compras para uso pessoal. A fim de evitar essa prática, faz-se necessária a disponibilização das notas fiscais para análise por parte dos moradores, além de um Conselho Fiscal que fiscalize os gastos (se houver a previsão do Conselho na Convenção de Condomínio).
- 3) **Desvio de dinheiro:** ocorre quando alguém que tenha acesso à conta do condomínio retira o dinheiro destinado às despesas mensais, seja por meio de cheque, saque ou transferência, para uso pessoal. A detecção da fraude torna-se viável quando se confronta o extrato da conta com as despesas e notas fiscais. Assim como no tópico anterior, um Conselho Fiscal atuante pode auxiliar de forma efetiva na fiscalização.
- 4) **Isenção de taxas de condomínio sem autorização:** é o típico caso de quando o síndico solicita para a administradora a **isenção** de sua taxa de condomínio ou de algum outro condômino **sem autorização** da assembleia. Nesse caso, a administradora tem que ser conivente. Por isso é importante que todos os documentos, como atas de assembleias, estejam com acesso disponível para todos os moradores.
- 5) **Superfaturamento de Serviços:** essa prática acontece quando uma obra possui um valor de mercado bem menor do que o contratado pelo síndico. Com a devida fiscalização dos condôminos e do Conselho Fiscal, evita-se que as obras, aquisições e serviços contratos estejam além dos valores praticados pelo mercado.

13.1 O COMBATE À CORRUPÇÃO NO AMBIENTE CONDOMINIAL

No caso de suspeita de corrupção ou fraude na gestão, o condômino deve comunicar ao Conselho Fiscal e solicitar a convocação de assembleia específica para tratar do assunto (**1/4 dos condôminos**) e, se for o caso, **destituir o Síndico**, observando o quórum mínimo exigido em lei.

Essas práticas podem ser coibidas ainda com a existência harmônica

200

Para saber mais do Projeto de Lei, acesse o endereço: (<http://sindicolegal.com/noticias/voce-conhece-o-projeto-de-lei-que-criminaliza-o-recebimento-de-comissao-por-sindico-em-virtude-de-contratos-realizados/>).

no condomínio de um verdadeiro “tripé”: 1) **moradores participativos**, que acompanham a gestão e comparecem às assembleias; 2) **Conselho Fiscal ativo**, que saiba lidar com os números e conheça os balancetes do condomínio; e 3) **gestão transparente**, mantendo os condôminos sempre informados e deixando-os à vontade para questionar algum gasto ou solicitar a pasta do mês, por exemplo.

Ademais, outra forma que tem ganhado notoriedade nos últimos tempos, bem como tem sido bem aceita no combate à corrupção é a adoção do chamado **Compliance**, termo derivado do inglês “*to comply*”, que significa agir de acordo com uma regra, instrução interna, comando ou pedido.

Nas esferas institucional e corporativa, Compliance pode ser definido como “conjunto de disciplinas para **fazer cumprir as normas** legais e regulamentares, as políticas e as diretrizes estabelecidas para o negócio e para as atividades da instituição ou empresa, bem como **evitar, detectar e tratar qualquer desvio ou inconformidade** que possa ocorrer”.

Atuar em Compliance é, portanto, prevenir a ocorrência de **iniciativas fraudulentas** e o **descumprimento de normas legais**, como aquelas relacionadas a tributos, saúde, segurança, entre outros. Há, ainda, a distinção entre “Ser Compliance” e “Estar em Compliance”:

- **“Ser Compliance** é conhecer e adotar as diretrizes do condomínio que se administra; seguir os procedimentos aprovados em assembleia; agir em conformidade com as determinações legais na contratação de funcionários, prestadores de serviços, no atendimento a demandas de órgãos públicos e privados; atuar pensando no coletivo com ética, idoneidade e transparência.
- **Estar em Compliance** é a gestão atuar no condomínio de acordo com as normas legais da Constituição Federal, Código Civil, Lei 4.591/64, trabalhistas (CLT, CCT da Categoria); atender as diretrizes definidas pela Convenção e Regulamento Interno bem como aprovadas em assembleias; **garantir ações para evitar desvios financeiros, de má conduta** em questões do dia a dia quanto às contratações e atender a regulamentação de órgãos: **Prefeitura, Receita Federal, Corpo de Bombeiros, ABNT**, entre outras”.

Com isso, observa-se que novos conceitos surgem para incentivar a cultura da honestidade e aperfeiçoar a qualidade na gestão administrativa também dos condomínios, mas é necessário que haja o esforço conjunto de todos aqueles que convivem no ambiente condominial.

CAPÍTULO QUATRO

DAS ASSEMBLEIAS



1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A assembleia se constitui com sendo um órgão deliberativo do condomínio, do qual participam todos os condôminos, decidindo questões que circundam a vida condominial, prevalecendo o interesse coletivo.

Sinaliza a doutrina ser órgão deliberativo²⁰¹, pois é dotado de autoridade para debater e deliberar sobre assuntos de interesse da coletividade, gerando direitos e obrigações recíprocos entre condôminos, síndicos, e terceiros, como é o caso, por exemplo, dos prestadores de serviços, e dos possuidores, entre outros.

A Assembleia (*ekklêsia*) remonta à época das *pólis*, na Grécia Antiga, no qual a assembleia do povo era órgão de maior autoridade, com atribuições legislativas, executivas e judiciárias, de onde todas as decisões eram tomadas, pelo povo, soberano.

Nas lucidas palavras de Arnaldo Rizzardo,

“A assembleia geral constitui o órgão hierárquico supremo de decisão de decisão e de autoridade máxima, visando, sobretudo, a administração do condomínio e a elaboração de normas internas. (...) Atua através de deliberações, colhidas estas em

201 PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**: 11. ed. rev., atual. e ampli. segundo a legislação vigente – Rio de Janeiro : Forense, 148.

votações e definidas por maioria dos condôminos, ou dos presentes nas reuniões, de acordo as previsões da lei civil e da convenção – deliberações que a todos obrigam, não importando a ausência na assembleia, inclusive ao síndico, ao conselho fiscal e ao conselho consultivo, desde que não ofendam à lei ou a convenção”²⁰².

Corroborata

Assembleia-Geral é o órgão deliberativo dos condôminos, e pode ser Ordinária ou Extraordinária. Suas deliberações têm força obrigatória para os condôminos, até sua anulação judicial ou por deliberação tomada em outra Assembleia. Tudo, porém, condicionado à observância da Convenção e das disposições legais²⁰³.

O Código Civil estabelece algumas diretrizes gerais, e fixa outras competências da assembleia, para normatizar a vida dos condôminos. Com isso, o legislador, decidiu que certas peculiaridades da vida em condomínio deveriam ser regulamentadas pelos próprios interessados, como a forma de administração, cobrança, uso de áreas comuns, entre outros.

A assembleia é soberana, dentro dos limites da lei; o poder judiciário irá analisar tão somente a legalidade dos atos, e alguns aspectos formais que devem ser obedecidos, quando há forma expressa em lei.

TIPOS DE ASSEMBLEIA

Pela lei de condomínios, e pelo Código Civil, existem dois tipos assembleias, a saber, a assembleia geral ordinária e a assembleia geral extraordinária. No entanto, verifica-se outros podem ser realizadas. Vejamos:

- Assembleia de Constituição do Condomínio;
- Assembleia Geral Ordinária – Art. 1.350 do CC;
- Assembleia Geral Extraordinária – Art. 1.355 do CC;

²⁰² RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio edilício e incorporação imobiliária*. 6ª ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2018. p.198.

²⁰³ PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*: 11. ed. rev., atual. e ampli. segundo a legislação vigente – Rio de Janeiro : Forense, 2017. P. 148



2. DA ASSEMBLEIA DE CONSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO

Conforme já abordado anteriormente, a principal característica do condomínio edilício é a de possuir natureza jurídica mista, isto é, convivem a propriedade exclusiva unidade de unidade autônoma, e a propriedade coletiva, denominado de áreas comuns.

A conjugação dessas duas espécies de propriedades (exclusiva e comum), é instituída por ato entre vivos ou testamento, e, em ambos os casos, deverão constar em cartório, conforme comentamos em linhas anteriores.

A constituição do condomínio se dá pela aprovação de dois terços das frações ideais, tornando-se obrigatória e vinculante para todos os que ocupem o condomínio, no presente e no futuro.

A jurisprudência tem reconhecido sua importância:

CONDOMÍNIO EDILÍCIO E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONEXÃO DESCARTADA PELA CORTE LOCAL, COM BASE NO EXAME DE DOCUMENTOS. REEXAME DE PROVAS, EM SEDE DE RECURSO ESPECIAL. IMPOSSIBILIDADE. CONDOMÍNIO REGULARMENTE INSTITUÍDO ABRANGENDO VÁRIOS EDIFÍCIOS. PRETENSÃO DE CONDÔMINOS DE SE FURTAREM AO PAGAMENTO DE QUOTA CONDOMINIAL, AO FUNDAMENTO DE TER SIDO CRIADA SUPERVENIENTE ASSOCIAÇÃO PARA EXERCER ATIVIDADES INERENTES AO

CONDOMÍNIO, EM UM DOS BLOCOS. MANIFESTO DESCABIMENTO. A ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL CABE A ESTE ENTE DESPERSONALIZADO, MEDIANTE DELIBERAÇÕES TOMADAS EM SEU ÂMBITO INTERNO, FACULTADA INDISTINTAMENTE A TODOS OS CONDÔMINOS. A ADMISSÃO DA COEXISTÊNCIA DE ASSOCIAÇÃO EXERCENDO ATIVIDADES DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO DE FATO É INCOMPATÍVEL COM O ART. 1º DA LEI N. 8.935/1994, QUE ESTABELECE, POR RAZÕES DE INTERESSE PÚBLICO, QUE OS SERVIÇOS NOTARIAIS E DE REGISTRO SÃO DESTINADOS A GARANTIR AUTENTICIDADE, SEGURANÇA E EFICÁCIA DOS ATOS JURÍDICOS. 1. (...) 2. A adequada exegese dos artigos 1.333 a 1.335 do CC é a de que esses dispositivos, dentre outras normas cogentes, estabelecem que: **a) a administração condominial cabe a este ente despersonalizado, mediante deliberações tomadas em seu âmbito interno; b) a convenção que constitui o condomínio se torna, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção; c) as contribuições dos condôminos são para atender às despesas do condomínio; d) são direitos de todos os condôminos usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e votar nas deliberações das assembleias e delas participar, estando quites.** 3. Em se tratando de condomínio edilício, o legislador, atento à realidade das coisas, ciente de que a convivência nesse condomínio especial tem muitas peculiaridades, promoveu regramento específico **limitando o direito de propriedade**, visto que a harmonia exige a existência de espírito de cooperação, solidariedade, mútuo respeito e tolerância, que devem nortear o comportamento dos condôminos. Dessarte, não se pode admitir a coexistência de associação de moradores criada unilateralmente pelos condôminos de apenas um dos blocos para exercitar, sobrepairando ao ente despersonalizado e à coletividade integrada pelos moradores das outras edificações, atividades típicas do condomínio, em flagrante prejuízo do direito de propriedade dos demais proprietários de apartamentos e da regra de ouro que deve prevalecer em todos os condomínios: as decisões relevantes de gestão devem ser tomadas no âmbito interno do condomínio, mediante votação em assembleia, facultada indistintamente a todos os condôminos - necessitando estar quites para poder exercer o direito de votar. 4. O art. 1.332 do CC dispõe que se institui 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. Nessa linha, outro aspecto relevante que não pode ser descuidado é que os serviços dos cartórios extrajudiciais têm por escopo desempenhar a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia de atos jurídicos previstos nas leis civis e mercantis, por isso compreende modalidade de administração pública do direito e de interesses privados, tendo o duplo escopo de proteger e

assegurar interesses distintos, o social e o privado. 5. *Recurso especial não provido. (REsp 1231171/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 09/12/2014, DJe 10/02/2015)*

Levar ao registro público a assembleia que constitui o condomínio, é essencial para garantir a oponibilidade contra terceiros (erga omnes); porém, ainda que não seja levada a registro, terá eficácia entre os condôminos, conforme a súmula 260 do STJ:

SÚMULA N. 260 A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos.

Normalmente, a Incorporadora prepara um grande evento, com recepção, manobristas, decoração e coquetel para a ocasião. E não poderia ser para menos, a pessoa que compra o imóvel na planta, tem uma expectativa futura com relação a esse bem, e esse evento, marca essa transição.

Porém, não se pode perder de vista, ser este o marco inicial da vida condominial; sendo eleito a administração do condomínio, escolhido sua forma de administração, aprovação da primeira previsão orçamentária, entre outros assuntos de extrema relevância na vida dos condomínios.



Art. 1.348 do CC.: *Compete ao síndico:*

I - convocar a assembleia dos condôminos;

Art. 1.350 do CC.: *Convocará o síndico, **anualmente**, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.*

3. DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA

A assembleia geral ordinária, é de realização obrigatória, e exigida ao menos, uma vez por ano, e deverá discutir, entre outras matérias, a aprovação do orçamento das despesas, a fixação das contribuições dos condôminos, aprovação ou rejeição de contas, eleição de um novo síndico, a forma como o condomínio será administrado, entre outros, sendo observado, para cada caso, o respectivo *quórum*.

Determina o art. 24 da Lei nº 4.591/1964, combinado com os Arts. 1.348, I e 1.350, *caput*, ambos do CC o seguinte:

LEI Nº 4.591/1964	CÓDIGO CIVIL
Art. 24. <i>Haverá, anualmente, uma assembleia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na Convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas.</i>	Art. 1.348. <i>Compete ao síndico:</i> <i>I - convocar a assembleia dos condôminos;</i>
	Art. 1.350. <i>Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.</i>

Conforme se verifica, é de competência do síndico convocar ao menos uma vez por ano essa assembleia; porém, diante da importância das matérias debatidas, ou mesmo inércia do síndico, poderá ser suprida pela convocação por $\frac{1}{4}$ dos condôminos (Art. 1.350, §1º do CC).

Art. 1.350 do CC.: (...) § 1º Se o síndico não convocar a assembleia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

Como vimos, a frequência mínima fixada em lei é anual, e, dessa forma, o condomínio não poderá estabelecer uma periodicidade maior para a sua realização, exemplificando, “a cada dois anos, realizar-se-á uma assembleia geral”; no entanto, a convenção poderá estabelecer de forma diferente, fixando um período menor, por exemplo, determinando uma periodicidade menor, por exemplo, trimestral ou semestral. Nesse caso, as assembleias previstas na convenção serão consideradas ordinárias.

As matérias a serem discutidas em assembleia geral ordinária, são:

- Aprovar o orçamento das despesas: como já abordamos, o síndico deverá organizar uma peça escrita, na qual deverá constar toda a receita do condomínio, contendo, receitas e despesas, referente a cada ano, projetando receitas e despesas, em sua grande maioria ordinárias, e deixando um capital reservado a fim de alguma eventualidade que se fizer necessária;
- Fixar as contribuições dos condôminos: ao fixar as contribuições, deverá se levar em conta, as despesas ordinárias, efetuar uma projeção de eventuais despesas extraordinárias, se há a necessidade de

criação de um fundo de reserva, ou mesmo melhorias;

- Prestação de contas: uma peça escrita, na qual deverá constar toda a receita efetivamente realizada pelo condomínio, demonstrando a arrecadação efetiva, a alocação de recursos do condomínio e eventuais débitos dos demais condôminos;
- Eventualmente eleger a direção do condomínio (síndico, subsíndico, conselho fiscal, conselho consultivo): antes do término do mandato, será escolhido a nova direção do condomínio; cada condomínio estabelece regras para a eleição, fixando por exemplo, requisitos (observado as disposições da lei), o prazo, os documentos, entre outros;
- Alterar o regimento interno: a alteração do regimento interno depende de um quórum de maioria simples (enunciado 248 do CJP e Resp. 1.169.865-DF); a alteração do regimento interno visa complementar a convenção, dispondo sobre o uso e comportamento em relação às áreas comuns e à convivência pacífica entre todos;
- Alteração da convenção: mediante a aprovação de 2/3 dos condôminos, poderá ser alterada a convenção; lembramos que a convenção regula direitos e deveres dos condôminos e ocupantes do edifício ou conjunto de edifícios.

Em síntese, o entendimento doutrinário:

A assembleia ordinária ocorre anualmente, na época prevista pela convenção condominial, e delibera acerca da matéria assinalada no art. 1.350 do Código Civil. A finalidade da assembleia é orçar as despesas ordinárias e autorizar as extraordinárias, eleger e destituir o síndico, decidir sobre a utilização das coisas comuns; em suma, exercer a jurisdição superior do condomínio, de tal sorte que, como órgão deliberativo deste, sua atuação ficará circunscrita à observância da lei e da convenção. A sua convocação é atribuição do síndico, porém diante da importância das matérias debatidas, a inércia do síndico poderá ser suprida pela convocação por parte de v, dos condôminos (art. 1.350, § 1º, do CC)²⁰⁴.

Cabe destacar que não é vedado a assembleia geral ordinária dis-

cutir e deliberar sobre outros assuntos; porém deverá constar no respectivo edital de convocação, dando ciência a todos os condôminos das matérias.

Compete ao síndico, via de regra, convocar a assembleias ordinárias; diante do impedimento, ausência ou omissão do síndico, competirá ao subsíndico convocar a assembleia (se houver); qualquer condômino poderá tomar a iniciativa, contado com o apoio de $\frac{1}{4}$ dos condôminos, convocando a assembleia ordinária (Art. 1.350, §1º); qualquer condômino poderá acionar o poder judiciário para convocar assembleia ordinária, de acordo com o Art. 1.350, §2º.



LEI Nº 4.591/1964	CÓDIGO CIVIL
Art. 25. Ressalvado o disposto no § 3º do art. 22, poderá haver assembleias gerais extraordinárias , convocadas pelo <u>síndico</u> ou por condôminos que representem <u>um quarto</u> , no mínimo do condomínio, sempre que o exigirem os interesses gerais.	Art. 1.355. Assembleias extraordinárias poderão ser convocadas pelo <u>síndico</u> ou por <u>um quarto</u> dos condôminos.

4. DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

A assembleia geral extraordinária, será realizado de acordo com a necessidade, para deliberar sobre qualquer tipo de assunto, aplicando as mesmas regras para as assembleias gerais ordinárias.

O instrumento de convocação da assembleia, deverá constar a ordem do dia, evitando o uso do termo “*assuntos gerias*”, pois, o instrumento de convocação vincula a assembleia, e as deliberações vinculam os condôminos.

Normalmente, a assembleia geral extraordinária vai debater e deliberar sobre assuntos urgentes, que requerem soluções imediatas.

Eis o entendimento doutrinário a esse respeito:

Em relação à assembleia-geral extraordinária, havendo quem a designe pelo nome de “especial”, tem por escopo quaisquer assuntos diferentes daqueles próprios da assembleia ordinária, sendo exemplos a mudança da convenção, alterações do

regimento interno, o aumento do valor da taxa condominial, as chamadas para despesas extras, a substituição dos administradores, o julgamento de infrações e a aplicação de penalidades. Idênticas as formalidade para a convocação, como estabelece o artigo 1.355: “Assembleias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por 1/4 (um quarto) dos condôminos.”²⁰⁵

Compete ao síndico, via de regra, convocar as assembleias extraordinária; diante do impedimento, ausência ou omissão do síndico, competirá ao subsíndico convocar a assembleia (se houver); qualquer condômino poderá tomar a iniciativa, contado com o apoio de 1/4 dos condôminos, convocando a assembleia extraordinária (Art. 1.355, do CC).

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO ANULATÓRIA DE ASSEMBLEIA EXTRAORDINÁRIA - CONDOMÍNIO EDILÍCIO - PRELIMINAR DE OFÍCIO - INOVAÇÃO RECURSAL - NÃO CONHECIMENTO DE PARTE DO RECURSO - DESCUMPRIMENTO DAS FORMALIDADES PARA CONVOCAÇÃO DOS CONDÔMINOS - NULIDADE DA ASSEMBLEIA - AUSÊNCIA DE NULIDADE DOS ATOS DECORRENTES DA DELIBERAÇÃO DA ASSEMBLEIA - SEGURANÇA JURÍDICA. 1. Há inovação recursal quando o tema é abordado, pela primeira vez, na apelação, o que enseja o não conhecimento do recurso nesse aspecto. 2. A teor do art. 1.354 do Código Civil, não cumpridas as formalidades previstas na convenção de condomínio para a convocação dos condôminos, é nula a assembleia extraordinária. 3. A nulidade da assembleia extraordinária por vício na convocação dos condôminos não determina a nulidade dos atos jurídicos dela decorrentes, em obediência ao princípio da segurança jurídica e em respeito aos direitos de terceiros que não figuraram na lide. (TJ-MG - AC: 10000180064255001 MG, Relator: Octávio de Almeida Neves (JD Convocado), Data de Julgamento: 24/04/0018, Data de Publicação: 07/05/2018)

Para nós, o poder judiciário não pode convocar, a requerimento de apenas um condômino, a assembleia geral extraordinária. Porém o assunto não é pacífico na Doutrina²⁰⁶ e na Jurisprudência²⁰⁷.

²⁰⁵ RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 6ª ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense. 2018. p.199 e 200.

²⁰⁶ Por todos, confira-se Arnaldo Rizzardo: “Naturalmente, também para este tipo de assembleia justifica-se a convocação por determinação do juiz, mesmo que a pedido de apenas um condômino, se omitir-se o síndico, ou não providenciar o equivalente a um quarto dos condôminos.”, disponível em RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 6ª ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense. 2018. p.199.

²⁰⁷ APELAÇÃO CÍVEL. APELO ADESIVO. AGRAVO RETIDO. DESPROVIDO. COTA CONDOMINIAL. ASSEMBLÉIA GERAL. OFENSA AOS PRINCÍPIOS GERAIS DO DIREITO. DESRESPEITO AO PRINCÍPIO DA IGUALDADE. PRINCÍPIO DA AUTONOMIA DA VONTADE. ABUSIVIDADE. FIXAÇÃO DO CRITÉRIO DA PROPORCIONALIDADE PARA A COBRANÇA DAS COTAS CONDOMINIAIS. RECURSO ADESIVO. DETERMINAÇÃO JUDICIAL PARA CONVOCAÇÃO DE NOVA ASSEMBLÉIA. INTERVENÇÃO DESNECESSÁRIA DO ESTADO NO ÂMBITO PRIVADO DAS RELAÇÕES. (...) Descabe que a decisão judicial determine a convocação de



Art. 1.350 do CC.: *Convocar a assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.*

§ 1º Se o síndico não convocar a assembleia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.

§ 2º Se a assembleia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino.

Art. 1.354 do CC.: *A assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.*

5. CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA

A Assembleia de instituição do condomínio é convocada pelo representante da construtora ou incorporadora; caberá ao síndico o poder-dever de convocar assembleias gerais, seja ordinária, seja extraordinária; diante do impedimento, ausência ou omissão do síndico, competirá ao subsíndico convocar a assembleia (se houver); qualquer condômino poderá tomar a iniciativa, contado com o apoio de $\frac{1}{4}$ dos condôminos, convocando a assembleia ordinária e extraordinária (Art. 1.350, §1º e Art. 1.355, do CC); qualquer

nova Assembléia para votação de critério para a cobrança das cotas condominiais, sob pena de exercer intervencionismo exagerado no âmbito privado das relações. Prejudicado o pedido de multa diária. DESPROVERAM O AGRAVO RETIDO, NEGARAM PROVIMENTO AO APELO E AO RECURSO ADESIVO. UNÂNIME. (Apelação Cível Nº 70067939090, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Alexandre Kreutz, Redator: , Julgado em 28/03/2018)

condômino poderá acionar o poder judiciário para convocar assembleia ordinária (Art. 1.350, §2º do CC).

Assembleia de Constituição Condomínio	Representante da construtora ou incorporadora
Assembleia Geral Ordinária - Art. 1.350 do CC	Síndico ausência ou omissão do síndico, competirá ao subsíndico convocar a assembleia (se houver); qualquer condômino poderá tomar a iniciativa, contado com o apoio de $\frac{1}{4}$ dos condôminos, convocando a assembleia ordinária (Art. 1.350, §1º); qualquer condômino poderá acionar o poder judiciário para convocar assembleia ordinária, de acordo com o Art. 1.350, §2º.
Assembleia Geral extraordinária	Compete ao síndico, via de regra, convocar as assembleias extraordinárias; diante do impedimento, ausência ou omissão do síndico, competirá ao subsíndico convocar a assembleia (se houver); qualquer condômino poderá tomar a iniciativa, contado com o apoio de $\frac{1}{4}$ dos condôminos, convocando a assembleia ordinária (Art. 1.355, do CC).

A assembleia dos condôminos representa a vontade dos proprietários, e as suas deliberações pelas assembleias vinculam todos os condôminos e possuidores, incluindo os ausentes; daí decorre a importância do instrumento de convocação, conferindo publicidade, e propiciando a participação de todos os interessados.

Deverá constar no instrumento de convocação da assembleia, a finalidade específica, isto é, quais os itens da pauta serão discutidos e deliberados na reunião, indicando as matérias com clareza e objetividade.

O edital de convocação deverá ser realizado em qualquer tipo de assembleia, seja ordinária, extraordinária, ou mesmo quando a assembleia é convocada por $\frac{1}{4}$ dos moradores.

A esse respeito, confira-se o seguinte entendimento do STJ:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. ASSEMBLEIA. CONVOCAÇÃO. DESPESAS. INCLUSÃO NA ORDEM DO DIA. ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA. DESNECESSIDADE. DELIBERAÇÃO.

RAÇÃO POR EXPRESSA PREVISÃO LEGAL. ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA. NECESSIDADE. 1. *Da convocação para a assembleia geral extraordinária deve constar a ordem do dia com a clara especificação dos assuntos a serem deliberados, tendo em vista que a sua pauta é variável e deve ser dada a conhecer aos condôminos a fim de que possam se preparar para discuti-la e votá-la ou ainda para que, entendendo irrelevante a matéria, deixem de comparecer.* 2. *Para a assembleia geral ordinária, já existe expressa previsão legal acerca de determinadas matérias a serem deliberadas, as quais estão dispensadas de constar da ordem do dia. Quanto às demais matérias, entretanto, o rigor com a divulgação e a clareza é igual ao da assembleia geral extraordinária.* 3. *Recurso especial parcialmente provido.* (REsp 654.496/RJ, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 05/11/2009, DJe 16/11/2009)

A importância da convocação é tão grande, que o Código Civil determina a nulidade das decisões da assembleia, se não todos os condôminos não forem convocados:

Art. 1.354 do CC.: A assembleia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.

A convenção de cada condomínio deverá especificar a forma como ocorrerá a convocação para assembleias (Art. 1.334, III do CC); sua inobservância poderá acarretar a nulidade das deliberações.

CONDOMÍNIO – AÇÃO ANULATÓRIA DE ASSEMBLEIA – PROCEDÊNCIA – ART. 1.354 DO CÓDIGO CIVIL – **FALTA DE CONVOCAÇÃO DE CONDÔMINIO PARA A A.G.O, NA QUAL ESTAVA EM PAUTA TEMA QUE CAUSARIA REFLEXOS NA RELAÇÃO JURÍDICA EXISTENTE ENTRE CONDÔMINOS E CONDOMÍNIO – NULIDADE EVIDENTE** – SENTENÇA MANTIDA. *Recurso dos autores não conhecido e apelação do réu improvida.* (TJ-SP 10169252720178260562 SP 1016925-27.2017.8.26.0562, Relator: Jayme Queiroz Lopes, Data de Julgamento: 17/05/2018, 36ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 17/05/2018)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO. CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLEIA EXTRAORDINÁRIA. AÇÃO ANULATÓRIA. TUTELA DE URGÊNCIA PARA SUSPENDER A REALIZAÇÃO DA ASSEMBLEIA. CONVOCAÇÃO QUE NÃO FOI FEITA POR 1/4 DOS CONDÔMINOS. EXEGESE DO ART. 1.355 DO CC E DA CONVENÇÃO CONDOMINIAL. ELEMENTOS QUE EVIDENCIEM A PROBABILIDADE DO DIREITO E O PERIGO DE DANO. ART. 300 DO NOVO CPC. *Réu que admite na minuta recursal que a convocação da assembleia extraordinária não foi assinada por, pelo*

menos, 1/4 dos condôminos. O fato de a assembleia pretender defender interesse dos moradores, proprietários ou não, diante dos alegados prejuízos causados pela administração do atual síndico não tem o condão de permitir a convocação de assembleia condominial extraordinária por menos de 1/4 dos condôminos. Presentes elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano, de rigor a concessão da tutela de urgência (art. 300 do novo CPC). Recurso desprovido. (TJ-SP 21345422820178260000 SP 2134542-28.2017.8.26.0000, Relator: Gilberto Leme, Data de Julgamento: 23/10/2017, 35ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 01/11/2017)

“AÇÃO DECLARATÓRIA - CONDOMÍNIO - ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA - CONVOCAÇÃO E REALIZAÇÃO - IRREGULARIDADE - INOBSERVÂNCIA DE NORMAS DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO - NULIDADE. - Evidenciando-se que a convocação e a realização da reunião geral ordinária do Edifício requerido foram irregularmente levadas a efeito, em detrimento a disposições contidas na Convenção de Condomínio, imperiosa se faz a manutenção do decisum que declarou a nulidade de tal ato. Recurso não provido. (TJMG - Apelação Cível 1.0024.11.057379-7/001, Relator (a): Des.(a) Nilo Lacerda, 12ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 04/12/2013, publicação da sumula em 13/12/2013)

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. ANULAÇÃO DE ASSEMBLEIA-GERAL EXTRAORDINÁRIA. PRESENÇA DE VÍCIOS. INEXISTÊNCIA DE COISA JULGADA. A FUNDAMENTAÇÃO DA DECISÃO, INCLUÍDAS AS RAZÕES DE DECIDIR, NÃO VINCULAM AS PARTES DO PROCESSO. PRECEDENTES. STJ. INOBSERVÂNCIA DA CONVENÇÃO QUANTO AOS REQUISITOS PARA CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLÉIA. IRREGULARIDADE DO QUÓRUM DE VOTAÇÃO. (...) **A votação da matéria levada a AGE está inquinada de nulidade, considerando que a mesma não obedeceu ao quórum fixado na convenção. Conhecimento e desprovidimento do recurso.** (TJ-RJ - APL: 00041089320148190061 RIO DE JANEIRO TERESOPOLIS 3 VARA CIVEL, Relator: ROGÉRIO DE OLIVEIRA SOUZA, Data de Julgamento: 25/04/2017, VIGÉSIMA SEGUNDA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 27/04/2017)

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DO ATO CONVOCATÓRIO DE AGE PARA DESTITUIÇÃO DO SINDICO. QUORUM CONVENCIONAL. O juiz removido, ainda que tenha colhido provas, desvincula-se do processo. Rejeição da preliminar. Ação declaratória de nulidade do ato convocatório de AGE deduzida pelo Síndico destituído em face do Condomínio Geral e dos ilegitimamente eleitos. Alegação de infração à lei e à convenção. **Prova dos autos que demonstra que não foi observado o prazo legal para a convocação das assembleias que**

culminaram com a destituição do autor do cargo de Síndico. Sentença que reconhece a ilegalidade na convocação e votação que destituiu o Síndico por não observar os prazos e demais requisitos legais e convencionais. Procedência do pedido, com anulação das assembleias impugnadas. Desprovisionamento dos recursos que perseguiram a reversão do julgado. Unânime. (TJ-RJ - APL: 00682000620148190021 RIO DE JANEIRO DUQUE DE CAXIAS 7 VARA CÍVEL, Relator: MARÍLIA DE CASTRO NEVES VIEIRA, Data de Julgamento: 06/07/2016, VIGÉSIMA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 12/07/2016)

Recomenda-se a adoção de protocolos de entrega, a fim de certificar o recebimento inequívoco do instrumento convocatório, por meio da adoção de livros de protocolo, ou carta com aviso de recebimento; deverá constar também uma descrição clara e objetiva dos itens que serão discutidos e deliberados bem como a finalidade além finalidade específica da assembleia.

Deve-se colher a assinatura do condômino, e a qual unidade autônoma pertence; quando for a hipótese de os condôminos convocarem a assembleia, estes deverão estar em dia com a sua respectiva cota condominial.

Não há previsão legal determinando um prazo mínimo entre a entrega da convocação e a realização da convenção; aqui deverá prevalecer o bom senso, entregando o instrumento convocatório com uma determinada antecedência, a fim de que o condômino possa se planejar com certa antecedência, para que possa comparecer.



6. ORDEM DOS TRABALHOS NA ASSEMBLEIA

Em síntese, os trabalhos que envolvem a realização de uma assembleia, seja instituição, ordinária, extraordinária ou especial, envolve as seguintes etapas, que deverão ser observadas, a fim de evitar-se futuros questionamentos perante o poder judiciário.

1. Preparativos
2. Assembleia propriamente dita;
3. Encerramento;

6.1 DOS PREPARATIVOS PARA A REALIZAÇÃO DA ASSEMBLEIA

6.1.1 DA CONVOCAÇÃO

O edital deverá especificar o dia, horário e local em que irá se realizar a assembleia, bem como o quórum da primeira e da segunda convocação:

- Na primeira convocação, as decisões tomadas por maioria de votos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais, salvo disposição expressa em contrário da convenção e quando for exigido *quórum* especial;

- Na segunda convocação, as decisões serão tomadas com qualquer número de presentes, salvo disposição expressa em contrário da convenção e quando for exigido *quórum* especial.
- Em síntese, deverá constar no edital os seguintes itens
- Data da realização
- Prazo mínimo de antecedência, caso haja previsão na convenção;
- Hora (1ª e 2ª convocação);
- Local em que se realizará a assembleia
- Itens da pauta;
 - Somente será deliberado o que constar como item na pauta
 - Os itens que não estão na pauta, não obrigam os demais
 - Para se exigido dos demais, é importante constar o item na pauta

6.1.2 DOS CONDÔMINOS APTOS A PARTICIPAR OU VOTAR EM ASSEMBLEIA

Vejamos o disposto na legislação:

Art. 1.335 do CC: São direitos do condômino: (...) III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

Porém, é preciso fazer uma distinção entre a participação e a votação nas assembleias; apesar de parte da doutrina tratar ambos como sinônimos, há distinção. Vejamos:

- Participar da assembleia: são aqueles que participam da assembleia
 - Não necessariamente terão direito a voto, conferido apenas aos condôminos;
 - Não há norma legal que regule a matéria, e poderá ser regulado pela convenção ou regimento interno de cada condomínio

- Poderá participar da assembleia, qualquer interessado nas deliberações;
- Poderá ser conferido o direito de uso de palavra, a critério da assembleia, se houver omissão da convenção.
- É comum, em algumas situações:
 - convidar advogados para prestar alguns esclarecimentos quando solicitado;
 - síndicos profissionais para, expor sua proposta, e prestar contas da sua gestão;
- Votar em assembleia: o Art. 1.335, III do CC que o condômino tem, de um lado, o direito de votar e de participar das assembleias
 - O vocábulo condômino, deverá ser interpretado restritivamente, ou seja, poderá votar aquele proprietário constante no instrumento público (escritura) e esteja adimplente com as suas referidas cotas condominiais.

6.1.3 PONTOS POLÊMICOS ACERCA DA VOTAÇÃO EM ASSEMBLEIA

A convenção poderão estabelecer outras restrições a participação ou voto não previstas no código Civil?

O Código Civil, ao dispor sobre a participação e o voto na assembleia, estabelece linhas gerais que deverão ser observadas pelo condomínio, na hora de elaborar a sua convenção e o regimento interno. Preservado o disposto no Código Civil, os condôminos poderão livremente estipular restrições a participação e voto nas assembleias.

A título de ilustração, a assembleia poderá limitar a participação do locatário.

O condômino inadimplente poderá participar da assembleia?

Trata-se de questão polêmica na doutrina e na jurisprudência. O direito conferido aos condôminos de poder participar nas deliberações coletivas, é de suma importância, por tratar-se de copropriedades, e suas delibe-

rações irão impactar todos os condôminos.

O legislador estipulou uma restrição ao direito de participação, conforme se verifica no já citado Art. 1.335 do CC. No entanto, em decorrência da eficácia horizontal dos direitos fundamentais em âmbito privado, recomenda-se aos condomínios que não vedem a participação do condômino em débito das assembleias.

Nesse mesmo sentido, defende Caio Mário:

Uma interpretação literal do inc. III do art. 1.335 nos levaria a sustentar que nem mesmo seria tolerada a sua presença na assembleia, ainda que não lhe fosse permitido votar, devendo dela ser retirado, se insistisse em permanecer. A vertente doutrinária que vai sendo mais acolhida é no sentido de que tal restrição colide com o princípio da preservação da dignidade humana, razão pela qual não se pode impedir a presença do condômino moroso, sendo-lhe apenas negado o direito de votar, nos assuntos em pauta. Também é evidente que não se poderá admitir que ele perturbe o desenvolvimento da assembleia, interferindo nos debates e nas votações, quando, então, deverá ser retirado do recinto, exercendo o presidente da reunião o seu poder de polícia²⁰⁸

O condômino inadimplente, poderá votar na assembleia?

A partir da leitura do Art. 1.335, III do CC, verifica-se uma restrição ao direito dos condôminos, pelo qual o condômino em débito não poderá votar.

Em alguns momentos, o condômino, mesmo em débito deverá participar da assembleia, e seu voto deverá ser computado regularmente, como se em débito não estivesse. É o caso, das deliberações que demandam a concordância unânime de todos os condôminos, nos casos da construção de um novo pavimento ou mudança de destinação das unidades

Art. 1.343 do CC.: *A construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos.*

Art. 1.351 do CC.: *(...); a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)*

208 PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**: 11. ed. rev., atual. e ampli. segundo a legislação vigente – Rio de Janeiro : Forense, 2017. P. 145 e 146

Porém, não há unanimidade, havendo posicionamento contrário²⁰⁹.

O condômino considerado nocivo e/ou abusivo poderá apresentar defesa na assembleia?

Elencou-se no artigo 1.337 as consequências ao condômino que manifeste comportamento nocivo, abusivo, ou seja, aquele que não cumpre, de forma reiterada, com os seus deveres perante o condomínio.

O direito de defesa, assegurado em âmbito constitucional, também se aplica à imposição de penalidade, e o Enunciado 92 do Conselho da Justiça Federal: dispõe nesse sentido:

Jornada de Direito Civil - Enunciado 92 As sanções do art. 1.337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo.

O direito de defesa deverá ser exercido plenamente pelo condômino em débito, sendo vedada apenas o direito ao voto, devendo ser registrado em ata síntese das alegações.

O condômino que é proprietário de diversas unidades autônomas de um condomínio edilício, mas está inadimplente em relação a alguma delas, tem direito a participação e voto em assembleia?

Muito embora esteja em débito com relação à algumas unidades, vedar a participação do proprietário que está adimplente com relação as demais desvirtuaria a natureza propter rem da obrigação condominial, recaindo sob a pessoa, e não sobre a coisa. Nesse sentido o STJ julgou:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. ASSEMBLÉIA. DIREITO DE PARTICIPAÇÃO E VOTO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. CONDÔMINO QUE É PROPRIETÁRIO DE DIVERSAS UNIDADES. INADIMPLENTO EM RELAÇÃO A UMA DELAS. DIREITO DE VOTO QUE PREVALECE EM RELAÇÃO ÀS OUTRAS UNIDADES. ARTIGO ANALISADO: 1.335, III, DO CC/02. (...) 2. Cinge-se a controvérsia a definir se o condômino que é proprietário de diversas unidades autônomas de um condomínio edilício, mas está inadimplente em relação a alguma delas, tem direito a partici-

209 GOMES, Fábio Barletta. GOMES, Daniele Barletta. **Gestão condominial eficiente**: um guia completo para que o síndico possa administrar o condomínio de forma eficaz – aspectos legais e práticos. Rio de Janeiro. Lumen Juris. 2018. p. 230.

pação e voto em assembleia. (...) 4. A unidade isolada constitui elemento primário da formação do condomínio edilício, e se sujeita a direitos e deveres, que devem ser entendidos como inerentes a cada unidade, o que é corroborado pela natureza propter rem da obrigação condominial. 5. Estando a obrigação de pagar a taxa condominial vinculada não à pessoa do condômino, mas à unidade autônoma, também o dever de quitação e a penalidade advinda do seu descumprimento estão relacionados a cada unidade. 6. O fato de um condômino ser proprietário de mais de uma unidade autônoma em nada altera a relação entre unidade isolada e condomínio. 7. Se o condômino está quite em relação a alguma unidade, não pode ter seu direito de participação e voto - em relação àquela unidade - tolhido. (REsp 1375160/SC, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/10/2013, DJe 07/10/2013)

O condômino poderá investir outra pessoa com poderes para representá-lo na assembleia?

Segundo o Art. 654 do CC todas as pessoas capazes são aptas para dar procuração mediante instrumento particular, que terá validade desde que tenha a assinatura daquele que pretende outorgar poderes. Trata-se de procuração outorgada pelo proprietário-condômino, de forma escrita, incumbindo terceira pratique atos em seu nome, contendo poderes específicos para participar e deliberar na assembleia,

Vejamos:

Art. 654 do CC: Todas as pessoas capazes são aptas para dar procuração mediante instrumento particular, que valerá desde que tenha a assinatura do outorgante.

§ 1º O instrumento particular deve conter a indicação do lugar onde foi passado, a qualificação do outorgante e do outorgado, a data e o objetivo da outorga com a designação e a extensão dos poderes conferidos.

§ 2º O terceiro com quem o mandatário tratar poderá exigir que a procuração traga a firma reconhecida.

A convenção poderá exigir, para que a procuração gere efeitos, que a procuração tenha firma reconhecida (art. 654, § 2.º, do CC); em outras palavras, esse reconhecimento de firma é requisito para que o mandato tenha efeitos contra todos (*erga omnes*).

Ilustrando, o STJ já entendeu que o reconhecimento de firma é essencial para o exercício de poderes especiais no mandato:

DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. ASSEMBLÉIA GERAL. ANULAÇÃO. VÍCIO APONTADO. PROCURAÇÕES OUTORGADAS AO SÍNDICO. IRREGULARIDADE. INEXISTÊNCIA DE FIRMA RECONHECIDA. LEGITIMIDADE ATIVA DOS CONDÔMINOS. LEGITIMIDADE PASSIVA DO CONDOMÍNIO. RATIFICAÇÃO DOS PODERES. IMPOSSIBILIDADE. EXTEMPORANEIDADE. ART. 1.296, CC. RECURSO DESACOLHIDO. I - *Em se tratando de anulação de assembleia geral de condomínio, por ter sido instalada como procurações sem reconhecimento de firma, inviolável a pretendida ratificação após seu encerramento e somente depois da sentença proferida na competente ação judicial instaurada.* II - *Os condôminos têm legitimidade e interesse para pleitear a anulação de assembleia geral do condomínio, se irregularmente foram iniciados os trabalhos da reunião, sendo parte passiva legítima o condomínio, por ser ele o que vai sofrer os efeitos da sentença de procedência.* (REsp 112.185/RJ, Rel. Ministro SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA, QUARTA TURMA, julgado em 12/05/1998, DJ 08/09/1998, p. 67)

Não havendo vedação na Convenção do condomínio, o terceiro que irá receber a procuração poderá ser o locatário, conjugue, filhos, devendo observar sempre os limites da procuração. Por isso, a procuração deverá ser elaborada sempre de forma escrita, a fim de resguardar juridicamente todos os condôminos e o síndico.

O síndico pode votar nas assembleias condominiais?

Se o síndico for condômino poderá discutir e votar todas as matérias constantes da ordem do dia, salvo aquelas relacionadas às suas contas e administração, se assim dispuser a Convenção do Condomínio. Do contrário, o síndico poderá participar e votar de qualquer assunto colocado em pauta.

É possível a ratificação posterior da assembleia?

Diante da ausência de *quórum*, alguns síndicos tem adotado uma figura inexistente juridicamente: ratificação posterior da assembleia. Havia uma discussão doutrinária e jurisprudencial acerca do tema. Porém, hoje, o assunto encontra pacificado pelo STJ, que não admite a figura da ratificação posterior. Vejamos:

Informativo nº 0410 CONDOMÍNIO. ASSEMBLÉIA GERAL. QUORUM. SUPRIMENTO. A Turma negou provimento ao recurso ao entendimento de que em assembleia geral de condomínio, o quórum qualificado para a aprovação de obras a serem realizadas em partes comuns do condomínio depende da aprovação de dois terços dos condôminos conforme o art. 1.342 do CC/2002, ***não se admitindo ratificação posterior de ata para suprir eventual falta de quó-***

rum por ocasião da assembleia que deliberou sobre as obras. (...). Precedente citado: REsp 844.778-SP, DJ 26/3/2007. REsp 1.120.140-MG, Rel. Min. Masami Uyeda, julgado em 6/10/2009.

6.2 DA ASSEMBLEIA PROPRIAMENTE DITA

Após preenchidos todos os requisitos decorrentes da convocação, chegamos à um momento de suma importância: a realização da assembleia propriamente dita.

Um dos primeiros atos da assembleia é a escolha de um presidente e um secretário, que irão compor a mesa, sendo os responsáveis pela presidência da assembleia no registro fidedigno dos trabalhos e deliberações.

• Presidente

- Trata-se da pessoa que irá presidir a assembleia.
- Normalmente, quem preside é o síndico, mas poderá ser outra pessoa;
- Não há necessidade de o presidente da assembleia ser condômino, exceto se houver impedimento em convenção;
- Muito embora não haja estipulação na norma, recomenda-se que o presidente tenha conhecimento da Convenção, do Regimento Interno e das deposições do Código Civil;
- O presidente, deverá uma postura democrática, isto é, garantindo e assegurando a participação de todos os condôminos;
- Em algumas situações, o presidente deverá ter voz ativa e ao mesmo tempo jogo de cintura, para evitar tumultos e desentendimentos entre os condôminos;

• Secretário

- Essa atribuição é exercida por pessoa indicada pelo síndico para elaborar a ata, na qual será reduzido as deliberações a termo
- Pode ser pessoa estranha ao condomínio;

- Não há necessidade de o secretário da assembleia ser condômino, exceto se houver impedimento em convenção;

Após ser escolhido, o presidente da mesa irá conduzir os trabalhos da assembleia, devendo sempre observar os preceitos legais e o disposto na convenção.

Um passo importante, que competirá ao presidente da assembleia é a verificação das pessoas presentes, e das suas respectivas quotas, para dar início aos trabalhos.

De acordo com o Código Civil, as deliberações da assembleia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria dos votos presentes, que representem pelo menos metade das frações ideais, salvo disposição em contrário da convenção e quando for exigido *quórum* especial. Vejamos:

Art. 1.352 do CC: Salvo quando exigido quórum especial, as deliberações da assembleia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais.

Parágrafo único. Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio.

Por sua vez, na segunda convocação a assembleia realiza-se com os condôminos presentes, cujo votos serão tomadas por maioria, salvo necessidade de *quórum* especial em razão da matéria. Eis o disposto na legislação:

Art. 1.353 do CC: Em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quórum especial.

Verificará também se algum dos presentes não está em dia com a sua cota condominial; caso algum condômino esteja em débito, conforme já tivemos a oportunidade de defender, poderá participar da assembleia, porém sem direito a voto.

Superado essa etapa o presidente deverá efetuar a leitura da ordem do dia, sem efetuar inclusões de outros tópicos, que surjam na hora, a fim de evitar futuros questionamentos perante o poder judiciário.

Em ato contínuo, irá passar a lista de presentes, contendo o nome do condômino, o número da unidade, e caso haja, todas as procurações, fazendo com que esse se identifique na lista de presença.

6.3 DOS DEBATES

A condução dos debates demandará ser pautada na livre participação dos condôminos, a fim de possibilitar a uma gestão democrática do condomínio. Aliás, o instituto da assembleia, como vimos, tem origem justamente na democracia grega, e deverá preservar a participação de todos os condôminos.

Como já abordado, algumas pessoas poderão participar da assembleia, sem direito ao voto, que será conferido apenas aos condôminos, a fim de esclarecer alguma questão ou situação perante esse órgão máximo de gestão condominial. Diante desses casos, deverá ser conferido a oportunidade de fala, pelo tempo expresso na convenção, em sendo omissa, deverá ser oportunizado um prazo razoável, a fim de que possa expor suas ideias de forma clara.

Com relação ao tempo de fala que cada um dos condôminos queria, não há no Código Civil um tempo mínimo; a luz do caso concreto, deverá ser assegurado um tempo razoável e proporcional ao tema e a importância, e ainda, conferindo o direito de participação a todos os presentes;

Quando não há disposição legal, é comum convencionar no começo da assembleia; o condomínio poderá legislar sobre o tema, porém, é comum por vezes algum condômino se sentir prejudicado pela estrita observância das normas regimentais; nesse caso, deve-se atentar ao princípio da razoabilidade e ao princípio da proporcionalidade a fim de solucionar a questão.

Pelo fato da natureza do condomínio se caracterizar como sendo uma copropriedade (partes da coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma de suas partes), todos os coproprietários são sujeitos de direitos e obrigações, reciprocamente, conforme amplamente explorado ao longo dessa obra.

Diante de um conflito entre moradores, deverá ficar claro o interesse da coletividade, e não o interesse do particular, seja ele morador ou mesmo o próprio síndico; daí decorre a importância do respeito mútuo; lembre-se, seu direito termina quando começa o da outra pessoa!

A pauta da assembleia é o guia do presidente. Ao conduzir os trabalhos e as discussões, os temas deverão girar em torno daquele tema em específico, a fim de evitar assuntos esparsos ou mesmo debates não previstos

inicialmente. Evite usar, por exemplo, no edital de convocação da assembleia o termo “assuntos gerais”, pois ele é aberto, e carece de objetividade quanto a sua extensão.

Lembre-se: Tanto o síndico quanto os condôminos dispõem de outros meios para entrar em contato com outros condôminos e proprietários; a assembleia será voltada para a deliberação dos pontos previstos no edital convocatório. Caberá ao presidente da assembleia manter a ordem, e a observância da pauta.

São deveres dos condôminos:

Art. 1.336 do CC: São deveres do condômino: (...) 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.

Brigas, acusações, interrupções, devem ser evitadas, devendo o presidente coibir de forma enérgica tais atitudes, inclusive punindo o condômino que assim agir com multa previstas nos atos normativos do condomínio, ou em alguns casos mais graves, com a retirada do recinto.

6.4 DOS PROCEDIMENTOS DE REGISTRO DA ASSEMBLEIA

6.4.1 ATA

Por meio da confecção da ata, tem-se um registro escrito de fatos ou ocorrências e resoluções tomadas em assembleia condominial.

Na redação da Ata da Assembleia, deverá ser usada a linguagem formal, procurando redigir um texto claro e objetivo, no qual outras pessoas poderão ler; esse documento possui valor jurídico, pois, por ser um registro escrito das deliberações, poderá ser utilizado eventualmente em um processo judicial.

Serve como um registro histórico, possibilitando aos condôminos e ao síndico, verificarem deliberações tomadas no passado acerca dos mais variados temas, preservando a ordem dos acontecimentos.

A ata é elaborada pelo secretário ou pela administradora (se houver); nela deverá constar a qualificação completa do condomínio, contendo o nome do condomínio, seu endereço, CNPJ (se houver), a data e o local de sua

realização, a hora de início da assembleia; deverá ser especificado o quórum presente, seja em primeira ou segunda convocação e em, seguida os assuntos nela tratados e discutidos (conforme edital de convocação);

Deverão ser pontuados e especificados todos os itens discutidos e em especial, as discussões e deliberações. Sobre o tema a doutrina leciona:

Em geral, a ata deve mencionar, com precisão e detalhes, todos os fatos verificados na assembleia geral, como retrato fiel das discussões, votações, declarações de voto, dissidências e protestos feitos oralmente pelos presentes. Essa forma complexa, contudo, pode implicar demora na conclusão e conferência do texto, além de gerar potenciais conflitos relativamente aos termos empregados. Para agilidade dos trabalhos e preservação de todos os interesses envolvidos, admite a lei seja a ata lavrada na forma sumária (art. 130, § 1º). Nesse caso, contudo, os documentos, propostas, declarações de voto, dissidências ou protestos apresentados por escrito, na assembleia, devem ser numerados e autenticados pela mesa (e por qualquer acionista que o solicitar) e ficarão arquivados na companhia. Além disso, se o acionista interessado pedir, a mesa deve autenticar a cópia do instrumento apresentado, para prova do respectivo protocolamento. Da ata, então, constará apenas a notícia genérica de tais ocorrências, identificando-se nela o número do instrumento correspondente.²¹⁰

É importante consignar que determinadas matérias somente poderão ser submetidas à deliberação o *quórum* respectivo, que deverá ser observado, pois é norma legal, que impõe a sua observância.

Caso algum condômino faça a o requerimento, seu posicionamento/voto poderá constar em ata; em alguns casos, o condômino poderá ditar o seu voto para o secretário.

Encerrado os trabalhos da assembleia, o presidente e o secretário irão assinar a ata.

Muito embora o condomínio não se assemelhe à sociedade empresarial por ações alguns dispositivos da Lei nº 6.404/1976 (Lei das Sociedades por Ações) são interessantes para o estudo do tema. Vejamos:

Art. da Lei nº 6.404/1976: 130. Dos trabalhos e deliberações da assembleia será lavrada, em livro próprio, ata assinada pelos membros da mesa e pelos acionistas presentes. Para validade da ata é suficiente a assinatura de quantos bastem para constituir a maioria

necessária para as deliberações tomadas na assembleia. Da ata tirar-se-ão certidões ou cópias autênticas para os fins legais.

§ 1º A ata poderá ser lavrada na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, e conter a transcrição apenas das deliberações tomadas, desde que:

a) os documentos ou propostas submetidos à assembleia, assim como as declarações de voto ou dissidência, referidos na ata, sejam numerados seguidamente, autenticados pela mesa e por qualquer acionista que o solicitar, e arquivados na companhia;

b) a mesa, a pedido de acionista interessado, autentique exemplar ou cópia de proposta, declaração de voto ou dissidência, ou protesto apresentado.

§ 2º A assembleia-geral da companhia aberta pode autorizar a publicação de ata com omissão das assinaturas dos acionistas.

§ 3º Se a ata não for lavrada na forma permitida pelo § 1º, poderá ser publicado apenas o seu extrato, com o sumário dos fatos ocorridos e a transcrição das deliberações tomadas.

Deverão ser relatados pelo secretário, deverão guardar conexão com a realidade dos fatos; inserir declaração diversa da prestada em assembleia é, no plano dos negócios jurídicos, uma forma de simulação (art. 167, § 1º do CC), e, portanto causa de nulidade; o fato ainda é considerado crime, punido com reclusão de até cinco anos e multa.

Art. 299 do CP: - Omitir, em documento público ou particular, declaração que dele devia constar, ou nele inserir ou fazer inserir declaração falsa ou diversa da que devia ser escrita, com o fim de prejudicar direito, criar obrigação ou alterar a verdade sobre fato juridicamente relevante:

Pena - reclusão, de um a cinco anos, e multa, se o documento é público, e reclusão de um a três anos, e multa, se o documento é particular.

A esse respeito, decidiu o STJ:

(...) 3. Consoante jurisprudência desta Corte, “O documento para fins de falsidade ideológica deve ser uma peça que tenha possibilidade de produzir prova de um determinado fato, sem necessidade de outras verificações, valendo como tal por si mesma” (RHC 19.710/SP, Rel. Ministra JANE SILVA (DESEMBARGADORA CONVOCADA DO TJ/MG), SEXTA TURMA, julgado em 28/8/2008, DJe 15/9/2008).

4. No caso em apreço, a ata de reunião falsa indicada pela denúncia constitui, de per si, prova da materialidade do delito, pois, de acordo com o art. 299, caput, do Código Penal, o delito de falsidade ideológica “pressupõe o elemento subjetivo consistente no especial fim de agir para ‘prejudicar

direito, criar obrigação ou alterar a verdade sobre fato juridicamente relevante, cuja caracterização reclama um mínimo de potencialidade lesiva” (REsp 519.969/RJ, Rel. Ministro HAMILTON CARVALHIDO, SEXTA TURMA, julgado em 23/8/2005, DJe 22/9/2008). (...) (RHC 89.541/SP, Rel. Ministro RIBEIRO DANTAS, QUINTA TURMA, julgado em 12/12/2017, DJe 19/12/2017)

6.4.2 DO REGISTRO DA ATA EM CARTÓRIO

Uma questão muito frequente gira em torno da necessidade de se promover a o registro em cartório da ata da assembleia, conferindo autenticidade ao documento e publicidade das deliberações.

Independentemente do registro, é preciso consignar que as deliberações da assembleia têm plena aplicabilidade no âmbito interno do condomínio, mesmo que não esteja registrado; a averbação confere autenticidade, publicidade e principalmente, oponibilidade contra terceiros, estranhos às relações condominiais. Nesse sentido, o STJ já julgou:

CONDOMÍNIO. QUOTAS CONDOMINIAIS. CONVENÇÃO. AVERBAÇÃO. O condômino sujeita-se ao decidido na assembleia que alterou a convenção, ainda que tais alterações não tenham sido levadas ao registro de imóveis. Art. 9º, §§ 1º e 2º, da Lei 4.591/64. Recurso não conhecido. (REsp 285.739/SP, Rel. Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, QUARTA TURMA, julgado em 07/05/2002, DJ 01/07/2002, p. 344)

A escrituração da ata em tabelionato de notas não é prevista no Código Civil, ou na Lei 4.591/1964; porém, a convenção poderá estabelecer essa obrigatoriedade, na qual assim deverá ser feito.

Não resta claro de quem é a responsabilidade de promover o registro, se do presidente, do secretário, de ambos ou do síndico; para nós, considerado o disposto no Código Civil, acerca das atribuições do síndico em representar o condomínio em juízo ou fora dele (Art. 1.348, II do CC), o disposto no Código de Processo Civil (Art. 75, XI do CPC), e na Lei de Registros Públicos (**LEI Nº 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973**), **que prevê:**

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação: Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004) (...) § 10. Entendem-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos, mas, também, seus eventuais ocupantes; o condomínio geral, de que tratam

os arts. 1.314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos e o condomínio edilício, de que tratam os arts. 1.331 e seguintes do Código Civil, será representado, conforme o caso, pelo síndico ou pela Comissão de Representantes. (Incluído pela Lei nº 10.931, de 2004)

6.4.3 QUESTÕES FREQUENTES SOBRE A ATA

O síndico tem o dever de distribuir a ata da assembleia?

Parcela da doutrina, entende que o disposto no artigo subsequente prevê a obrigatoriedade da distribuição da ata, sustentando que tal disposição não foi revogada pelo Código Civil de 2002

Art. 24. Da Lei 4.591/1964: (...) § 2º O síndico, nos oito dias subsequentes à assembleia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, o rateio das despesas, e promoverá a arrecadação, tudo na forma que a Convenção previr.

Veja-se: a Lei 4.591/1964 estabelece tão somente o dever do síndico em comunicar as deliberações da assembleia aos demais condôminos, nos oito dias subsequentes à realização da assembleia, e não a distribuição da ata.. Trata-se de um dever que confere uma maior transparência as deliberações, possibilitando aos que não puderam comparecer à assembleia, tomarem o conhecimento e caso desejarem, procurar o síndico com o objetivo de obter uma cópia integral da ata.

Muito embora o Código Civil não disponha expressamente acerca do tema, consideramos que não houve a revogação tácita do dispositivo, quando a lei nova regula inteiramente matéria tratada pela lei anterior, ainda que tacitamente.

Impõe-se ao síndico, o dever de elaborar uma minuta simplificada das deliberações; a Lei 4.591/1964 não estabelece a forma que se dará a comunicação; com isso, abre-se espaço para que a Convenção e Regimento Interno regulem a matéria. Porém recomendamos que a minuta simplificada da Assembleia do Condomínio deva ser afixada em locais de grande circulação de pessoas, como portaria elevadores, e em alguns casos, poderá ser enviado carta com Aviso de Recebimento – AR, ou mesmo comunicação pelas redes sociais. Porém, deverá verificar na Convenção a for

Trata-se em verdade de comunicação das deliberações da assembleia, não devendo ser confundido com a convocação para a assembleia, na

qual todos deverão ser convocados a dela participar, sob pena de nulidade, conforme o teor do Art. 1.354 do CC.

Nesse último caso, recomenda-se a adoção de protocolos de entrega, a fim de certificar o recebimento inequívoco do instrumento convocatório, por meio da adoção de livros de protocolo, ou carta com aviso de recebimento.

Quem poderá ter acesso a ata da deliberação?

Se a ata estiver registrada em cartório, ela é pública, e, portanto, todos, indistintamente, que se dirigirem até o tabelionato poderão ter acesso às suas deliberações;

Se a ata não for registrada, competirá ao síndico a guarda da ata; nesse caso, o acesso é conferido apenas aos condôminos, podendo solicitar uma cópia junto ao síndico, às suas expensas.

Recomenda-se fazer um requerimento por escrito direcionado ao síndico, para que este designe dia e hora em que o condômino poderá ter acesso aos registros.

O síndico poderá se recusar conceder acesso à ata da assembleia aos condôminos e/ou moradores?

Não. Esse é um direito inerente a propriedade, e o livro ata é do condomínio, e não do síndico; caso o síndico se recuse entregar o livro, sugerimos a entrega de uma notificação, seja judicial ou extrajudicial para que designe dia e hora para acesso ao documento solicitado. Se o síndico permanecer inerte, ou se recusar a oferecer cópia da ata, poderá ser ajuizada uma ação perante o poder judiciário.

Se a ata estiver registrada em cartório, ela é pública, e, portanto, todos, indistintamente, que se dirigirem até o tabelionato poderão ter acesso às suas deliberações;

Conforme o caso, poderá ser manejado uma ação para exibição de documentos, ou por meio da ação autônoma de produção antecipada da prova (artigos 381 e 382 do CPC/2015), ou, ainda, a formulação de idêntica providência por meio da exibição incidental no curso de ação autônoma (artigos 396 a 404 do CPC/2015).

Terceiros poderão ter acesso à ata da assembleia?

Se a ata estiver registrada em cartório, ela é pública, e, portanto, todos, indistintamente, que se dirigirem até o tabelionato poderão ter acesso às suas deliberações;

Se a ata não estiver registrada, o pedido de acesso deverá ser fundamentado, expondo os motivos pelo qual terceiro estranho à relação condominial terá acesso aos registros da deliberação;

O síndico irá analisar o requerimento, e havendo conveniência e oportunidade poderá conceder ou mesmo recusar-se a conferir acesso à terceiro. De igual forma, aconselha-se ao síndico que fundamente a sua deliberação.

Caso o terceiro persista em ter acesso, poderá expor suas razões perante o poder judiciário, que irá apreciar o pedido.

É possível o registro da assembleia em vídeo?

Partindo da premissa de que tecnologia é um instrumento²¹¹ colocado à disposição do homem, cada nova tecnologia que surge afeta o nosso comportamento, na medida em que fazemos uso desta ferramenta para moldar o mundo e depois, esse mundo já modificado, nos molda.

De igual modo, a internet amplifica a nossa natureza, e também nossas ações; se antes nossas ações eram restritas a um círculo limitado de pessoas, compostas em sua maioria por amigos e familiares, hoje, graças as Redes Sociais, nossas ações tomam uma dimensão cada vez maiores. Esta profunda transformação na vida social, traz consigo uma mudança, paulatina nos institutos e práticas jurídicas, que devem se adequar e responder a demanda que emana da sociedade. Diante desta perspectiva, alguns condomínios tem feito o registro dos debates e deliberações em vídeo, inclusive com a transmissão, ao vivo, pela internet e redes sociais.

Nesse caso, questiona-se a validade desse registro, e se este substituiria a lavratura da ata.

Para nós, entendemos como plenamente válida a iniciativa de registrar a assembleia, a fim de conferir uma maior transparência. O registro em vídeo possibilita inclusive a visualização dos presentes, a ordem dos debates, o quórum, e em alguns casos, facilitando a defesa ou mesmo questionamentos perante o poder judiciário.

No entanto, entendemos que a melhor forma de conferir eficácia contra terceiros continua a ser por meio do registro público posterior da ata da assembleia; assim, o registro em vídeo da assembleia deverá ser feito em conjunto com lavratura da ata.



7. DOS PROCEDIMENTOS DE VOTAÇÃO E PARTICIPAÇÃO DAS ASSEMBLEIAS

Tivemos a oportunidade de analisar os aptos a votar em assembleia, quais sejam, todos os condôminos adimplentes (Art. 1.335, III do CC). No entanto, remanesce alguns pontos importantes, tanto legais, quanto práticos com relação ao procedimento de votação, como a ordem dos debates, a possibilidade de manifestação verbal, por escrito, revogação do voto.

- Manifestação verbal
- Manifestação por escrito
- Possibilidade de revogação do voto

7.1 DA MANIFESTAÇÃO VERBAL

Essa é, via de regra, a forma principal com que se manifestam os condôminos perante uma assembleia.

A ordem dos debates deverá primar pela objetividade conferindo à um maior número de condôminos a possibilidade de fala. Para isso, recomendamos a adoção dos seguintes procedimentos:

- Muito embora não se possa estabelecer o conteúdo da fala de ou-

trem, ater-se a pauta é um excelente caminho para que as assembleias não discutam outros pontos não previstos na convocação;

- Fixar um tempo para cada ponto, da pauta;
- Pré-determinar o tempo da fala;
- Evitar pontuações prolixas, que já tenha sido exposta por outro condômino;
- Dar preferência a manifestações propositivas e encaminhativas;
- Crie um ambiente colaborativo;
- Deve-se prezar pelo respeito e compreensão mútuos, reprimindo, e em casos mais graves, punido o condômino que ofenda os demais.

7.2 DA MANIFESTAÇÃO POR ESCRITO

Em casos excepcionais, o voto poderá ser manifestado pelo condômino, por escrito, desde que não haja impedimento na convenção.

Normalmente, quando o condômino apresenta uma manifestação acerca de determinado tema, será representado na assembleia por outra pessoa, o seu procurador, que deverá fazer a leitura, do voto, conforme conferido pelo condômino.

O direito ao voto do condômino não deve ser confundido com um ato personalíssimo, pois é ligada a coisa, isto é, a fração ideal de cada condômino, representando o interesse jurídico do proprietário em assembleia, possuindo nítida natureza contratual conforme precedentes do STJ (REsp nº 1.458.404-RS e REsp nº 1.169.865-DF).

Isso é possível, pois, o instrumento convocatório deverá indicar os pontos que serão apreciados em assembleia; se for conferido o direito do condômino em se fazer presente, mediante outrem que irá atuar em seu nome, não há lógica em vedar a possibilidade manifestação por escrito.

Quando o voto for apresentado por escrito, deverá constar os seguintes itens:

- Qualificação completa do condômino, indiciando especialmente a unidade a que pertence;
- Indicar o dia em que realizar-se-á a assembleia;
- Indicar os pontos da pauta, e a sua deliberação sobre cada um dele;
- Se o condômino quiser fazer alguma ponderação ou observação, ater-se, de igual forma, a objetividade
- Indicar se houver a previsão na convenção do condomínio.

Por sua vez, quando o voto for apresentado por escrito, aconselhamos que o presidente da assembleia anexe esse documento junto a ata.

7.3 POSSIBILIDADE DE REVOGAÇÃO

Quando o voto for proferido oralmente, o condômino poderá revogá-lo, desde que o faça na mesma assembleia, e, preferencialmente, apresentando suas razões que o levaram a modificar seu posicionamento anterior.

Por sua vez, quando o voto for apresentado por escrito à assembleia, o mandante deverá notificar o mandatário da revogação, fazendo uso de instrumentos eficazes para dar notícia da revogação perante terceiros, e em especial, que a revogação seja realizada na mesma assembleia, sob pena de ineficácia da revogação.

7.4 OUTROS ASPECTOS IMPORTANTES DA ASSEMBLEIA

7.4.1 DA ASSEMBLEIA VIRTUAL

Em 2008 a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, permitiu a transmissão das assembleias-gerais de companhias abertas pela internet, bem como o uso de procuração eletrônica por parte dos acionistas, o que lhes permite participar de tais conclaves societários à distância, acompanhando a atuação de seu procurador.

Em decisão colegiada no âmbito do Processo nº RJ-2010-12738, a CVM considerou regular a adoção de sistemas eletrônicos que permitam a

participação remota de investidores em assembleias gerais de fundos dos quais sejam cotistas.

Seu uso foi posteriormente regulamentado pela conversão da Medida Provisória nº 517, de 2010, na **Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011**, alterando a **Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976**, que dispõe sobre as Sociedades por Ações:

***Art. 121.DA LEI DAS S/A.** A assembleia-geral, convocada e instalada de acordo com a lei e o estatuto, tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento.*

Parágrafo único. Nas companhias abertas, o acionista poderá participar e votar a distância em assembleia geral, nos termos da regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários. (Incluído pela Lei nº 12.431, de 2011).

Com esse entendimento, ficou definido que uma “Assembleia On-line” é aquela que funciona por meio de voto por procuração eletrônica específica para cada acionista/cotista. Esta procuração é confeccionada de acordo com a intenção de voto do usuário e com poderes específicos e limitados para o voto na respectiva Assembleia.

O acionista/cotista possui um prazo para votar que, em geral, é da data de publicação do edital de convocação até um dia antes da Assembleia. Esse período pode variar de acordo com a política interna e com o estatuto social/regulamento de cada companhia ou fundo.

Muito embora tenha aplicação nas companhias de capital aberta, abriu-se a possibilidade de usar, em algumas situações, e tem sido usado nos condomínios.

Guardada as devidas diferenças, no condomínio, tem se adotado um a forma híbrida de realização das assembleias na qual, apenas é transferido para o ambiente virtual a votação acerca de determinados temas, desburocratizado o procedimento para o condômino.

Não há regulamentação do uso em condomínios, e por este motivo, tem gerado grande polêmica, pois não tem formato definido, e, conseqüentemente não há uma segurança jurídica, porém, a forma como se realizará a assembleia é definida pela convenção, de acordo com o Art. 1.350, *caput* do CC.

Como se verifica a partir da redação do Art. 1.350 do CC caberá a convenção definir a maneira de como se realizará a assembleia, podendo

realizar-se, inclusive, por meio virtual.

Trata-se da aplicação do princípio da legalidade no âmbito das relações privadas, pelo qual é permitido aos particulares fazer tudo o que a lei não proíbe. Vigora-se neste âmbito o princípio da autonomia da vontade. Porém, esse princípio deve ser ponderado com o princípio da dignidade humana, tendo em vista a aplicação horizontal dos direitos fundamentais às relações privadas.

Havendo previsão em convenção, deverá ser regulamentado qual o formato será utilizado pelo condomínio. Alguns formatos estão disponíveis no mercado. Citamos alguns a título de ilustração, porém, cada condomínio deverá verificar as suas demandas e demandas, contratando um serviço que se adeque as suas necessidades. Vamos a eles:

- Pesquisa eletrônica referendada em assembleia presencial
- Algumas assembleias virtuais colocam em pauta apenas questões que não são polêmicas
- Computo de voto antecipado on-line
- Há sistemas no mercado que oferecem salas de bate papo prévias com síndico, e após deliberação do tema e exame de documentos disponíveis. Esse sistema é usado pelo condomínio, em especial no levantamento de preços, prestadores de serviços e análise de contratos; após esse procedimento, vota-se. As declarações deverão ser reduzidas a termos, e registradas.

O uso de um bom sistema virtual, que conte com a possibilidade de votação por meio de certificados digital, garante a segurança e, caso seja necessário, a adoção de procedimentos de verificação de autenticidade, garantido que a prática de determinado ato emana do condômino.

A assembleia virtual aplicada aos condomínios, visa otimizar a participação de todos, evitando brigas, confusões e discussões excessivas, servindo, assim como mais um instrumento de gestão colocado à disposição do síndico, que deverá acompanhar as votações, e dele será o moderador.

A forma híbrida com que tem sido aplicado o uso da assembleia virtual tem conferido uma maior participação dos condôminos, pois onde quer

que esteja, tendo acesso ao sistema, poderá votar, apresentar proposições, inclusive, sem a limitação de horário, desde que, dentro do prazo estipulado na convenção.

Alguns problemas poderão surgir a partir da adoção do sistema virtual de votação; o principal giro em torno da questão do acesso.

Deve ser oferecido um treinamento a todos os condôminos, sobre o uso da plataforma, a fim de garantir a sua participação; o acesso ao sistema deverá ser garantido a todos os condôminos, mesmo aqueles que não possuem acesso à internet e são condôminos; como exemplo, podemos citar as pessoas idosas, que em virtude da verdadeira revolução promovida pela internet, podem ter dificuldades em acessar e acompanhar as discussões, restringindo sua participação.

7.4.2 DA ASSEMBLEIA PERMANENTE OU EM ABERTO

Vem sendo adotado pelos condomínios, quando a assembleia estiver em horário avançado, ou há a necessidade de uma resposta ou consulta técnica, o presidente decidirá pela sua continuidade, designando uma data para a realização da assembleia de “fechamento”.

Ao contrário do sugere a designação, a assembleia não fica permanentemente aberta; ao revés, havendo aprovação dos condôminos, será designado dia, hora e local para a continuação dos trabalhos; o presidente irá fazer a lavratura da ata, e declarará encerrado os trabalhos do dia, convocando todos os presentes.

A assembleia permanente não visa suprir a falta de quórum, e com isso, veda-se a ratificação posterior da convenção. Nesse sentido, o STJ decidiu:

RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA - JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE - POSSIBILIDADE - CERCEAMENTO DO DIREITO DE DEFESA - NÃO-OCORRÊNCIA, NA ESPÉCIE - ASSEMBLÉIA - INSUFICIÊNCIA DE QUORUM - RATIFICAÇÃO POSTERIOR - IMPOSSIBILIDADE - NECESSIDADE DA COLHEITA DE VOTOS NAS REUNIÕES CONGREGACIONAIS - RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO. 1. (...) 2. (...)3. A assembleia, na qualidade de órgão deliberativo, é o palco onde, sob os influxos dos argumentos e dos contra-argumentos, pode-se chegar ao voto que melhor reflita a vontade dos condôminos e, portanto, não é de admitir-se a ratificação posterior para

completar quórum eventualmente não verificado na sua realização.4. Recurso especial improvido. (REsp 1120140/MG, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/10/2009, DJe 23/10/2009)

7.4.3 QUAL O PRAZO PARA IMPUGNAR AS DELIBERAÇÕES DA ASSEMBLEIA?

As assembleias gerais são de extrema relevância na vida em condomínio, pois é o momento solene em que são discutidos e deliberadas questões importantes, muitas vezes com reflexo na vida de todos.

O Código Civil estabelece algumas diretrizes gerais, e fixa outras competências da assembleia, para normatizar a vida dos condôminos. Com isso, o legislador, decidiu que certas peculiaridades da vida em condomínio deveriam ser regulamentadas pelos próprios interessados, como a forma de administração, cobrança, uso de áreas comuns, entre outros.

A assembleia é soberana, dentro dos limites da lei; o poder judiciário irá analisar tão somente a legalidade dos atos, e alguns aspectos formais que devem ser obedecidos, quando há forma expressa em lei.

Uma dúvida frequente da administração do condomínio e dos moradores, diz respeito ao seguinte aspecto: *qual o prazo para impugnar as suas deliberações?* O assunto é complexo, e deverá sempre levar em conta o caso concreto. Porém iremos traçar alguns parâmetros norteadores da análise da questão.

Uma assembleia realizada de acordo com a lei e as normas internas do condomínio, não ensejará questionamentos futuros! Por isso, é importante a todos aqueles que atuam junto a administração do condomínio, a buscarem formação e aperfeiçoamento constantes, adotando medidas preventivas a fim evitar ações perante o poder judiciário.

Primeiramente, é preciso lembrar que **o prazo para a anulação do ato não se confunde com a sua revogação pela própria assembleia.**

O síndico poderá convocar uma assembleia extraordinária, que irá apreciar especialmente a nulidade, seja absoluta ou relativa do ato; não o fazendo, qualquer dos condôminos, percebendo-a, poderá convocá-la, contando com o apoio de $\frac{1}{4}$ dos condôminos, a fim de deliberar ou apurar essa alegação.

Não o fazendo, qualquer dos condôminos poderá buscar a declaração de nulidade do ato, perante o poder judiciário.

A convenção do condomínio e o regimento interno têm origem no direito contratual ou negocial, pelo qual os condôminos estabelecem direitos e obrigações recíprocas, reconhecidos pela natureza estatutária da convenção (REsp nº 1.458.404-RS e REsp nº 1.169.865-DF).

Reforça a tese aqui sustentada os seguintes julgados:

Informativo nº 0554 Período: 25 de fevereiro de 2015. DIREITO CIVIL. INSUBSISTÊNCIA DE CLÁUSULA DE IRREVOGABILIDADE E DE IRRETRATABILIDADE EM CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Ainda que, na vigência do CC/1916, tenha sido estipulado, na convenção original de condomínio, ser irrevogável e irretratável cláusula que prevê a divisão das despesas do condomínio em partes iguais, admite-se ulterior alteração da forma de rateio, mediante aprovação de 2/3 dos votos dos condôminos, para que as expensas sejam suportadas na proporção das frações ideais. De fato, não há como obrigar - sem que haja previsão legal - que os atuais condôminos ou os eventuais futuros adquirentes das unidades fiquem eternamente submetidos às regras impostas na convenção original. Basta imaginar a existência de condomínios centenários, cujas unidades imobiliárias já passaram por várias gerações de proprietários sem que remanescesse nenhum proprietário original. Nesse cenário, ao admitir a perpetuação de cláusula pétrea, estar-se-ia engessando de maneira desarrazoada a vontade dos condôminos e a soberania das deliberações assembleares, que nem mesmo pela unanimidade de votos poderiam alterar as cláusulas gravadas pela irrevogabilidade e pela irretratabilidade. Na hipótese em análise, reforça a legitimidade da alteração o fato de ser aprovada pela maioria dos condôminos e de obedecer ao quórum legal de 2/3 dos condôminos (art. 1.351 do CC/2002), observando-se a forma de rateio (na proporção da fração ideal) prevista no novo Código Civil (art. 1.336, I), o que afasta qualquer alegação, por parte de eventual condômino que não concorde com a modificação, de ofensa aos princípios da razoabilidade, da proporcionalidade ou da vedação ao enriquecimento ilícito. **Além disso, tendo em vista a natureza estatutária da convenção de condomínio**, que autoriza a aplicação imediata do regime jurídico previsto no novo Código Civil, não há espaço para falar em violação do direito adquirido e do ato jurídico perfeito (REsp 722.904-RS, Terceira Turma, DJ 1º/7/2005; e REsp 1.169.865-DF, Quarta Turma, DJe 2/9/2013). **REsp 1.447.223-RS, Rel. originário Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Rel. para acórdão Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 16/12/2014, DJe 5/2/2015.**

Informativo nº 0251 Período: 13 a 17 de junho 2005. A natureza estatutária da convenção de condomínio autoriza a imediata aplicação do regime jurídico previsto no novo Código Civil, regendo-se a multa pelo disposto no respectivo art.

1.336, § 1º. **REsp 722.904-RS**, Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, julgado em 14/6/2005.

Na brilhante lição de Caio Mário:

Nenhuma declaração de vontade pode prevalecer e produir efeito contra a lei. Se se insurge contra o preceito e o infringe, é obviamente frustrante, e não obriga nem gera consequências. Entretanto, dentro na organização do estado de direito, não é, igualmente, lícito a ninguém fazer justiça pelas próprias mãos. Se a norma particular contravém à lei geral, esta se lhe sobrepõe em qualquer circunstância e, prevalecendo sobre ela, neutraliza os seus efeitos. Como, entretanto, a Convenção, uma vez aprovada, adquire força obrigatória ex vi do citado art. 1.334 do Código Civil, cabe ao interessado anular o preceito infringente do direito positivo e, infirmando-o por sentença, obter a sua condenação. Poderá fazê-lo por via direta, tomando a iniciativa do processo e pleiteando a nulidade, com citação do síndico, na qualidade de representante do condomínio. Ou ainda poderá obter a anulação por via indireta, aguardando a ação contra ele intentada, e em defesa arguindo a desvalia do preceito estatutário, por infração da norma. Contudo, enquanto não for judicialmente infirmado, o dispositivo da Convenção regularmente aprovada prevalece e tem força obrigatória. Salvo, evidentemente, se a própria comunidade, pelo seu órgão deliberativo – Assembleia-Geral – e pelo quórum regulamentar, alterar a Convenção sponte sua ou por iniciativa do prejudicado, desfazendo ou modificando o dispositivo contraveniente à lei, e desta maneira ajustando a esta a Convenção que dela se desgarrara. Se a arguição contiver-se no plano da inobservância formal, lícita será a retificação pelo voto dos que podem aprovar.²¹²

Assim, alguns atos realizados pelo síndico, ou mesmo na assembleia, se submetem aos mesmos requisitos expressos no Código Civil, no que concernem ao direito contratual, isto é, poderão ser considerados nulos, ou anuláveis. Vejamos cada classificação:

Segundo Maria Helena Diniz, a nulidade “é uma sanção imposta pela norma jurídica que determina a privação dos efeitos jurídicos do ato negocial praticado em desobediência ao que prescreve”²¹³. Em outras palavras, a nulidade decorre da infringência a comandos legais de caráter público (cogentes), pelo qual não se admite sua validade perante o ordenamento jurídico.

212 PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**: 11. ed. rev., atual. e ampli. segundo a legislação vigente – Rio de Janeiro : Forense, 2017. P. 103 e 104

213 DINIZ, Maria Helena. **Código Civil Anotado**. 15. Ed. rev. e atual. São Paulo. Saraiva. 2010. 194. Comentário ao art. 166 do CC

São nulos, de acordo com o Art. 166 do Código Civil, os negócios jurídicos que tenham:

Art. 166 do CC.: *É nulo o negócio jurídico quando:*

I - celebrado por pessoa absolutamente incapaz;

II - for ilícito, impossível ou indeterminável o seu objeto;

III - o motivo determinante, comum a ambas as partes, for ilícito;

IV - não revestir a forma prescrita em lei;

V - for preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para a sua validade;

VI - tiver por objetivo fraudar lei imperativa;

VII - a lei taxativamente o declarar nulo, ou proibir-lhe a prática, sem cominar sanção.

O ato praticado pelo síndico, ou mesmo a decisão assemblear que contrariar, causa de nulidade absoluta não poderão ser convalidados, isto é, não é confirmado pelo decurso do tempo, conforme Art. 169 do CC:

Art. 169 do CC.: *O negócio jurídico nulo não é suscetível de confirmação, nem convalesce pelo decurso do tempo.*

Nesse sentido, o STJ tem entendido que a nulidade não convalesce pelo decurso do tempo, e, portanto, a pretensão para argui-la, não se sujeita a prescrição, conforme o julgado a seguir transcrito:

DIREITO CIVIL. PRAZO PRESCRICIONAL DA PRETENSÃO DE RECONHECIMENTO DE NULIDADE ABSOLUTA DE NEGÓCIO JURÍDICO. Não se sujeita ao prazo prescricional de quatro anos a pretensão de anulação em pagamento de bem imóvel pertencente ao ativo permanente da empresa sob a alegação de suposta falta de apresentação de certidões negativas tributárias. Com efeito, trata-se de hipótese de pretensão de reconhecimento de nulidade absoluta por ausência de cumprimento dos requisitos previstos em lei. Desta feita, **como os atos nulos não prescrevem, a sua nulidade pode ser declarada a qualquer tempo.** Não tem aplicação, portanto, o art. 178, § 9º, V, “b”, do CC/1916, cuja redação previa o prazo de quatro anos para o ajuizamento das ações de nulidade relativa, ou anulabilidade pelos vícios de consentimento e incapacidade relativa. **REsp 1.353.864-GO, Rel. Min. Sidnei Beneti, julgado em 7/3/2013. (Informativo 517).**

No entanto, muito e embora a pretensão de anular não se sujeite a prescrição se a ação estiver cumulada (declaração de nulidade do ato + condenação) com outro pedido, este último se sujeita ao prazo prescricional de 10 (dez) anos, de acordo com o Art. 205 do CC, conforme o seguinte precedente²¹⁴:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA. ANULAÇÃO. DESCONSTITUIÇÃO. MANOBRA DOLOSA DO SÍNDICO. AUMENTO DA PRÓPRIA REMUNERAÇÃO. PRO LABORE. AJUDA DE CUSTO. VIOLAÇÃO DE NORMA CONVENCIONAL. PRAZO QUADRIENAL. ART. 178, § 9º, V, DO CÓDIGO CIVIL DE 1916. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. Ação ordinária ajuizada em 27/7/2011 visando a nulidade de deliberação de assembleia geral extraordinária realizada em 19/9/1991 que aprovou gratificação em favor do síndico, denominada ajuda de custo, no valor de 2 (dois) salários mínimos. 3. O acórdão recorrido assenta que o pedido de declaração de nulidade de assembleia condominial não está subordinado a prazo prescricional ou decadencial, mas, em nome da segurança jurídica, reconhece a incidência do prazo de 10 (dez) anos, nos termos do art. 202 do Código Civil de 2002. 4. Sob a égide do Código Civil de 1916, é de 4 (quatro) anos o prazo para postular a anulação de decisão de assembleia condominial tomada com vício de consentimento (dolo). 5. Recurso especial não provido. (REsp

214 **TRIBUTÁRIO. PROCESSUAL CIVIL. CONTRIBUIÇÃO PREVIDENCIÁRIA. AÇÃO DECLARATÓRIA. IMPRESCRITIBILIDADE. INOCORRÊNCIA TRIBUTO SUJEITO A LANÇAMENTO POR HOMOLOGAÇÃO. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL. ORIENTAÇÃO FIRMADA PELA 1ª SEÇÃO DO STJ. 1. Não há, em nosso direito, qualquer disposição normativa assegurando a imprescritibilidade da ação declaratória. A doutrina processual clássica é que assentou o entendimento, baseada em que (a) a prescrição tem como pressuposto necessário a existência de um estado de fato contrário e lesivo ao direito e em que (b) tal pressuposto é inexistente e incompatível com a ação declaratória, cuja natureza é eminentemente preventiva. Entende-se, assim, que a ação declaratória (a) não está sujeita a prazo prescricional quando seu objeto for, simplesmente, juízo de certeza sobre a relação jurídica, quando ainda não transgredido o direito; todavia, (b) não há interesse jurídico em obter tutela declaratória quando, ocorrida a desconformidade entre estado de fato e estado de direito, já se encontra prescrita a ação destinada a obter a correspondente tutela reparatória. (...)** (REsp 675.767/AL, Rel. Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI, PRIMEIRA TURMA, julgado em 17/04/2008, DJe 12/05/2008)

TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL. CONTRIBUIÇÃO SOCIAL PREVIDENCIÁRIA. PRESCRIÇÃO. AÇÃO DECLARATÓRIA. CONTEÚDO CONDENATÓRIO. “CINCO MAIS CINCO”. 1. Ação declaratória pura é imprescritível, mas, quando também há pretensão condenatória, restituição do indevido, sujeita-se ao fenômeno da prescrição. 2. Na hipótese de tributo sujeito a lançamento por homologação, o prazo para a propositura da ação de repetição de indébito é de 10 (dez) anos a contar do fato gerador, se a homologação for tácita (tese dos “cinco mais cinco”), e, de 5 (cinco) anos a contar da homologação, se esta for expressa. 3. Recurso especial parcialmente provido. (REsp 750.620/ES, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, SEGUNDA TURMA, julgado em 10/04/2007, DJ 25/04/2007, p. 305)

AGRAVO REGIMENTAL. PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AO ART. 158 DO CÓDIGO CIVIL 1916. INOVAÇÃO EM SEDE DE AGRAVO REGIMENTAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. VEICULAÇÃO DE PRETENSÃO CONDENATÓRIA. PRESCRIÇÃO. SUJEIÇÃO. MARCO INICIAL DO PRAZO PRESCRICIONAL. VIOLAÇÃO DO DIREITO. PRINCÍPIO ACTIO NATA. (...)2. A ação declaratória de nulidade é imprescritível quando seu objeto se limita ao reconhecimento de determinada relação jurídica. Contudo, quando já transcorrido o prazo prescricional, carece de interesse jurídico a obtenção de declaração de nulidade, porque prescrita está a tutela condenatória decorrente da relação jurídica objeto da referida ação. Precedentes.3. Segundo o princípio da actio nata a prescrição se inicia com o nascimento da pretensão, a qual, nos termos do art. 189 do Código Civil de 2002, nasce no momento da violação do direito. Precedente. 4. Tendo sido a Ação Declaratória de Nulidade da Resolução n.º 09/88 ajuizada em 30/04/1994, ou seja, após o decurso do prazo prescricional de 5 (cinco) anos, previsto no art. 1º do Decreto n. 20.910/32, é descabida a tese de que houve interrupção do prazo prescricional pela referida Ação Declaratória, capaz de permitir o prosseguimento da presente Ação de Cobrança ajuizada apenas no ano 2000. 3. Agravo regimental desprovido. (AgRg no Ag 1064164/SP, Rel. Ministra LAURITA VAZ, QUINTA TURMA, julgado em 19/02/2009, DJe 30/03/2009)

1552041/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 06/02/2018, DJe 15/02/2018)

Assim, se algum ato do síndico ou decisão assemblear contrariar algum dispositivo do Art. 166 do CC, ou outra nulidade absoluta expressamente prevista em lei, se a ação for puramente a sua declaração de nulidade, não há prazo para sua declaração, porém, se estiver houver pedido de condenação, se submete ao prazo decadencial de 10 (dez) anos para a propositura de ação.

Por sua vez, determinados atos praticados pelo síndico ou pelo condomínio poderão ser considerados anuláveis, isto é, paira sobre ele a nulidade ou invalidade relativa, podendo a causa que ensejou o vício desaparecer com algum outro ato; exemplificando, a pratica de atos urgentes quando vencido o mandato do síndico e não escolhido o seu sucessor; se a assembleia ratificar o ato, torna-se plenamente válido, mantando todos os seus efeitos jurídicos.

As causas nulidade relativa são expressas na lei, e no Art. 171 do CC:

Art. 171 do CC.: *Além dos casos expressamente declarados na lei, é anulável o negócio jurídico:*

I - por incapacidade relativa do agente;

II - por vício resultante de erro, dolo, coação, estado de perigo, lesão ou fraude contra credores.

A nulidade relativa, diferentemente da nulidade absoluta, pode ser confirmado pelas partes, ou mesmo não exercido o direito de ação, dentro do prazo legal estipulado pelos Arts. 178 e 179 do CC, quais sejam, quatro e dois anos respectivamente.

A anulabilidade só poderá ser declarada, quando a pessoa que se sentir lesada buscar a tutela jurisdicional, dentro do prazo legal, assinalado no artigo 178 e 179 do CC. Vejamos:

Art. 178 do CC.: *É de **quatro** anos o prazo de decadência para pleitear-se a anulação do negócio jurídico, contado:*

I - no caso de coação, do dia em que ela cessar;

II - no de erro, dolo, fraude contra credores, estado de perigo ou lesão, do dia em que se realizou o negócio jurídico;

III - no de atos de incapazes, do dia em que cessar a incapacidade.

Art. 179 do CC.: *Quando a lei dispuser que determinado ato é anulável, sem estabelecer prazo para pleitear-se a anulação, será este de **dois** anos, a contar da data da conclusão do ato.*

Para nós, o prazo decadencial para promover a uma ação declaratória de nulidade relativa das decisões assembleares, é de quatro anos se, na prática do ato houver coação, erro, dolo, fraude contra credores, estado de perigo ou lesão, ou incapacidade para a prática do ato. Nesse sentido, Fábio Hanada reafirma a tese aqui sustentada:

“O prazo decadencial para pleitear a anulação de assembleia condominial é de quatro anos, contando da sua realização – art. 178 do Código Civil”²¹⁵.

Porém, quando prática de um ato implicar em nulidade relativa reconhecida por norma, sem previsão de prazo para pleitear a sua anulação, será de dois anos, conforme o já citado enunciado do Art. 179 do CC.

Como vimos, o legislador previu um prazo genérico para a propositura de ação anulatória, e, diante do caso concreto, deverá ser observado qual o caráter do ato praticado, a fim saber se este se reveste de nulidade absoluta ou relativa.

7.4.3.1 INICIO DO PRAZO PARA IMPUGNAÇÃO E ASSEMBLEIA E CONDOMÍNIO

Segundo consta do Art. 24, §2º da Lei 4.591/1964, o síndico deverá comunicar os condôminos às deliberações da assembleia. Alguns autores sustentam a obrigatoriedade de o síndico distribuir cópia da ata; no entanto, não consta esta obrigação no Código Civil, ou na Lei 4.591/1964, podendo a convenção estabelecer de maneira diversa.

Conforme já explanado, o prazo para promover a anulação dependerá do tipo de nulidade do ato, se absoluto ou relativo, devendo ser promo-

vido a ação dentro do prazo legal, a fim de pleitear a sua nulidade. Vejamos o quadro a seguir:

NULIDADE ABSOLUTA	
CARACTERÍSTICA	PRAZO PRESCRICIONAL
Celebrado por pessoa absolutamente incapaz	Imprescritível na ação declaratória simples, e 10 anos se a ação visar a declaração de nulidade do ato + condenação
Ilícito, impossível ou indeterminável o seu objeto	
O motivo determinante, comum a ambas as partes, for ilícito	
Não revestir a forma prescrita em lei;	
For preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para a sua validade;	
Tiver por objetivo fraudar lei imperativa;	
Lei taxativamente o declarar nulo, ou proibir-lhe a prática, sem cominar sanção.	

NULIDADE RELATIVA		
CARACTERÍSTICA	PRAZO DECADENCIAL	INÍCIO DA CONTAGEM DO PRAZO
Coação	Quatro anos	Dia em que ela cessar
De erro, dolo, fraude contra credores, estado de perigo ou lesão	Quatro anos	Do dia em que se realizou o negócio jurídico
Atos de incapazes	Quatro anos	Do dia em que cessar a incapacidade
Outras hipóteses previstas em lei, dispondo que determinado ato é anulável	Dois anos	Conclusão do ato.

7.4.3.2 PRESCRIÇÃO E DECADÊNCIA:

Além da questão da nulidade ou anulabilidade dos atos praticados pelo síndico ou mesmo pela assembleia, a lei estabelece alguns prazos, em que ocorrem a prescrição e a decadência. Vejamos:

*Art. 189 do CC.: Violado o direito, nasce para o titular a pretensão, a qual se extingue, pela **prescrição**, nos prazos a que aludem os arts. 205 e 206.*

Art. 207 do CC.: *Salvo disposição legal em contrário, não se aplicam à decadência as normas que impedem, suspendem ou interrompem a prescrição.*

Muito embora definir esses dois institutos gere um grande debate doutrinário, em síntese, podemos definir prescrição como sendo a extinção da pretensão pelo decurso do prazo de certo lapso de tempo, conforme acima delineado; por sua vez, a decadência implica no perecimento, perda ou extinção, de um direito material em razão do decurso de tempo, por não o ter seu titular exercido durante o prazo que a lei estipula.

Em relação ao tema, a jurisprudência:

APELAÇÃO. CONDOMÍNIO IRREGULAR. ANULAÇÃO DE DECISÃO DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA. DECADÊNCIA. I - Nos termos do art. 179 do CC, aplica-se o prazo decadencial de dois anos para anular decisão de Assembleia Geral. II - Apelação desprovida. (Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios TJ-DF - Apelação Cível : APC 20140810020896)

APELAÇÃO CÍVEL. CONDOMÍNIO ESTÂNCIA QUINTAS DA ALVORADA. ILEGALIDADE OBJETO DA AGO DE 22/01/2010. DECADÊNCIA. 1. Decai em 2 anos, a contar da data da conclusão do ato, o direito da parte de pleitear a anulação de assembleia geral de condomínio (CC. Art. 179). 2. O Condomínio Quintas da Alvorada, visando à sua regularização, estabeleceu critérios objetivos, cuja validade é reconhecida por esta Corte, para o cadastramento dos lotes, razão pela qual não há falar em ilegalidade do objeto da AGO de 22/01/2010. (Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios TJ-DF : 20140810020870 DF 0002034-64.2014.8.07.0008)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO PROPOSTA POR CONDÔMINO OBJETIVANDO ANULAR DECISÃO DA ASSEMBLÉIA GERAL DO CONDOMÍNIO, QUE APROVOU A CONTRATAÇÃO DE LOCAÇÃO DE ÁREA DA COBERTURA DO PRÉDIO PARA INSTALAÇÃO DE RÁDIO-BASE PARA TELEFONIA CELULAR, SENDO A PRETENSÃO FUNDADA EM ALEGAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE QUORUM DE 2/3 DOS CONDÔMINOS, E, EM CONSEQUÊNCIA, A ANULAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO. SENTENÇA ACOLHENDO A ARGÜIÇÃO DE PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO DE ANULAR O CONTRATO. - Existe, no caso, litisconsórcio passivo necessário e unitário, pelo que deve ser observada a simetria das decisões relativas aos litisconsortes. - As decisões das assembleias gerais de condomínios são anuláveis, posto que podem ser confirmadas pelos condôminos mediante nova assembleia (art. 172 do C.C.). A ação que visa obter a anulação é constitutiva negativa, tendo a sentença de procedência efeitos ex-nunc, o que significa que serão válidos os atos praticados anteriormente. - Embora seja omissa

a lei que rege os condomínios no que tange ao prazo para a propositura da ação anulatória, não ocorre o mesmo em relação ao prazo para anular ou rescindir contratos realizados sob a égide do Código Civil antigo, que era de quatro anos, prazo que foi mantido no atual. (art. 178)- Reconhecida a prescrição quanto à pretensão de anular o contrato de locação, seus efeitos atingem, também, a pretensão de anular as decisões assembleiárias, tendo em vista a unitariedade do litisconsórcio, até porque seria ineficaz anular a decisão da assembleia, mantendo-se o contrato de locação. A locatária é terceira em relação ao que foi decidido pela Assembleia, não se exigindo para a aprovação do contrato o quórum qualificado, bastando maioria simples. - Apelo improvido. (Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro TJ-RJ - APELAÇÃO: APL 01303292520058190001 RIO DE JANEIRO CAPITAL 4 VARA CÍVEL)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS. PRAZO PRESCRICIONAL. ART. 206, § 5º, I, DO CÓDIGO CIVIL. PRESCRIÇÃO QUINQUENAL. COBRANÇA DE DÍVIDAS LÍQUIDAS CONSTANTES DE INSTRUMENTO PARTICULAR. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS EM RECONVENÇÃO. APLICAÇÃO DO CPC DE 2015. SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA. 1. Segundo atese firmada no julgamento do REsp 1483930/DF, em regime de recurso repetitivo, “na vigência do Código Civil de 2002, é quinquenal o prazo prescricional para que o Condomínio geral ou edifício (vertical ou horizontal) exercite a pretensão de cobrança de taxa condominial ordinária ou extraordinária, constante em instrumento público ou particular, a contar do dia seguinte ao vencimento da prestação”. 2. Devem ser aplicadas as novas regras de fixação dos honorários advocatícios se a sentença foi proferida sob a égide do Código de Processo Civil de 2015. 3. Apelação conhecida e parcialmente provida. Unânime. (TJ-DF 20180110034700 DF 0032550-54.2015.8.07.0001, Relator: FÁTIMA RAFAEL, Data de Julgamento: 18/04/2018, 3ª TURMA CÍVEL, Data de Publicação: Publicado no DJE : 03/05/2018. Pág.: 234/241)

APELAÇÃO – CONDOMÍNIO – VAGAS DE GARAGEM INDETERMINADAS – Pretensão autoral voltada à anulação de assembleia condominial que ratificou o critério de locação de vagas de garagem extras localizadas na área comum do condomínio – Sentença de improcedência – Critério de distribuição de vagas que implica na posse exclusiva de determinados condôminos, sem a previsão de rotação – Necessidade de garantia ao uso igualitário das áreas comuns, sendo que eventual restrição só pode ser admitida caso aprovada por decisão assemblear unânime, a teor do art. 1335, II, e art. 1351 do CC – Hipótese dos autos em que restou demonstrada a divergência por parte dos condôminos – Diante da divergência, o critério que atende em maior medida o princípio da isonomia material é a sorteio das vagas de garagem em periodicidade a ser definida pela Assembleia Condominial – Sentença reformada – Recurso provido. (TJ-SP 10789726520178260100)

SP 1078972-65.2017.8.26.0100, Relator: Carlos Nunes, Data de Julgamento: 11/05/2018, 31ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 11/05/2018)

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE COBRANÇA CONTRA EX SÍNDICA E SUA PROCURADORA. ADMINISTRAÇÃO CONDOMINIAL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARCIAL. INCONFORMISMO DA PARTE RÉ QUE MERECE PROSPERAR. No tocante ao mérito, verifica-se que o autor buscou, com a presente demanda, ver-se ressarcido por danos materiais experimentados ao longo do período em que a primeira ré exerceu a função de síndica junto com a segunda ré, a quem foi dada procuração com plenos poderes por aquela, fundamentando aludida pretensão com a alegação de inúmeras irregularidades nas contas prestadas, com afronta à lei e à convenção. Em que pese a parte autora ter acostado aos autos documento de perícia contábil atestando a existência de algumas irregularidades envolvendo a prestação de contas das rés, fato é que tal situação ocorreu após a aprovação de contas por Assembleia Geral. Mister ressaltar que o próprio condomínio admite que as contas da parte ré foram aprovadas. Ressalte-se que as contas devem ser apresentadas e aprovadas em Assembleia Geral, esta soberana no que toca às deliberações tomadas em seu próprio interesse, assumindo, assim, a responsabilidade e o risco pela aprovação das contas. Se as contas desses períodos foram apresentadas e aprovadas pelas Assembleias Gerais convocadas para tal, não podem ser reabertas pelo simples fato de discordar das contas em momento posterior. Tampouco houve apresentação de fato novo de que não se pudesse ter tido ciência à época dos fatos. Nesse passo, caberia ao condomínio autor comprovar eventual nulidade na realização das Assembleias, seja por vício formal ou material, e efetuar pedido de declaração da anulação das mesmas, o que não ocorreu. Com efeito, infere-se da petição inicial que não há pedido de declaração de nulidade da Assembleia que aprovou as contas da parte ré enquanto síndica. Cumpre frisar que as decisões tomadas em Assembleias condominiais devem ser respeitadas, salvo se forem anuladas, em observância ao princípio da soberania das deliberações assembleares. Desta feita, impõe-se a reforma da sentença a fim de julgar improcedentes os pedidos, invertendo-se o ônus da sucumbência para condenar o autor ao pagamento de custas e despesas processuais, bem como de honorários advocatícios no percentual de 10% sobre o valor da causa. Desta feita, impõe-se a manutenção da sentença de parcial procedência dos pedidos autorais. Honorários majorados para o montante de 14% em razão da sucumbência nos presentes recursos, consoante dispõe o artigo 85, § 11º do NCPC. PROVIMENTO DOS RECURSOS. (TJ-RJ - APL: 02953740820108190001 RIO DE JANEIRO CAPITAL 22 VARA CÍVEL, Relator: ANDRE EMILIO RIBEIRO VON MELENTOVYTCH, Data de Julgamento: 15/05/2018, VIGÉSIMA PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 17/05/2018)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXIGIR CONTAS. PRIMEIRA FASE. RECURSO CABÍVEL. RELEVANTE CONTROVÉRSIA. ADMISSI-

BILIDADE RECURSAL. PREJUDICIAL DE PRESCRIÇÃO AFASTADA. TEORIA ACTIO NATA. CONDOMÍNIO DEVER DO SÍNDICO. OBRIGAÇÃO DECORRENTE DE LEI E REGULAMENTO. CONTAS NÃO PRESTADAS. SITUAÇÃO CONFIGURADA. SENTENÇA/DECISÃO MANTIDA. 1. A despeito da relevante controvérsia, revela-se como acertada a opção do legislador ao referir-se expressamente à “decisão” como ato que finaliza a primeira fase da ação de exigir contas, devendo-se atribuir ao ato a natureza de interlocutória de mérito (art. 1.015, II, CPC/2015), já que concluída apenas uma das etapas em que se desdobra esse procedimento, subsistindo ainda atividade cognitiva a ser realizada na fase subsequente. 2. Tendo em vista que o ato ora combatido, proferido já na vigência da Lei nº 13.105/2015 (NCPC), pôs fim a primeira fase da ação de exigir contas, condenando a parte ré a prestar contas ao autor, muito embora intitulado de “sentença”, consubstancia na realidade decisão interlocutória de mérito que desafia recurso de agravo de instrumento. 3. No caso concreto, a parte ré interpôs agravo de instrumento. Não obstante, levando-se em consideração importante controvérsia doutrinária e jurisprudencial que ainda permeia a questão, em que pese o fato de o ato impugnado ter sido intitulado de “sentença”, impõe-se que seja afastada eventual hipótese de erro grosseiro por parte do recorrente. 4. O início da fluência do prazo prescricional para eventual reparação civil pretendida pelo Condomínio será contado do efetivo conhecimento da violação ou lesão ao direito subjetivo patrimonial, conforme aplicação da teoria da actio nata, é dizer, a contagem do prazo não se inicia da violação do direito, supostamente o período de gestão do ex-síndico, compreendido entre 2011 e 2013, mas efetivamente da constatação da lesão a esse direito e seus efeitos, o que, na hipótese, caso se evidencie, ocorrerá após a prestação de contas determinada. 5. O procedimento especial de prestação de contas tem lugar quando há a administração de bens ou valores de outrem, decorrente de relação jurídica legal ou convencional. Em decorrência dessa relação, tem o administrador o direito dever de prestar contas ao interessado na administração efetivada. 6. A primeira fase da prestação de contas destina-se a verificar a existência do dever de prestar contas por parte do demandado. 7. Não tendo o Réu, na qualidade de síndico, comprovado a efetiva prestação de contas no período em que geriu as contas do Condomínio, deve ser compelido a fazê-lo. 8. Prejudicial de mérito de prescrição. Rejeitada. 9. Recurso improvido. (TJ-DF 07058899220188070000 DF 0705889-92.2018.8.07.0000, Relator: GISELENE PINHEIRO, Data de Julgamento: 13/06/2018, 7ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no PJe: 15/06/2018. Pág.: Sem Página Cadastrada.)



***Art. 1.351 do CC.:** Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção; a mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, depende da aprovação pela unanimidade dos condôminos.*

***Art. 1.352 do CC.:** Salvo quando exigido quórum especial, as deliberações da assembleia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais.*

Parágrafo único. Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio.

***Art. 1.353 do CC.:** Em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quórum especial.*

8. QUORUM

Como vimos, a participação dos condôminos se dá por meio da participação e votação em assembleia; por sua vez, a palavra *quórum* deve ser compreendida como sendo **o número necessário de condôminos, para deliberar sob determinada matéria.**

Tal qual o sistema eleitoral, baseado sobre sistema majoritário, a vontade dos condôminos é expressa na assembleia e em determinadas matérias, consideradas pelo legislador como especiais, deverão observar necessariamente a quantidade mínima de frações ideais que representem os demais.

Geralmente, são situações ligadas à possibilidade de gerar efeitos sobre todos os condôminos são exigidos quóruns diferenciados e especificados em lei, podendo variar entre a maioria simples, maioria absoluta, ou mesmo a unanimidade dos condôminos.

No quadro abaixo, simplificamos para fins didáticos o que representa cada um dos quóruns exigidos:

TERMOS	QUANTIDADE CORRESPONDENTE
Maioria simples	50% + 1 dos presentes
Maioria absoluta	50% + 1 dos proprietários
Maioria qualificada	Sempre haverá indicação expressa na lei. Poderá ser $\frac{1}{4}$, $\frac{2}{3}$, $\frac{3}{4}$, conforme o caso
Unanimidade	100% dos proprietários

De acordo com o Código Civil, o voto é proporcional às frações ideais no solo e nas partes comuns (Art. 1.352, Parágrafo Único do CC) todavia, a convenção pode definir de maneira diversa.

Muito embora tenha-se adotado o critério das frações ideais, a jurisprudência tem reconhecido como válida a disposição diversa prevista na convenção. Vejamos:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO ANULATÓRIA. CLÁUSULA DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. LIMITAÇÃO DE VOTOS EM ASSEMBLÉIA GERAL. PROPORCIONALIDADE. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO AO ART. 1.352 DO CC. RECURSO NÃO PROVIDO. 1. O art. 1.352, parágrafo único, do Código Civil possibilita a Convenção de Condomínio dispor sobre a proporcionalidade dos votos das frações ideais nas assembleias. 2. Na hipótese, ausente ilegalidade na cláusula que limita votos para aqueles que possuem muitas unidades no condomínio. 3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 1077879/DF, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 24/10/2017, DJe 31/10/2017)

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. ALTERAÇÃO DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. AFASTAMENTO. QUÓRUM DETERMINADO PELO NÚMERO DE UNIDADES AUTÔNO-

MAS. DEFICIÊNCIA NA FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL. SÚMULA Nº 284 DO STF. MANUTENÇÃO DO JULGADO PELOS SEUS PRÓPRIOS TERMOS. AGRAVO REGIMENTAL NÃO PROVIDO. 1. *Observada a previsão expressa contida na convenção do condomínio - de que cada condômino terá direito a tantos votos quantas unidades autônomas possuir no prédio - fica completamente esvaziada a alegação ao violação ao disposto no art. 1.352 do CC, tendo em vista a ressalva contida na parte final do seu parágrafo único (salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio).* 2. Não sendo a linha argumentativa apresentada pelo agravante capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos. 3. Agravo regimental não provido. (AgRg no REsp 1483543/MG, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/04/2015, DJe 12/05/2015)

Na maioria das matérias, as deliberações serão tomadas em primeira convocação, por maioria absoluta de votos dos condôminos que representem pelo menos metades das frações ideais, salvo disposição expressa na convenção e quando for exigido quórum especial; em segunda convocação, a assembleia realizar-se-á com os condôminos presentes, cujo os votos serão tomados por maioria simples dos presentes, salvo quando a matéria exigir quórum especial. É o que dispõe os Arts. 1.352, *caput* e 1.353 do CC:

Art. 1.352. Salvo quando exigido quórum especial, as deliberações da assembleia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais.

Art. 1.353. Em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quórum especial.

Quando a lei estabelecer um *quórum* mínimo, este deverá ser necessária observado, não havendo que se falar do *quórum* em primeira ou segunda convocação, mas sim em *quórum* legal.

A esse respeito, o STJ já decidiu:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS. ALTERAÇÃO DA CONVENÇÃO QUANTO AO CRITÉRIO DE RATEIO DAS DESPESAS. COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS - ALTERAÇÃO, PELO QUÓRUM DE DOIS TERÇOS, DE CONVENÇÃO CONTENDO CLÁUSULA EXPRESSA A EXIGIR A

UNANIMIDADE PARA A ALTERAÇÃO - VALIDADE DA CLÁUSULA, DIANTE DO DISPOSTO NO ART. 1351 DO CÓDIGO CIVIL DE 2002 - RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO. 1.- *Expressa a Convenção de Condomínio a exigir unanimidade para alteração do critério de rateio da contribuição condominial, inválida a alteração da Convenção, para suprimir essa cláusula, ao quórum de somente dois terços, sob invocação do disposto no art. 1351 do Cód. Civil de 2002, sem oferecimento de compensação correspondente ao valor patrimonial, agregado à unidade em consequência do fato de arcar com valor menor de despesas diante de outras unidades, por isso mesmo de valor menor.* 2.- *O art. 1352 do Código Civil/2002, com a redação da Lei 10931/2004, estabelecendo o quórum de dois terços para alterações de convenção condominial, deve respeitar o que houver sido expressamente estabelecido pela Convenção Condominial, que prescrever quórum mais elevado para essa alteração.* 3.- *Recurso Especial improvido.* (REsp 1230916/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 27/03/2012, DJe 11/05/2012)

Com relação ao quórum necessário para a realização de obras em condomínio, tivemos a oportunidade de analisar cada tipo previsto na legislação, se benfeitoria (necessária, útil ou voluptuária), realização de obra em acríssimo às já existentes e a construção de um novo pavimento retomando o tema temos que:

- **Benfeitorias:** a realização de benfeitorias no condomínio está regulada pelo art. 1.341, exigindo, para cada caso, um número maior ou menor de votos para aprovação.
 - As obras voluptuárias as de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor; essas obras dependem da aprovação de dois terços dos condôminos (Art. 1.341, I)
 - Por sua vez, as obras consideradas úteis as que aumentam ou facilitam o uso do bem, depender a aprovação pela maioria absoluta dos condôminos (Art. 1.341, II)
 - São consideradas obras necessárias, as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore.
 - Se a obra necessária não importar em despesas excessivas, não dependerá de autorização, podendo ser realizada pelo síndico ou por qualquer condômino

- Se a obra necessária importar em despesas excessiva, só poderão ser efetuadas após autorização da assembleia, especialmente convocada pelo síndico, ou em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer dos condôminos (Art. 1.341, §2º);
- **Realização de obras nas partes comuns em acréscimo às já existentes** (art. 1.342): a realização de obras nas partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos e não podem prejudicar a utilização das partes próprias ou das partes comuns pelos demais condôminos;
- **Construção de novo pavimento (art. 1.343)**: depende da aprovação da unanimidade dos condôminos.

Com relação à imposição de multas aos condôminos, deverá ser analisado a natureza da infração. Vejamos:

- O descumprimento dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, dependerá de prévia disposição na convenção, ou na sua ausência da mediante aprovação em assembleia geral com o quórum de 2/3 dos condôminos (Art. 1.336, § 2º do CC);
- o condômino que não cumpre, de forma reiterada, com os seus deveres (estabelecidos na convenção ou na lei) perante o condomínio, pode ser compelido a pagar a multa correspondente, mediante deliberação de 3/4 dos condôminos, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais (Art. 1337, *caput* do CC);
- Não surtindo efeito a penalidade trata no tópico anterior, persistindo o condômino na sua conduta nociva, poderá ser novamente coagido a pagar multa, desta vez majorada, em valor correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais (Art. 1337, Parágrafo Único do CC), mediante deliberação de 3/4 dos condôminos;
- Em último caso, esgotada todas as medidas anteriores que visam

impor ao condômino a observância das normas, da convenção e do regimento interno, poderá mediante aprovação de $\frac{3}{4}$ dos condôminos restantes, deliberar pela propositura de ação judicial visando a exclusão deste (Enunciado 508 do CJP)

Com relação ao quórum necessário para a convocação de assembleia geral seja ordinária, seja extraordinária quando não for convocado pelo síndico

- Assembleia Geral **Ordinária** - qualquer condômino poderá tomar a iniciativa, contado com o apoio de $\frac{1}{4}$ dos condôminos, convocando a assembleia ordinária (Art. 1.350, §1º);
- Assembleia Geral **extraordinária** - qualquer condômino poderá tomar a iniciativa, contado com o apoio de $\frac{1}{4}$ dos condôminos, convocando a assembleia ordinária (Art. 1.355, do CC).

Os condôminos poderão destituir o síndico em decorrência do descumprimento de seus deveres expressos no Artigo 1.348 do CC, praticando irregularidades, administrando o condomínio de forma arbitrária, deixando de prestar contas à assembleia anualmente (Art. 1.350 do CC), ou mesmo se apropriando de recursos alheios.

Em tais casos, os condôminos, mediante assembleia especialmente convocada para tal fim, mediante deliberação da maioria absoluta dos presentes.

A redação do Art. 1.349 do CC²¹⁶ sofre diversas críticas por parte da doutrina, e leva a entendimentos jurisprudências conflitantes, pois ao usar o vocábulo “maioria absoluta dos seus membros”, poderia levar a falsa impressão de que se trata da maioria absoluta dos condôminos. Porém, o quórum para a destituição é da maioria absoluta dos presentes em assembleia, e não da totalidade dos condôminos.

Nesse sentido, o STJ já proferiu decisão:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. SÍNDICO. DES-

216 Art. 1.349. A assembleia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

TITUIÇÃO. QUÓRUM DE VOTAÇÃO. ART. 1.349 DO CÓDIGO CIVIL. INTERPRETAÇÃO. MAIORIA DOS MEMBROS PRESENTES NA ASSEMBLEIA. 1. *O quórum exigido no Código Civil para a destituição do cargo de síndico do condomínio é a maioria absoluta dos condôminos presentes na assembleia geral extraordinária.* 2. *Interpretação literal e teleológica do artigo 1.349 do Código Civil.* 3. RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO. (REsp 1266016/DF, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/12/2014, DJe 05/02/2015)

No que tange a alteração da convenção, que dispõe e regula os direitos e deveres dos condôminos e ocupantes do edifício ou conjunto de edifícios, vinculando todos os condôminos presentes e futuros, para sua modificação a serão necessários a aprovação por 2/3 dos condôminos, conforme Art. 1.351, 1ª parte do CC:

Informativo nº 0554 Período: 25 de fevereiro de 2015. TERCEIRA TURMA DIREITO CIVIL. INSUBSISTÊNCIA DE CLÁUSULA DE IRREVOGABILIDADE E DE IRRETRATABILIDADE EM CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. Ainda que, na vigência do CC/1916, tenha sido estipulado, na convenção original de condomínio, ser irrevogável e irretratável cláusula que prevê a divisão das despesas do condomínio em partes iguais, admite-se ulterior alteração da forma de rateio, mediante aprovação de 2/3 dos votos dos condôminos, para que as expensas sejam suportadas na proporção das frações ideais. De fato, não há como obrigar - sem que haja previsão legal - que os atuais condôminos ou os eventuais futuros adquirentes das unidades fiquem eternamente submetidos às regras impostas na convenção original. Basta imaginar a existência de condomínios centenários, cujas unidades imobiliárias já passaram por várias gerações de proprietários sem que remanescesse nenhum proprietário original. Nesse cenário, ao admitir a perpetuação de cláusula pétrea, estar-se-ia engessando de maneira desarrazoada a vontade dos condôminos e a soberania das deliberações assembleares, que nem mesmo pela unanimidade de votos poderiam alterar as cláusulas gravadas pela irrevogabilidade e pela irretratabilidade. Na hipótese em análise, reforça a legitimidade da alteração o fato de ser aprovada pela maioria dos condôminos e de obedecer ao quórum legal de 2/3 dos condôminos (art. 1.351 do CC/2002), observando-se a forma de rateio (na proporção da fração ideal) prevista no novo Código Civil (art. 1.336, I), o que afasta qualquer alegação, por parte de eventual condômino que não concorde com a modificação, de ofensa aos princípios da razoabilidade, da proporcionalidade ou da vedação ao enriquecimento ilícito. Além disso, tendo em vista a natureza estatutária da convenção de condomínio, que autoriza a aplicação imediata do regime jurídico previsto no novo Código Civil, não há espaço para falar em violação do direito adquirido e do ato jurídico perfeito (REsp 722.904-RS, Terceira Turma, DJ 1º/7/2005; e REsp 1.169.865-DF, Quarta Turma, DJe

2/9/2013). **REsp 1.447.223-RS**, Rel. originário Min. Paulo de Tarso Sanseverino, Rel. para acórdão Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 16/12/2014, DJe 5/2/2015.

Com relação ao regimento interno, norma que completa a convenção e regula o comportamento dos condôminos em relação às áreas comuns, não há previsão específica na lei, mas a jurisprudência tem reiteradamente fixado o entendimento de que o quórum para a alteração do regimento interno, poderá ser livremente fixado na convenção.

Nesse sentido, o CJF editou o seguinte enunciado:

III Jornada de Direito Civil - Enunciado 248 do CJF: O quórum para alteração do regimento interno do condomínio edilício pode ser livremente fixado na convenção.

E a jurisprudência tem consolidado esse entendimento:

Informativo nº 0527 Período: 9 de outubro de 2013. DIREITO CIVIL. QUÓRUM PARA A MODIFICAÇÃO DE REGIMENTO INTERNO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO. A alteração de regimento interno de condomínio edilício depende de votação com observância do quórum estipulado na convenção condominial. É certo que o art. 1.351 do CC, em sua redação original, previa quórum qualificado de dois terços dos condôminos para a modificação do regimento interno do condomínio. Ocorre que o mencionado dispositivo teve sua redação alterada pela Lei 10.931/2004, a qual deixou de exigir para tanto a observância de quórum qualificado. Assim, conclui-se que, com a Lei 10.931/2004, foi ampliada a autonomia privada dos condôminos, os quais passaram a ter maior liberdade para definir o número mínimo de votos necessários para a alteração do regimento interno. Nesse sentido é, inclusive, o entendimento consagrado no Enunciado 248 da III Jornada de Direito Civil do CJF, que dispõe que o quórum para alteração do regimento interno do condomínio edilício pode ser livremente fixado em convenção. Todavia, deve-se ressaltar que, apesar da nova redação do art. 1.351 do CC, não configura ilegalidade a exigência de quórum qualificado para votação na hipótese em que este tenha sido estipulado em convenção condominial aprovada ainda na vigência da redação original do art. 1.351 do CC. **REsp 1.169.865-DF**, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 13/8/2013.

No que se refere aos casos em que a edificação for total ou consideravelmente destruídas, os condôminos poderão deliberar mediante metade mais uma das frações ideais a reconstrução ou venda (Art. 1.357, caput do CC).

Relativamente a mudança de destinação do edifício, exige-se a concordância unânime de todos os condôminos, conforme enuncia a segunda parte do artigo 1.351 do CC.

Em relação modificação de fachada, é vedada pelo ordenamento jurídico, conforme se verifica no art. 10, § 2º, da Lei 4.591/1946, interpretado conjuntamente com o Art. 1.336, III, do Código Civil, e exige a unanimidade dos condôminos.

Sobre esse tema, colhe-se da jurisprudência o seguinte entendimento:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. ALTERAÇÃO DE FACHADA. ESQUADRIAS EXTERNAS. COR DIVERSA DA ORIGINAL. ART. 1.336, III, DO CÓDIGO CIVIL. ART. 10 DA LEI Nº 4.591/1964. VIOLAÇÃO CARACTERIZADA. ANUÊNCIA DA INTEGRALIDADE DOS CONDÔMINOS. REQUISITO NÃO CUMPRIDO. DESFAZIMENTO DA OBRA. 1. Cuida-se de ação ajuizada contra condômino para desfazimento de obra que alterou a fachada de edifício residencial, modificando as cores originais das esquadrias (de preto para branco). 2. A instância ordinária admitiu a modificação da fachada pelo fato de ser pouco perceptível a partir da vista da rua e por não acarretar prejuízo direto no valor dos demais imóveis do condomínio. 3. Os arts. 1.336, III, do Código Civil e 10 da Lei nº 4.591/1964 traçam critérios objetivos bastante claros a respeito de alterações na fachada de condomínios edilícios, os quais devem ser observados por todos os condôminos indistintamente. **4. É possível a modificação de fachada desde que autorizada pela unanimidade dos condôminos (art. 10, § 2º, da Lei nº 4.591/1946).** Requisito não cumprido na hipótese. 5. Fachada não é somente aquilo que pode ser visualizado do térreo, mas compreende todas as faces de um imóvel: frontal ou principal (voltada para rua), laterais e posterior. 6. Admitir que apenas as alterações visíveis do térreo possam caracterizar alteração da fachada, passível de desfazimento, poderia firmar o entendimento de que, em arranha-céus, os moradores dos andares superiores, quase que invisíveis da rua, não estariam sujeitos ao regramento em análise. **7. A mudança na cor original das esquadrias externas, fora do padrão arquitetônico do edifício e não autorizada pela unanimidade dos condôminos, caracteriza alteração de fachada, passível de desfazimento, por ofensa aos arts. 1.336, III, do Código Civil e 10 da Lei nº 4.591/1964.** 8. Recurso especial provido. (REsp 1483733/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 25/08/2015, DJe 01/09/2015)

Por fim, elaboramos um quadro exemplificativo com a especificação do quórum, para com o intuito de simplificar a compreensão deste complexo tema:

SITUAÇÃO	QUÓRUM	LEGISLAÇÃO
Constituição do condomínio	2/3 das frações ideais	Código Civil, art. 1.333
Aplicação de multa aos condôminos que contrariarem os incisos II a IV, do art. 1.336	2/3 dos condôminos restantes, se a convenção for omissa a respeito	Código Civil, art. 1.336, § 2º
Aplicação de multa aos condôminos ou possuidores que não cumpre reiteradamente com seus deveres	3/4 dos condôminos restantes	Código Civil, art. 1.337
Para realização de obras voluptuárias no condomínio	2/3 dos condôminos	Código Civil, art. 1.341, inciso I
Para realização de obras úteis no condomínio	Voto da maioria dos condôminos	Código Civil, art. 1.341, inciso II
Realização de obras em acréscimo às já existentes, em partes comuns	2/3 dos votos dos condôminos	Código Civil, art. 1.342
Para construção de outro pavimento, ou de outro edifício no solo comum	Depende de aprovação da unanimidade dos condôminos	Código Civil, art. 1.343
Destituição do síndico que praticar irregularidades	Voto da maioria absoluta dos presentes	Código Civil, art. 1.349
Convocar de assembleia geral ordinária por parte dos condôminos, caso o síndico fique omissos	1/4 dos condôminos	Código civil, art. 1.350, § 1º
Alteração da convenção condominial	2/3 dos votos dos condôminos	Código Civil, art. 1.351
Mudança da destinação ou da unidade imobiliária	Aprovação pela unanimidade dos condôminos	Código Civil, art. 1.351
Convocação de assembleia geral extraordinária	1/4 dos condôminos	Código Civil, art. 1.355
Reconstrução ou venda da edificação que for total ou consideravelmente destruída	Votos que representem metade mais uma das frações ideais	Código Civil, art. 1.357

CAPÍTULO CINCO

***DOS AUXILIARES DA
GESTÃO DO CONDOMÍNIO***



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

1. DO CONSELHO FISCAL

O art. 1.356 do CC estabelece a faculdade de o condomínio instituir um Conselho Fiscal, composto de três membros, eleitos pela Assembleia, por prazo não superior a dois anos, permitida a reeleição, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico.

A instituição do conselho fiscal é uma faculdade dos condomínios, a fim de facilitar a fiscalização das atribuições do síndico. Por julgarem as contas dos síndicos, naturalmente, não poderão guardar amizade/inimizade íntima com o síndico, bem como, não poderão compor o conselho fiscal parentes.

O Código Civil, não exige expressamente que o Conselho Fiscal seja composto apenas e exclusivamente pelos condôminos, diferentemente da Lei anterior (4.591/1964, Arts. 23, parágrafo único e 9º, §3º, “e”), que exigia que os eleitos fossem condôminos. Assim, se não houver vedação expressa na Convenção, ou no Regimento Interno, qualquer um, poderá ser eleito para o conselho.

“(...) o conselho fiscal, cuja principal função é o exame das contas, apresenta-se como um órgão também não obrigatório, vindo contemplado no artigo 1.356 do Código Civil: “Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembleia, por prazo não superior a 2 (dois) anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico.” A função, como resta óbvio, consiste em fiscalizar não apenas os atos de utilização, pelo síndico, dos recursos arrecadados, mas também as contas em geral, as cobranças, as receitas, os gastos e pagamentos de conformidade com o planejamento orçamentário, mormente quando da apresentação dos balancetes, que passarão para o exame e visto do conselho fiscal, o qual proporá à assembleia-geral a sua aprovação ou rejeição, sempre expondo as razões. Para o desempenho dessas atividades, o síndico e o administrador, antecipadamente encaminharão ao Conselho toda a contabilidade, envolvendo os documentos de gastos e compras. Sendo o prazo do mandato de dois anos, normalmente coincide com o mandato do síndico. Quanto ao mandato, conveniente que coincida com o do síndico. Não se costuma remunerar as funções. No máximo, cobrem-se as despesas de comparecimento às reuniões. Pensa-se, porém, que não existe vedação legal para uma remuneração módica.

Se instituído o conselho fiscal, o síndico deverá, antes de apresentar as contas à assembleia, prestar contas ao conselho fiscal, que irá emitir parecer aceitando ou rejeitando as contas do síndico. Tal parecer, conforme já comentamos, não vincula a assembleia, que poderá decidir de forma diversa ao parecer do conselho fiscal.

PROCESSO CIVIL. DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. CONDOMÍNIO. SÍNDICO. ÔNUS DA PROVA. PARECER DO CONSELHO FISCAL. ANÁLISE DAS CONTAS PELA ASSEMBLEIA DE CONDOMÍNIOS. PROVA INSUFICIENTE. APELAÇÃO NÃO PROVIDA. SENTENÇA MANTIDA. 1. Muito embora exista o dever de cooperação entre as partes para o esclarecimento da verdade, nos termos dos Arts. 6º e 387 do CPC, o ônus da prova é considerado, na verdade, um encargo, tendo apenas o condômo de colocar a parte em situação de desvantagem caso dele não se desincumba. Assim, incumbe ao Autor provar o fato constitutivo do seu direito, nos termos do Art. 373, inc. I, do CPC. 2. Em se tratando de condomínios, indene de dúvidas quanto a obrigação do síndico em prestar contas. Isso decorre por expressa disposição legal tanto do Art. 1.348, inc. VIII do CC, quanto da Lei nº 4.591/64, especificamente no Art. 22, § 1º, alínea ‘f’. Contudo, a referida prestação de contas se dará à assembleia dos condôminos, precedida de parecer do Conselho Fiscal, se devidamente constituído, nos termos do Art. 1.356 do CC. 3. Compulsando os autos, observa-se que não há documento essencial para a consecução da cobrança em comento, pois não há parecer do Conselho fiscal acerca das contas apresentadas pelo Síndico, muito me-

nos se fora objeto de apreciação pela assembleia de condôminos. 4. Apelação não provida. (TJ-DF 20100111740586 DF 0055026-62.2010.8.07.0001, Relator: ROBERTO FREITAS, Data de Julgamento: 24/10/2018, 1ª TURMA CÍVEL, Data de Publicação: Publicado no DJE : 20/11/2018. Pág.: 384/432)

Condomínio. Ação de obrigação de fazer e de não fazer. Presidente do Conselho Fiscal que alega a sua exclusão das atividades e decisões e descumprimento da Convenção Condominial quanto à sua participação na movimentação bancária do condomínio. Sentença de improcedência. **Dever de prestar contas que se cumpre perante a assembleia. Aplicação do artigo 1348, VIII, do CC, bem como não há representatividade isolada em relação à atividade do conselho. Referências em ata de assembleia acerca do exercício de fiscalização do conselho. Ausência de demonstração de óbice imposto pelo síndico para adoção da regra de atuação conjunta posta na Convenção. Cláusula invocada que merece interpretação em relação ao momento atual. Recurso improvido, com observação. Em primeira análise tem-se que a prestação de contas é feita pelo síndico à assembleia e à coletividade de condôminos, por conta do interesse comum, nos termos do art. 1348, VIII, do CC.** No mais, a autora faz parte do conselho fiscal, como um de seus membros, no caso, como Presidente, não sendo comprovado que esteja alijada do comparecimento às reuniões. Aliás, nada prova que a integralidade do conselho esteja impedida de controle administrativo, sendo iniciativa judicial individual de um único membro, sem representatividade em relação ao todo, com referências documentais ao exercício de fiscalização. Tampouco há demonstração de descumprimento dos deveres legais do síndico em relação à conselheira, porquanto não há prova de seu interesse e de recusa na atuação financeira conjunta, conforme prevê a Convenção, sendo, ainda, observada interpretação racional ajustada ao momento atual. (TJSP; Apelação 1024581-29.2017.8.26.0564; Relator (a): Kioit-si Chicuta; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 7ª Vara Cível; Data do Julgamento: 09/08/2018; Data de Registro: 09/08/2018)

A destituição do Conselho fiscal, deverá observar o disposto na Convenção, ou na sua ausência, deverá aplicar por analogia os requisitos da destituição do Síndico:

APELAÇÃO. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO ANULATÓRIA C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER. DESTITUIÇÃO. CARGO DE CONSELHEIRO. CONDOMÍNIO. DELIBERAÇÃO DO SÍNDICO. DECISÃO UNÂNIME DA ASSEMBLÉIA GERAL PARA RECONDUZIR OS MEMBROS DO CONSELHO FISCAL. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. 1. Compete ao síndico cumprir e fazer cumprir a convenção de condomínio. Todavia, para a destituição de membros do conselho fiscal, órgão

fiscalizador e consultivo do condomínio, devem ser observadas as regras específicas para o assunto. **2. A destituição dos conselheiros fiscais deve se dar por meio de deliberação em Assembleia Geral Extraordinária, especialmente convocada para tal fim, nos termos do que dispõe a Convenção do Condomínio, e não por ato unilateral do síndico.** 3. A Convenção ainda estabelece a competência da assembleia geral decidir em grau de recurso os assuntos que tenham sido deliberados pelo síndico. Assim, uma vez provido o recurso apresentado pelos conselheiros, há que prevalecer referida decisão. 4. Há que se respeitar a decisão da assembleia geral que restabelece todas as competências aos conselheiros fiscais destituídos, por se constituir em órgão soberano do condomínio, cabendo ao síndico respeitar e cumprir as deliberações nela tomadas. 5. Recurso conhecido e não provido. (TJ-DF - APC: 20140110454434, Relator: ROMULO DE ARAUJO MENDES, Data de Julgamento: 06/05/2015, 1ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 12/05/2015 . Pág.: 228)



Art. 23 da Lei 4591/64: Será eleito, na forma prevista na Convenção, um Conselho Consultivo, constituído de três condôminos, com mandatos que não poderão exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

Parágrafo único. Funcionará o Conselho como órgão consultivo do síndico, para assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo a Convenção definir suas atribuições específicas.

2. DO CONSELHO CONSULTIVO

O conselho consultivo, está previsto na Lei 4.591/1964, e não foi revogada expressamente pelo Código Civil de 2002, e, assim como o conselho fiscal, trata-se de faculdade a ser instituída pelo condomínio, conforme conveniência e/ou necessidade de cada Condomínio.

O Conselho Consultivo tem função de mera consulta, de estudo, de parecer junto ao síndico, de auxiliá-lo na solução dos problemas que dizem respeito ao condomínio, e jamais substituí a necessidade de levar a assembleia determinadas questões, vide exemplo jurisprudência:

COBRANÇA - COTA CONDOMINIAL - DESPESA QUITADA - PROVA DO PAGAMENTO - RECONHECIMENTO PELO CONDOMÍNIO - PEDIDO IMPROCEDENTE. COBRANÇA - DESPESA EXTRAORDINÁRIA - INEXISTÊNCIA DE ASSEMBLÉIA REGULARMENTE CONVOCADA PARA APROVAÇÃO - DELIBERAÇÃO DO CONSELHO CONSULTIVO

VO QUE NÃO É SUFICIENTE PARA DAR SUPEDÂNEO À COBRANÇA - CONSELHO QUE NÃO POSSUI ATRIBUIÇÃO PARA TAL FINALIDADE - INEXIGIBILIDADE DA COBRANÇA - PEDIDO JULGADO PROCEDENTE -TÍTULO ANULADO. *“Despesa extraordinária só pode ser exigida se previamente aprovada em regular assembleia ordinária convocada para tal finalidade, sobretudo quando a própria convenção do condomínio assim o determina.” Recurso provido.* (TJ-SP - APL: 992070283957 SP, Relator: Edgard Rosa, Data de Julgamento: 03/11/2010, 30ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 12/11/2010)

Com relação as atribuições do conselho consultivo, verifica sua importância em auxiliar o síndico na tomada de decisões, democratizando a gestão do condomínio. As atribuições do conselho consultivo deverão estar previstas na convenção do condomínio. As atribuições do Conselho Consultivo correspondem ao assessoramento do síndico, mas sem realizar atos de gestão, ou de representação. Esse é o sentido assinalado por Arnaldo Rizzardo:

O alcance de assessor corresponde a ajuda, a mera participação, e não à delegação ou divisão de funções administrativas. Nem se reconhece o caráter de substituição do síndico, ou de assunção de tarefas e departamentos dentro do condomínio. Em geral, a atuação vem discriminada na convenção, a que se deve obedecer, desde que não represente uma intromissão na função de síndico, a qual preverá, também, o número de reuniões que deverá realizar, a forma de convocação, o caráter vinculatório das decisões, as funções e a destituição.

Caio Mário traça algumas das diretrizes do Conselho Consultivo:

*As suas atribuições a Convenção minudenciará, bem como a ordem de trabalho, número de reuniões, forma de convocação, técnica de pronunciamento, matéria de audiência obrigatória ou facultativa etc. **Em linhas gerais, cabe ao Conselho Consultivo do Condomínio aconselhar o síndico e assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio (art. 23, parágrafo único).** Em princípio, a função dos membros do Conselho é gratuita, pois não se trata de uma continuidade e permanência de atividades, a exigir perda de tempo e dispêndio de energias. No entanto, se a Convenção, que definir as atribuições específicas do Conselho, entender que lhe seja abonado um jeton pelas reuniões que realizem, não há obstáculo legal nem incompatibilidade conceitual a opor-lhe, tanto mais que a tendência é considerar-se remunerada toda atividade humana, e a gratuidade uma resultante da intenção ou do acordo. Com o Conselho Consultivo completa-se a organização administrativa do condomínio e assegura-se ao síndico um apoio frequente da maior importância e necessidade. Nos momentos difíceis, em que deva assumir a responsabilidade de agir em termos que possam contrariar*

os interesses de comunheiros ou em outras em que não seja de grande justiça atirar-lhe sobre os ombros as consequências de uma atitude ou previsibilidade dos efeitos possíveis de seu comportamento, cumpre seja ouvido. Trata-se, com efeito, de órgão que delibera coletivamente. Demais disso, pelo fato de se não acharem os seus membros empenhados diretamente nos problemas administrativos, poderão opinar a frio e sem qualquer paixão²¹⁷.

Quando for contratado os serviços de um síndico profissional, seja pessoa física ou jurídica, verifica-se uma necessidade maior da existência de um conselho consultivo servindo como instrumento de fiscalização das atividades deste profissional.

217 PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**: 11. ed. rev., atual. e ampli. segundo a legislação vigente – Rio de Janeiro : Forense, 2017. P. 173 e 174



3. OUTROS ÓRGÃOS

A Convenção poderá criar outros órgãos de acordo com a conveniência e necessidade de cada condomínio, como Conselho Julgador, Conselho de Obras e Benfeitorias, Conselho de Esportes, entre outros, dependendo do vulto e das necessidades do empreendimento.

O conselho julgador, quando previsto, tem por função analisar a regularidade nas multas arbitradas pelo síndico, funcionando por vezes como um órgão recursal.

O conselho de Obras e benfeitorias, por exemplo, poderá ficar responsável por verificar todos os projetos de reforma da unidade autônoma de cada condômino e em áreas comuns, garantindo que não sejam afetados a segurança da edificação e o cumprimento das normas técnicas; de igual forma, deverá emitir um parecer opinativo, recomendando uma determinada postura.

Em linhas gerais, o funcionamento dos órgãos que vierem a ser criados pela Convenção, devem observar a Convenção, e seguir os mesmos princípios quando ao Conselho Fiscal.

CAPÍTULO SEIS

EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO



1. DA EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO

Em razão da sua natureza indivisível do condomínio, sua extinção se dá em circunstâncias especiais, conforme leciona Caio Mario:

Ligada a existência jurídica da propriedade coletiva sobre o solo e partes comuns do prédio à subsistência da propriedade particular e individual sobre os apartamentos, constitui um condomínio indivisível. Não é uma propriedade distinta, tendo como titular uma entidade abstrata, porém uma propriedade exercida em comum pelos proprietários dos apartamentos, insuscetível de alienação destacada da unidade autônoma a que adere, e insuscetível ainda de divisão. Não obstante esta indivisibilidade essencial, o condomínio pode cessar, por vários motivos ou por diferentes causas jurídicas, com a extinção do regime de propriedade horizontal²¹⁸

A partir dos artigos 1.357 e 1.358 do Código Civil é possível considerar que a extinção do condomínio se dá em quatro situações, na ocorrência de destruição (total ou parcial), ameaça de ruína, desapropriação, ou em último caso, na confusão.

(...), II - O condomínio edilício, ao contrário das demais espécies (volun-

218 PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**: 11. ed. rev., atual. e ampli. segundo a legislação vigente – Rio de Janeiro : Forense, 2017. P. 103 e 104

tário e legal), nasce vocacionado a não divisão, o que só se admite em situações excepcionais, e em raras hipóteses legais de extinção, conforme preconizam os art. 1.357 e 1.358 do CCB. Afora as hipóteses legais, inexistem possibilidade de extinção do condomínio edilício. Lições doutrinárias. (...) (TJ-RS - AC: 70051959856 RS, Relator: Mylene Maria Michel, Data de Julgamento: 24/09/2013, Décima Nona Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 27/09/2013)



Art. 1.357 do CC.: Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos deliberarão em assembleia sobre a reconstrução, ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais.

§ 1º Deliberada a reconstrução, poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial.

§ 2º Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, será repartido o apurado entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias.

2. DESTRUIÇÃO (TOTAL OU PARCIAL) E RUÍNA

Seja por ação da natureza, do tempo, ou por ação do próprio homem, o condomínio pode vir ameaçar a torna-se ruína, ou mesmo ocorrer a destruição total ou parcial da edificação. Extremamente lúcida é a colocação de Cristiano Chaves e Nelson Rosendal apontando nestes casos, em que pese não haver mais o objeto jurídico condomínio, persistem os efeitos decorrentes da sua natureza jurídica indivisível. Confira-se:

O inusitado é que não obstante a perda do objeto, subsiste a arquitetura jurídica do condomínio edilício. A realidade física do prédio pereceu, total ou parcialmente, mas sobrevive a propriedade horizontal, seja temporariamente até que se decida

*pela sua extinção, ou definitivamente, se a opção do condomínio for pela efetivação das sobras essenciais à reconstrução do prédio*²¹⁹.

Por **destruição parcial** compreende-se a ação ou efeito de pôr abaixo partes do que está construído, com possibilidades de reconstrução, se não houver comprometimento estrutural ou mesmo risco a segurança dos demais condôminos. A destruição parcial é uma etapa da destruição total, e em verdade, é a manifestação externa do que irá ocorrer se nenhuma outra medida preventiva for tomada pelos condôminos.

Ocorrerá a **destruição total** quando a edificação vêm a baixo por inteiro, sem a possibilidade de reconstrução ou aproveitamento da estrutura original; assemelha-se a figura da **ruína**, correspondente ao ato ou efeito de ruir, isto é cair com ímpeto e rapidamente; desmoronar-se, despenhar-se, desabar.

Ocorrendo a destruição parcial total ou mesmo ruína da edificação, deverá ser convocada uma assembleia especial que poderá deliberar pela reconstrução do prédio parcial ou totalmente destruído, demolição da estrutura restante, conforme enuncia o Art. 1.357 do Código Civil:

Art. 1.357 do CC.: Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos deliberarão em assembleia sobre a reconstrução, ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais.

§ 1º Deliberada a reconstrução, poderá o condômino eximir-se do pagamento das despesas respectivas, alienando os seus direitos a outros condôminos, mediante avaliação judicial.

§ 2º Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, será repartido o apurado entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias.

A deliberação em um ou outro sentido dependerá da convocação de todos (Art. 1.354 do CC), e da aprovação de metade mais uma das frações ideais, conforme o supracitado Art. 1.357, caput do CC.

A importância em se atingir o quórum legal exigido pela legislação pois em não se alcançando o quórum, ocorre uma situação peculiar, conforme descrito pelo Arnaldo Rizzardo:

219 FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**: Reais. 10. ed. rev., ampl. e atual.- Salvador: Ed. JusPodivm, 2014. p. 665

“Torna-se complicada a situação se não alcançado o quórum exigido, pois importará em manter-se o condomínio no estado em que se encontra o edifício, ou seja, destruído, mesmo que parcialmente ou com ameaça de ruína, inclusive sem possibilidade de uso²²⁰”.

Conforme tivemos a oportunidade de abordar no momento apropriado, é obrigatório o seguro da edificação (Art. 1.346 do CC), e deverá ser usado conforme as seguintes opções colocadas à disposição dos condôminos pelo legislador:

- Alienar o restante – em decorrência da natureza jurídica do condomínio edilício, os condôminos tem prioridade a terceiros estranhos ao condomínio (Art. 1.357, § 2º do CC);

O fato de obrigatoriamente o prédio ser segurado contra risco de incêndio e destruição total ou parcial (art. 1.346, CC) não é fato impeditivo de à alienação do prédio, sendo o valor do seguro rateado entre os condôminos²²¹.

- Reconstrução – a reconstrução da edificação implica em altos investimentos para todos os condôminos

Em havendo discordância quanto a reconstrução, o condômino poderá alienar sua unidade, preferindo os condôminos tem prioridade a terceiros estranhos ao condomínio.

Muito embora a segunda parte do §1º do Art. 1.357 do CC, preveja a regra da avaliação judicial do bem, Rizzardo defende, e nós concordamos que esta regra deve ser flexibilizada e ser aplicada *“unicamente se instaurar-se litígio, com o encaminhamento da matéria a juízo”²²².*

220 RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 6. Ed. rev. atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 232.

221 FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**: Reais. 10. ed. rev., ampl. e atual.- Salvador: Ed. JusPodivm, 2014. p. 665

222 RIZZARDO, Arnaldo. Apud. p. 233



Art. 1.358 do CC.: Se ocorrer desapropriação, a indenização será repartida na proporção a que se refere o § 2º do artigo antecedente

Art. 1.357 do CC.: (...) § 2º Realizada a venda, em que se preferirá, em condições iguais de oferta, o condômino ao estranho, será repartido o apurado entre os condôminos, proporcionalmente ao valor das suas unidades imobiliárias.

3. EXTINÇÃO POR DESAPROPRIAÇÃO

Temos aqui um nítido ponto de contato entre duas áreas tradicionalmente tratadas em separado, quais sejam, o direito administrativo e o direito privado.

O direito administrativo tem como base, o **interesse público**, que é o somatório dos interesses individuais, considerando os indivíduos em sociedade, desde que esse represente a vontade da maioria gerando efeito na esfera privada, flexibilizando o direito constitucional da propriedade (requisição, art. 5º, XXV, CF, desapropriação, art. 5º, XXIV, CF).

A desapropriação é um ato facultado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios, que por razões de utilidade pública ou interesse social retira dos condôminos a propriedade de um bem imóvel, pagando-lhe uma indenização.

De acordo com a extensão da desapropriação, esta poderá ser parcial, quando abrande apenas uma fração sobre o todo indivisível, ou ainda

total, quando o poder público se torna o único proprietário da edificação.

Se a desapropriação for parcial, em verdade, o poder público se tornará condômino, já que se tornará titular de fração ideal dentro do todo²²³, conforme Art. 18 da Lei 4.591/1964.

De outro lado, se a desapropriação realizada pelo poder público for total, o poder público indenizará justa e previamente os condôminos na proporção de suas frações ideais, recebendo o valor correspondente em dinheiro no curso da ação de desapropriação (art. 5º, XXIV, CF).

No caso da extinção por desapropriação parcial, o síndico detém legitimidade para receber e dar quitação dos valores. Vejamos:

ADMINISTRATIVO. DESAPROPRIAÇÃO DE ÁREA COMUM DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO. PAGAMENTO DA INDENIZAÇÃO CONDICIONADO À APRESENTAÇÃO DE PROCURAÇÃO OUTORGADA POR TODOS OS CONDÔMINOS. MANDADO DE SEGURANÇA IMPETRADO PELO SÍNDICO. DENEGAÇÃO DA ORDEM. RECURSO PROVIDO. Compete ao síndico representar o condomínio, judicial e extrajudicialmente (CC, art. 1.348, inc. II). Detém, portanto, legitimidade para receber o valor correspondente à indenização pela desapropriação de parte do imóvel de propriedade do Condomínio e para dar quitação. Não é lícito ao ente público desapropriante condicionar o pagamento da indenização à prova de estar o síndico autorizado por todos os condôminos a recebê-la. (TJ-SC - MS: 20120808520 SC 2012.080852-0 (Acórdão), Relator: Newton Trisotto, Data de Julgamento: 26/08/2013, Primeira Câmara de Direito Público Julgado)

No caso de extinção total do condomínio, pelo menos em nosso juízo, a competência para receber valores será de cada condômino isoladamente.

223 Nesse mesmo sentido:

RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio edilício e incorporação imobiliária*. 6. Ed. rev. atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 233.



4. **CONFUSÃO**

Embora não mencionada pelo Código Civil, é pacífica na doutrina a possibilidade de extinção do condomínio pela **confusão**.

A confusão apta a extinguir o condomínio, a que alude a doutrina é a **confusão subjetiva**, isto é, a que reúne na figura de uma única pessoa a propriedade de todas as frações ideais, sendo ao mesmo tempo credor e devedor.

Nesse sentido, é a lição de Caio Mário

*(...) opera a cessação da copropriedade a aquisição, por ato inter vivos, de todas as unidades autônomas por uma só pessoa, física ou jurídica, pois ela, tornando-se titular da propriedade de todos os apartamentos, engloba no seu patrimônio o domínio total das partes que antes eram comuns. Esta concentração por aquisição pode dar-se em caso de alienação voluntária, isto é, em virtude de uma pessoa, em ato único ou em atos sucessivos, receber a transferência do domínio das unidades em que o prédio se divide, ou em caso de alienação compulsória, quando todos os apartamentos forem levados a leilão e arrematados em bloco (...)*²²⁴

224 PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**: 11. ed. rev., atual. e ampli. segundo a legislação vigente – Rio de Janeiro : Forense, 2017. P. 103 e 104

CAPÍTULO SETE

LEI Nº 13.465/2017 ***CONDOMÍNIO*** ***DE LOTES*** ***E CONDOMÍNIO*** ***URBANO SIMPLES***



Seção IV
Do Condomínio de Lotes
(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

Art. 1.358-A do CC.: *Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.* *(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)*

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição. *(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)*

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística. *(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)*

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor. *(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)*

1. CONDOMÍNIO DE LOTES

A Lei 13.465 de 11 de julho de 2017, fruto da conversão da medida provisória 756/2016 em Lei, promoveu profundas alterações no sistema legal aplicado à regularização fundiária urbana.

Em grande parte, influenciado por questões de segurança, houve proliferou-se loteamentos fechados e/ou condomínios fechados sem regulamentação expressa na lei federal a respeito dessa modalidade de ocupação

de solo urbano, levando a uma série de problemas de ordem prática. Um problema muito como, por exemplo, os titulares dos lotes costumam constituir uma associação que se encarrega de murar a região parcelada e de instalar uma portaria para controle de acesso de pessoas e de veículos. Essa é uma realidade notória no País.

Parte destes problemas foram solucionados com a inclusão no Código Civil do Artigo 1.358-A, instituindo o condomínio de lotes fruto do parcelamento do solo.

Segundo a lição de Rizzardo:

Formalizou-se um novo conceito de lote, já que, pela Lei n. 6.766/1979 e pelo Decreto-lei n. 271/1967, o lote era somente formado a partir do desmembramento ou loteamento, passando, com a nova ordem, a admitir a unidade autônoma compreendida em condomínio de lotes, sem parcelamento ou desmembramento do solo. Tanto que alterou também a Lei n. 6.766/1979 (Lei dos Loteamentos), ampliando o conceito de lote, que se dá através da inclusão do §7º ao seu artigo 2º, na seguinte redação: “o lote poderá ser constituído sob a forma imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes”²²⁵.

É evidente que a Lei 13.465/2017, logo no seu parágrafo primeiro determinada que a unidade condominial ficará vinculada a uma fração ideal das áreas comuns, na proporção que o ato de instituição determinar como área do solo, ao respectivo potencial construtivo, ou outro critério.

As regras centrais dessa nova espécie de condomínio foram colocadas, com acerto, no Código Civil ao lado das outras figuras de condomínio. O Código Civil não precisou ser abundante em regras, pois, na realidade, esse condomínio de lotes, nada mais é do um desdobramento do condomínio edilício vertical (o de casas) de que tratava o art. 8º da Lei nº 4.591/2017. O Código Civil disciplina a matéria em apenas um artigo, o art. 1.358-A.

Lembre-se de que condomínio edilício vertical (o de casas) não cria lotes, e sim unidades imobiliárias vinculadas a uma fração ideal do solo e das áreas comuns. Essas unidades autônomas consistem necessariamente em construções existentes, e não em meros lotes avulsos. Observe-se que a alínea a do art. 8º da Lei nº 4.591/64 estabelece que o condomínio edilício vertical envolve “unidades autôno-

mas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas”.

Agora, o novo art. 1.358-A do CC passa a permitir a criação de um condomínio que será composto por lotes, os quais estarão necessariamente vinculados a uma fração ideal das áreas comuns em proporção a ser definida no ato de instituição. Isso significa que, nesse arranjo espacial, as ruas, as praças e as demais áreas de uso comum não são transferidas à propriedade do Município, mas continuam sendo propriedade privada, pertencente aos titulares do lote de acordo com a respectiva fração ideal²²⁶.

1.1 A FRAÇÃO IDEAL NOS CONDOMÍNIOS DE LOTE

No que tange a fração ideal dos condomínios de lote, instituídos pela Lei nº 13.465, de 2017, estabeleceu-se tão somente linhas gerais para se calcular as respectivas frações ideais, delegando ao ato de instituição do condomínio de lotes estabelecê-los, consoantes Art. 1.358-A, §1º do CC:

Art. 1.358-A DO CC.: *Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)*

§ 1º *A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)*

Diferentemente do estipulado pela Lei 4.591/64, a Legislação que trata do Loteamento (Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979) dispõe tão somente sobre as áreas particulares dos condôminos nada dispondo sobre as áreas comuns. Vejamos o texto legislativo:

Art. 9º da Lei nº 6.766/79: (...) § 1º - Os desenhos conterão pelo menos:

I - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

226 OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Novidades da Lei nº 13.465/2017: o condomínio de lotes, o condomínio urbano simples e o loteamento de acesso controlado.** Disponível em <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/478658357/novidades-da-lei-n-13465-2017-o-condominio-de-lotes-o-condominio-urbano-simples-e-o-loteamento-de-acesso-controlado> (acesso em 07.11.2018)

IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI - a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

§ 2º - O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

I - a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

II - as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;

*III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município;
(Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)*

III - a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;

IV - a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

Por sua vez a norma técnica da ABNT NBR 12.721/2005, dispõe expressamente que: “1.3 Esta Norma não se aplica aos loteamentos e parcelamentos do solo urbano cobertos pelo decreto-lei 58, de 10.12.1937, Lei n.º 6.766, de 19/12/1979, e legislações posteriores.”

Estipulou-se como critério para estabelecer as respectivas frações ideais de cada condômino, a proporção entre a área do solo de cada unidade autônoma.

Em complemento, há também a possibilidade de se estabelecer como critério o potencial construtivo. Ao assim dispor, alude o legislador aos critérios de aproveitamento básico, pelos quais levam-se em consideração para se auferir o coeficiente de aproveitamento a relação entre a área edificável e a área do terreno, consoante §1º do Art. 28 do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001).

Registre-se que o condomínio de lotes tem origem, via de regra, por um empreendimento imobiliário, e para tanto, deverá proceder com a outor-

ga do direito de construir, e com isso, não se deve afastar a aplicabilidade do Estatuto da Cidade dos Condomínios de lotes.

O ideal seria o legislativo estabelecer critérios objetivos para se apurar a fração e não possibilitar essa delegação para cada ato de instituição do condomínio de lotes, o que pode ocasionar um problema de ordem prática, não previsto pelo legislador.

Apenas repassando a clássica lição de Caio Mário da Silva Pereira²²⁷, é possível verificar que a cada unidade autônoma (condomínios de lote, por exemplo) deve corresponder uma fração ideal no condomínio sobre o terreno e partes comuns do edifício. Isto é fundamental no regime da propriedade horizontal ou vertical, já que resulta esta da fusão indissociável da propriedade exclusiva do apartamento com o condomínio daquelas coisas.

Lembramos que a fração ideal de cada imóvel, em relação ao todo do terreno, deve constar da convenção do condomínio, além do memorial de incorporação e do respectivo quadro de frações ideais, conforme previsão da Lei 4591/64.

1.2 O RATEIO DE DESPESAS NO CONDOMÍNIO DE LOTES

Tivemos, a partir da 2009, a organização uma série de subprogramas, modalidades, fundos, linhas de financiamento, tipologias habitacionais, agentes operadores, formas de acesso ao produto “casa própria” – esta sim uma característica que unifica as diferentes experiências. Inclusive, promoveu-se uma relevante flexibilização nos parâmetros urbanísticos na ordem jurídica brasileira. E aqui não se trata de incentivar, irresponsavelmente, o surgimento de novas e múltiplas ocupações informais, mas sim reconhecer que o ordenamento jurídico brasileiro não pode dar as costas para situações consolidadas.

“Isto porque, o loteamento (Lei 6.766/79) trata-se de uma modalidade de parcelamento do solo, em que uma gleba é subdividida em diversos lotes, totalmente separados juridicamente uns dos outros, com a criação de vias e espaços públicos que são transferidos à titularidade do município.

227

A genialidade do Mestre Caio Mário ultrapassa gerações, e, humildemente, ousamos em adaptar o conceito que contém a seguinte redação original: “A cada apartamento ou unidade autônoma deve corresponder uma fração ideal no condomínio sobre o terreno e partes comuns do edifício. Isto é fundamental no regime da propriedade horizontal, já que resulta esta da fusão indissociável da propriedade exclusiva do apartamento com o condomínio daquelas coisas”. in. PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**: 11. ed. rev., atual. e ampli. segundo a legislação vigente – Rio de Janeiro : Forense, 2017. P. 69.

Já no condomínio (Lei 4.591 e Código Civil/2002), não há qualquer parcelamento do terreno, permanecendo íntegra a gleba originária, mas, por convenção, há instituição de um condomínio pro-diviso, dispondo que naquele imóvel haverá partes que serão de propriedade comum e outras de titularidade exclusiva de cada um dos condôminos, havendo o fracionamento do solo em partes ideais de propriedade e vinculadas, por ficção jurídica, a cada uma das partes exclusivas (unidades autônomas).

Ocorre, porém, que tanto a Lei 4.591/64 (artigo 1º), quando o Código Civil (artigo 1.331), estabelece que para ser possível a instituição de condomínio edilício é necessária a existência de edificações, o que, inicialmente, não se observa no caso da venda de lotes”²²⁸.

Inicialmente, a Lei 11.977/2009, além de regulamentar o “Programa Minha casa, Minha vida”, regulamentava também a regularização fundiária urbana. Os dispositivos originais que tratavam da regularização fundiária foram modificados pela MP 759/2016. No entanto, recentemente, a referida MP fora convertida em lei, tornando-se a Lei 13.465/2017.

Grande era o debate doutrinário e jurisprudencial acerca dos condomínios de lotes, ou loteamentos fechados, que para não pagar as despesas, investem contra a associação de moradores do loteamento com fundamento no inciso XX do art. 5º da Constituição que prevê: “ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado”. Nesse sentido, a lecionam Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald:

A questão é controversa, pois em sentido contrário é possível argumentar que tal realidade seria análoga à de um condomínio: aproveitando a todos os condôminos os benefícios realizados, as despesas devem ser por todos suportadas, mesmo que o proprietário do lote não seja associado, consequentemente evitando o enriquecimento sem causa. Esse fato se agrava nas hipóteses em que o morador adquire o imóvel quando já instalada a associação e firma compromisso de dela participar. Pode, é claro, debater, como associado, as verbas, impugnar os excessos, votar e ser votado, fazer propostas com vistas ao aprimoramento dos serviços, até ao corte de custos, mas comodamente se eximir do pagamento pelo que frui não pode, em absoluto²²⁹.

228 BELO, Emília. ACCIOLY, Rafael. **Lei 13.465/2017 inova e possibilita criação de condomínio de lotes.** Disponível em <https://www.conjur.com.br/2017-ago-02/opiniao-lei-134652017-possibilita-criacao-condominio-lotes> (acesso em 07.11.2018)

229 FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: Direitos Reais** (vol. 5). 15. ed. rev., ampl. e atual.- Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. p. 747

A questão chegou ao Supremo Tribunal Federal, que ao julgar Recurso Extraordinário²³⁰ nº 432.106/RJ, firmou a seguinte tese:

Por não se confundir a associação de moradores com o condomínio disciplinado pela Lei 4.591/1964, descabe, a pretexto de evitar vantagem sem causa, impor mensalidade a morador ou a proprietário de imóvel que a ela não tenha aderido. Considerações sobre o princípio da legalidade e da autonomia da manifestação de vontade – art. 5º, II e XX, da CF. [RE 432.106, rel. min. Marco Aurélio, j. 20-9-2011, 1ª T, DJE de 4-11-2011.]

Conforme verifica-se pela tese firmada, STF identificou que a questão atinente a condomínio de fato envolve dois valores em colisão: liberdade de associação (ninguém é obrigado a participar de condomínio) e a proibição de enriquecimento sem causa (quando várias pessoas se beneficiam das atividades realizadas por outros vizinhos, há necessidade de rateio de despesas).

A questão, não foi pacificada, e voltou aos tribunais, dessa vez o STJ que julgou o caso sobre o rito dos processos repetitivos, firmando a seguinte tese:

Informativo nº 0562 Período: 18 a 28 de maio de 2015. RECURSOS REPETITIVOS DIREITO CIVIL. COBRANÇA DE TAXA DE MANUTENÇÃO EM CONDOMÍNIO DE FATO. RECURSO REPETITIVO (ART. 543-C DO CPC E RES. 8/2008-STJ). Temas Repetitivos: Tema 882

As taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou os que a elas não anuíram. As obrigações de ordem civil, sejam de natureza real sejam de natureza contratual, pressupõem, como fato gerador ou pressuposto, a existência de uma lei que as exija ou de um acordo firmado com a manifestação expressa de vontade das partes pactuantes, pois, em nosso ordenamento jurídico positivado, há somente duas fontes de obrigações: a lei ou o contrato. Nesse contexto, não há espaço para entender que o morador, ao gozar dos serviços organizados em condomínio de fato por associação de moradores, aceitou tacitamente participar de sua estrutura orgânica. Com efeito, na ausência de uma legislação que regule especificamente a matéria em análise, deve preponderar o exercício da autonomia da vontade - a ser

230 Art. 102. Compete ao Supremo Tribunal Federal, precipuamente, a guarda da Constituição, cabendo-lhe: (...) III - julgar, mediante recurso extraordinário, as causas decididas em única ou última instância, quando a decisão recorrida: a) contrariar dispositivo desta Constituição; b) declarar a inconstitucionalidade de tratado ou lei federal; c) julgar válida lei ou ato de governo local contestado em face desta Constituição; d) julgar válida lei local contestada em face de lei federal

*manifestado pelo proprietário ou, inclusive, pelo comprador de boa-fé -, emanada da própria garantia constitucional da liberdade de associação e da legalidade, uma vez que ninguém pode ser compelido a fazer algo senão em virtude de lei. De igual modo, incabível o entendimento de que a vedação ao enriquecimento ilícito autorizaria a cobrança pelos serviços usufruídos ou postos à disposição do dono do imóvel inserto em loteamento, independentemente de ser ou não associado. Isso porque adotar esse posicionamento significaria esvaziar o sentido e a finalidade da garantia fundamental e constitucional da liberdade de associação, como bem delimitou o STF no julgamento do RE 432.106-RJ (DJe 4/11/2011), encontrando a matéria, inclusive, afetada ao rito da repercussão geral (RG no AI 745.831-SP, DJe 29/11/2011). De fato, a jurisprudência não pode esvaziar o comando normativo de um preceito fundamental e constitucional em detrimento de um corolário de ordem hierárquica inferior, pois, ainda que se aceite a ideia de colisão ou choque de princípios - liberdade associativa (art. 5º, XX, da CF) versus vedação ao enriquecimento sem causa (art. 884 do CC) -, o relacionamento vertical entre as normas - normas constitucionais e normas infraconstitucionais, por exemplo - deve ser apresentado, conforme a doutrina, de tal forma que o conteúdo de sentido da norma inferior deve ser aquele que mais intensamente corresponder ao conteúdo de sentido da norma superior. Ademais, cabe ressaltar que a associação de moradores é mera associação civil e, conseqüentemente, deve respeitar os direitos e garantias individuais, aplicando-se, na espécie, a teoria da eficácia horizontal dos direitos fundamentais. Concluindo, a aquisição de imóvel situado em loteamento fechado em data anterior à constituição da associação não pode impor a cobrança de encargos ao adquirente que não se associou nem a ela aderiu. Igualmente, se a compra se opera em data posterior à constituição da associação, na ausência de fonte criadora da obrigação - lei ou contrato -, é defeso ao poder jurisdicional, apenas calçado no princípio do enriquecimento sem causa, em detrimento dos princípios constitucionais da legalidade e da liberdade associativa, instituir um dever tácito a terceiros, pois, ainda que se admita a colisão de princípios norteadores, prevalece, dentre eles, dada a verticalidade de preponderância, os preceitos constitucionais, cabendo tão-somente ao STF, no âmbito da repercussão geral, afastá-los se assim o desejar ou entender. Precedentes citados: EREsp 444.931-SP, Segunda Seção, DJ 1º/2/2006; AgRg nos EDcl no Ag 715.800-RJ, Terceira Turma, DJe 12/12/2014; e EDcl no REsp 1.322.723-SP, Quarta Turma, DJe 29/8/2013. **REsp 1.280.871-SP e REsp 1.439.163-SP, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, Rel. para acórdão Min. Marco Buzzi, Segunda Seção, julgados em 11/3/2015, DJe 22/5/2015.***

Porém, com o advento da nova lei, o incluiu-se o Art. 1.358-A do CC, pelo qual pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos. Sob a respectiva fração ideal de cada condômino, esta poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial

construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

Segundo §2º do Art. 1.358-A do CC, aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística. Sobre este tema, a jurisprudência já vinha aplicando a legislação que trata dos condomínios edilícios aos loteamentos fechados, consoante disposto no enunciado 89 do CJF:

I Jornada de Direito Civil - Enunciado 89 O disposto nos arts. 1.331 a 1.358 do novo Código Civil aplica-se, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como loteamentos fechados, multipropriedade imobiliária e clubes de campo.

Com isso, ao menos nesse ponto, a Lei 13.465/2017 não promoveu nenhuma novidade.

No entanto, a nova legislação promoveu a inclusão do art. 36-A na lei 6.766/79, que dispõe sobre as Associações de Proprietários que administram os Loteamentos Fechados. A redação do dispositivo não é muito clara numa primeira leitura, mas é possível, deduzir que a intenção do legislador foi no sentido de estabelecer a obrigatoriedade do pagamento das taxas associativas pelos proprietários a despeito da inexistência de manifestação de vontade associativa por parte do proprietário. Vejamos o texto legal:

Art. 36-A da Lei 6.766/79: *As atividades desenvolvidas pelas associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados, desde que não tenham fins lucrativos, bem como pelas entidades civis organizadas em função da solidariedade de interesses coletivos desse público com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando à valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, tendo em vista a sua natureza jurídica, vinculam-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, à atividade de administração de imóveis.* (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

Parágrafo único. *A administração de imóveis na forma do caput deste artigo sujeita seus titulares à normatização e à disciplina constantes de seus atos constitutivos, cotizando-se na forma desses atos para suportar a consecução dos seus objetivos.* (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

A discussão sobre associações de moradores, cuja a problemática cinge sobre o preceito constitucional pelo qual “ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado” (Art. 5º, XX da CF/88), continua aberta para debates.

As associações de proprietários de imóveis, titulares de direitos ou moradores em loteamentos ou empreendimentos assemelhados podem **exigir o ressarcimento de despesas** despendidas em prol da comunidade, independentemente da concordância do condômino no rateio de tais despesas.

Com efeito, o dispositivo acima transcrito deixa claro que a obrigação de contribuir para com as despesas nos condomínios de lote passaram a ser classificadas como obrigação *propter rem*.

Verifica-se uma resistência de parte dos tribunais²³¹ em aplicar a

231

Loteamento fechado ou "condomínio fechado". Cobrança de taxa associativa. Improcedência. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Provas acostadas aos autos que são suficientes à compreensão da controvérsia. Necessidade de reforma da r. sentença. **Inovação legislativa. Análise sob a ótica do direito obrigacional. Exegese do artigo 1.358-A do Código Civil e artigos 2º, §8º, 4º, §4º e 36-A da Lei 6.766/79, inseridos pela Lei nº 13.465/2017.** Matrícula que refere o imóvel como loteamento Jardim Adalgiza II. Réu que quitou algumas despesas, circunstância que demonstra sua anuência. Inadmissibilidade de comportamento contraditório. Sentença reformada. Recurso provido para julgar procedente o pedido exordial. (TJSP; Apelação 1010346-83.2016.8.26.0405; Relator (a): Nilton Santos Oliveira; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/07/2018; Data de Registro: 20/07/2018)

Loteamento fechado ou "condomínio fechado". Declaratória de inexistência de cobrança de taxa associativa. Improcedência por dois fundamentos. Inovação Legislativa. Análise sob a ótica do direito obrigacional. Exegese do artigo 1.358-A do Código Civil e artigos 2º, §8º, 4º, §4º e 36-A da Lei 6.766/79, inseridos pela Lei 13.465/2017. Loteamento e contrato padrão registrado. Publicidade decorrente dos Registros Públicos. Cláusulas restritivas do direito de propriedade e imposição e obrigação válidas. Inteligência do artigo 25 e 26 de lei 6.766/79; ademais quitação de encargos decorrente da associação, circunstância que, também, demonstra sua anuência. Inequívoco conhecimento das restrições e existência da associação quando da compra do imóvel. Inadmissibilidade de comportamento contraditório. Sentença reformada. Recurso provido para julgar improcedente a ação. (TJSP; Apelação 1004057-61.2017.8.26.0127; Relator (a): Nilton Santos Oliveira; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Carapicuíba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/07/2018; Data de Registro: 03/07/2018)

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – Ação de cobrança – Taxa de manutenção imposta por associação de moradores – Sentença de procedência – Decisão que indeferiu levantamento de penhora sobre imóvel que gerou a dívida exequenda, que serve de residência à ré executada – Inconformismo desta – Acolhimento – Verba exequenda desprovida de natureza ‘propter rem’ – Não equiparação à dívida condominial – Inovação legislativa relativa aos ‘condomínios de lotes’, prevista na Lei nº. 13.465/2017 não implica na imediata conversão do loteamento em ente condominial, algo que dependeria de expressa deliberação dos titulares dos lotes – Verba devida não convalida em taxa condominial – Imóvel caracterizado como bem de família, ficando resguardado de atos constitutivos – Art. 1º da Lei nº. 8.009/90 e art. 832 do Código de Processo Civil – Necessário o levantamento da penhora – Decisão interlocutória reformada – Recurso provido (TJSP; Agravo de Instrumento 2090957-86.2018.8.26.0000; Relator (a): Rui Casaldi; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Cotia - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/06/2018; Data de Registro: 05/06/2018)

“APELAÇÃO. Ação de cobrança de taxas de manutenção criadas por associação de moradores. Sentença de improcedência. Inconformismo da autora. Não acolhimento. Inexistência de cerceamento de defesa. Entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça, que firmou a seguinte tese: As taxas de manutenção criadas por associação de moradores não obrigam os não associados ou os que a ela não anuíram. Ausência de demonstração, pela autora, neste sentido. O artigo 36-A da Lei 6.766/79, incluído pela recente Lei n. 13.465/17, não tem aplicabilidade à presente relação jurídica nos moldes pretendidos pela recorrente, pois não é possível a retroação da lei nova para conferir o direito à recorrente cobrar as pretendidas despesas relativas ao rateio de serviços e afastar a exigência de que a recorrida seja associada ou tenha aderido ao ato que instituiu o encargo. Sentença mantida. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO”. (v.27340). (TJSP; Apelação 1006086-55.2015.8.26.0127; Relator (a): Viviani Nicolau; Órgão Julgador: 3ª Câmara de Direito Privado; Foro de Carapicuíba - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 10/04/2018; Data de Registro: 10/04/2018)

Loteamento fechado. Em que pese o STJ, em sede repetitiva, ter decidido que “as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou os que a elas não anuíram”, não se aplica o entendimento quando o comprador de lote se compromete livremente a assumir tais pagamentos. Caso concreto em que isto se dá. Anuência que denota aceitação dos termos do contrato associativo. Aceitação que, uma vez externalizada, torna-se juridicamente relevante e indicativa da vinculação ao contrato. “Non venire contra factum proprium”. Valor hermenêutico da análise do comportamento posterior e concluinte das partes, que busca assegurar a melhor apreensão do que foi pactuado. Regras de interpretação do antigo Código Comercial (art. 131, 3); importância da conduta das partes na busca de se saber o que queriam ao contratar. Doutrina de ENZO ROPPO, JUDITH MARTINS-COSTA e NELSON ROSENVALD. Contenda em julgamento que encerra outra peculiaridade, a saber, as despesas de que se cuida na ação de cobrança são atinentes à própria regularização do loteamento junto à Municipalidade local, o que, como ressaltado na sentença de primeiro grau (ora mantida também com fulcro no art. 252 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça), é “serviço de caráter indivisível, de modo a atingir os réus, independentemente de serem, ou não, associados”. Registro que se faz da superveniência de lei nova (art. 36-A, introduzido na Lei dos Loteamentos, nº 6.766/79, dita Lei Lehmann, pelo art. 78 da Lei 13.465/17) que disciplina a questão do rateio de despesas em loteamentos fechados, dispositivo, todavia não aplicável retroativamente ao caso em julgamento. Sentença de procedência de ação de cobrança que mantém. Apelação da administradora do loteamento a que se nega provimento. (TJSP; Apelação 0959482-68.2012.8.26.0506; Relator (a): Cesar Ciampolini; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 6ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 13/03/2018; Data de Registro: 13/03/2018)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE TAXA CONDOMINIAL. ADESAO DO MORADOR OU ANUÊNCIA QUANTO À INSTITUIÇÃO DA TAXA CONDOMINIAL NÃO DEMONSTRADA. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. MANUTENÇÃO. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. DISTRIBUIÇÃO PROPORCIONAL DOS ÔNUS SUCUMBENCIAIS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. PRETENSÃO DEDUZIDA NA INICIAL COM CONTEÚDO ECONÔMICO. FIXAÇÃO COM BASE NO VALOR ATRIBUÍDO À CAUSA. CABIMENTO.1. O colendo Superior Tribunal de Justiça, por ocasião do julgamento do Recurso Especial nº 1.280.871/SP, sob o rito dos recursos repetitivos, consolidou o entendimento de que “as taxas de manutenção criadas por associação de moradores não podem ser

inovação legislativa, em virtude do precedente do STJ, que muito embora correto à época em que foi deliberado, deve-se adequar ao novo paradigma legislativo e enfrentar efetivamente a questão.

Como tivemos a oportunidade de tratar linhas acima, o dever de contribuir para com as despesas constitui-se como sendo uma “obrigação *propter rem*”, também chamada de obrigação mista, híbrida, ambulatoria ou reipersecutória.

Possui ela parte de direito pessoal e parte de direito real. São as chamadas obrigações próprias da coisa, que seguem a coisa com quem quer que ela esteja. Com isso, deve-se analisar a taxa de associação, diante desse novo paradigma legislativo, em especial, reconhecendo que esta possui caráter *propter rem*.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CIVIL. AÇÃO DE EXECUÇÃO. COBRANÇA. “CONDOMÍNIO IRREGULAR”. NATUREZA JURÍDICA DE ASSOCIAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE PAGAR RECONHECIDA. MANIFESTAÇÃO DE VONTADE DE ADERIR AO ESTATUTO DA ASSOCIAÇÃO. IRRELEVÂNCIA. NATUREZA DE ATO-FATO INDENIZATIVO. CONTRAPRESTAÇÃO INDENIZATÓRIA. ART. 927, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO CIVIL. DESNECESSIDADE DE APRESENTAÇÃO DO COMPROVANTE DE INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO E DO REGISTRO. RECURSO PROVIDO **1. O titular ou proprietário de fração ideal de imóvel localizado em “condomínio irregular” está obrigado ao pagamento das despesas comuns, referentes ao bem imóvel ali situado, sendo irrelevante, para tanto, ter havido, ou não, sua declaração de vontade para aderir ao estatuto da associação de moradores, que exerce funções análogas a um condomínio. 2. Não deve ser confundido o “direito à livre associação” com o fato jurídico gerador da obrigação de contribuir com as referidas despesas comuns. Em virtude da natureza de ato-fato jurídico indenizativo, a obrigação do morador possui caráter de contraprestação indenizatória pelo uso e fruição dos serviços e bens comuns a todos os demais utentes das benesses compartilhadas por todos, sendo aplicável ao caso o art. 927, parágrafo único, do Código Civil. 3. A ausência de pagamento**

impostas a proprietário de imóvel que não é associado e nem aderiu ao ato que instituiu o encargo”. 2. A associação de moradores, ainda que adote a designação de “condomínio”, não está sujeita às regras normativas próprias dos condomínios edilícios. 3. Deixando o autor de demonstrar a adesão do réu à associação de moradores ou a sua anuência com a instituição das taxas condominiais cobradas, não há como ser acolhida a pretensão de cobrança de valores a este título, até a entrada em vigor da Lei nº 13.465/2017, que incluiu o artigo 39-A na Lei nº 6.766/1969, equiparando as associações de moradores às entidades que desenvolvem as atividades de administração de imóveis. 4. Tendo em vista que a parte ré decaiu em relação ao pedido contraposto formulado na contestação, tem-se por caracterizada a sucumbência recíproca entre as partes litigantes, devendo a distribuição dos ônus de sucumbência ser fixada de forma proporcional. 5. Tratando de demanda com conteúdo econômico estimável, os honorários de sucumbência devem ser fixados em percentual sobre o valor atribuído à causa, nos termos do artigo 85, §§ 2º e 6º do Código de Processo Civil. 6. Recursos de Apelação interpostos pelo autor e pelo réu conhecidos e parcialmente providos. (Acórdão n.1106300, 20130110920104APC, Relator: NÍDIA CORRÊA LIMA 8ª TURMA CÍVEL, Data de Julgamento: 07/06/2018, Publicado no DJE: 03/07/2018. Pág.: 479/490)

das despesas mensais comuns importa em nítido enriquecimento ilícito do inadimplente. 4. Logo, ainda que não tenha sido regularmente constituído o condomínio, é obrigatório o pagamento em questão. 5. Recurso provido. (TJ-DF 20160020292875 0031285-83.2016.8.07.0000, Relator: ALVARO CIARLINI, Data de Julgamento: 22/03/2017, 5ª TURMA CÍVEL, Data de Publicação: Publicado no DJE : 31/03/2017 . Pág.: 327/330)

Porém, a questão não é pacífica, havendo posicionamentos contrários. Expõe corretamente essa problemática André Abelha. Vejamos:

(...) o titular de um lote (ou casa nele construída) com fração ideal tem que contribuir para as despesas do condomínio, em razão do citado art. 1.336, I, do CC/2002. Em contrapartida, o dono de um lote (ou casa) sem fração ideal, que não queira se associar (ou manter-se associado) está ainda em situação jurídica indefinida, pois a obrigação de participar das despesas do grupo de moradores do loteamento ainda está em discussão no Supremo Tribunal Federal(...) ²³².

Tal questão, somente será pacificada quando o Supremo Tribunal Federal apreciar o RE 695911/SP, de Relatoria do Ministro Dias Toffoli. Certamente, em prol da segurança jurídica, a decisão deverá adotar como paradigma a inovação legislativa promovida pela Lei 13.465/2017, modulando os efeitos da decisão.

²³² ABELHA, André. A nova lei 13.465/2017 (Parte I): o condomínio de lotes e o reconhecimento de um filho bastardo. Disponível em: <http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI263420,81042-A+nova+lei+134652017+Parte+I+o+condominio+de+lotes+e+o+reconhecimento>. Acesso em 07.11.2018



LEI Nº 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017.
CAPÍTULO VIII DO CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

Art. 61. Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins de Reurb, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

Parágrafo único. O condomínio urbano simples será regido por esta Lei, aplicando-se, no que couber, o disposto na legislação civil, tal como os arts. 1.331 a 1.358 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

Art. 62. A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio.

§ 1º Após o registro da instituição do condomínio urbano simples, deverá ser aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver, representada na forma de percentual.

§ 2º As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares.

§ 3º Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada de acesso ao logradouro público.

§ 4º A gestão das partes comuns será feita de comum acordo entre os condôminos, podendo ser formalizada por meio de instrumento particular.

Art. 63. No caso da Reurb-S, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual constem a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e de certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

2. **CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES**

A Lei 13.465/2017 instituiu duas espécies de condomínio, condomínio de lotes e condomínio urbano simples; porém, a falta de rigor acadêmico do legislador deixou de fora do Código Civil esta última modalidade.

Com reconhecimento legislativo promovido pela Lei 13.465/2017, admite-se o compartilhamento da propriedade do bem imóvel, pelo qual, em um mesmo terreno construíram vários prédios, e todos são titulares de frações ideais do terreno.

Em outras palavras, o legislador regulamentou uma prática recorrente de erguer várias edificações para moradia, em uma repartição interna dos espaços.

No texto do art. 61 da Lei 13.465/2017, é autorizado o condomínio urbano simples “quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos”. O texto ficou confuso no tocante ao verbete “cômodos”: ele é um complemento nominal de “construções” ou é um dos elementos do objeto direto vinculado ao verbo “contiver”. Independentemente da resposta, o fato é que é despropositado admitir que essa referência a cômodo esteja a permitir que, dentro de uma mesma casa, cada uma dos quartos se torne uma unidade autônoma. Não faz sentido admitir que uma casa com três quartos se dilua em um condomínio de três cômodos. Daí decorre que, ao tratar de cômodos, a lei quis se referir a situações de construções que possuam cômodos de acesso autônomos, como sói acontecer em prédios com vários quartos de acesso autônomo. Nesses casos, poder-se-ia também instituir o condomínio urbano simples.

Em suma, o condomínio urbano simples poderá ser instituído em duas situações: (1) quando o terreno contiver várias edificações, como sucede com a vulga “casa dos fundos”; ou (2) quando o terreno contiver uma edificação na qual haja mais de um cômodo com acesso autônomo. Não se pode admitir o condomínio urbano simples para cômodos que estejam funcional e espacialmente conectadas, como no caso de quartos de um mesmo apartamento. É preciso haver autonomia funcional e de acesso no cômodo para ele constituir uma unidade autônoma de condomínio urbano simples²³³.

233 BELO, Emília. ACCIOLY, Rafael. Lei 13.465/2017 inova e possibilita criação de condomínio de lotes. Disponível em <https://www.conjur.com.br/2017-ago-02/opinia-lei-134652017-possibilita-criacao-condominio-lotes> (acesso em 07.11.2018).

Acerca da instituição do condomínio urbano simples, prevê o Art. 62 da Lei 13.465/2017 deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio, porém, facultado as partes, de comum acordo formalizar por meio de instrumento particular.

Sobre o registro de acordo, Carlos Eduardo Elias de Oliveira faz alguns apontamentos que julgamos pertinentes:

Apesar da omissão legal, mas em atenção à simplicidade desejada para esse tipo de arranjo espacial, o registro desses acordos no Cartório de Imóveis (não na matrícula, e sim no Livro 3) é dispensado. Todavia, terceiros adquirentes que não tenham ciência desses acordos por outro meio estarão exonerados de observá-los. Em outras palavras, esses acordos escritos serão oponíveis a terceiros apenas se eles tomarem ciência deles antes da aquisição de uma unidade autônoma. Entendemos que, apesar de não ter sido feita nenhuma previsão expressa no art. 178 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015, de 1973), esses acordos escritos devem ser equiparados às convenções de condomínio com fundamento no parágrafo único do art. 61 da Lei nº 13.465/2017, de sorte que, com base nesse fundamento, seria admitido o seu registro de modo facultativo no Livro 3 do Cartório de Imóveis para, se for interesse dos condôminos, produzir efeitos perante terceiros (art. 178, III, da Lei de Registros Públicos)²³⁴.

Após o registro da instituição do condomínio, contendo elementos como a extensão das unidades autônomas, composição do condomínio, entre outros, deverá ser aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável uma fração ideal do solo e das outras partes comuns.

Ora. É perfeitamente admissível a existência de condomínio sem convenção tanto que o STJ já tem entendimento sumulado de que a convenção, ainda que não seja levada a registro, terá eficácia entre os condôminos, conforme a súmula 260 do STJ:

SÚMULA N. 260 A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos.

²³⁴ BELO, Emília. ACCIOLY, Rafael. Lei 13.465/2017 inova e possibilita criação de condomínio de lotes. Disponível em <https://www.conjur.com.br/2017-ago-02/opiniao-lei-134652017-possibilita-criacao-condominio-lotes> (acesso em 07.11.2018).

Justamente, a esse respeito, uma crítica contundente merece enfoque:

*Segundo os artigos 61 e 62, as características desse condomínio são as seguintes: (I) as construções estão sobre o mesmo terreno, (II) as unidades imobiliárias têm fração ideal, matrícula própria e acesso à via pública, e (III) na criação do condomínio devem ser respeitados os parâmetros urbanísticos locais. Ora, o que é isso senão, rigorosamente, um condomínio edilício?*²³⁵

Tão somente a dispensa de Convenção, para nós, não é capaz de simplificar ou mesmo facilitar o processo de regularização de condomínios já instituídos.

Em linhas gerais, de fato, todos os requisitos instituídos pela Lei 13.465/2017, repetem em grande parte dispositivos já incorporados ao ordenamento, sem quase nada a acrescentar.

²³⁵ ABELHA, André. A nova lei 13.465/2017 (Parte V): O condomínio urbano simples(mente absurdo) <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI263359,81042-Nova+lei+1346517+Parte+V+O+condominio+urbano+simplesmente+absurdo> (acesso em 07.11.2018)

CAPÍTULO OITO

ASSESSORIA JURÍDICA

PARA CONDOMÍNIOS



1. INTRODUÇÃO

Como tivemos oportunidade de expor no início desta obra, o condomínio é formado pela existência do domínio de mais de uma pessoa simultaneamente de um determinado bem, ou partes de um bem. Torna-se evidente a natureza coletiva do condomínio, e com isso, deve-se reconhecer a dificuldade em conciliar os instrumentos legislativos, interesses comuns e individuais.

Vive-se em um Estado Democrático de Direito, pelo qual todos os cidadãos são ao mesmo tempo, sujeito a direitos e obrigações na vida em sociedade, e no condomínio não poderia ser diferente.

Há nos condomínios, diversos tipos de conflitos sejam entre condôminos, entre condôminos e a administração do condomínio, entre o condomínio e as empresas prestadoras de serviços, entre os condomínios e terceiros que ocasionem danos a coletividade, entre o condomínio e a administração pública, entre tantos outros exemplos que poderíamos citar.

Nota-se uma gama de possibilidades de atuação para profissionais da área jurídica, para a adequada solução desses conflitos se faz necessário a presença de profissionais com a devida qualificação, notadamente, advogados.

Logo, sabemos que apesar de existirem regras pré-constituídas para

diversas situações.

A assessoria jurídica é fundamental para uma boa administração de condomínio. Ainda que este seja administrado profissionalmente, a presença do advogado é indispensável, pois existem diversos serviços que são contratados pelo condomínio e exigem por tanto de contratos que devem ser estudados previamente por advogados, podendo desta forma, evitar possíveis complicações.

No ambiente condominial, a Advocacia se dá por meio da Assessoria Jurídica condominial, que possui o objetivo de auxiliar o síndico na gestão condominial, tanto com ações preventivas (antes da ocorrência do dano) quanto com ações reparatórias (após a ocorrência do dano), haja vista que o Síndico responde tanto civil quando criminalmente pelos atos praticados em sua gestão.

A assessoria jurídica trabalha também de forma preventiva, ou seja, o condomínio fica menos vulnerável a um dano patrimonial e eventuais conflitos que poderiam ser evitados. Ressalta-se que havendo conflitos é mais vantajoso para o cliente contar com os serviços da assessoria já contratada, pois está já terá um conhecimento prévio a respeito do condomínio e os custos serão menores.

Ao analisar estas variadas formas com relação aos condomínios, nota-se facilmente que a maioria das pretensões poderia ser atingida fora do sistema judiciário, utilizando as formas alternativas de resolução de conflitos, pois a grande parte das situações levadas para o judiciário são de baixa complexidade, muitas destas, às vezes beiram ao ridículo.

Uma boa Assessoria Jurídica deve auxiliar na resolução de conflitos da forma mais pacífica possível, evitando-se que o litígio bata às portas do Poder Judiciário.

Destaque-se que, tamanha a importância da figura do Advogado na nossa sociedade, a Constituição Federal de 1988 atribuiu à Advocacia uma das funções essenciais à justiça, juntamente com o Ministério Público e a Defensoria Pública, dispondo em seu art. 133:

Art. 133 da CF/88: *O advogado é indispensável à administração da justiça, sendo inviolável por seus atos e manifestações no exercício da profissão, nos limites da lei.*



2. A IMPORTÂNCIA DA FIGURA DO ADVOGADO NA INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO

Segundo dados de 2017²³⁶, mais de 68 milhões de pessoas moram em condomínios no Brasil, os quais são administrados por mais de 421 mil síndicos e síndicas, movimentando mais de 165 bilhões de reais por ano.

Os incorporadores, ao agregarem diversas funções, vão para além da tradicional atividade de incorporação, conferindo um papel de grande importância na vida dos condôminos, pois, ao registrarem a minuta da convenção, automaticamente, estabelece direitos e deveres aos condôminos.

Vive-se em um Estado Democrático de Direito, pelo qual todos os cidadãos são ao mesmo tempo, sujeito a direitos e obrigações na vida em sociedade, e no condomínio não poderia ser diferente.

Em condomínios não poderia ser diferente; os condôminos são sujeitos a direitos e obrigações. Os direitos trazem, em contrapartida, deveres, de obrigatório atendimento para viabilizar a própria instituição do condomínio, exigidos indistintamente de qualquer pessoa que resida, ou se encontre estabelecida, ou mesmo frequente o condomínio.

236
de 2018.

Disponível em: <http://www.abrassp.com.br/2017/09/perfil-dos-sindicos-no-brasil.html>. Acesso em 26 de setembro de abril

Deveres existem que competem aos titulares das unidades, como o pagamento das taxas, e outros que abrangem os moradores em geral e ocupantes de conjuntos ou salas, como familiares, os locatários, e os frequentadores, ou seja, as visitas os clientes e os empregados.

Destaque-se que, tamanha a importância da figura do Advogado na nossa sociedade, a Constituição Federal de 1988 atribuiu à Advocacia uma das **funções essenciais à justiça**, juntamente com o Ministério Público e a Defensoria Pública, dispondo em seu art. 133: “o **advogado é indispensável à administração da justiça**, sendo inviolável por seus atos e manifestações no exercício da profissão, nos limites da lei”.

Com isso, é evidente a importância do papel do Advogado para a administração da justiça, uma vez que se utilizam de suas técnicas para defender e orientar seus clientes, tomando atitudes preventivas, entre outras.

O presente projeto visa garantir que a Convenção do Condomínio, este importante documento que tem reflexos em toda a coletividade de moradores, sejam visados por advogados, **garantindo segurança jurídica aos condôminos, que, ao adquirirem uma unidade em Condomínio**, tenha a certeza de que as normas observam o disposto na Lei 4.591/1964, na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e em outros dispositivos que regulam o tema.

Certamente, a figura do advogado auxiliando e orientando, desde a instituição do condomínio evita a formulação de Convenções e Regimentos Internos completamente defasada, como é possível verificar em alguns condomínios, ou ainda, obsoleta e desconexa com os interesses da coletividade.



3. O MERCADO DE TRABALHO PARA ADVOGADOS:

Assim temos que a assessoria jurídica condominial é peça importantíssima para o exercício de uma gestão condominial mais tranquila e, sobretudo, segura. Afinal, a complexidade e importância dos temas abordados, inerentes à toda a coletividade e presentes em grande parte dos lares brasileiros, faz parte de um amplo e vasto mercado de trabalho, que deve ser explorado por profissionais especializados e gabaritados para lidar especificamente com estas questões, os advogados, já que exigem do profissional, extremo conhecimento técnico, razoabilidade, e, acima de tudo, disponibilidade para participar de assembleias delicadas, que sempre possuem horário para seu início, mas dificilmente terminam no horário previsto.

Com o cenário que se avista no campo condominial, um condomínio que antes acionava um profissional da advocacia apenas para cobrar de um condômino inadimplente, por exemplo, atualmente necessita da abordagem da advocacia de partido, ou seja, ampla assessoria jurídica mediante o pagamento de um valor fixo mensal, englobando todas as áreas do condomínio que precisam de suporte jurídico.

Especialmente nos condomínios mais complexos, manter um advogado com conhecimento na vida condominial pode ser algo muito importante, e sua assessoria poderá refletir na redução de prejuízos financeiros, adequação de normas de conduta, análise de riscos, efetiva intermediação de

problemas e inúmeras outras questões inerentes a própria vida condominial. Neste sentido temos alguns tópicos englobados pelo profissional durante a contratação de seus serviços:

3.1 ASSESSORIA EXTRAJUDICIAL

- Participação e assessoramento em assembleias, desde a convocação até final redação das atas, além da reunião em si, dando ao condomínio toda a segurança jurídica necessária, conduzindo a assembleia, dando a equipe diretiva a segurança e respaldo necessário para uma atuação segura e responsável.
- Análise de contratos objetivando resguardar os condomínios da responsabilidade pré e pós contratual, além das análises de riscos e de reajustes;
- Pareceres e consultoria sobre a interpretação do texto da convenção condominial, decisões assembleares passadas e outros atos jurídicos e negócios jurídicos adstritos a vida condominial
- Palestras, aos moradores de conscientização do uso racional das áreas dos condomínios, deveres, obrigações, dúvidas em geral, etc.
- Conciliação e mediação de conflitos entre condôminos, o síndico e moradores, prestadores de serviços e o condomínio, agindo preventivamente identificando previamente os pontos de conflito, atuando como verdadeiro pacificador social;
- Cobrança especializada, feita de forma ativa, com relatórios mensais de procedimentos e plantões de cobrança nos próprios condomínios.
- Notificações a moradores e prestadores de serviço para cumprimento de obrigações e deveres, revestindo o condomínio da segurança jurídica necessária.
- Acompanhamento de Auditorias contábeis.

3.2 ASSESSORIA JUDICIAL

- Propositura de ações de cobrança de débitos condominiais e participação de audiências;
- Propositura de ações de obrigação de fazer e indenizatória contra condôminos e terceiros que causem danos ao condomínio;
- Defesa em ações propostas contra o condomínio e condôminos quando o caso de contratação individual;
- Análise de risco das ações propostas;
- Defesa em ações trabalhistas e participação em audiências;
- Diligências junto a órgãos públicos e autoridades policiais, sendo o caso, acompanhando em delegacia, juizado especial, etc.
- Rescisões contratuais e revisão de cláusulas contratuais em juízo;
- Anulação de assembleias no todo ou em parte contra ato lesivo ao condomínio ou condômino;
- Ação de Prestação de Contas;
- Relatório mensais das ações e demais procedimentos;

3.3 PARA ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS:

- Atendimento a Síndicos, Condôminos e prestadores de serviços “in loco”, na própria empresa, esclarecendo dúvidas e mediando conflitos;
- Assessoria interna de cobrança extra e judicial, bem como demais ações judiciais envolvendo condomínios e prestadores de serviços;
- Defesa em ações movidas contra a empresa, mesmo as trabalhistas;
- Propositura de ações de interesse da empresa;

- Consultoria e pareceres;
- Participação em assembleias desde a elaboração do edital até a revisão final da ata;
- Participação em reuniões de conselho e com a equipe diretiva do condomínio.

3.4 ASSESSORIA PARA CONSTRUTORA E INCORPORADORAS

- Assessoria na incorporação imobiliária;
- Assembleia de instalação
- Treinamento de equipe de relacionamento ao cliente, gerentes, corpo técnico e corretores.



4. CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL **(LEI 13.105 DE 16 DE JANEIRO DE 2015)**

O Código de Processo Civil contém todas as normas estritamente relacionadas aos processos judiciais de natureza civil, ou seja, aqueles fora dos âmbitos penal, trabalhista e eleitoral, entre outros. Com isso, as normas processuais e os procedimentos judiciais relacionados aos Condomínios Edifícios são por ele regidas.

O Direito Processual Civil é o conjunto das normas que disciplinam o processo jurisdicional civil - visto como ato-jurídico complexo ou como feixe de relações jurídicas. Compõe-se das normas que determinam o modo como o processo deve estruturar-se e as situações jurídicas que decorrem dos fatos jurídicos processuais.²³⁷

Com o advento do novo Código de Processo Civil, houve algumas mudanças importantes, como a busca da solução consensual dos conflitos (art. 3º, § 2º do CPC). As soluções consensuais, poderão ser buscadas antes da instauração do processo ou no curso de procedimentos cognitivos, e tem especial relevância na vida em condomínio, considerando que muito dos

²³⁷ DIDIER JR., Fredie. **Curso de direito processual civil**: introdução ao direito processual civil, parte geral e processo de conhecimento. 19. ed. - Salvador: Ed. Jus Podivm, 2017. p. 41

conflitos são ocasionados pelo uso anormal da propriedade, causando danos aos demais moradores.

4.1 ATOS DO PODER JUDICIÁRIO EM CONDOMÍNIO

Um questionamento muito comum da administração dos condomínios e dos síndicos diz respeito das diligências do Poder Judiciário nos condomínios.

É importante considerar que os atos poder judiciário deverão observar, preferencialmente, a ordem do artigo 246, que prevê que a citação será realizada primeiramente pelo **correio**, e posteriormente, ou se houver necessidade, pelo **oficial de justiça**.

O Código de Processo Civil de 1973 era omissivo quanto à possibilidade de entrega da citação pelo correio na pessoa do porteiro. Diante disso, a jurisprudência tinha entendimento firmado pela *impossibilidade* de que isso ocorresse, conforme precedentes do Superior Tribunal de Justiça.

A nova legislação processual, ao contrário, previu essa hipótese expressamente, no qual é válida a citação, quando recebida pelo porteiro do condomínio edilício, ou nos loteamentos com controle de acesso, conforme Art. 248, § 1º:

Art. 248. (...) § 4º Nos condomínios edifícios ou nos loteamentos com controle de acesso, será válida a entrega do mandado a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência, que, entretanto, poderá recusar o recebimento, se declarar, por escrito, sob as penas da lei, que o destinatário da correspondência está ausente.

Art. 252. (...) Parágrafo único. Nos condomínios edifícios ou nos loteamentos com controle de acesso, será válida a intimação a que se refere o caput feita a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência.

Quando a carta de citação for entregue, o carteiro colherá a assinatura do porteiro no aviso de recebimento, que irá retornar ao processo, e assim, o ato de citação será completamente válido.

O CPC/2015 incorporou

“(...) o princípio da aparência e os usos e costumes consolidados pela jurisprudência, o § 4º do art. 248 do CPC/15, prevê que em sede de citação pelo correio, “Nos condomínios edifícios ou nos loteamentos com controle de acesso, será válida a entrega do mandado a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de

correspondência, que, entretanto, poderá recusar o recebimento, se declarar, por escrito, sob as penas da lei, que o destinatário da correspondência está ausente". Frustrada a citação pelo correio, o mesmo regramento se aplica à intimação feita à funcionário da portaria, quando o oficial de justiça previamente houver procurado o citando por 2 vezes, sem o encontrar, havendo suspeita de ocultação (art. 252 e parágrafo único, CPC/15)"²³⁸.

Isso implica uma maior responsabilidade para porteiros, zeladores e síndicos – e demanda fiscalização por parte dos condôminos. O porteiro, ao receber uma carta de citação, deverá fazer uso um livro de protocolo, comprovando o recebimento e a entrega da citação para o respectivo condômino, a fim de evitar que o condomínio possa ser acionado em juízo para ressarcir o dano sofrido pelo condômino.

Com relação aos **oficiais de justiça**, é preciso considerar que se trata de **um servidor público**, auxiliar da justiça, **encarregado de dar cumprimento às ordens judiciais exaradas pelos juízes**. Incumbe-lhe promover a execução das ordens determinadas pelo juiz e a realização pessoal das citações, prisões, penhoras, buscas e apreensões, arrestos, avaliações e demais diligências próprias de seu ofício.

Os poderes dos oficiais de justiça estão estabelecidos em lei, e outros que o juiz do caso julgar necessário para o fiel cumprimento da determinação. Vejamos:

Art. 154. Incumbe ao oficial de justiça:

I – fazer pessoalmente citações, prisões, penhoras, arrestos e demais diligências próprias do seu ofício, sempre que possível na presença de 2 (duas) testemunhas, certificando no mandado o ocorrido, com menção ao lugar, ao dia e à hora;

II – executar as ordens do juiz a que estiver subordinado;

III – entregar o mandado em cartório após seu cumprimento;

IV – auxiliar o juiz na manutenção da ordem;

V – efetuar avaliações, quando for o caso;

Havendo a intimação, ato por meio do qual se dá ciência a alguém

²³⁸ FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: Direitos Reais** (vol. 5). 15. ed. rev., ampl. e atual.- Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. p. 732 e 733.

dos termos do processo, por oficial de justiça, será imprescindível a confecção de certidão, que deverá preencher os requisitos formais do §1º do art. 275 do CPC. Vejamos:

Art. 275. § 1º A certidão de intimação deve conter:

I – a indicação do lugar e a descrição da pessoa intimada, mencionando, quando possível, o número de seu documento de identidade e o órgão que o expediu;

II – a declaração de entrega da contrafé;

III – a nota de ciência ou a certidão de que o interessado não a apôs no mandado.

Ao chegar ao condomínio, o oficial deverá se identificar, por meio de identidade profissional, e, apresentar a certidão que deverá preencher os requisitos formais do §1º do art. 275 do CPC.

Verificado a veracidade e a procedência das informações, o condomínio não deverá oferecer qualquer resistência à entrada deste profissional, devendo prestar-lhe todas as informações que por ele solicitadas.

O ato do oficial de justiça é revestido de legalidade, e de presunção de veracidade. Constitui crime de desobediência, previsto no Art. 330 do Código Penal, deixar de atender, não cumprir, legal de funcionário público, seja fazendo, ou mesmo deixando de fazer alguma coisa que a lei imponha.

Os poderes dos oficiais de justiça, de igual forma, são estabelecidos em lei, conforme o Artigo 154 do CPC, que poderá, no cumprimento da ordem judicial, realizar citações, prisões, penhoras, arrestos e demais diligências próprias do seu ofício, removendo qualquer obstáculo que o dificulte. O mandado, normalmente, descreve a finalidade e os poderes do oficial de justiça, por isso, é importante lê-lo, a fim de evitar maiores transtornos.

Com relação ao horário, a administração deverá ficar atenta com relação a origem da intimação, isto é, qual o tipo de procedimento (causas cíveis, juizado ou criminal) tramita a ação, pois, para cada caso, há lei específica.

Nas **causas cíveis**, além de realizar a citação, o oficial poderá adentrar no condomínio, em dias úteis, das 6 (seis) às 20 (vinte) horas, conforme Art. 212, do CPC. As causas que tramitarem nos **juizados especiais**, por primarem pelos princípios da simplicidade e celeridade, ao menos em tese, poderão ser praticados em horário noturno. Por fim, os mandados de nature-

za **criminal**, muito embora o Art. 797 do Código de Processo Penal, estabeleça que poderão ser cumpridos em qualquer horário, inclusive aos domingos e dias feriados, é preciso ressaltar a inviolabilidade do domicílio, Art. 5º, inciso XI da Constituição Federal de 1988, que autoriza o cumprimento de determinação judicial apenas durante o dia.

4.2 O DÉBITO CONDOMINIAL EM FACE DO CPC DE 1973

No Código anterior, diante da falta de pagamento de cota condominial, o condomínio tinha de ingressar em juízo com processo de conhecimento, que tramitava pelo procedimento comum, rito sumário. Nesse sentido, o Código de Processo Civil de 1973 assim dispunha:

“Art. 275 do CPC/73: 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” (redação dada pela Lei Federal nº 9.245 de 1995).

A Lei Federal nº 9.245 de 1995, que deu nova redação ao Art. 275 do CPC/73, revogou tacitamente a prescrição contida no § 2º do art. 12 da Lei n. 4.591/64, que dava execução ao condomínio, porque tratou a matéria de maneira diversa, perdendo vigência em face ao tratamento instituído pela alínea b do art. 275 do CPC/73.

Art. 12 da Lei n. 4.591/64: Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio. (...) § 2º Cabe ao síndico arrecadar as contribuições competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas

Em virtude da forma verbal imperativa que inicia o texto do Art. 275 do CPC/73, fica claro para o intérprete da lei que a observância do rito sumário, não convive absolutamente com a liberdade de escolha por parte do autor nem com a discricionariedade judicial, revelando-se, por isso, obrigatória a sua aplicação.

Apesar da divergência doutrinária e jurisprudencial acerca do tema, o melhor entendimento era de que a cobrança promovida pelo condomínio em face do condômino exigia o ingresso de processo de conhecimento, consoante verifica-se nos seguintes julgados:

“As despesas condominiais devem ser exigidas pelo condomínio através da ação de cobrança, observado o procedimento previsto no art. 275, II, ‘b’, do CPC, por

demandarem acerto em processo cognitivo, reservando-se a via executiva para o locador contra o locatário inadimplente em face do condomínio, desde que o referido crédito seja comprovado por contrato escrito, consoante a regra contida no art. 585, IV, do mesmo diploma legal” (TAMG, Ap. 198.991-7, Rel. Juiz Caetano Levi, 2ª Câmara, publ. 21.11.1995).

“As despesas condominiais são cobráveis ainda que o edifício não esteja regularizado com convenção devidamente registrada, desde que tal cobrança seja autorizada por assembleia-geral dos condôminos. Não é indispensável a existência de Convenção devidamente registrada para que o condômino, que administra o prédio, possa promover cobrança das despesas efetuadas com a sua conservação, dos demais condôminos” (1º TARJ, Ap. 4.926/84, Rel. Juiz Hilário Alencar, 7ª Câmara jul.13.06.1984, TARJ 4º/173).

“Cobrança de despesa condominial. Havendo orçamento e aprovação desse orçamento em convenção, a via adequada é a executiva. E não a sumaríssima, com toda a dificuldade do processo de conhecimento” (STJ, REsp 1.012-GO, Voto do Min. Sálvio de Figueiredo, 4ª Turma, jul. 28.11.1989, Seleções Jurídicas, COAD, 1993, set.-out., p. 19).

O Art. 275, inciso II, alínea “b” do CPC/73 ora revogado, tinha aplicação para reservada aos casos relacionados ao condomínio geral (art. 1.314 do CC), condomínios de fato (como as associações de moradores) ou para cobrança de créditos de condomínios edilícios (despesas e multas) que não sejam dotados de liquidez ou certeza (condomínio sem convenção, por exemplo), ou seja, que prescindam de uma fase cognitiva antes de sua execução.

A previsão convivia no sistema processual com o disposto no art. 585, V, que contém conteúdo semelhante, e assim determinava:

“Art. 585 DO CPC/73: São títulos executivos extrajudiciais: (...) V - o crédito, documentalmente comprovado, decorrente de aluguel de imóvel, bem como de encargos acessórios, tais como taxas e despesas de condomínio”

O crédito previsto Art. 275 do CPC/73 e cobrado por processo de conhecimento tem por titular o condomínio; o crédito cobrado por execução tem por titular o locador (o que possui “contrato escrito”). A distinção é clara, de acordo com a literalidade dos dois dispositivos.

Nesse sentido, a doutrina esclarece:

O dispositivo ora analisado prevê o procedimento sumário como o adequado para as ações de cobrança do condomínio ajuizada contra o condômino. O CPC (de 1973) 585 IV confere eficácia executiva ao contrato no qual se preveja a responsabilidade pelo pagamento de despesas condominiais, hipótese diversa, portanto, pois a execução é, nesse caso, oriunda de relação jurídica diversa da existente entre condomínio e condômino. Incide o CPC (de 1973) 585 IV, por exemplo, no caso de o locatário obrigar-se, a pagar os encargos condominiais²³⁹.

Por fim, registre-se que “quaisquer quantias devidas ao condomínio, englobam, como dizia a letra c do inciso II do antigo art. 275, impostos, taxas, contribuições, despesas, bem como prestação pecuniária devida por força da administração contratada de prédio em condomínio (texto de acordo com a Lei n. 9.245/95).

4.3 O DÉBITO CONDOMINIAL COMO TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL

Através do processo de execução, o credor poderá fazer o uso de procedimento judicial para obtenção da satisfação do direito do credor. Nesse escopo, com o didatismo que lhe é peculiar, esclarece Elpídio Donizetti:

A tutela executiva busca a satisfação ou realização de um direito já acertado ou definido em título judicial ou extrajudicial, com vistas à eliminação de uma crise jurídica de adimplemento. Consiste, dessa maneira, “na atuação de um direito a uma prestação, ou seja, na atuação de uma conduta prática do devedor”. Impende ressaltar que essa espécie de tutela jurisdicional exercida mediante execução forçada atua unicamente em favor do credor, diferentemente, portanto, do que ocorre com as tutelas cognitiva e provisória, que podem ser concedidas em benefício do autor ou do réu. Assim, não há como admitir que a execução tenha fim com a satisfação de um direito do executado; o máximo que pode ocorrer é a extinção do processo executivo por causas anômalas, tais como a ausência de pressuposto processual ou de renúncia ao crédito pelo exequente, entre outras²⁴⁰.

Com a edição do Código de Processo Civil de 2015, o débito condominial passou a ser título executivo, pouco importando se às respectivas

239 JUNIOR, Nelson Nery. NERY, Rosa Maria de Andrade. *Código de Processo Civil comentado e legislação extravagante*. 9. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo. Editora Revista dos Tribunais. p. 467. Apud. (CALMON de passos. Coment. 47. 1, p. 82). V. Peluso, RP 11/67.

240 DONIZETTI, Elpídio *Curso didático de direito processual civil* – 19. ed. rev., atual. e reformulada conforme o Novo CPC – Lei 13.105, de 16 de março de 2015. – São Paulo: Atlas, 2016. P. 1075 e 1076.

contribuições são decorrentes de despesas ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas (CPC, Art. 784, X).

Títulos executivos são aqueles que representam um direito já definido e, que, por isso, não mais precisam de processo de definição e autorizam o ingresso direto com a execução sem a necessidade de pedir qualquer condenação do devedor em anterior processo de conhecimento.

Em outras palavras, a doutrina esclarece:

Os títulos executivos extrajudiciais representam relações jurídicas criadas independentemente da interferência da função jurisdicional do Estado, do processo de conhecimento; representam direitos acertados pelos particulares²⁴¹.

Em suma, são títulos executivos extrajudiciais somente aqueles documentos que a lei federal expressamente prevê como tal.

Decorrente de uma necessidade de ordem prática, a saber, a de facilitar a cobrança de crédito dos condomínios edilícios, o CPC/15 previu uma nova espécie de título executivo extrajudicial. Vejamos:

Art. 784 DO CPC/15: *São títulos executivos extrajudiciais: (...) X - o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas;*

O débito condominial, quando documentalmente comprovado, constitui-se como sendo obrigação do devedor e o direito do credor já se encontram estabelecidos de forma que dispensam qualquer pronunciamento cognitivo pelo Judiciário. A dispensa de decisão pelo Judiciário se dá em razão de que o direito e a obrigação já se encontram definidos, e não há mais necessidade de processo de conhecimento para definição.

Nesse sentido, é a lição de Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald:

Doravante, o artigo 784 do CPC/15, insere em seu inciso VIII, a parcela condo-

241 DONIZETTI, Elpidio *Curso didático de direito processual civil* - 19. ed. rev., atual. e reformulada conforme o Novo CPC - Lei 13.105, de 16 de março de 2015. - São Paulo: Atlas, 2016. P. 1091.

minial no rol de títulos executivos extrajudiciais, tornando ainda mais célere a satisfação do débito por meio da incursão no patrimônio do devedor (possivelmente sobre a própria unidade imobiliária). Assim dispõe a nova norma: “o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas”. Na qualidade de obrigação certa, líquida e exigível (art. 786, CPC/15), o título extrajudicial resulta da adição da convenção condominial à ata de assembleia aprovando o orçamento, além da discriminação do débito com previsão do tempo para o seu vencimento²⁴².

No regime anterior, se o indivíduo morador de condomínio, não pagasse a despesa condominial ou o valor da cota extraordinária (aprovadas em assembleia/convenção), o condomínio deveria entrar com ação de conhecimento, que seguia o rito sumário. Tal sistemática dificultava profundamente a recuperação de crédito dos condomínios (e a recuperação tem que ser rápida para não prejudicar os demais condôminos).

Portanto, se o crédito for documental (ex.: orçamento para arrumar a caixa d'água, boleto do condomínio, etc.) e o valor da contribuição ordinária mensal ou extraordinária tiver sido aprovado na convenção ou na assembleia geral, isso será título executivo extrajudicial.

Sobre a formação do título executivo extrajudicial, a doutrina, mais uma vez, elucidada:

O documento comprobatório do crédito, ao qual a lei atribui os requisitos que o caracterizam como título executivo (certeza, liquidez e taxatividade), em regra, é a ata da assembleia. O art. 1.336, I, do Código Civil estabelece que é obrigação de cada condômino contribuir para o pagamento das despesas condominiais. Em assembleia geral são apreciadas as despesas para conservação e manutenção do condomínio no ano seguinte (despesas ordinárias), bem como os gastos com eventuais obras, indenizações ou outras despesas extraordinárias. Excepcionalmente, pode-se dispensar a realização de assembleia geral para se fixar a contribuição condominial. Por exemplo, quando a convenção de condomínio, a priori, estabelece um indexador para a contribuição. Nesse caso, o título executivo será a própria convenção. Caso necessário, os dois títulos (ata e convenção) podem aparelhar a execução²⁴³.

242 FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: Direitos Reais* (vol. 5). 15. ed. rev., ampl. e atual.- Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. p. 732

243 DONIZETTI, Elpidio *Curso didático de direito processual civil* - 19. ed. rev., atual. e reformulada conforme o Novo CPC - Lei 13.105, de 16 de março de 2015. - São Paulo: Atlas, 2016. P. 1096 e 1097.

*“Em novidade evidentemente voltada à proteção dos condôminos adimplentes, que tem que se cotizar para cobrir o inadimplemento do condômino devedor, garantindo assim o pagamento dos funcionários do condomínio e de despesas como água e luz, dentre outras, o inciso X do Art. 784, cria título executivo que não dependerá da participação do devedor na sua elaboração, e muito menos de sua assinatura. No caso ora analisado, **bastará ao condomínio edilício ingressar com processo de execução contra o condômino devedor** instruindo sua petição inicial com cópia da convenção condominial, e da ata de assembleia que estabeleceu o valor das cotas condominiais ordinárias ou extraordinárias.*

Apesar de não estar expressamente previsto no dispositivo legal, (...), o dispositivo (Art. 784, X do CPC) só terá sentido prático se o documento nele considerado puder ser formado unilateralmente pelo credor, pois, ao se exigir assinatura do devedor em tal documento, certamente o documento já seria considerado título executivo pelo art. 784, III do Novo CPC, bastando para isso a complementação do documento com a assinatura de duas testemunhas”²⁴⁴.

O instrumento legislativo oferece algumas possibilidades para o condomínio, por isso é importante uma análise pormenorizada, e individualizada, sempre contando com o auxílio de um profissional regularmente habilitado.

Não se podem confundir atos extrajudiciais com judiciais. No caso extrajudicial, ou seja, sem processo judicial, a negativação de devedor nos órgãos de proteção ao crédito e o protesto do débito em tabelionato de notas. Segundo a norma contida no art. 1º da Lei 9.492/97, “Protesto é o ato formal e solene pelo qual se prova a inadimplência e o descumprimento de obrigação originada em títulos e outros documentos de dívida” e serve também para fixação do termo de inicial de encargo, quando o título não lhe trouxer expresse.

A diferença entre ambos as formas de protesto, é assinalada de forma precisa pela doutrina a seguir colacionada:

Em reforço à aceleração processual promovida pela execução extrajudicial, preconiza o § 3º do art. 782 do CPC/15 que “a requerimento da parte, o juiz pode determinar a inclusão do nome do executado em cadastros de inadimplentes”. Cuida-se de sanção punitiva com aptidão para desencorajar o executado a persistir na condição de inadimplente. Apesar da norma se aplicar a todo e qualquer

244 NEVES, Daniel Amorim Assumpção. *Novo Código de Processo Civil Comentado*. 2. ed. rev. e atual. - Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. p. 1265

devedor, com a possibilidade de negativação do nome do possuidor inadimplente o legislador reforça a relevância do crédito condominial, como elemento de estabilização da comunidade responsável de moradores de um prédio e indispensável para a manutenção do acesso a serviços essenciais. Aliás, preceitua o Enunciado n. 190 do Fórum Permanente de Processualistas Cíveis que o novo dispositivo “não veda a inclusão extrajudicial do nome do executado em cadastros de inadimplentes, pelo credor ou diretamente pelo órgão de proteção ao crédito”.

Observa Cassio Scarpinella Bueno²⁴⁵ que há uma importante diferença entre a inscrição nos cadastros de inadimplentes aqui regulados e o protesto da sentença, aplicável ao cumprimento da sentença. Enquanto o cancelamento da inscrição do cadastro se dará se for efetuado o pagamento, garantida a execução ou se a execução for extinta por qualquer outro motivo (§ 4º, art. 782, CPC/15), o cancelamento do protesto pressupõe “a satisfação integral da obrigação” (§ 4º, art. 517, CPC/15). A diferença de regime jurídico tem razão de ser, pois aqui estamos diante de título executivo extrajudicial e lá, de título executivo judicial²⁴⁶.

Em síntese, caberá ao Condomínio Edifício escolher o meio adequado para recebimento de cotas condominiais; tanto no procedimento judicial, quanto no procedimento extrajudicial, o condomínio deverá instruir o pedido (petição inicial ou pedido de protesto em tabelionato de notas) com cópia da convenção condominial e da ata da assembleia que estabeleceu o valor das cotas condominiais, ordinárias ou extraordinárias.

Em sendo proposto a ação de execução de pagar quantia certa fundada em título extrajudicial, e preenchidos os requisitos de admissibilidade, a execução de pagar quantia certa fundada em título extrajudicial, condômino devedor será citado para, no prazo de 3 (três) dias contados da citação, efetuar o pagamento, nos termos do art. 829 do CPC/15.

Art. 829 DO CPC/15: O executado será citado para pagar a dívida no prazo de 3 (três) dias, contado da citação.

§ 1º Do mandado de citação constarão, também, a ordem de penhora e a avaliação a serem cumpridas pelo oficial de justiça tão logo verificado o não pagamento no prazo assinalado, de tudo lavrando-se auto, com intimação do executado.

§ 2º A penhora recairá sobre os bens indicados pelo exequente, salvo se outros forem

²⁴⁵ BUENO, Cassio Scarpinella. Novo Código de Processo Civil Anotado, p. 483. Apud. FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: Direitos Reais** (vol. 5). 15. ed. rev., ampl. e atual.- Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. p. 732

²⁴⁶ FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: Direitos Reais** (vol. 5). 15. ed. rev., ampl. e atual.- Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. p. 732

indicados pelo executado e aceitos pelo juiz, mediante demonstração de que a constrição proposta lhe será menos onerosa e não trará prejuízo ao exequente.

Não o fazendo, sofrerá as medidas punitivas, inclusive com possibilidade de penhora da unidade imobiliária que gerou a dívida condominial em questão, uma vez que a penhora recairá sobre os bens indicados pelo exequente.

O devedor possui, na execução, a faculdade de indicar outros bens à penhora, que podem ser aceitos pelo juiz, de forma que a constrição se torne menos onerosa para o condômino desde que não gere prejuízos para o exequente (art. 829 §2º CPC/15). Caso o executado não seja localizado, serão arrestados, ou seja, apreendidos judicialmente, tantos bens quanto forem necessários para a satisfação da penhora.

Não sendo efetuado o pagamento, já será possível a realização de atos de constrição judicial, mais especificamente a penhora, ou, por outro lado, poderá o executado embargar a execução no prazo de 15 dias, nos termos do art. 915 do CPC/15, sendo essa defesa típica do executado.

*Para resguardar os interesses do executado, o Código contempla uma **ação autônoma de conhecimento**, denominada **embargos do executado**. Não se trata de defesa ou contestação, exercitada no bojo da execução, mas sim de ação autônoma, de **natureza constitutiva**, cuja finalidade é a **desconstituição** ou **depuração** do título que lastreia o processo executivo ou simplesmente a **desconstituição do ato expropriatório**. (...) No contexto deste tópico, “embargos”, mais precisamente “embargos do executado”, é o meio de que dispõe o executado para impugnar os limites da execução, a validade do título ou do próprio processo executivo, bem assim a validade do ato expropriatório com base em fatos supervenientes à penhora²⁴⁷.*

O processo de execução busca-se a satisfação do direito do exequente, no caso, o condomínio, não havendo espaço para a discussão a respeito da existência ou da dimensão do direito exequendo, o que deverá ser feito em processo cognitivo, chamado de embargos à execução.

O título extrajudicial também expressa certeza, mas não uma certeza imutável e indiscutível. A presunção é de que o negócio jurídico que deu origem ao título exe-

247 DONIZETTI, Elpidio **Curso didático de direito processual civil** – 19. ed. rev., atual. e reformulada conforme o Novo CPC – Lei 13.105, de 16 de março de 2015. – São Paulo: Atlas, 2016. P. 1262.

cutivo contém todos os requisitos de validade e que inexistente qualquer fato superveniente capaz de retirar seus efeitos. Essa presunção milita a favor do credor, que, para obter a satisfação de seu crédito, basta apresentar o título. Tal presunção, entretanto, não subtrai do devedor a possibilidade de discutir, no processo de conhecimento denominado embargos, todos os aspectos formais e materiais relativos ao título e ao negócio que lhe deu origem, com a mesma amplitude que se discute no processo de formação de um título judicial. Todavia, porque a presunção de certeza milita a favor do credor, terá o devedor de provar que não está obrigado a adimplir a obrigação²⁴⁸.

Nos embargos, o Condômino em débito poderá alegar a inexigibilidade do título, excesso de execução, incompetência do juízo ou qualquer outra matéria de defesa alegável em processo de conhecimento.

Art. 917. Nos embargos à execução, o executado poderá alegar:

I - inexecutabilidade do título ou inexigibilidade da obrigação;

II - penhora incorreta ou avaliação errônea;

III - excesso de execução ou cumulação indevida de execuções;

IV - retenção por benfeitorias necessárias ou úteis, nos casos de execução para entrega de coisa certa;

V - incompetência absoluta ou relativa do juízo da execução;

VI - qualquer matéria que lhe seria lícito deduzir como defesa em processo de conhecimento.

Consoante Art. 919, caput do CPC/15, os embargos à execução não terão efeito suspensivo. No entanto, quando presentes os requisitos da tutela provisória e garantida a execução (art. 919, §1º CPC/15), o juiz poderá, a requerimento do embargante, atribuir efeito suspensivo aos embargos quando preenchidos os seguintes requisitos: (a) requerimento do embargante, seja na petição inicial ou posteriormente; (b) garantia do juízo por penhora, depósito ou caução suficientes; (c) existência de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo (tutela de urgência) ou a constatação de quaisquer das hipóteses previstas nos incisos do art. 311 (tutela de evidência).

248 DONIZETTI, Elpidio *Curso didático de direito processual civil* – 19. ed. rev., atual. e reformulada conforme o Novo CPC – Lei 13.105, de 16 de março de 2015. – São Paulo: Atlas, 2016. P. 1276

4.4 TUTELA PROCESSUAL DOS DIREITOS DE VIZINHANÇA

As ações típicas de direito de vizinhança objetivam cessar um estorvo e, nas palavras de Venosa:

As ações típicas de vizinhança, aquelas nas quais se colima a cessação do estorvo, são imprescritíveis, porque podem ser propostas enquanto perdurar o ato turbativo. Esse direito de ação se conceitua como facultativo ou potestativo, tal como o de extinguir condomínio, possível enquanto condomínio houver (...). Cessada a turbção, a ação é exclusivamente indenizatória, iniciando-se daí o prazo prescrtivo ordinário para as ações pessoais, prazo esse que passa a ser geral no Código em vigor²⁴⁹.

Uma vez cessada a turbção, a ação será exclusivamente indenizatória, pelo que se passa a considerar o prazo prescrtivo comum às ações pessoais (no novo código, o prazo genérico de 10 anos). A partir de agora, traçaremos breves comentários sobre alguns tipos de ações utilizadas no âmbito dos direitos de vizinhança.

4.4.1 AÇÕES INDENIZATÓRIAS

As ações indenizatórias/condenatórias, além de declarar um direito (eficácia declaratória imediata), também acrescentam um sancionamento, criando o título executivo judicial.

Cabe ao vizinho que sofre as repercussões do mau uso da vizinhança servir-se de alguns remédios jurídicos: a ação indenizatória, que se trata de ação condenatória ancorada no art. 186 do Código Civil, e objetiva a formação de título executivo judicial. É utilizada pelo morador se os incômodos já cessaram, pretendendo ele o restabelecimento da situação fática precedente ao ilícito. O ressarcimento pelos danos causados em prédios urbanos e rústicos se dará pela via de ação de conhecimento condenatória. Eventualmente, o interessado optará pelo juizado especial, de acordo com o seu teto legal²⁵⁰.

249 VENOSA, Sílvio de Salvo **Direito civil**: reais. 17. ed. – São Paulo: Atlas, 2017. (Coleção Direito Civil; 4). p. 275

250 FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**: Direitos Reais (vol. 5). 15. ed. rev., ampl. e atual.- Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. p. 637

4.4.2 AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA

No Código de Processo Civil de 1973, era possível ser ajuizado a ação de nunciação de obra nova. O vocábulo “*nunciar*” traduz a ideia de embargar, obstaculizar, obstar, impedir. Trata-se de ação pessoal, e não possessória, posto que a posse só é invocada no processo para demonstrar da legitimidade para o pleito, ou seja, o direito material objeto da lide não é a posse, e sim obra nova em terreno vizinho. Tratava-se de ação de procedimento especial, de caráter preventivo.

Porém, o Código de Processo Civil de 2015 promoveu a supressão desse procedimento especial. A ausência de previsão específica na norma processual não significa que o legislador não previu mecanismos para coibir abusos em decorrência da vida em condomínios. É possível com isso o ajuizamento de ação obrigações de fazer e não fazer, para que se iniba a prática ou reiteração de ilícito (art. 497 do CPC/15), requerendo a tutela específica.

A Lei 13.105/2015, revogou expressamente a parte do Código anterior (1973) que cuidava especificamente sobre a ação de nunciação de obra nova, regulados pelo ora revogado artigo 934; No entanto, os dispositivos foram incorporados ao longo no NCPC. Deve-se buscar o impedimento que o condômino realize obras que comprometam a segurança da edificação por meio de ação ordinária. Vejamos:

Art. 497 do NCPC:. Na ação que tenha por objeto a prestação de fazer ou de não fazer, o juiz, se procedente o pedido, concederá a tutela específica ou determinará providências que assegurem a obtenção de tutela pelo resultado prático equivalente.

Parágrafo único. Para a concessão da tutela específica destinada a inibir a prática, a reiteração ou a continuação de um ilícito, ou a sua remoção, é irrelevante a demonstração da ocorrência de dano ou da existência de culpa ou dolo.

Art. 536 do NCPC:. No cumprimento de sentença que reconheça a exigibilidade de obrigação de fazer ou de não fazer, o juiz poderá, de ofício ou a requerimento, para a efetivação da tutela específica ou a obtenção de tutela pelo resultado prático equivalente, determinar as medidas necessárias à satisfação do exequente.

§ 1º Para atender ao disposto no caput, o juiz poderá determinar, entre outras medidas, a imposição de multa, a busca e apreensão, a remoção de pessoas e coisas, o desfazimento de obras e o impedimento de atividade nociva, podendo, caso necessário, requisitar o auxílio de força policial.

§ 5º O disposto neste artigo aplica-se, no que couber, ao cumprimento de sentença que reconheça deveres de fazer e de não fazer de natureza não obrigacional.

Nesse sentido, dispõe a doutrina processual:

Não há dúvida de que a tutela específica tenha mais qualidade do que a tutela pelo equivalente em dinheiro, apontando a melhor doutrina que a execução é mais bem-sucedida quando entrega ao credor exatamente o que o cumprimento voluntário da obrigação lhe entregaria. Todas as formas executivas previstas exemplificativamente no art. 536, § 1º, do Novo CPC se prestam justamente para instrumentalizar a obtenção da tutela específica. Ocorre, entretanto, que a tutela específica nem sempre é obtida no caso concreto, sendo possível a obrigação de fazer e não fazer ser convertida em prestação pecuniária quando essa for a vontade do exequente ou pela impossibilidade material ou jurídica de obtenção da tutela específica²⁵¹.

Por sua vez, conforme enuncia o Parágrafo único do Art. 251 do CC, supratranscrito, verifica-se uma exceção ao princípio da vedação à autotutela, pela qual, sendo urgente, o condômino ou mesmo o síndico poderá desfazer ou mandar desfazer aquilo que tiver resultado do descumprimento da obrigação negativa, independentemente de autorização judicial.

Deve fazer uso dos meios necessários para desfazer a obra, porém de forma moderada e equivalente, pois o abuso de direito também pode ensejar indenização, consoante enunciado 37 do CJF:

I Jornada de Direito Civil - Enunciado 37 A responsabilidade civil decorrente do abuso do direito independe de culpa e fundamenta-se somente no critério objetivo-finalístico.

4.4.3 AÇÕES DEMARCATÓRIAS E DIVISÓRIAS

Com o advento da Lei 13.465/2017, que instituiu o condomínio de lotes, as **ações demarcatórias e divisórias** devem ganhar relevo. Possuem como ponto em comum sua natureza de ações reais e seu resultado final de restituição de área, havendo entre elas possibilidade de cumulação.

No entanto, a ação demarcatória pressupõe prédios contíguos, enquanto a divisória pressupõe condomínio; a primeira serve não só para de-

²⁵¹ NEVES, Daniel Amorim Assumpção. *Novo Código de Processo Civil Comentado*. 2. ed. rev. e atual. - Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. p. 971 e 972

marcar (onde inexistem limites físicos), como também para avivar marcos antes existentes.

O procedimento de ambas as ações é bifásico: num primeiro momento processual, ocorre o julgamento da pretensão de demarcar ou dividir, em que se admite julgamento antecipado (especialmente em casos de queixa de esbulho e pedido de restituição); a segunda fase é preponderantemente executiva, em que se julga a divisão ou a demarcação propriamente dita.

A legitimidade ativa *ad causam* é dos proprietários e condôminos, correspondendo aos possuidores, caso a ação se refira a outro possuidor e que um deles seja titular de direito real limitado.

Essas ações estão reguladas entre os artigos 569 a 587 no caso das ações demarcatórias, e artigos 588 a 598 quanto as ações divisórias, todos do CPC.

Sobre os requisitos da petição inicial, em ambos os casos, deverão conter os títulos de domínio do promovente, a indicação da origem da comunhão a denominação, a situação, os limites e as características do imóvel, a especificação das benfeitorias comuns (Art. 588 do CPC); A exigência de que trata o inciso II do Art. 588 do CPC deve ser interpretada à luz dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, uma vez que em condomínios edilícios, quem detém informações sobre todos os proprietários, ou pessoas que ocupem a unidade autônoma será apenas a administração do condomínio.

Em que pese haver um interesse de toda a coletividade de condôminos acerca da regularidade na demarcação de lotes, a ação tem cunho individual, pelo qual, o condômino que se sente prejudicado pelo avanço indevido perpetrado pelo outro compossuidor, buscando restabelecer parcela do terreno ocupado.

Por fim, deve-se esclarecer que a ação divisória não tem o condão de extinguir o condomínio edilício, ou ainda fazer com que o condômino se exima das obrigações condominiais; a extinção do condomínio edilício se dá, via de regra, nas hipóteses dos artigos 1.357 e 1.358 do Código Civil, em quatro situações, na ocorrência de destruição (total ou parcial), ameaça de ruína, desapropriação, ou em último caso, na confusão.

4.4.4 AÇÃO DE DANO INFECTO

A ação de dano infecto, isto é, de dano iminente, tem caráter preventivo e cominatório, como o interdito proibitório, e pode ser oposta quando haja fundado receio de dano iminente, em razão de ruína do prédio vizinho ou vício na sua construção.

(...) poderá o proprietário ou possuidor propor ação de dano infecto quando houver justo receio de vir a ser prejudicado pela ruína do prédio vizinho (art. 1.280 do CC), Essa ação possui nítido caráter preventivo e pressupõe um dano iminente e provável ao morador em face do uso perigoso e nocivo da propriedade vizinha, Conforme o estado de ruína do prédio, poderá a medida judicial variar entre a ordem demolitória (ruína imediata), reparatória (realização de obras que evitem a ruína) ou, mesmo, a simples prestação de caução, como garantia de indenização futura em situações de mera eventualidade de um dano (v. g., início de edificação de uma obra que poderá se tornar perigosa ao prédio contíguo)²⁵².

Muito embora o a ação de indenização por dano infecto tenha origem no funcionamento de empresas que prejudicavam os vizinhos, modernamente, a jurisprudência tem admitido a possibilidade de inferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde podem ser práticas pelos coproprietários, abusando do seu direito de propriedade.

Por intermédio da presente ação, o proprietário ou o possuidor de uma unidade em condomínio edilício poderá utilizar para fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

Vale ressaltar que, mesmo aquele que não seja vizinho de parede pode, eventualmente, ser prejudicado pelo mau uso de propriedade próxima. Constituem mau uso da propriedade as situações presentes, nas quais o dano ainda está ocorrendo, ou seja, nas situações presentes e dotadas de continuidade. Se a interferência na propriedade já cessou, não cabe ação de dano infecto.

No entanto, ter cessado a interferência não significa que cessou o meio da vítima, que se sente lesada por conduta abusiva do vizinho, que lhe causa danos, em buscar reparar o dano, através, por exemplo, de uma ação de indenização por danos.

252 FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: Direitos Reais* (vol. 5). 15. ed. rev., ampl. e atual.- Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. p. 637

A título de ilustração, podemos assentar que é cabível a ação de dano infecto, para o condômino, que cria em sua unidade cachorros, no entanto, não promove a correta higienização e asseio do animal, ministrando vacinas de modo a prevenir a propagação de doença entre os demais.

Diante de tal situação, o condômino que sentir-se prejudicado, poderá buscar o poder judiciário a fim de fazer cessar as interferências prejudiciais à salubridade dos demais condôminos.

A esse respeito:

Art. 1.277 do CC.: 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.

O referido dispositivo legal tem por fim evitar o abuso de direito a ser praticado pelo proprietário do imóvel. O art. 1.277 e seguintes do Código Civil, a Convenção e o Regimento interno limitam o direito de usar e gozar de um imóvel, se esse uso está sendo feito de forma nociva ou desrespeitando o direito dos vizinhos ou ainda se prejudicial e dos demais condôminos.

No caso citado, deixar de promover os devidos cuidados com os animais, além de poder configurar crime de maus tratos (Art. 32 da Lei 9.605/1998), pode gerar outras consequências e responsabilidades na esfera cível.



5. DA AÇÃO DE EXCLUSÃO DO CONDÔMINO ANTISSOCIAL

Nos capítulos anteriores, vimos que, persistindo o condômino em seu comportamento antissocial, gerando incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, o valor da multa sobre para o décuplo da quantia de contribuição, de acordo com o estabelecido pelo Art. 1.337, Parágrafo Único do CC.

Rememorando, o condômino antissocial caracteriza-se por atitudes reiteradas e constrangedoras, pondo em risco o sossego, a salubridade e/ou segurança dos demais compossuidores e condôminos do prédio e/ou seus moradores, causando-lhes desassossego, sobrestados, mal-estar e desconforto constantes.

A redação do Art. 1.337, parágrafo único prevê como única forma de punição ao condômino antissocial a majoração da multa correspondente ao décuplo do valor da cota condominial. Se, mesmo com a aplicação da multa mais gravosa, o condômino permanecer praticando tais condutas atentatórias a harmonia e convivência coletivas, será possível a aplicação de uma sanção definitiva, consistente na exclusão.

Muito embora não seja previsto inicialmente pelo legislador, a evolução da doutrina e da jurisprudência possibilitaram a compreensão de que

não se poderia admitir o abuso reiterado do direito, permitindo a alienação forçada da unidade condominial.

Enunciado 508 do Conselho da Justiça Federal: *“verificando-se que a sanção pecuniária mostrou-se ineficaz, a garantia fundamental da função social da propriedade (art. 5º, XXIII, da CRFB e art. 1.228, §1º, do CC) e a vedação ao abuso do direito (arts. 187 e 1.228, §2º, do CC) justificam a exclusão do condômino antissocial, desde que a ulterior assembleia prevista na parte final do parágrafo único do art. 1.337 do Código Civil delibere a **propositura de ação judicial com esse fim, asseguradas todas as garantias inerentes ao devido processo legal**”.*

Ante a gravidade de tal medida, é imprescindível a deliberação em assembleia, notificando-se o condômino para que possa oferecer defesa. No que tange ao quórum, exige-se, igualmente $\frac{3}{4}$ dos condôminos da fração ideal dos presentes, deduzida a fração correspondente à unidade do transgressor, isto é, 75% (setenta e cinco por cento) dos restantes.

Para dar efetividade a este preceito, cumpre questionar, qual é o procedimento judicial adequado para assegurar, de um lado, a exclusão do condômino, tutelando o interesse dos demais condôminos que se sentem prejudicados pela conduta, e, do outro, garantindo os princípios do contraditório e da ampla defesa inerentes ao processo judicial.

Em atenta leitura ao Enunciado 508 do CJF, percebe-se algumas condições de admissibilidade da ação, devendo o condomínio, no ato da propositura da ação, demonstrar o preenchimento dos seguintes itens:

- A sanção pecuniária deve mostrar-se ineficaz; veda-se com isso, a aplicação da sanção de exclusão como o único meio de punir o condômino antissocial. Em outras palavras, a exclusão é a *ultima ratio* que o condômino antissocial está sujeito.
- Deliberação pela propositura de ação de exclusão, necessita de deliberação de $\frac{3}{4}$ dos condôminos da fração ideal dos condôminos restantes. Com isto, através de uma ação judicial, o estado-juiz, pode entrar na esfera individual, e, compulsoriamente, determinar a alienação da unidade autônoma do condômino antissocial.

A ação judicial deverá fazer um cotejo analítico entre a conduta do condômino penalizada com a exclusão, e o princípio constitucional da fun-

ção social da propriedade, expresso no art. 5º, XXIII, da CF/88. O enunciado faz a remissão ao texto constitucional pelo qual prevê a funcionalização da propriedade. A função (pra que serve) do instituto jurídico deve ser interpretado, segundo a lição de Schreiber como sendo “(...)interesse que o ordenamento jurídico visa proteger por meio de determinado instituto jurídico (...)”²⁵³.

O direito de propriedade não é absoluto, devendo atender e perseguir os interesses sociais relevantes. Tais valores, quando tratamos de condomínios edilícios, indubitavelmente, estão relacionados com os expressos na Convenção e no Regimento Interno, pois é o documento que rege a vida dos Condôminos em âmbito interno.

Se antes o direito de propriedade envolvia a dimensão negativa, pela qual, o proprietário exercia amplo e plenos poderes sob sua unidade, o atual estágio de desenvolvimento da doutrina e da jurisprudência permitem afirmar que a propriedade possui também uma função positiva, pela qual a unidade está sujeita a direitos (dimensão negativa) e deveres (dimensão positiva), expressos tanto no Código Civil quanto na Convenção e no Regimento Interno.

Vê-se do enunciado supratranscrito, a necessidade de um processo judicial para a exclusão do referido condômino. Somente através do Estado-Juiz existe a possibilidade de impor a decisão coercitivamente em desfavor do condômino antissocial, conforme Art. 139, IV do CPC/15.

O Art. 139, IV do CPC/15 permite ao juiz determinar todas as medidas indutivas, coercitivas, mandamentais ou sub-rogatórias necessárias para assegurar o cumprimento de ordem judicial.

Art. 139 DO CPC/15: O juiz dirigirá o processo conforme as disposições deste Código, incumbindo-lhe: (...) IV - determinar todas as medidas indutivas, coercitivas, mandamentais ou sub-rogatórias necessárias para assegurar o cumprimento de ordem judicial, inclusive nas ações que tenham por objeto prestação pecuniária;

O dispositivo representa uma ampliação dos poderes do juiz para se permitir a concessão de medidas destinadas a assegurar a efetivação da tutela pretendida (preventiva ou repressiva), assim como das decisões judiciais.

A regra se tornou mais abrangente, de modo que, atualmente, é permitido ao julgador, à vista das circunstâncias do caso concreto, buscar o modo mais adequado para se efetivar a tutela do direito ou a decisão proferida e efetivamente não cumprida.

A discricionariedade do juízo nos casos que envolvem a exclusão do condômino antissocial, são restritas, uma vez que, o juiz irá, tão somente, analisar a legalidade e os requisitos externos de validade do ato, sem adentrar no mérito da decisão; em outras palavras, será verificado tão somente a regularidade do procedimento de exclusão, se foi observado o quórum legal se foi oferecido o contraditório e a ampla defesa.

Deve ser conferido ao condômino o direito constitucional à ampla defesa e ao contraditório, consoante entendimento jurisprudencial consolidado a este respeito:

Informativo nº 0570 DIREITO CIVIL. APLICAÇÃO DE MULTA A CONDÔMINO ANTISOCIAL. A sanção prevista para o comportamento antissocial reiterado de condômino (art. 1.337, parágrafo único, do CC) não pode ser aplicada sem que antes lhe seja conferido o direito de defesa. De fato, o Código Civil - na linha de suas diretrizes da socialidade, cunho de humanização do direito e de vivência social, da eticidade, na busca de solução mais justa e equitativa, e da operabilidade, alcançando o direito em sua concretude - previu, no âmbito da função social da posse e da propriedade, no particular, a proteção da convivência coletiva na propriedade horizontal. Assim, os condôminos podem usar, fruir e livremente dispor das suas unidades habitacionais, assim como das áreas comuns (art. 1.335 do CC), desde que respeitem outros direitos e preceitos da legislação e da convenção condominial. Nesse passo, o art. 1.337 do CC estabelece sancionamento para o condômino que reiteradamente venha a violar seus deveres para com o condomínio, além de instituir, em seu parágrafo único, punição extrema àquele que reitera comportamento antissocial. A doutrina especializada reconhece a necessidade de garantir o contraditório ao condômino infrator, possibilitando, assim, o exercício de seu direito de defesa. A propósito, esta é a conclusão do enunciado 92 da I Jornada de Direito Civil do CJE: «Art. 1.337: As sanções do art. 1.337 do novo Código Civil não podem ser aplicadas sem que se garanta direito de defesa ao condômino nocivo». Por se tratar de punição imputada por conduta contrária ao direito, na esteira da visão civil-constitucional do sistema, deve-se reconhecer a aplicação imediata dos princípios que protegem a pessoa humana nas relações entre particulares, a reconhecida eficácia horizontal dos direitos fundamentais, que também deve incidir nas relações condominiais, para assegurar, na medida do possível, a ampla defesa e o contraditório. Ressalte-se que a gravidade da punição do condômino antissocial, sem nenhuma garantia de ampla defesa, contraditório ou devido processo legal, na medida do possível,

*acaba por onerar consideravelmente o suposto infrator, o qual fica impossibilitado de demonstrar, por qualquer motivo, que seu comportamento não era antijurídico nem afetou a harmonia, a qualidade de vida e o bem-estar geral, sob pena de restringir o seu próprio direito de propriedade. Por fim, convém esclarecer que a prévia notificação não visa conferir uma última chance ao condômino nocivo, facultando-lhe, mais uma vez, a possibilidade de mudança de seu comportamento nocivo. Em verdade, a advertência é para que o condômino faltoso venha prestar esclarecimentos aos demais condôminos e, posteriormente, a assembleia possa decidir sobre o mérito da punição. **REsp 1.365.279-SP, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 25/8/2015, DJe 29/9/2015.***

Em síntese, devem ser cotejados o direito de propriedade do condômino considerado antissocial, e o direito de propriedade dos demais condôminos que participaram da assembleia condominial. O direito de propriedade não é absoluto. Entre conflitos de igual dimensão (direito de propriedade – condômino antissocial X direito de propriedade – demais condôminos), deve-se escolher o da maioria.



6. DEMAIS AÇÕES QUE MARCAM A VIDA DE UM CONDOMÍNIO

6.1 AÇÃO ANULATÓRIA DE ASSEMBLEIA CONDOMINIAL (POR NÃO PREENCHER OS REQUISITOS DO CÓDIGO CIVIL, CONVENÇÃO E REGIMENTO INTERNO);

Também conhecida como ação declaratória de nulidade de assembleia condominial, por meio da presente ação visa desconstituir ou tornar ineficaz determinado ato ou toda a assembleia condomínio, que descumpre norma jurídica a todos impostas (Código Civil) ou a Convenção e Regimentos Internos de cada condomínio.

A depender de uma análise de cada caso concreto, a assembleia, ou algumas de suas deliberações poderão ser **anuláveis ou nulas**.

As assembleias ou deliberações anuláveis entram, de logo, no plano da eficácia e irradiam seus efeitos, mas interimisticamente (interimístico = provisórios que podem se tornar definitivos), pois poderão ser desconstituídos caso sobrevenha a decretação de sua anulabilidade. Os efeitos dos atos anuláveis, no entanto, podem se tornar definitivos sanando a causa de anulabilidade, se convalescendo com o tempo, inclusive pela decadência da pretensão anulatória.

As decisões ou assembleias anuláveis, por serem de menor gravidade que as decisões ou assembleias nulas, viola norma meramente dispositiva. Está prevista no art. 171 CC, pelo qual:

Art. 171 do CC.: Além dos casos expressamente declarados na lei, é anulável o negócio jurídico:

I - por incapacidade relativa do agente;

II - por vício resultante de erro, dolo, coação, estado de perigo, lesão ou fraude contra credores.

Justamente somente pode ser impugnado por quem tenha legítimo interesse jurídico, não podendo o juiz fazê-lo de ofício (art. 177 CC). Diferentemente de um negócio nulo, o anulável, por ser menos grave, admite confirmação expressa ou tácita (art. 172 a 174 CC).

A anulabilidade deve ser impugnada dentro de prazos decadenciais declarados por lei (art. 178 e 179 CC), ao longo desta obra, assentamos os referidos prazos, ao qual remetemos o leitor.

Por sua vez, as assembleias ou deliberações nulas, via de regra, não produzem sua plena eficácia. Nulidade absoluta viola norma de ordem pública, cogente, portanto mais grave. Os dispositivos são os seguintes:

Art. 166 DO CC.: É nulo o negócio jurídico quando:

I - celebrado por pessoa absolutamente incapaz;

II - for ilícito, impossível ou indeterminável o seu objeto;

III - o motivo determinante, comum a ambas as partes, for ilícito;

IV - não revestir a forma prescrita em lei;

V - for preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para a sua validade;

VI - tiver por objetivo fraudar lei imperativa;

VII - a lei taxativamente o declarar nulo, ou proibir-lhe a prática, sem cominar sanção.

Art. 167 DO CC.: É nulo o negócio jurídico simulado, mas subsistirá o que se dissimulou, se válido for na substância e na forma.

§ 1º Haverá simulação nos negócios jurídicos quando:

I - aparentarem conferir ou transmitir direitos a pessoas diversas daquelas às quais realmente se conferem, ou transmitem;

II - contiverem declaração, confissão, condição ou cláusula não verdadeira;

III - os instrumentos particulares forem antedatados, ou pós-datados.

§ 2º Ressalvam-se os direitos de terceiros de boa-fé em face dos contraentes do negócio jurídico simulado.

Sobre a nulidade absoluta compre anotar algumas características que reputamos de suma importância para análise da matéria; por ser grave (casos expressos nos artigos 166 e 167 do CC), poderá ser arguida por qualquer pessoa, e inclusive pelo Ministério Público (quando tiver interesse na intervenção no processo), ou até mesmo ser reconhecida de ofício pelo juiz (Art. 168 CC); a nulidade absoluta não admite confirmação nem convalida pelo decurso do tempo (art. 169 CC); a sentença declaratória de nulidade absoluta produz efeitos *ex tunc*. Seus efeitos retroagem para atacar o ato no início, *ab initio*.

Diante de cada caso concreto, deve-se verificar se a assembleia ou determinada deliberação é nula ou anulável; em sendo nula, qualquer pessoa poderá promover a ação de anulação; caso seja anulável, apenas os condôminos ou eventualmente terceiro prejudicado (ex.: uma assembleia decide revogar contrato com empresa que presta serviços de terceirização) será parte legítima para figurar no polo ativo da ação.

Figurará, necessariamente no polo passivo da ação o condomínio por ser o órgão administrativo máximo. O condomínio, será representada ativa e passivamente pelo síndico (Art. 1.348, III do CC e Art. 75, XI do CPC/15).

Se o síndico for o responsável pela nulidade ou anulabilidade da assembleia, também deverá figurar no polo passivo da ação, apresentando suas razões e defesa de mérito; o fato do síndico representar o condomínio perante o poder judiciário não pode ser confundido com a sua defesa em juízo, pois naquela atuará em defesa da coletividade de moradores, enquanto nesta, alegará a regularidade de seus atos.

A administração do condomínio deve ter a ciência de que toda a Assembleia começa antes da data designada para a sua ocorrência; a assembleia deve ser planejada com antecedência, a fim de verificar-se o disposto

no Código Civil, na Convenção e o Regimento interno sobre determinada matéria, elaborando o editar de forma concisa e clara, convocando todos os moradores na forma prevista na Convenção, bem como, se determinada pauta necessitará de quórum especial previsto na Lei ou mesmo na Convenção.

No ato da propositura da ação, a parte deverá indicar se o ato é nulo ou anulável, bem como a extensão do pedido de declaração, se para determinada deliberação, ou toda a assembleia, para tanto, proceder-se-á uma criteriosa análise de cada caso concreto.

A competência para processar e julgar a ação corresponde ao foro de situação da coisa, conforme enuncia o Art. 47 do CPC/15:

Art. 47 do CPC/15. Para as ações fundadas em direito real sobre imóveis é competente o foro de situação da coisa.

§ 1º O autor pode optar pelo foro de domicílio do réu ou pelo foro de eleição se o litígio não recair sobre direito de propriedade, vizinhança, servidão, divisão e demarcação de terras e de nunciação de obra nova.

A competência do foro de situação da coisa é absoluta, sobretudo nas situações listadas na norma (direito de propriedade, vizinhança, servidão, divisão e demarcação de terras, nunciação de obra nova e ação possessória imobiliária).

O eventual descumprimento da norma autoriza o magistrado a reconhecer a incompetência absoluta em qualquer tempo e grau de jurisdição, de ofício (§ 1º do art. 64 e § 5º do art. 337), acarretando o encaminhamento dos autos do processo ao juízo competente, mantidos os efeitos das decisões proferidas pelo juízo incompetente, até que outras sejam proferidas, se for o caso, pelo juízo competente.

6.2 AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA DE CONVENÇÃO E/OU REGIMENTO INTERNO

Pode ocorrer de Cláusulas da Convenção e/ou Regimento Interno, não representarem a vontade dos condôminos, ou por vezes desconexa com a realidade, e em casos mais extremos contra o próprio Código Civil.

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. DESPESAS. NULIDADE DE CLÁUSULA DE ISENÇÃO. MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INCI-

DÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. 1. O Tribunal de origem, com fundamento nas provas trazidas aos autos, concluiu pela nulidade de cláusula de isenção de pagamento das despesas condominiais estipulada na convenção de condomínio, por acarretar excessiva contribuição por parte de alguns condôminos e enriquecimento sem causa por parte de outros. 2. A modificação do entendimento lançado no v. acórdão recorrido demanda interpretação de cláusulas contratuais e o revolvimento de suporte fático-probatório dos autos, o que é inviável em sede de recurso especial, a teor do que dispõem as Súmulas 5 e 7 deste Pretório. 3. Agravo interno provido. (AgRg nos EDcl no AREsp 208.371/SP, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 13/03/2018, DJe 16/03/2018)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. CRITÉRIO DE DIVISÃO DE DESPESAS. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. A observância do critério de rateio das despesas condominiais expresso na convenção condominial é obrigatória, em especial quando se trata do critério previsto em lei como regra geral. Precedentes. 2. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 1106529/SP, Rel. Ministro LÁZARO GUIMARÃES (DESEMBARGADOR CONVOCADO DO TRF 5ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 20/02/2018, DJe 28/02/2018)

O art. 12, parágrafo 3º, da Lei 4.591/64, admite previsão na Convenção condominial de multa de até 20%; com o advento do Código Civil, em que pese tenha derogado a legislação anterior, a Convenção do Condomínio que adotava como teto a Lei 4.591/64, perdeu eficácia reduzido ao quantum legal expresso no Art. 1.336, §1º da Lei civilista.

CIVIL E PROCESSUAL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM AGRAVO REGIMENTAL. ACÓRDÃO ESTADUAL. NULIDADE. INEXISTÊNCIA. COTAS CONDOMINIAIS. ATRASO. MULTA CONDOMINIAL DE 20% PREVISTA NA CONVENÇÃO, COM BASE NO ART. 12, § 3º, DA LEI N. 4.591/64. REDUÇÃO A 2%. IMPOSSIBILIDADE. DÍVIDA ANTERIOR À VIGÊNCIA DO NOVO CÓDIGO CIVIL, ART. 1.336, § 1º. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULAS N. 282 E 356/STF. EMBARGOS REJEITADOS. I. A multa por atraso prevista na convenção de condomínio, que tinha por limite legal máximo o percentual de 20% previsto no art. 12, parágrafo 3º, da Lei n. 4.591/64, vale para as prestações vencidas na vigência do diploma que lhe dava respaldo, Código Civil/1916, como no presente caso. II. Embargos rejeitados. (EDcl no AgRg no Ag 628.764/SP, Rel. Ministro ALDIR PASSARI-

NHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 03/08/2006, DJ 28/08/2006, p. 293)

CIVIL E PROCESSUAL. ACÓRDÃO ESTADUAL. NULIDADE NÃO CONFIGURADA. COTAS CONDOMINIAIS EM ATRASO. MULTA CONDOMINIAL DE 10% PREVISTA NA CONVENÇÃO, COM BASE NO ART. 12, § 3º, DA LEI N. 4.591/64. REDUÇÃO A 2% DETERMINADA PELO TRIBUNAL A QUO, EM RELAÇÃO À DÍVIDA VENCIDA NA VIGÊNCIA DO NOVO CÓDIGO CIVIL, ART. 1.336, § 1º. REVOGAÇÃO DO TETO ANTERIORMENTE PREVISTO, POR INCOMPATIBILIDADE. LICC, ART. 2º, § 1º.I. *Acórdão estadual que não padece de nulidade, por haver enfrentado fundamentadamente os temas essenciais propostos, apenas com conclusão desfavorável à parte.* II. *A multa por atraso prevista na convenção de condomínio, que tinha por limite legal máximo o percentual de 20% previsto no art.12, parágrafo 3º, da Lei n. 4.591/64, vale para as prestações vencidas na vigência do diploma que lhe dava respaldo, sofrendo automática modificação, no entanto, a partir da revogação daquele teto pelo art. 1.336, parágrafo 1º, em relação às cotas vencidas sob a égide do Código Civil atual. Precedentes.* III. *Recurso especial não conhecido.* (REsp 746.589/RS, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 15/08/2006, DJ 18/09/2006, p. 327)

NULIDADE. ANULABILIDADE. PRESCRIÇÃO. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO. ALTERAÇÃO. DESATENÇÃO AO QUORUM PREVISTO NA CONVENÇÃO. *Anulável o ato de alteração de convenção do condomínio aprovado sem requisito exigido na convenção, é prescritível a pretensão anulatória. Recurso conhecido e provido.* (REsp 196.312/RJ, Rel. Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, QUARTA TURMA, julgado em 23/02/1999, DJ 29/03/1999, p. 189)

Deve-se lembrar ainda a necessidade de se valorar qualquer cláusula da Convenção e/ou Regimento Interno a luz do sossego, salubridade e segurança:

VI Jornada de Direito Civil - Enunciado 566 do C/JF: *A cláusula convencional que restringe a permanência de animais em unidades autônomas residenciais deve ser valorada à luz dos parâmetros legais de sossego, insalubridade e periculosidade.*

6.3 AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER E NÃO FAZER – OBRAS

Como comentamos no capítulo dedicado as obras em condomínios, o Código Civil regulou de forma minuciosa tão somente a realização de obras nas partes comuns da edificação;

Por outro lado, ao condômino que queira realizar obras em sua unidade autônoma, deve, necessariamente, se ater ao preceito do Art. 1.336, II do CC, que determina a vedação de reformas que comprometam a segurança da edificação.

Por consectário lógico, as obras que não alterarem a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas e não comprometam a segurança da edificação podem ser realizadas desde que não prejudique ou atente contra as normas da Convenção e do Regimento Interno, e não prejudique a Saúde, Segurança e Sossego dos demais moradores.

O Código de Processo Civil de 2015 promoveu a supressão desse procedimento especial. A ausência de previsão específica na norma processual não significa que o legislador não previu mecanismos para coibir abusos em decorrência da vida em condomínios. É possível com isso o ajuizamento de ação obrigações de fazer e não fazer, para que se iniba a prática ou reiteração de ilícito (art. 497 do CPC/15), requerendo a tutela específica.

As obras em condomínios, são regulamentadas pelo Código Civil, Convenção e Regimento Interno. Tais regulamentações são aplicáveis tanto aos condôminos quanto a administração, que deverá promover atos de conservação, e só realizar nos casos expressos na legislação de regência, observados o quórum, específico para tanto.

Com relação as obras realizadas pela administração do condomínio rememoramos que está não deve realizar obras em áreas comuns de acordo com o seu critério unilateral; ao revés; por se tratar de coisa comum, deve ser sempre submetido a assembleia, salvo obras e reparos urgentes, que demandam uma atuação imediata por parte da administração do condomínio.

De outro lado, com relação aos condôminos, antes de realizar qualquer procedimento, verificar na Convenção e no regimento interno quais são os requisitos estabelecidos por estas, e quais tipos de obras podem ser realizadas. Em alguns condomínios, preveem em suas normas internas a forma pela qual o condômino que deseja fazer reforma em sua unidade deve proceder.

Quando a obra irregular já estiver edificada, caberá ação de obrigação de fazer, cumulada com pedido de desfazimento de obra irregular; se a obra estiver em curso, competirá a ação de obrigação de não fazer, a depender do estágio, poderá cumular com pedido de desfazimento.

Como vimos, poderão figurar no polo ativo tanto o condomínio quanto qualquer outro condômino que sentir-se prejudicado pela construção ou edificação de obra irregular; de igual forma ambos podem figurar no polo passivo, e não somente o condômino, pois a administração, praticando gestão temerária, pode realizar obras em desacordo com legislação.

Além de ter que arcar com os custos da demolição, o condômino que realiza obra irregular estará sujeito a penalidade de multa consoante Art. 1.336 do CC.

AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER PERANTE OS JUIZADOS. CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA. SEGUROS. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. JUIZADO ESPECIAL CÍVEL. FACULDADE. ART. 3º, § 3º, DA LEI N. 9.099/95. 1. O ajuizamento de ação pelo procedimento dos Juizados Especiais Cíveis ou pelo rito ordinário da Justiça Comum é opção da parte autora, conforme expressa disposição do art. 3º, § 3º, da Lei 9.099/95. 2. Hipótese em que a parte optou pelo ajuizamento da demanda na Justiça Comum, pelo procedimento ordinário. Descabimento da remessa de ofício ao Juizado Especial. CONFLITO DE COMPETÊNCIA JULGADO PROCEDENTE. (Conflito de Competência Nº 70078379062, Quinta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Isabel Dias Almeida, Julgado em 26/09/2018). (TJ-RS - CC: 70078379062 RS, Relator: Isabel Dias Almeida, Data de Julgamento: 26/09/2018, Quinta Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 01/10/2018)

CONFLITO DE COMPETÊNCIA - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER - JUIZADOS ESPECIAIS - FACULDADE DO AUTOR - EXEGESE DO ART. 3º, § 3º DA LEI Nº. 9.099/95. 1- O ajuizamento da ação perante o juizado especial é uma opção do autor (art. 3º, § 3º, da Lei 9.099/95). 2- Impedir o autor de optar pela Justiça Comum seria desrespeitar o princípio constitucional do direito de ação contido no art. 5º, inciso XXXV da CF/88. (TJ-MG - CC: 10000170390678000 MG, Relator: Claret de Moraes, Data de Julgamento: 18/07/2017, Câmaras Cíveis / 10ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 28/07/2017)

6.4 AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS

Na ação de prestação de contas, o autor vai a juízo postulando que sejam prestadas as contas devidas em razão de uma determinada relação jurídica de direito material. No caso dos condomínios, a relação jurídica se dá entre os condôminos e coproprietários e o síndico, que exerce atos de gestão de bens e interesses comuns.

Na grande maioria dos casos, a ação de prestação de contas será proposta pelo condômino em desfavor do síndico, e não do condomínio, uma vez que a obrigação prestar contas decorre naturalmente do exercício de gestão bens e interesses comuns.

Porém, a ação de prestação de contas, ao contrário do que pode parecer à primeira vista, pode também ser proposta não apenas por aquele que teve seu interesse, bem ou direito administrado por outrem, ou seja, não apenas pelo credor das contas, no caso os condôminos, mas também por quem ter o dever de prestá-las, ou seja o síndico. Exemplificando, findo ao mandato do síndico enquanto outro ainda não for eleito por assembleia, poderá ser prestado contas em juízo.

O síndico, tem o dever de prestar contas anualmente ou quando exigidos (Art. 1.348, VIII do CC); qualquer condômino poderá, sem a intervenção do poder judiciário, protocolar um requerimento para que este apresente as leve a conhecimento do condômino, (no caso em que há requerimento, não há necessidade de convocação de assembleia extraordinária para tal fim) levando ao conhecimento dos condôminos um panorama exato dos pagamentos efetuados, com a explanação dos valores que ingressaram, de sorte a não ensejar dúvidas.

A jurisprudência tem assentado entendimento de que o condômino, isoladamente²⁵⁴ não pode exigir a prestação de contas; para nós, deve ser feito uma análise de cada caso; surge a legitimidade ativa para o condômino

254 AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS – Ilegitimidade do condômino para, individualmente, exigir contas do síndico – Artigo 22, § 1º, alínea f, da Lei 4.591/64 – Compete ao síndico prestar contas à assembleia dos condôminos, não cabendo a um ou alguns condôminos, de forma individual postular tais contas– Sentença mantida. Apelação não provida. (TJ-SP - APL: 10034923720158260590 SP 1003492-37.2015.8.26.0590, Relator: Sá Moreira de Oliveira, Data de Julgamento: 19/10/2015, 33ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 20/10/2015) CONDOMÍNIO EDÍLIO AÇÃO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS DESPESAS CONDOMINIAIS ILEGITIMIDADE PASSIVA DO CONDOMÍNIO CONTAS DO SÍNDICO QUE DEVEM SER JULGADAS PELA ASSEMBLEIA, CABENDO AO CONDOMÍNIO, NA OMISSÃO, EXIGIR A SUA APRESENTAÇÃO. SENTENÇA TERMINATIVA CONFIRMADA. Recurso desprovido. (TJ-SP - APL: 00438044320098260506 SP 0043804-43.2009.8.26.0506, Relator: Edgard Rosa, Data de Julgamento: 06/11/2014, 25ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 06/11/2014)

quando feito o requerimento administrativo, o síndico mantém-se inerte ou não presta contas quando solicitado.

Porém, caso o síndico não apresente a prestação de contas anualmente, ou ainda, deixar de prestar contas ao condômino quando solicitado administrativamente, poderá ser ajuizado a ação de prestação de contas, como forma de comprovar em juízo registros contábeis, débitos, créditos, saldo devedor, salvo que o condomínio é devedor entre outros pertinentes a gestão financeira do condomínio.

Acerca da legitimidade ativa, o STJ tem o seguinte entendimento:

Informativo nº 0427 Período: 15 a 19 de março de 2010. TERCEIRA TURMA PRESTAÇÃO. CONTAS. NATUREZA PERSONALÍSSIMA. O **condomínio** (recorrente) ingressou com ação de prestação de contas contra o espólio (recorrido) representado pelo cônjuge varoa supérstite, na qualidade de inventariante, alegando que como proprietário de imóvel, outorgara procuração ao de cujus para que, em seu nome, pudesse transigir, fazer acordos, conceder prazos, receber aluguéis, dar quitação e representá-lo perante o foro em geral relativamente ao imóvel. Sustentou o recorrente que o de cujus apropriou-se indevidamente dos valores recebidos a título de aluguel, vindo a falecer em 1995, momento em que a inventariante teria continuado a receber os alugueres em nome do falecido, sendo o espólio recorrido parte legítima para prestar contas. O cerne da questão está em saber se o dever de prestar contas se estende ao espólio e aos sucessores do falecido mandatário. Para o Min. Relator, o mandato é contrato personalíssimo por excelência, tendo como uma das causas extintivas, nos termos do art. 682, II, do CC/2002, a morte do mandatário. Sendo o dever de prestar contas uma das obrigações do mandatário perante o mandante e tendo em vista a natureza personalíssima do contrato de mandato, por consectário lógico, a obrigação de prestar contas também tem natureza personalíssima. **Desse modo, somente é legitimada passiva na ação de prestação de contas a pessoa a quem incumbia tal encargo por lei ou contrato, sendo tal obrigação intransmissível ao espólio do mandatário, que constitui, na verdade, uma ficção jurídica.** Considerando-se, ainda, o fato de já ter sido homologada a partilha no inventário em favor dos herdeiros, impõe-se a manutenção da sentença que julgou extinto o feito sem resolução do mérito, por ilegitimidade passiva, ressalvada ao recorrente a pretensão de direito material nas vias ordinárias. Diante disso, a Turma negou provimento ao recurso. **REsp 1.055.819-SP, Rel. Min. Massami Uyeda, julgado em 16/3/2010.**

No tocante à competência territorial, aplica-se a regra prevista no Art. 53, IV, inciso b do CPC/15, sendo competente o foro do local onde ocor-

reu a gestão ou administração de interesse alheio.

Art. 53 do CPC/15: É competente o foro: (...) IV - do lugar do ato ou fato para a ação: (...) b) em que for réu administrador ou gestor de negócios alheios;

A ação de exigir contas tem o interessante aspecto de ter procedimento bifásico. Há um único processo de conhecimento, com duas fases cognitivas com objetos distintos, e são usualmente prolatadas duas sentenças de mérito. Tal entendimento extrai-se do Art. 550 e seguintes do CPC/15:

Art. 550 do CPC/15: Aquele que afirmar ser titular do direito de exigir contas requererá a citação do réu para que as preste ou ofereça contestação no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 1º Na petição inicial, o autor especificará, detalhadamente, as razões pelas quais exige as contas, instruindo-a com documentos comprobatórios dessa necessidade, se existirem.

§ 2º Prestadas as contas, o autor terá 15 (quinze) dias para se manifestar, prosseguindo-se o processo na forma do Capítulo X do Título I deste Livro.

§ 3º A impugnação das contas apresentadas pelo réu deverá ser fundamentada e específica, com referência expressa ao lançamento questionado.

§ 4º Se o réu não contestar o pedido, observar-se-á o disposto no art. 355.

§ 5º A decisão que julgar procedente o pedido condenará o réu a prestar as contas no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de não lhe ser lícito impugnar as que o autor apresentar.

§ 6º Se o réu apresentar as contas no prazo previsto no § 5º, seguir-se-á o procedimento do § 2º, caso contrário, o autor apresentá-las-á no prazo de 15 (quinze) dias, podendo o juiz determinar a realização de exame pericial, se necessário.

Assim é que a primeira fase tem por objetivo declarar a existência ou inexistência do dever de prestar contas, condenando o Síndico a fazê-lo, se for o caso.

Na primeira fase, o síndico é citado para, em 15 (quinze) dias, apresentar resposta. Caso desde logo o Réu apresente as contas, a primeira fase ficará superada, e sequer haverá sentença. Caso não sejam apresentadas as contas, qualquer que seja o fundamento da defesa, ou mesmo se esta não for oferecida (hipótese em que haverá revelia), o juiz deverá prolatar sentença, julgando o mérito da primeira fase, que concerne, como já dito, ao dever ou não do réu de prestar contas ao autor. Tal provimento tem natureza jurídica de sentença de parcial de mérito (Art. 356 do CPC/15), pois, semelhantemente ao que ocorre com a sentença condenatória ilíquida, julga apenas par-

te do mérito, necessitando ser complementada por decisão posterior, a ser proferida na segunda fase do processo.

Na segunda fase, julgam-se as contas prestadas e declara-se a existência de saldo credor ou devedor, com a consequente condenação do devedor ao seu pagamento.

Por mais que não reste dúvidas acerca do cabimento da ação de prestação de contas, o poder judiciário poderá apenas determinar que o Síndico apresente os referidos extratos de movimentação financeira do condomínio, sem adentrar no mérito, isto é, apenas a primeira fase pode ser decidida perante o poder judiciário, que deverá remeter à assembleia de condôminos a análise e apreciação de contas.

6.5 AÇÃO DE APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTOS

A exibição de documentos ou coisa constitui um procedimento processual no qual o condômino pretende que se exiba em juízo um documento ou coisa que esteja em poder da administração do condomínio.

Por documentos, compreende-se como sendo toda coisa que, por força de uma atividade humana, 'seja capaz de representar um fato'. Noutras palavras, é toda coisa na qual estejam inseridos símbolos que tenham aptidão para transmitir ideias ou demonstrar a ocorrência de fatos. A referência que se faz a símbolos é ampla, alcançando letras, palavras e frases, algarismos e números, imagens ou sons gravados e registros magnéticos em geral. Exemplificando, muitos condomínios registram as assembleias e reuniões em vídeo, além da elaboração da ata, que ao menos em tese, garante o conhecimento por parte de terceiros acerca das deliberações assembleares.

A ação de exibição de documentos ou coisa destina-se a ajudar as partes da relação judicial na elaboração de provas que ajudem no acolhimento do seu pedido ou no exercício do seu direito de defesa. Cabe ressaltar que, ao exibir o documento, este ficará guardado pelo tempo determinado pelo juiz, podendo inclusive permanecer em depósito judicial. Ficará à disposição do demandante o período necessário para que se obtenham as informações necessárias ao processo, com o intuito de buscarem elementos de possíveis provas.

A exibição de documentos, sob a égide do Código de 1973, dava-se por duas vias distintas. A primeira era a chamada "ação cautelar de exibição

de documentos”, procedimento cautelar típico regulado pelo artigo 844, II. A segunda era o requerimento, formulado incidentalmente ao processo, com base nos artigos 355 e seguintes.

As duas técnicas tinham finalidades e requisitos distintos. A ação cautelar servia a aquele que pretendia obter documento, por si só, independentemente da necessidade de ajuizamento de ação futura. Muitas vezes, a avaliação quanto à pertinência de futura demanda principal dependia, exatamente, da prévia análise do conteúdo desse documento.

De acordo com o disposto na nova sistemática processual, o momento para requerer a exibição do documento ou da coisa pode ser formulado na petição inicial, na contestação, ou por petição avulsa, protocolizada até o encerramento da fase de instrução probatória, preferencialmente, a fim de que o magistrado considere a coisa ou documento ou a recusa da parte em apresentá-lo na formação do seu convencimento.

Ao ajuizar, por exemplo, uma ação anulatória de assembleia de assembleia condominial, a parte nem sempre dispõe dos documentos ou das coisas necessárias à formação do convencimento do magistrado. Nesse caso, pode solicitar que o juiz determine o aperfeiçoamento da intimação da parte contrária, para que apresente a coisa ou o documento em juízo, com a intenção de comprovar a veracidade das alegações expostas na petição inicial ou na contestação, sob pena de o magistrado admitir o fato como provado, diante da inércia da pessoa contra a qual o pedido de exibição foi formulado, ou quando as razões da negativa forem consideradas ilegítimas.

Nesses casos, o requerimento de exibição de documentos tem nítido caráter incidental, por sua vez, justificava-se como meio de prova em demanda principal já proposta. A parte visava obter documento para demonstrar seu fato constitutivo (se autor) ou mesmo extintivo, impeditivo ou modificativo (se réu).

Em ambos os casos a negativa na apresentação do documento pode gerar presunção, em favor da parte que requereu a exibição. Com isso, fica prejudicada a defesa do requerido ao se negar a exibir o documento ou a coisa, pois essa conduta tem os mesmos efeitos da revelia:

Art. 400 do CPC/15: *Ao decidir o pedido, o juiz admitirá como verdadeiros os fatos que, por meio do documento ou da coisa, a parte pretendia provar se:*

I - o requerido não efetuar a exibição nem fizer nenhuma declaração no prazo do art. 398;

II - a recusa for havida por ilegítima.

No Código vigente, a exibição incidental foi mantida, conforme redação do artigo 396 e seguintes. O requerimento incidental é feito na inicial ou no curso de processo pendente, e tem da finalidade de provar fato relevante para a causa, além de permitir a produção de presunções processuais contra aquele que se recusa indevidamente a apresentá-lo. Exatamente como antes.

A formulação do pedido de exibição acarreta a formação de questão incidental, no interior do próprio processo, encerrada através da prolação de decisão interlocutória, que pode ser atacada pelo recurso de agravo de instrumento, no prazo geral de 15 (quinze) dias (inciso VI do art. 1.015).

EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS – INCOMPETÊNCIA DO JUIZADO DIREITO PROCESSUAL CIVIL. JUIZADOS ESPECIAIS. COMPETENCIA. AÇÃO EXIBIÇÃO DE DOCUMENTOS. 1 - Incompetência absoluta. Ação de produção antecipada de provas. O processo, nos Juizados Especiais Cíveis e da Fazenda Pública, se desenvolve em procedimento único, não cabendo a adoção de ações de rito especial, como a ação de produção antecipada de provas prevista no art. 381 do CPC. 2 - Adequação de rito. Impossibilidade. O caso não trata de pretensão autônoma de entrega de documentos, e em face de pedido expresse de aplicação do art. 396 do CPC, não cabe examinar o pedido como obrigação de fazer. 3 - Conflito de competência. Não há que se falar em conflito negativo de competência, tendo em vista que não há declaração de incompetência de Vara de Fazenda Pública e a ação foi ajuizada diretamente nos Juizados de Fazenda Pública. 4 - Recurso conhecido. Preliminar de incompetência suscitada de ofício. Processo extinto sem julgamento do mérito. Sem custas e sem honorários advocatícios, na forma do art. 55 da Lei 9.099/1995. Inaplicáveis as disposições do CPC/2015. L (TJ-DF 07056974220178070018 DF 0705697-42.2017.8.07.0018, Relator: AISTON HENRIQUE DE SOUSA, Data de Julgamento: 03/08/2018, 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF, Data de Publicação: Publicado no DJE : 30/08/2018. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

6.6 AÇÃO DE DANOS MORAIS

O dano moral consiste na lesão de direitos, cujo conteúdo não é pecuniário, nem comercialmente redutível a dinheiro. Em outras palavras, podemos afirmar que o dano moral é aquele que lesiona a esfera personalíssima da pessoa (seus direitos da personalidade), violando, por exemplo, sua

intimidade, vida privada, honra e imagem, bens jurídicos tutelados constitucionalmente.

Dá-se o dano moral sempre que ocorra dor corporal (provocadas, v. g., por lesões ou agressões físicas) ou sentimental (causada por injúrias, exibições de imagens pessoais indevidas, humilhações, chacotas), em face de violação de um bem juridicamente tutelado, sem que isso acarrete, necessariamente também um prejuízo patrimonial. Atinge-se, nesse caso, a esfera ética da pessoa, de modo a causar ofensa à consideração social, ao decoro, ao renome, provocando, por conseguinte, intranquilidade, tristeza, dor, vergonha, revolta, depressão.

A constituição, Constituição Federal de 1988 dispõe entre variados dispositivos as balizas do direito civil constitucional, aos quais colacionamos com enfoque nos danos morais:

Art. 5º DA CF/88: *Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:*

(...) V – é assegurado o direito de resposta, proporcional ao agravo, além da indenização por dano material, moral ou à imagem;

(...) X – são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito a indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação

Várias são as condutas humanas capazes de gerar danos a outrem. Para fins desta obra, cumpre apenas esclarecer que apenas que atos lícitos e os ilícitos são capazes de gerar o dever de indenizar; por ato ilícito compreende-se como todo aquele que viole o ordenamento jurídico, ou seja, todo aquele que viole direito e cause danos a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito; entretanto, uma conduta lícita porem exercida de maneira imprópria, caracteriza abuso de direito.

Por sua vez, o Código Civil reconheceu formalmente e expressamente a reparabilidade dos danos morais, consoante artigos a seguir transcritos:

Art. 186 DO CC.: *Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.*

Art. 187 DO CC.: *Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo,*

excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.

Na vida em condomínios, e em decorrência da proximidade, é natural que surjam conflitos e divergências entre os condôminos e a própria administração do condomínio.

A legislação reconhece a existência de direitos recíprocos entre os condôminos, que devem ser exercidos por estes de forma equilibrada, norteados pela boa-fé, probidade e bons costumes.

Pode ocorrer abuso de direito pelos demais coproprietário, ou, até mesmo, pelo síndico, quando no exercício regular de um direito, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes, bem como outros limites impostos pela Convenção e Regimento interno.

O abuso de direito corresponde a violação da boa-fé objetiva pela qual um dos condôminos ou mesmo a administração do condomínio, faz uso abusivo de sua posição jurídica.

A propósito:

O artigo 187 do Código Civil, ao tratar da definição de ato ilícito, reconhece que a violação da boa-fé objetiva pode corresponder ao exercício inadmissível ou abusivo de posições jurídicas. Isto é, a figura do abuso de direito é associada à violação do princípio da boa-fé objetiva e, nessa função, em vez de criar deveres laterais, a boa-fé restringe o exercício de direitos, para que não se configure a abusividade²⁵⁵.

Em condomínios, há valores e interesses fundamentais de um grupo, que devem ser tutelados juridicamente pelo ordenamento, e uma mesma ação pode atingir ao mesmo tempo, vários direitos da personalidade, de pessoas determinadas ou determináveis; fruto de um longo desenvolvimento doutrinário e jurisprudencial. A doutrina assim leciona:

“Com supedâneo, assim, em todos os argumentos levantados, chega-se à conclusão de que o dano moral coletivo é a injusta lesão da esfera moral de uma dada comunidade, ou seja, é a violação antijurídica de um determinado círculo de valores coletivos. Quando se fala em dano moral coletivo, está-se fazendo menção ao fato

de que o patrimônio valorativo de uma certa comunidade (maior ou menor), idealmente considerado, foi agredido de maneira absolutamente injustificável do ponto de vista jurídico; quer isso dizer, em última instância, que se feriu a própria cultura, em seu aspecto imaterial. Tal como se dá na seara do dano moral individual, aqui também não há que se cogitar de prova da culpa, devendo-se responsabilizar o agente pelo simples fato da violação (damnum in re ipsa)''²⁵⁶

Quando a lesão e o dano ultrapassam a esfera de direitos individuais, atingindo um grupo ou uma coletividade, tem-se o dano moral coletivo. No direito ambiental, consumerista, tem-se admitido ações coletivas para defender interesses transindividuais.

Muito embora seja completamente admissível que determinadas ações por parte do ofensor não afetem apenas cada condômino isolado, mas vários, senão todos os moradores, e levando em consideração que cada condômino poderia manejar individualmente uma ação reparatória, entendemos colo plenamente cabível o ajuizamento de ação buscando tutelar o interesse transindividual.

Tradicionalmente, legitimidade é a identidade de pessoa do autor com a pessoa favorecida pela lei, e a da pessoa do réu com a pessoa obrigada. No entanto, na ação civil pública há um rompimento com o processo civil tradicional, uma vez que nem sempre coincidem as figuras do interessado, que é aquele a quem a lei confere o poder de agir.

Para a maioria da doutrina esses legitimados são tratados de **substitutos processuais**, essa ocorre quando o substituto comparece em juízo para defender, em seu nome, direito de terceiros. A substituição processual consagra espécie de *legitimação extraordinária*; em face da sua excepcionalidade, somente poderá ser exercida nas hipóteses arroladas na lei.

Os legitimados para a propositura da demanda compreende o Ministério Público, as autarquias, empresas públicas, fundações, sociedades de economia mista ou associações, constituídas a mais de um ano e que, incluem em suas finalidades institucionais a proteção ao meio ambiente, ao consumidor, à ordem econômica, à livre concorrência, ou ao patrimônio artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico, os órgãos da administração pública, os partidos políticos, bem como também, outras entidades que por força da

²⁵⁶ BITTAR FILHO, Carlos Alberto. Do dano moral coletivo no atual contexto jurídico brasileiro. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 10, n. 559, 17 jan. 2005. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/6183>>. Acesso em: 5 nov. 2018.

jurisprudência vêm sendo legitimadas.

Sem adentrar nas questões processuais acerca da legitimidade ativa, para propositura, o STJ julgou em sentido contrário:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E RESPONSABILIDADE CIVIL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO (SFH). VICIO DE CONSTRUÇÃO. AÇÃO DE REPARAÇÃO AJUIZADA PELO CONDOMÍNIO. ALEGADOS DANOS MORAIS EXPERIMENTADOS PELO ENTE DESPERSONALIZADO. IMPOSSIBILIDADE. AFASTAMENTO DOS DANOS MORAIS. 1. Os danos morais estão intrinsecamente ligados aos direitos da personalidade, mas neles não se esgotam, dizendo, pois, especialmente, com a esfera existencial do ser humano, com a sua dignidade. 2. A doutrina dominante reconhece que os condomínios edifícios não possuem personalidade jurídica, sendo, pois, entes despersonalizados; também chamados de entes formais, com a massa falida e o espólio. 3. Não havendo falar em personalidade jurídica, menos ainda se poderá dizer do maltrato a direitos voltados à personalidade e, especialmente, àqueles ligados à honra objetiva. 4. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO. (AgInt no REsp 1521404/PE, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/10/2017, DJe 06/11/2017)

Em sentido diametralmente oposto, o próprio Tribunal da Cidadania já admitiu o tratamento de pessoas jurídicas aos condomínios, e, por conseguinte, a possibilidade de o condomínio sofrer danos morais. Vejamos:

(...) II. Embora o condomínio não possua personalidade jurídica, deve-lhe ser assegurado o tratamento conferido à pessoa jurídica, no que diz respeito à possibilidade de condenação em danos morais, sendo-lhe aplicável a Súmula 227 desta Corte, in verbis: “A pessoa jurídica pode sofrer dano moral”. III. O acórdão recorrido encontra-se em consonância com a jurisprudência desta Corte, no sentido de que a pessoa jurídica pode sofrer dano moral - no caso, o Condomínio -, desde que demonstrada ofensa à sua honra objetiva. (...) (AgRg no AREsp 189.780/SP, Rel. Ministra ASSUSETE MAGALHÃES, SEGUNDA TURMA, julgado em 09/09/2014, DJe 16/09/2014)

6.7 AÇÃO DE EXECUÇÃO E COBRANÇA DE TAXAS

Não honrando com sua obrigação de adimplir as contribuições, o condômino fica sujeito a cobranças, tanto no âmbito administrativo quanto no âmbito judicial.

A cobrança no âmbito administrativo se dá, ordinariamente, pela emissão de cartas de cobrança por parte das administradoras ou escritórios de advocacia.

Já a cobrança judicial requer, obviamente, a provocação do Poder Judiciário.

Pois bem, a cobrança judicial, até o advento do atual Código de Processo Civil, dava-se de forma mais tormentosa, uma vez que a ação de cobrança tinha duas fases, uma de conhecimento e outra de execução. Somente após encerrada a fase de conhecimento, com prolação de sentença condenatória, era possível inaugurar a fase executiva do processo. A sentença prolatada na primeira fase, reconhecendo a existência de crédito do condomínio em relação a determinado condômino, constituía-se em título necessário para se iniciar a fase seguinte (a executiva). A fase executiva era, assim como ainda é, destinada ao efetivo recebimento do crédito, seja mediante cumprimento de forma voluntária, seja mediante cumprimento coercitivo.

A novidade trazida pelo atual diploma consiste na possibilidade de se buscar a recuperação do crédito sem passar pelas duas fases descritas acima. Não há mais necessidade da fase de conhecimento. Não há mais necessidade de constituição de título executivo judicial. Em outras palavras, não há mais a necessidade de se proferir sentença reconhecendo ser o condomínio credor de determinado valor em relação a determinado condômino.

Isso porque o atual Código de Processo Civil, através do art. 784, inciso X, alça os créditos referentes às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício - quando previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, e desde que documentalmente comprovadas -, à categoria de título executivo extrajudicial. Verbis:

Art. 784 DO CPC/15: *São títulos executivos extrajudiciais: (...) X - o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas”.*

Assim, não há mais a necessidade de se propor uma Ação de conhecimento com o objetivo de se constituir um título executivo, no caso judicial, na forma de sentença condenatória.

Basta, hoje, o credor munir-se de título executivo extrajudicial, para, em vez de percorrer duas etapas em um mesmo processo (uma de conhe-

cimento e outra de execução), percorrer apenas uma delas, a de execução, mediante propositura de Ação de Execução de contribuições condominiais.

Deve o credor, no entanto, ter o cuidado de comprovar documentalmente a legitimidade do seu título. Deve ele conduzir aos autos do processo os seguintes documentos:

- A Convenção do Condomínio, para demonstrar como o rateio é disciplinado por ela;
- A Ata da Assembleia Geral que fixou o rateio de despesas para cada período cobrado, a fim de tornar possível a apuração dos valores fixados em cada período; e
- A Planilha de Cálculos discriminando os valores devidos.

Assim, a Convenção deve ser acostada para demonstrar a forma que o rateio é disciplinado no Condomínio, seja de modo proporcional às frações ideais, como prevê o art. 1.336, I, do CC, seja de modo distinto. Servirá também para justificar a cobrança simultânea de outra parcela que não seja a do rateio regular, a exemplo de honorários advocatícios convencionais.

No caso das Atas das Assembleias, elas devem corresponder ao período cobrado. Dessa feita, caso a cobrança, por exemplo, abranja contribuições devidas em 03 anos distintos, deve-se juntar a Ata que fixou o valor da contribuição em cada ano, justamente para evidenciar qual era o valor da contribuição prevista para o respectivo lapso temporal.

Recomenda-se, ainda, observar se há necessidade de juntar o Regimento Interno do Condomínio, pois, não raro, dispõem sobre objeto passível de cobrança.

Assim, proposta a Ação de Execução, instruída dos documentos supra referidos, deverá o condômino inadimplente ser citado para pagar no prazo de 03 dias, acrescido de honorários advocatícios de 10% (art. 827 e ss.).

O Código também prevê estímulos financeiros para o imediato cumprimento da execução. Nessa linha, na hipótese de pagamento no prazo assinalado, os honorários devem ser reduzidos à metade (art. 827, § 1º). Mas, na hipótese de apresentação de Embargos à Execução, sendo estes rejeitados, os honorários poderão ser majorados para até 20% (art. 827, § 2º).

Essas mudanças trazidas pela atual Norma Adjetiva Civil, Lei nº 13.105/2015, têm reflexos nos Juizados Especiais, uma vez que o uso do aludido regramento processual se dá na órbita do microsistema dos Juizados ao menos nas hipóteses expressamente previstas. E, no caso de execuções de títulos extrajudiciais, o art. 53, da Lei nº 9.099/95, autoriza expressamente a observância do Código de Processo Civil.

Assim, nos Juizados, de igual forma, há a possibilidade de se promover a Ação Executiva em apreço, com base em título extrajudicial, intimando o executado para pagamento em 03 (três) dias.

Todavia, na prática, com fulcro no Princípio da Conciliação que rege os Juizados (art. 2º da Lei 9.099/95), e até mesmo norteia o novo Código de Processo Civil (art. 139, V), tem-se observado nesses órgãos jurisdicionais a designação de audiência de conciliação, antes da abertura do prazo para pagamento.

Defendem os magistrados, ainda, que o Enunciado 145 do FONAJE corrobora com essa linha de pensamento, porquanto preconiza que

“A penhora não é requisito para a designação de audiência de conciliação na execução fundada em título extrajudicial” (XXIX Encontro – Bonito/MS).

Em outras palavras, defendem que a realização de audiência de tentativa de conciliação deve se dar antes e independentemente da adoção de qualquer medida coercitiva.

No âmbito dos Juizados também merece destaque o fato de o NCPC, de forma expressa, ter preservado a competência deles para processamento e julgamento da cobrança dos créditos devidos pelos condôminos aos condôminos independentemente do valor.

Observe que a competência para apreciação da aludida matéria decorria da combinação do art. 3º, inciso II, da Lei nº 9.099/95, com o disposto no art. 275, inciso II, do Código de Processo Civil de 1973. Do primeiro diploma se extrai que os Juizados Especiais Cíveis têm competência para conciliação, processo e julgamento das causas cíveis de menor complexidade, incluindo dentre elas as enumeradas no art. 275, inciso II, do Código de Processo Civil de 1973. Ao tempo que o último contempla a hipótese de “cobrança ao condômino de quaisquer quantias devidas ao condomínio”, criando uma exceção a alçada estabelecida para os Juizados.

Pois bem, a revogação do CPC de 1973 poderia gerar dúvida quanto à possibilidade de cobrança de quaisquer quantias ao Condômino pelo Condomínio perante os Juizados, já que a alçada destes, de regra, está limitada às causas de até 40 salários mínimos.

No entanto, o legislador teve o cuidado de disciplinar, no novo Código, no capítulo destinado às disposições transitórias, que até a edição de lei específica, os Juizados continuariam competentes para apreciar as causas previstas no art. 275, inciso II, da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973. In verbis:

Art. 1.063 do CPC/15: Até a edição de lei específica, os juizados especiais cíveis previstos na Lei no 9.099, de 26 de setembro de 1995, continuam competentes para o processamento e julgamento das causas previstas no art. 275, inciso II, da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973.

Dessa maneira, a exceção ao limite de alçada foi preservada.

Por fim, destacamos que a política de incentivos para pagamento imediato do débito em execução, consistente na redução de honorários no caso de pronto pagamento, não se aplica aos Juizados, posto que em Juizados somente são devidos honorários em segundo grau de jurisdição.

Inclusive, o enunciado 97 do FONAJE, que trata de execução de título judicial, já sob a ótica do NCPC, dá respaldo a essa última conclusão, ao externar não ser aplicável a incidência de honorários advocatícios naquela hipótese. Consequentemente, se indevidos honorários para estimular o imediato pagamento de crédito constituído judicialmente, menor razão existe para sua incidência no caso de título extrajudicial, pelo fato de sua constituição não exigir prévio e desgastante processo de conhecimento. Vejamos o Enunciado:

ENUNCIADO 97 – A multa prevista no art. 523, § 1º[6], do CPC/2015 aplica-se aos Juizados Especiais Cíveis, ainda que o valor desta, somado ao da execução, ultrapasse o limite de alçada; a segunda parte do referido dispositivo não é aplicável, sendo, portanto, indevidos honorários advocatícios de dez por cento (nova redação – XXXVIII Encontro – Belo Horizonte-MG).

Feitas essas considerações, podemos concluir, à luz do Novo Código de Processo Civil, que os condomínios possuem um instrumento mais célere para recebimento de seus créditos decorrentes da inadimplência dos

condôminos, uma vez que abrevia o procedimento de cobrança, ao dispensar a constituição de título judicial. No entanto, para promoverem a Ação Executiva, com base em título extrajudicial, devem instruir adequadamente o feito, juntando a Convenção do Condomínio, as Atas das Assembleias que fixaram os valores das contribuições em aberto e Planilha de Cálculo discriminando o débito.

Concluímos, ainda, que os Juizados Especiais continuam competentes, independentemente do valor do débito, para processamento e julgamento das respectivas cobranças condominiais; que, nos Juizados, os Magistrados têm adotado a prática salutar da tentativa de conciliação, antes de abrir prazo para pagamento; e, por fim, que a política de incentivos para pronto pagamento, consistente na redução de honorários, não se aplica nessa esfera jurisdicional.

AÇÃO DE COBRANÇA - FACULTATIVIDADE - PROCEDIMENTO COMUM OU JUIZADO

(...). **A competência do Juizado Especial Cível é apenas relativa, e nos termos do art. 3º, § 3º da Lei 9.099/95, vê-se que a sua escolha é faculdade do autor. 4.** (...). (TJ-GO - AC: 03588068220148090051, Relator: DES. ITAMAR DE LIMA, Data de Julgamento: 11/10/2016, 3A CAMARA CIVEL, Data de Publicação: DJ 2137 de 26/10/2016)

EMENTA: CONFLITO DE COMPETÊNCIA - AÇÃO INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS - JUSTIÇA COMUM - CAUSA DE MENOR COMPLEXIDADE - JUIZADO ESPECIAL CÍVEL - COMPETÊNCIA RELATIVA - FACULDADE DA PARTE - ACESSO À JUSTIÇA. - **Tratando-se de ação cível de menor complexidade, compete ao autor a escolha do procedimento a ser adotado, podendo ajuizá-la tanto no Juizado Especial Cível como na Justiça Comum - Declarado competente o juízo suscitado - Acolheram o conflito.** (TJ-MG - CC: 10000170904692000 MG, Relator: Mariangela Meyer, Data de Julgamento: 27/03/2018, Data de Publicação: 06/04/2018)

PORTADOR DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. AÇÃO DE CONHECIMENTO. FACULDADE DO CREDOR. DISPONIBILIDADE DA EXECUÇÃO. OPÇÃO LEGISLATIVA. PRECEDENTES. CONDOMÍNIO IRREGULAR. AÇÃO DE EXECUÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. SENTENÇA CASSADA. **1. É facultado ao credor ajuizar ação de conhecimento para cobrança de taxas condominiais em atraso, ainda que disponha de título executivo extrajudicial, desde que a escolha por um ou outro meio judicial não implique prejuízo ao direito de defesa do devedor. Precedentes do STJ**

e deste Tribunal. 2. O crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias pode ser objeto de ação de execução de título extrajudicial quando tratar-se exclusivamente de condomínio edilício, nos termos do art. 784, X do CPC. 3. Recurso conhecido e provido. Sentença cassada. (TJ-DF 07110570920178070001 DF 0711057-09.2017.8.07.0001, Relator: DIAULAS COSTA RIBEIRO, Data de Julgamento: 09/02/2018, 8ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 26/02/2018 . Pág.: Sem Página Cadastrada.)

CONDOMÍNIO IRREGULAR E EXECUÇÃO

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. CONDOMÍNIO IRREGULAR. TAXAS. ARTIGO 784, X, DO CPC. CONDOMÍNIO EDILÍCIO. INEXISTÊNCIA. TÍTULO EXTRAJUDICIAL. INEXISTÊNCIA. INEXEQUIBILIDADE. ERRO NO PROCEDIMENTO. AÇÃO DE COBRANÇA. RECURSO IMPROVIDO. 1. Ação de execução de taxas condominiais cuja sentença indeferiu a petição inicial, sob o fundamento de ser incabível a ação executiva, restando, à parte exequente, a ação de cobrança 1.1. O condomínio recorre para que o réu seja condenado ao pagamento das taxas ordinárias e extraordinárias, vencidas e vincendas. 2. **Nos termos do art. 784, X, do CPC, o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas.** 2.1. **Apesar do condomínio irregular ter legitimidade para a cobrança de taxas relativas à manutenção do bem comum, esta circunstância não o equipara ao condomínio edilício.** 3. **Na ausência do título executivo, a cobrança de taxas de manutenção de condomínio irregular deve ser feita por meio de ação de cobrança.** 4. Precedentes: 4.1. (...) 2. Se não há título executivo extrajudicial, a competência para o julgamento da ação proposta para cobrança do suposto crédito em aberto perante a associação autora é do juízo cível, e não do correspondente juízo de execução de títulos extrajudiciais. (07000502320178070000, Relator: Alfeu Machado, 2ª Câmara Cível, DJE: 10/05/2017). 4.2. “(...) I - Apesar de o condomínio irregular ter legitimidade para a cobrança de taxas ou despesas relativas à manutenção do bem comum, tal circunstância não o equipara ao condomínio edilício, para formação de título executivo extrajudicial, na forma do art. 784, inc. X, do CPC/2015. II - Ausente o título executivo, falta pressuposto processual específico para o manejo da execução. Mantida a r. sentença, arts. 485, inc. IV e § 3º, e 803, inc. I, do CPC/2015. (20160710060940APC, Relator: Vera Andriighi, 6ª Turma Cível, DJE: 20/06/2017). 5. Apelação improvida. (TJ-DF 07011726820178070001 DF 0701172-68.2017.8.07.0001, Relator: JOÃO EG-MONT, Data de Julgamento: 30/11/2017, 2ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 07/12/2017 . Pág.: Sem Página Cadastrada.)

EXECUÇÃO. CONDOMÍNIO IRREGULAR. TAXAS. COBRANÇA. TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL. AUSÊNCIA. I - **Apesar de o condomínio**

nio irregular ter legitimidade para a cobrança de taxas ou despesas relativas à manutenção do bem comum, tal circunstância não o equipara ao condomínio edilício, para formação de título executivo extrajudicial, na forma do art. 784, inc. X, do CPC/2015. II - Ausente o título executivo, falta pressuposto processual específico para o manejo da execução. Mantida a r. sentença, arts. 485, inc. IV e § 3º, e 803, inc. I, do CPC/2015. III - Apelação desprovida. (TJ-DF 20160710060940 DF 0005882-91.2016.8.07.0007, Relator: VERA ANDRIGHI, Data de Julgamento: 07/06/2017, 6ª TURMA CÍVEL, Data de Publicação: Publicado no DJE : 20/06/2017. Pág.: 432/446)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO. CONDOMÍNIO IRREGULAR. TAXAS INADIMPLIDAS. TÍTULO EXTRAJUDICIAL NÃO CONFIGURADO. PRINCÍPIO DA TIPICIDADE DOS TÍTULOS EXECUTIVOS EXTRAJUDICIAIS. ART. 784, X, DO CPC. I. Crédito referente a contribuições de condomínio irregular não está compreendido no artigo 784, inciso X, do Código de Processo Civil. II. Segundo o princípio da tipicidade, somente pode ser considerado título executivo extrajudicial crédito relativo a contribuição de condomínio edilício. III. Recurso desprovido. (TJ-DF 20140710346619 DF 0033864-51.2014.8.07.0007, Relator: JAMES EDUARDO OLIVEIRA, Data de Julgamento: 04/07/2018, 4ª TURMA CÍVEL, Data de Publicação: Publicado no DJE : 25/07/2018 . Pág.: 229/235)

PROCESSO CIVIL E CIVIL. AÇÃO DE EXECUÇÃO. CONDOMÍNIO IRREGULAR. COBRANÇA. AUSÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL. ROL TAXATIVO ARTIGO 784 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. 1. *Inexistem óbices para que o condomínio irregular cobre de seus associados taxas ordinárias e extraordinárias por meio de ação de cobrança.* 2. O rol do artigo 784 do Código de Processo Civil de 2015 não contempla, como título executivo extrajudicial, taxa de condomínio irregular. “(...) são títulos executivos extrajudiciais somente aqueles documentos que a lei federal expressamente prevê como tal, não havendo no direito nacional a possibilidade de criação de título extrajudicial fundado apenas na vontade das partes envolvidas na relação jurídica de direito material (nulla titulus sine lege).” (Neves, Daniel Amorim Assumpção. *Novo Código de Processo Civil Comentado*, Ed. Jus Podivm, 2016. p.1230). 3. Não se pode conferir interpretação extensiva ao inciso VIII do artigo 784 do Código de Processo Civil, para que também se considere, como título executivo extrajudicial, taxa de condomínio irregular. A lei não disse menos do que deveria; não há porque ampliar o seu alcance e significado. 4. Negou-se provimento ao apelo. (TJ-DF 20160110479052 DF 0011981-95.2016.8.07.0001, Relator: FLAVIO ROSTIROLA, Data de Julgamento: 28/06/2018, 3ª TURMA CÍVEL, Data de Publicação: Publicado no DJE : 10/07/2018. Pág.: 468/472)

OPÇÃO DO AUTOR PELA AÇÃO DE CONHECIMENTO AO INVÉS DA EXECUÇÃO

**Ação de Cobrança. Rateio condominial. SENTENÇA de procedência para condenar os condôminos demandados ao pagamento das despesas condominiais, inclusive aquelas vencidas no curso do processo, tudo com correção monetária e juros de mora a contar de cada vencimento, além da multa de 2% e das verbas sucumbenciais, arbitrada a honorária em 20% do valor da condenação. APELAÇÃO dos demandados, que insistem na arguição de carência da Ação por necessidade de ajuizamento de Execução de Título Executivo Extrajudicial e ainda ausência de documentação essencial à causa, pugnando quanto ao mérito pela exclusão da condenação em verbas adicionais cobradas pelo Condomínio e também da multa moratória de 2% a pretexto de abusividade. REJEIÇÃO. Rateio Condominial passível de cobrança por Ação de conhecimento. Carência não configurada. Ausência de prova do pagamento que confirma a presunção de inadimplência que fundamenta a cobrança. Encargos moratórios corretamente cobrados. Multa de mora incidente pela taxa de 2% que não se configura abusiva, "ex vi" do artigo 1.336, § 1º, do Código Civil, além da previsão na Convenção Condominial. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO.* (TJSP; Apelação 1001131-30.2014.8.26.0510; Relator (a): Daise Fajardo Nogueira Jacot; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Rio Claro - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 18/07/2017; Data de Registro: 19/07/2017)*

PARCELAS VINCENDAS NO CURSO DO PROCESSO DE EXECUÇÃO

Agravo de Instrumento/Despesas Condominiais. Ementa: Agravo de Instrumento. Condomínio. Execução de Título Extrajudicial. Determinação para pagamento do débito. Inclusão do crédito referente às cotas condominiais vencidas durante o processo, até a satisfação da obrigação. Possibilidade. Prestações periódicas e de trato sucessivo, exigíveis enquanto durar a obrigação. Medida que não descaracteriza a certeza, liquidez e exigibilidade do débito. Art. 323 que tem aplicação subsidiária aos processos de execução de despesas condominiais, nos termos do art. 771, parágrafo único, do aludido Código. Primazia dos princípios da economia e celeridade processual, bem como da efetividade da prestação jurisdicional. Decisão mantida. Recurso não provido. A.I. nº 2111164-43.2017.8.26.0000. Relator: Bonilha Filho. 26ª Câmara de Direito Privado. Data do julgamento: 27/07/2017.

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. À execução aplicam-se subsidiariamente as regras do processo de conhecimento (art. 771, § único, CPC/2015), consequentemente, as cotas condominiais vencidas e não pagas até

o cumprimento da obrigação devem ser incluídas no valor da dívida, por força do art. 323, do CPC/2015. Decisão reformada. Recurso provido. A.I. 2121379-78.2017.8.26.0000. Relator - Felipe Ferreira. 26ª Câmara de Direito Privado. Data do julgamento: 27/07/2017

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. Ação de execução de título executivo extrajudicial. Dúvida acerca da inclusão das parcelas vincendas no curso da ação no montante devido. Obrigação de trato sucessivo. Inclusão das prestações vincendas no curso do processo. Possibilidade. Princípios da celeridade, economia processual e efetividade. Art. 323 c. c. art. 711, ambos do Novo Código de Processo Civil. Prestações sucessivas que se vencerem durante o curso do processo serão incluídas na execução. RECURSO PROVIDO. A.I. 2180023-48.2016.8.26.0000. Órgão julgador: 25ª Câmara de Direito Privado. Relator: Azuma Nishi. Data do julgamento: 27/07/2017

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. DESPESAS CONDOMINIAIS. PARCELAS VENCIDAS NO CURSO DA LIDE. INCLUSÃO NO CÁLCULO DO DÉBITO EXEQUENDO. POSSIBILIDADE. As contribuições ordinárias e extraordinárias de condomínio edilício são título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso X, do Código de Processo Civil, e constituem obrigação propter rem de trato sucessivo. Assim, é possível a inclusão, no cálculo do débito exequendo, das contribuições que vencerem no curso da lide, devido à observância do disposto no artigo 323, do Código de Processo Civil, em consonância com a norma do artigo 771, parágrafo único, do referido diploma legal, que prevê a aplicação subsidiária ao processo de execução das regras do processo de conhecimento, dispostas no Livro I da Parte Especial, fato que não retira a necessária certeza, liquidez e exigibilidade das parcelas. (TJ-DF 07102038120188070000 DF 0710203-81.2018.8.07.0000, Relator: ESDRAS NEVES, Data de Julgamento: 19/09/2018, 6ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE : 27/09/2018 . Pág.: Sem Página Cadastrada.)

CIVIL. CONDOMÍNIO. COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS. VALOR DO DÉBITO. PARCELAS VENCIDAS NO CURSO DO PROCESSO. INCLUSÃO NA CONDENAÇÃO. Tratando-se de obrigação periódica, o título executivo judicial abrange todas as parcelas vencidas até o início da execução. Esta, a liquidez. Liquidação de sentença, via planilha do credor, que deve englobar todas as parcelas em aberto, com os acréscimos legais, além das cotas que se vencerem até a efetiva liquidação da dívida. Provimento do recurso para determinar que a condenação se dê sobre as cotas condominiais em aberto, que mês a mês receberão os acréscimos legais, incluindo-se no cálculo da execução as prestações vincendas até

a efetiva liquidação da dívida, como se apurar em liquidação de sentença. Unânime.(TJ-RJ - APL: 00174041520138190031 RIO DE JANEIRO MARICA 2 VARA, Relator: MARÍLIA DE CASTRO NEVES VIEIRA, Data de Julgamento: 09/08/2017, VIGÉSIMA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 11/08/2017)

OBRIGAÇÃO LÍQUIDA CERTA E EXIGÍVEL

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. TÍTULO EXTRAJUDICIAL. TAXA CONDOMINIAL. REQUISITOS. OBRIGAÇÃO CERTA LÍQUIDA E EXIGÍVEL. PREVISÃO EM CONVENÇÃO OU ASSEMBLEIA. 1. As contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício para serem executadas pelo rito dos títulos executivos extrajudiciais, ou seja, para serem consideradas título de obrigação certa, líquida e exigível, **devem estar previstas em convenção do respectivo condomínio ou aprovadas em assembleia geral, as quais devem obrigatoriamente acompanhar a petição inicial, sendo insuficiente juntar apenas a convenção de condomínio que estabelece regra geral para fixação do valor, sem, contudo, juntar as atas de assembleia onde foram fixados os valores que servirão de base de cálculo para estabelecimento de taxa de condomínio, sob pena de indeferimento da inicial ou de extinção do processo sem resolução do mérito.** 2. *Apelação provida.* (TJ-DF 20171610010644 DF 0000972-45.2017.8.07.0020, Relator: HECTOR VALVERDE, Data de Julgamento: 30/05/2018, 1ª TURMA CÍVEL, Data de Publicação: Publicado no DJE : 04/06/2018 . Pág.: 229-253)

DESPESAS DE CONDOMÍNIO. EMBARGOS À EXECUÇÃO JULGADOS IMPROCEDENTES. APELO INTERPOSTO PELO EMBARGANTE. 1) NULIDADE DA R. SENTENÇA POR AUSÊNCIA DE AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO E POR CERCEAMENTO DE DEFESA. INOCORRÊNCIA. PRELIMINAR AFASTADA; 2) PRETENSÃO DE APLICAÇÃO DAS NORMAS CONTIDAS NO CPC/73. DESCABIMENTO. EXECUÇÃO AJUIZADA QUANDO JÁ EM VIGOR O NCPC. 3) **DESNECESSIDADE DE INTERPELAÇÃO OU COMPROVAÇÃO DE ENVIO DOS BOLETOS PARA CONSTITUIÇÃO EM MORA DO DEVEDOR. ART. 397 DO CC. MORA EX RE;** 4) **DOCUMENTOS JUNTADOS PELO EXECUTADO-EMBARGADO QUE SE MOSTRAM SUFICIENTES PARA AUTORIZAR A EXECUÇÃO. TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL LÍQUIDO, CERTO E EXIGÍVEL;** 5) FUNDOS DE OBRAS APROVADOS EM ASSEMBLEIA. ALEGAÇÃO DE ILEGALIDADE DA REFERIDA COBRANÇA QUE DEVE SER REALIZADA EM AÇÃO PRÓPRIA. APROVADOS POR ASSEMBLEIA, OS DÉBITOS CONDOMINIAIS SÃO EXIGÍVEIS. 6) AUSÊNCIA DE PROVA DO PAGAMENTO DO DÉBITO EXECUTADO. MANUTENÇÃO DA IMPROCEDÊNCIA DOS EMBARGOS QUE SE IMPÕE. APLICAÇÃO DA MAJORAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA NOS TERMOS DO

ART. 85, § 11, DO CPC/15. *Apelação improvida, com determinação.* (TJ-SP 10179431420178260100 SP 1017943-14.2017.8.26.0100, Relator: Cristina Zucchi, Data de Julgamento: 08/05/2018, 34ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 08/05/2018)

AGRAVO DE INSTRUMENTO – CONDOMÍNIO – DESPESAS CONDOMINIAIS – EXECUÇÃO – **AUSÊNCIA DE JUNTADA DE ATA DE ASSEMBLEIA QUE ESTABELECE O VALOR MENSAL DE CONTRIBUIÇÃO – CONDOMÍNIO QUE APRESENTA BOLETOS E QUADRO DE RATEIO E PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA ELABORADO POR SUA ADMINISTRADORA – INSUFICIÊNCIA** – DECISÃO ANTERIOR PROFERIDA EM AGRAVO DE INSTRUMENTO QUE DETERMINA A JUNTADA DE ATAS DE APROVAÇÃO DETERMINANDO O VALOR DA CONTRIBUIÇÃO MENSAL DOS CONDÔMINOS – DECISÃO MANTIDA. *Agravo de Instrumento improvido.* (TJ-SP - AI: 20004285520178260000 SP 2000428-55.2017.8.26.0000, Relator: Jayme Queiroz Lopes, Data de Julgamento: 23/02/2017, 36ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 23/02/2017)

ACÓRDÃO EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – TAXAS CONDOMINIAIS - CRÉDITO DECORRENTE DE ENCARGO DE CONDOMÍNIO - BOLETOS BANCÁRIOS – IMPOSSIBILIDADE - NECESSIDADE DO AJUIZAMENTO DE AÇÃO DE COBRANÇA PELO RITO SUMÁRIO - RECURSO DESPROVIDO. **1. O boleto de cobrança de taxa de condomínio não se caracteriza como título executivo, sendo incabível a ação de execução para a sua cobrança. 2. O apelante deveria ter ingressado com ação de cobrança de taxa condominial sob o rito sumário, com fundamento no artigo 275, inciso II, alínea b, do CPC/1973. 3. Recurso desprovido. Vistos relatados e discutidos estes autos, ACORDAM os Desembargadores que compõem a 1ª Câmara Cível deste Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo, na conformidade das atas e notas taquigráficas, À UNANIMIDADE DE VOTOS, NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO, nos termos do voto do Eminentíssimo Relator.** Vitória-ES, 07 de junho de 2016. PRESIDENTE RELATOR (TJ-ES - APL: 00175805620118080035, Relator: FABIO CLEM DE OLIVEIRA, Data de Julgamento: 07/06/2016, PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 16/06/2016)

EMBARGOS À EXECUÇÃO. **Contribuições condominiais. Apresentação da convenção do condomínio, de atas de assembleia em que foram aprovados reajustes sobre as contribuições e de boletos de cobrança que respaldam os valores pretendidos pelo exequente e evidenciam a liquidez da obrigação. Recurso desprovido.** (TJ-SP 10051819420178260704 SP 1005181-94.2017.8.26.0704, Relator: Milton Carvalho, Data de Julgamento: 20/06/2018, 36ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 20/06/2018)

6.8 DENUNCIAÇÃO DA LIDE

Consiste a denúncia da lide em instituto do direito processual, para evitar a propositura de uma ação regressiva, citar a outra parte como denunciada aquela pessoa contra quem o denunciante terá uma pretensão indenizatória, pretensão de reembolso, caso ele, denunciante, vier a sucumbir na ação principal.

Nos termos do art. 125 do novo CPC, é admissível a denúncia da lide, promovida por qualquer das partes:

Art. 125 DO CPC/15: É admissível a denúncia da lide, promovida por qualquer das partes: (...) II - àquele que estiver obrigado, por lei ou pelo contrato, a indenizar, em ação regressiva, o prejuízo de quem for vencido no processo.

Nos condomínios, a título de exemplo, os serviços de limpeza são realizados por uma empresa terceirizadora de força de trabalho, conforme contrato de prestação de serviços; eventuais ações trabalhistas em desfavor do condomínio, ou mesmo o descumprimento de obrigações por parte da empresa, o condomínio poderá fazer a denúncia da lide.

Deixando de lado a discussão acerca do dever do condomínio em indenizar, caberá a denúncia da lide para fazer com que a empresa venha ao processo envolvendo o denunciante e o denunciado em torno do direito de garantia ou de regresso que um pretende exercer contra o outro. Trata-se de demanda incidente, em processo já em curso, que acarreta a ampliação subjetiva ulterior do processo.

A esse respeito, é o entendimento doutrinário:

Trata-se da hipótese mais frequente de denúncia da lide em razão de sua evidente amplitude. Enquanto as outras duas hipóteses de cabimento exigem situações muito específicas – evicção e relação possuidor direto/possuidor indireto ou proprietário –, a melhor doutrina entende que o art. 125, II, do Novo CPC permite a denúncia da lide em qualquer hipótese de direito regressivo previsto em lei ou contrato, como ocorre relativamente ao contrato de seguro ou à previsão legal de que o empregador responde pelos atos danosos de seu empregado²⁵⁷.

²⁵⁷ Neves, Daniel Amorim Assumpção. *Novo Código de Processo Civil Comentado*. 2. ed. rev. e atual. - Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. p. 222 e 223.

Em outras palavras, proposta a denúncia, o processo passará a ter duas demandas: a principal, envolvendo autor e réu; e a incidental, envolvendo denunciante e denunciado.

6.9 AÇÃO REGRESSIVA

Trata-se de ação pela qual o condomínio busca receber de uma pessoa (*síndico p. ex.*) ou empresa (*terceirizadora p. ex.*) fundada no direito de regresso de haver de outrem importância por si despendida ou paga no cumprimento de obrigação, cuja responsabilidade direta e principal a ele pertencia.

Trata-se em verdade de pagamento decorrente de sub-rogação pessoal ou subjetiva, que há substituição nos direitos creditórios, daquele que solveu obrigação alheia para o pagamento que satisfaz o credor.

Art. 346 DO CC.: *A sub-rogação opera-se, de pleno direito, em favor: (...) III - do terceiro interessado, que paga a dívida pela qual era ou podia ser obrigado, no todo ou em parte.*

No exemplo acima, caso o condomínio venha a ser condenado em uma ação trabalhista, o condomínio deverá pagar os valores, mesmo que a obrigação seja da empresa, ficando o credor satisfeito, e não mais terá o poder de reclamar do devedor o inadimplemento da obrigação; porém, como a empresa não solveu o débito, continuará obrigado ante o condomínio alheio a relação obrigacional primitiva, até que o pagamento de sua parte extinga o vínculo obrigacional.

Deve-se demonstrado o compromisso firmado entre o condomínio e a empresa prestadora de serviços terceirizado, juntando aos autos o contrato, bem como a ocorrência do descumprimento; em havendo pagamento, deve o condomínio juntar o comprovante do pagamento e requerer o seu ressarcimento, acrescidos de mora a partir da data do adimplemento da dívida.



7. MÉTODOS ALTERNATIVOS DE SOLUÇÃO DOS CONFLITOS APLICADOS AOS CONDOMÍNIOS

A convivência em condomínios pode gerar uma série de conflitos, como, por exemplo, conflitos entre o condomínio e os condôminos, entre os condôminos, entre o condomínio e fornecedores, entre o condomínio e a administração do condomínio, entre outros.

Para entender as soluções alternativas de conflitos, é preciso lembrar da evolução histórica relativa à concepção de monopólio jurisdicional e do movimento de acesso à justiça que inicialmente remetia a uma ideia restrita de acesso ao Poder Judiciário e ainda assim apenas formal.

O processo é um método de solução de conflitos posto a serviço do direito material. Essa íntima relação entre o direito processual e o direito material remete às teorias unitária e dualista do direito.

Para os adeptos da teoria unitária, o direito subjetivo nasce no processo. A sentença seria a ponte que une norma e pretensão e faz surgir o direito subjetivo. Vale dizer, por meio de atividades conjugadas dos sujeitos do processo (juiz e partes) é que se produz a norma jurídica concreta. O direito não reside no ordenamento jurídico, mas é ele gerado pelo processo.

A tese dualista, por sua vez, parte da premissa de que a norma concreta se forma automaticamente com a sucessão de fatos previstos na norma abstrata. A jurisdição, em outras palavras, não teria a eficácia de produzir o

direito. Segundo Chiovenda, o processo não é fonte autônoma de direitos, exceção feita à condenação ao pagamento das verbas de sucumbência. Pela teoria dualista, portanto, direito material e processual estão em planos distintos, mas se completam.

Dentre ambas essas teorias, pode-se afirmar que a tese dualista é a mais aceita, pois a dimensão social do direito está na força vinculante de suas normas; legislação e jurisdição são atividades distintas e a norma não vale somente quando obedecida, muito menos se cessa sua eficácia se e quando o particular não a respeita.

A afirmação de que através da jurisdição o Estado procura a realização do direito material (escopo jurídico do processo), sendo muito pobre em si mesma, há de coordenar-se com a ideia superior de que os objetivos buscados são, antes de mais nada, objetivos sociais: trata-se de garantir que o direito objetivo material seja cumprido, o ordenamento jurídico preservado em sua autoridade e a paz e ordem na sociedade favorecidas pela imposição da vontade do Estado. O mais elevado interesse que se satisfaz através do exercício da jurisdição é, pois, o interesse da própria sociedade

No Brasil da pós-modernidade, em face do grande número de processos litigiosos existentes e do surpreendente índice de congestionamento dos tribunais, surge a preocupação em torno de dois aspectos:

- saída da justiça (em relação aos conflitos judicializados). Com o estabelecimento de metas de nivelamento, o CNJ exigiu maior produtividade quantitativa dos tribunais e está reduzindo, ano a ano, em percentual significativo, os índices de congestionamento até então existentes.
- de oferta de métodos ou meios adequados à resolução de conflitos, dentro ou fora do Estado.

Cada um dos métodos consensuais ou adversariais (auto compositivos ou heterocompositivos) e meios alternativos (extrajudiciais ou judiciais) tem características próprias, que podem melhor servir ao caso ou à situação e que por isso devem ser disponibilizados ao usuário para que ele tenha acesso à resolução adequada do conflito.

Para nós, a maioria dos conflitos em condomínios podem (e devem) ser resolvidos pelos meios extrajudiciais, seja auto compositivos, por meio

de um mediador qualificado para tanto, ou ainda hetero compositivos, com a eleição de árbitros com reconhecida capacidade e conhecimento no direito condominial.

Nesse escopo, defende Fredie Didier Jr.:

Compreende-se que a solução negociada não é apenas um meio eficaz e econômico de resolução dos litígios: trata-se de importante instrumento de desenvolvimento da cidadania, em que os interessados passam a ser protagonistas da construção da decisão jurídica que regula as suas relações. Neste sentido, o estímulo à autocomposição pode ser entendido como um reforço da participação popular no exercício do poder- no caso, o poder de solução dos litígios. Tem, também por isso, forte caráter democrático. O propósito evidente é tentar dar início a uma transformação cultural- da cultura da sentença para a cultura da paz²⁵⁸.

(...)O sistema do direito processual civil brasileiro é, enfim, estruturado no sentido de estimular a autocomposição. Não por acaso, no rol das normas fundamentais do processo civil, estão os §§ 2º e 3º do art. 3º do CPC: “§ 2º O Estado promoverá, sempre que possível, a solução consensual dos conflitos. § 3º A conciliação, a mediação e outros métodos de solução consensual de conflitos deverão ser estimulados por juízes, advogados, defensores públicos e membros do Ministério Público, inclusive no curso do processo judicial”²⁵⁹.

7.1 A ARBITRAGEM

A arbitragem, de forma ampla, é uma técnica para solução de controvérsias por meio da intervenção de uma ou mais pessoas que recebem seus poderes de uma convenção privada, decidindo com base nesta convenção, sem intervenção do Estado, sendo a decisão destinada a assumir eficácia de sentença judicial.

Regulada pela Lei 9.307/1996, recentemente alterada pela Lei 13.129/2015, a arbitragem representa uma técnica de solução de conflitos por meio do qual os conflitantes aceitam que a solução de seu litígio seja decidida por uma terceira pessoa, de sua confiança. É uma forma de “heterocomposição”, ou seja, instrumento por meio do qual o conflito é resolvido por um terceiro, não integrante dos quadros da magistratura oficial do Es-

258 DIDIER JR., Fredie. *Curso de direito processual civil: introdução ao direito processual civil, parte geral e processo de conhecimento*. 19. ed. - Salvador: Ed. Jus Podivm, 2017. p. 305.

259 DIDIER JR., Fredie. *Curso de direito processual civil: introdução ao direito processual civil, parte geral e processo de conhecimento*. 19. ed. - Salvador: Ed. Jus Podivm, 2017. p. 306

tado, a decisão a respeito de questão conflituosa envolvendo duas ou mais pessoas.

Os árbitros são escolhidos pelas partes em conflito, que nomearão um ou mais árbitros sempre em número ímpar. Qualquer pessoa civilmente capaz pode ser arbitro. As partes ainda podem escolher um órgão arbitral ou entidade especializada, podendo ainda assim, escolher outros árbitros que não estejam no rol da entidade, sendo portando de livre escolha e consentimento entre os litigantes.

A sentença arbitral constitui-se em título executivo judicial, ou seja, se a parte perdedora não cumprir com a sentença do arbitro que foi escolhido para o caso em concreto, a parte vencedora poderá executar esse título no Poder Judiciário.

Para que se instaure a arbitragem, é essencial o consentimento das partes: enquanto o juiz retira seu poder da vontade da lei, o árbitro só a conquista pela submissão da vontade das partes.

Podemos enumerar dois tipos de arbitragem, a ver:

- **Arbitragem de Direito:** é aquela em que os árbitros decidirão a controvérsia com base em regras do direito. Com relação aos condomínios, o árbitro deve levar em consideração tanto os princípios gerais do direito, o Código Civil, Convenção e Regimento interno para fundamentar a sua decisão. Portanto a liberdade de escolha da legislação não é irrestrita, cedendo lugar as normas instituídas pelo ordenamento jurídico e pela coletividade;
- **Arbitragem de Equidade:** é aquela que os árbitros decidirão a controvérsia não com base necessariamente no ordenamento jurídico, mas sim de acordo com aquilo que lhes parecer mais justos, razoável e equânime. Aqui, os árbitros terão uma liberdade de julgamento mais elástica, já que não estarão obrigados a seguir o que diz a lei, podendo conferir solução contrária às regras do direito se isso, no caso concreto, parecer mais justo e adequado. Essa espécie tem como vantagem a especialização do arbitro, que decidira conforme o caso em concreto, por exemplo, um arbitro especialista em química em caso que necessite de tal parecer.

A arbitragem só poderá ser instituída pela vontade livre das partes em acordo genérico denominado convenção de arbitragem. Entendem-se por convenção de arbitragem (gênero) tanto a cláusula compromissória quanto o compromisso arbitral (art. 3º da Lei n. 9.307/96); aquela estabelece a opção pela arbitragem e este satisfaz e concretiza a opção.

A **Cláusula compromissória** também chamada de cláusula arbitral, é uma regra prevista na Convenção do Condomínio de forma prévia e abstrata ao surgimento do conflito, elegendo a arbitragem como um mecanismo pelo qual os condôminos estipulam que qualquer conflito futuro relacionado ao condomínio, ou mesmo entre os condôminos será resolvido/solucionado por arbitragem.

O condômino, que deu sua aquiescência para a inclusão da cláusula compromissória na Convenção do condomínio, poderá alienar ou mesmo ceder o imóvel para terceiros de forma gratuita ou onerosa.

Para parcela da doutrina, este novo proprietário ou terceiro que detém, ainda que temporariamente, alguns dos atributos da propriedade, não estaria vinculado à Cláusula Compromissória, sob a alegação de que no ato da instituição, não teriam pactuado expressamente a arbitragem como forma de resolução de conflitos.

Muito embora a anuência expressa seja uma exigência legal, e assim deve ser pois a Cláusula Compromissória implica no afastamento da jurisdição estatal, analisando o Art. 1.333, verifica-se que a convenção detém eficácia até sobre todos aqueles possuidores ou detentores, não sendo necessária sua aquiescência em momento posterior, pois a convenção detém eficácia e força cogente aos condôminos, seus sucessores e sub-rogados, e eventualmente às pessoas que penetram aquele círculo fechado.

Art. 1.333 do CC.: *A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.*

Parágrafo único. Para ser oponível contra terceiros, a convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Nesse passo, é de oportuno trazer à baila o entendimento doutrinário de Luiz Antonio Scavone Junior:

Se assim o é, mesmo aqueles que não firmaram a convenção por ocasião da instituição do condomínio ou da sua alteração, respeitado o quórum legal, ficam subordinados ao que nela ficou estabelecido, até em razão da ampla possibilidade de consultar o seu teor antes de adquirir a unidade, em função da necessária publicidade que lhe é dada pelo registro no Livro Auxiliar junto ao Cartório de Registro de Imóveis, nos termos do art. 173, da Lei 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos).

Tampouco, (...), é necessário o negrito ou a assinatura ou visto específico do condômino, já que não se trata de contrato de adesão.

Igualmente, é possível que inicialmente um condomínio não tenha cláusula arbitral em sua convenção, mas que, depois, os condôminos, pelo voto de dois terços, queiram incluir a possibilidade de arbitragem mediante alteração da convenção condominial.

Neste caso, também com fundamento na natureza jurídica da convenção (institucional normativa), respeitado o quórum de dois terços para a alteração destinada à inclusão da cláusula arbitral (Código Civil, art. 1.351), a arbitragem vinculará mesmo a minoria dissidente²⁶⁰.

A jurisprudência do STJ não deixa dúvidas sobre a validade da cláusula de mediação inserida na convenção. Vejamos:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. CONDOMÍNIO. CONVENÇÃO CONDOMINIAL DEVIDAMENTE REGISTRADA. NATUREZA JURÍDICA INSTITUCIONAL NORMATIVA. CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA ARBITRAL. NOVO CONDÔMINO. SUBORDINAÇÃO À CONVENÇÃO. INCOMPETÊNCIA DO JUÍZO ESTATAL. DOUTRINA. PRECEDENTES. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO. 1. O recurso ora em análise foi interposto na vigência do NCPC, razão pela qual devem ser exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma nele prevista, nos termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC. 2. A matéria discutida no âmbito da Convenção de condomínio é eminentemente institucional normativa, não tendo natureza jurídica contratual, motivo pelo qual vincula eventuais adquirentes. Diz respeito aos interesses dos condôminos e, como tal, não se trata de um contrato e não está submetida às regras do contrato de adesão.

Daí a desnecessidade de assinatura ou visto específico do condômino. 3. Diante da força coercitiva da Convenção Condominial com cláusula arbitral, qualquer condômino que ingressar no agrupamento condominial está obrigado a obedecer às normas ali constantes. Por consequência, os eventuais conflitos condominiais devem ser resolvidos por arbitragem. 4. Havendo cláusula compromissória entabulada entre as partes elegendo o Juízo Arbitral para dirimir qualquer litígio envolvendo o condomínio, é inviável o prosseguimento do processo sob a jurisdição estatal. 5. Recurso especial não provido. (REsp 1733370/GO, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, Rel. p/ Acórdão Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/06/2018, DJe 31/08/2018)

Por sua vez, o **Compromisso arbitral** consiste em um acordo (convenção) feito entre as partes após o conflito já ter surgido, por meio do qual se combina que a solução desta lide não será resolvida pelo Poder Judiciário, mas sim por intermédio da arbitragem.

No compromisso arbitral, as partes renunciam ao seu direito de buscar a atividade jurisdicional estatal e decidem se valer da arbitragem. Podendo ocorrer no tramite do processo judicial, devendo constar nos autos o compromisso arbitral, perante o juízo ou tribunal onde está em curso a demanda.

(...)mesmo que não haja qualquer previsão na convenção, é evidente que o condomínio e o condômino poderão firmar compromisso arbitral, levando o conflito à decisão de um árbitro²⁶¹.

(...)Não havendo cláusula arbitral na convenção ou, se houver, não for específica quanto a esta matéria, os condôminos poderão eleger a arbitragem em razão de conflitos decorrentes de direitos patrimoniais e disponíveis existentes entre elas, o que farão através do compromisso arbitral²⁶².

O instituto da arbitragem mostra-se como um fator a ser explorada diante da mora do Poder Judiciário e das excessivas demandas judiciais. Em uma sociedade “judicializada”, ou seja, que busca no judiciário suas garantias e direitos violados, em contrapartida se fortalecem outras formas de solução dos conflitos entre particulares.

261 SCAVONE Junior, Luiz Antonio, 1966– Manual de arbitragem. 5. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2014.

262 SCAVONE Junior, Luiz Antonio, 1966– Manual de arbitragem. 5. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2014.

Frente a essa judicialização cada vez maior, deve tomar destaque as modalidades de solução dos conflitos pactuado entre os particulares antes ou após divergências no plano prático, como é o caso da arbitragem.

7.2 NEGOCIAÇÃO

Diferentemente da arbitragem, onde ocorre uma heterocomposição, na negociação as partes realizam uma autocomposição, sem a necessidade de um terceiro proferir um comando impositivo aos envolvidos.

A negociação está presente na vida de todas as pessoas, sejam da área jurídica ou não. Afinal, o ser humano já começa a negociar desde que nasce. Um bebê quando chora, por exemplo, está negociando com os pais para conseguir alimento ou carinho. A negociação, dessa forma, acontece diuturnamente e em todos os níveis.

Através do diálogo, chega-se a um ponto comum de equilíbrio de vantagens e perdas entre as partes envolvidas.

Em linhas gerais, as partes:

- escolhem o momento e o local da negociação;
- determinam como se dará a negociação, inclusive quanto à ordem e ocasião de discussão de questões que se seguirão e o instante de discussão das propostas;
- podem continuar, suspender, abandonar ou recomençar as negociações;
- estabelecem os protocolos dos trabalhos na negociação;
- podem ou não chegar a um acordo e têm o total controle do resultado.

E mais, a negociação e o acordo podem abranger valores ou questões diretamente relacionadas à disputa e variam, significativamente, quanto à matéria e à forma, podendo, inclusive, envolver um pedido de desculpas, trocas criativas, valores pecuniários, valores não pecuniários. Assim, todos os aspectos devem ser considerados relevantes e negociáveis.

No que tange ao condomínio, os poderes de negociação do síndico são limitados pelo Código Civil, Convenção e Regimento Interno, e um princípio que deverá guiar todo o processo de negociação: a busca pelo bem e interesses comuns. O síndico não pode valer-se de negociações, que são vedadas pelo ordenamento, sob pena de responder civil e criminalmente por seus atos.

Um exemplo: pode ser realizado acordo informal (extrajudicial) entre o síndico e o inadimplente, para que este possa quitar suas dívidas. Está dentro das atribuições do síndico propor um parcelamento da dívida (o que não inclui redução de valor, ou abatimento dos juros e multa), sem precisar da aprovação da assembleia e do Conselho: artigo 1348 do Código Civil, inciso II. Com isto, o síndico não pode dispensar o inadimplente da multa e dos juros, a não ser que tenha sido autorizado por assembleia.

Nada impede, porém, que o síndico atue e faça uso das técnicas de negociação em prol do condomínio, buscando, por exemplo, com relação à um prestador de serviços, melhores preços, condições de pagamento, qualidade e eficiência.

Já com relação aos conflitos entre os condôminos, a negociação é uma alternativa possível, porém nem sempre viável. Em tais casos, a mediação, com a participação de um terceiro que irá intermediar o processo de negociação, mostra-se mais eficaz.

7.3 A MEDIAÇÃO

A Lei 13.140/2015 forneceu um conceito de mediação:

Art. 1º, Parágrafo único. Considera-se mediação a atividade técnica exercida por terceiro imparcial sem poder decisório, que, escolhido ou aceito pelas partes, as auxilia e estimula a identificar ou desenvolver soluções consensuais para a controvérsia.

A partir do conceito legal, verifica-se que o mediador é um técnico imparcial, um terceiro neutro, desprovido de jurisdição, público ou privado, e, mediante escolha das partes, auxilia e estimula a solução pacífica da controvérsia, habilitando as partes para melhor compreender suas posições na disputa e a encontrar soluções que se compatibilizam aos seus interesses e necessidades.

Podem ser objetos da mediação direitos disponíveis, ou direitos indisponíveis que admitam transação. Nestes casos, deve ser homologado em juízo, exigido a oitiva do Ministério Público (§2º do Art. 3º da Lei 13.140/2015).

Em outras palavras, a mediação pode ser usada para resolver diferentes tipos de conflitos que permitam solução através do diálogo. Toda matéria que possibilita reconciliação, transação ou acordo pode ter a mediação como método de resolução de diversos tipos de conflitos.

Da convivência de grande quantidade de pessoas diferentes, em proximidade, surge problemas e, muito embora o Código Civil, Convenção e Regimento Interno regulamente o comportamento dos que se utilizam dos apartamentos e usam as partes comuns, pode ocorrer conduta considerada desrespeitosa aos direitos dos demais. Com isto, ocorre uma quebra na comunicação amigável entre moradores, entre moradores e funcionários, entre moradores e fornecedores externos, ou com quaisquer pessoas que façam parte da vida diária desta comunidade.

A título de ilustração, citamos alguns exemplos em que pode ser aplicado a mediação: problemas de ruído entre pavimentos, com o salão de festas, academia de ginástica ou piscina; problemas com animais de estimação, problemas com as vagas de veículos ou áreas de garagem, comportamento nas áreas comuns, execução ou não execução de obrigações, pagamentos de mensalidades ou parcelas extras, obras ou manutenção, entre outros.

Em linhas gerais, o mediador vai atuar para tentar reestabelecer o diálogo entre os condôminos, fazendo uso de técnicas de específicas.

Caberá aos mediandos a escolha do mediador, da câmara de mediação e de como desejam organizar o procedimento.

As partes têm condições de assegurar que terão um mediador com a qualificação, conhecimentos e experiência necessários em direito condominial para mediar os conflitos. Recomenda-se a escolha de um profissional com formação específica. Além da capacitação, *“o mediador deve ter sensibilidade para identificar e solucionar os anseios mais íntimos de cada um dos envolvidos”*²⁶³.

263 PRETEL, Ana Luiza. **Aplicação da mediação nas relações condominiais**. Revista Científica Virtual da Escola Superior de Advocacia da OAB - SP Verão 2013 - ANO V - Nº 13. p. 58. Disponível em: < <http://www.esaoabsp.edu.br/ckfinder/userfiles/files/Revis>

A mediação e a conciliação podem ocorrer extrajudicialmente ou judicialmente, antes ou mesmo quando já existente o processo jurisdicional.

No contexto privado, de acordo com a Lei nº 13.140/2015, a mediação extrajudicial se dará mediante convite, por qualquer meio de comunicação, podendo o mediador ser selecionado a partir de listas apresentadas por centros ou câmaras de mediação, ou diretamente por meio de profissionais liberais que oferecem esse serviço.

Quando a mediação for realizada judicialmente, o mediador é auxiliar da justiça, aplicando-se as regras concernentes ao impedimento e à suspeição. (arts. 148,11, 170 e 173,11, CPC/15).

A mediação e a conciliação podem ocorrer perante câmaras públicas institucionais, vinculadas a determinado tribunal ou a entes como Defensoria Pública (art. 43 da Lei n. 13.140/2015), serventias extrajudiciais, associação de moradores, escolas (art. 42 da Lei n. 13.140/2015) ou Ordem dos Advogados do Brasil, por exemplo, ou em ambiente privado, -em câmaras privadas ou com um viés mais informal, em escritórios de advocacia, por exemplo. Há, ainda, a possibilidade de mediação e conciliação em câmaras administrativas, institucionalmente vinculadas à Administração Pública (arts. 167, 174 e 175, CPC)²⁶⁴.

Como bem lembra nossa querida amiga Ana Luiza Pretel, “*não há contraindicação para a mediação*”, no sentido de que, independentemente de prévia previsão na convenção, os mediandos podem buscar este método de resolução de conflitos.

Os mediandos também podem acordar previamente a “cláusula de mediação”, por meio da qual se comprometerão a tentar a mediação antes de buscarem o Poder Judiciário para auxiliar a autocomposição do conflito.

Trata-se de uma condição inserida na Convenção, que prevê o compromisso de utilização do procedimento de mediação caso surja um conflito futuro entre condôminos, ou entre condôminos e a administração e/ou funcionários.

Art. 2º (...) da Lei 13.140/2015:

taVirtual/REVISTA13.pdf>. Acesso em: 27.11.2018.

264 DIDIER JR., Fredie. **Curso de direito processual civil**: introdução ao direito processual civil, parte geral e processo de conhecimento. 19. ed. - Salvador: Ed. Jus Podivm, 2017. p. 309

§ 1º Na hipótese de existir previsão contratual de cláusula de mediação, as partes deverão comparecer à primeira reunião de mediação.

§ 2º Ninguém será obrigado a permanecer em procedimento de mediação.

A cláusula compromissória ou compromisso de mediação não impede o ingresso no poder judiciário ou a utilização de outros mecanismos de solução de conflitos, conforme o Art. 2º, §2º da Lei 13.140/2015, pois ninguém será obrigado a permanecer em procedimento de mediação.

O mediador deve atuar preferencialmente nos casos em que tiver havido liame anterior entre as partes. Esse é o comando que se extrai do Art. 165, §3º do CPC/15:

*Art. 165. (...) § 3º DO CPC/15: O mediador, que atuará preferencialmente **nos casos em que houver vínculo anterior entre as partes**, auxiliará aos interessados a compreender as questões e os interesses em conflito, de modo que eles possam, pelo restabelecimento da comunicação, identificar, por si próprios, soluções consensuais que gerem benefícios mútuos.*

Mostra-se plenamente compatível com a vida em condomínio, pois os conflitos envolvendo condomínios, ou mesmo entre a administração pressupõe um vínculo continuado antes do surgimento da lide, em decorrência da própria coabitação e atos de administração característicos da relação condominial.

*Na mediação condominial deveremos observar características diferenciadas, pois apesar de não ser uma mediação familiar, estão todos abaixo do mesmo teto em uma relação de vizinhança que em determinados casos equipara-se as relações familiares. (...) Em virtude destas peculiaridades, para que as sessões de mediação condominial logrem êxito e, assim, se efetive a busca da paz social, é imprescindível a vontade livre das partes em realizar o acordo; a capacitação técnica do mediador; a sensibilidade e criatividade na condução do procedimento; e, a certeza do sigilo no procedimento, para que nada do que for discutido na sessão, salvo o acordo, seja divulgado*²⁶⁵.

²⁶⁵ PRETEL, Ana Luiza. **Aplicação da mediação nas relações condominiais**. Revista Científica Virtual da Escola Superior de Advocacia da OAB - SP Verão 2013 - ANO V - Nº 13. p. 58..

7.4 CONCILIAÇÃO

Trata-se de forma autocomposição, em que terceiro imparcial, após ouvir as partes, orienta-as, auxilia, com perguntas, propostas e sugestões a encontrar soluções (a partir da lide) que possam atender aos seus interesses e as materializa em um acordo que conduz à extinção do processo judicial.

O foco de todos nesse processo é a solução efetiva do problema, sendo indicado para conflitos objetivos e para partes que não tenham ligação profunda.

Art. 165. (...) § 2º DO CPC/15: (...)§ 2º O conciliador, que atuará preferencialmente nos casos em que não houver vínculo anterior entre as partes, poderá sugerir soluções para o litígio, sendo vedada a utilização de qualquer tipo de constrangimento ou intimidação para que as partes conciliem.

Corroborar a doutrina:

O conciliador deve atuar preferencialmente nos casos em que não tiver havido vínculo anterior entre as partes. Significa dizer que a conciliação é mais adequada para conflitos de interesses que não envolvam relação continuada entre as partes, que passaram a manter um vínculo justamente em razão da lide instaurada, como ocorre numa colisão de veículos. Ou ainda para aquelas partes que têm uma relação anterior pontual, tendo a lide surgido justamente desse vínculo, como ocorre num contrato celebrado para a compra de um produto ou para a prestação de um serviço²⁶⁶.

A finalidade da conciliação é o alcance de um acordo que possa ensejar a extinção do processo, e para isso foca-se no objeto da controvérsia materializado na lide processual.

Cabe a ele propor efetivamente parâmetros para o acordo, não deixando tudo à mercê das partes – ou seja, essa figura pode efetivamente propor soluções e saídas às partes envolvidas no litígio, sendo vedada a utilização de qualquer tipo de constrangimento ou intimidação para que as partes conciliem.

²⁶⁶ NEVES, Daniel Amorim Assumpção. *Novo Código de Processo Civil Comentado*. 2. ed. rev. e atual. - Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. p. 300



8. DA RESPONSABILIDADE CIVIL DO CONDOMÍNIO

Em linhas gerais, cumpre esclarecer que determinadas condutas ou mesmo omissões podem causar danos a outras pessoas.

Um mesmo ato, ou omissão pode ser analisado juridicamente de diversas formas, gerando responsabilidades distintas, a decorrer da ação, omissão, ou resultado, gerando consequências na esfera cível, penal ou trabalhista, sem prejuízos de outras áreas (ambiental, por exemplo).

Conforme preceitua Rui Stoco²⁶⁷, a expressão “responsabilidade”, tem sentido polissêmico e leva a mais de um significado.

Para fins que trata esta obra, a noção acerca da responsabilidade civil está relacionada à noção de não lesar outrem (*neminem laedere*). A responsabilidade pode ser definida como a aplicação de medidas que obriguem alguém a reparar o dano causado a outrem em razão de sua ação ou omissão. A esse respeito, a Doutrina:

(...) promove a união de duas ideias: a atribuição de uma ação a um agente e a qualificação moral e geralmente negativa desta ação. Há uma infração, seguida de

²⁶⁷ STOCO, Rui. **Tratado de responsabilidade civil**: doutrina e jurisprudência. 10. ed. rev., atual. e reform. com acréscimos de acórdãos do STF e STJ. São Paulo. Editora Revistas dos Tribunais, 2014. p.

uma reprovação, que conduz o juízo de imputação a um juízo de retribuição. O acoplamento entre as duas obrigações, a de agir em conformidade com a lei e a de reparar o dano ou cumprir a pena, culminou na inteira moralização e juridicização da imputação. Ao cabo desse processo, pode-se dizer que a ideia de retribuição (da falta) deslocou a ideia da atribuição (da ação a seu agente). A noção puramente jurídica de responsabilidade, entendida como obrigação de reparar o dano ou de sofrer a pena, pode ser conceituada como resultado desse deslocamento. Restam as duas obrigações: a de fazer, violada pela infração, e a de reparar ou sofrer a pena. A responsabilidade jurídica procede assim do cruzamento dessas duas obrigações, em que a primeira justifica a segunda, e a segunda sanciona a primeira²⁶⁸.

Verifica-se que a responsabilidade civil é uma relação obrigacional decorrente do fato jurídico dano, na qual o sujeito do direito ao ressarcimento é o prejudicado, e o sujeito do dever é o agente causador ou o terceiro a quem a norma imputa a obrigação.

De acordo com o Código Civil, aquele que por ação ou omissão causar dano a outrem é obrigado a repará-lo, assumindo as consequências que este dano tenha causado.

A lei e o ato ilícito são fontes de obrigações; pelo ato ilícito, gera-se a obrigação de indenizar através da culpa “lato sensu” (dolo e culpa); pela impõe-se a responsabilidade objetiva, seja através de atividade de risco, ou por hipótese expressamente prevista no texto do Código Civil.

A responsabilidade civil configura-se em um dever de compensar quem sofreu alguma espécie de prejuízo. Em suma, é a reparação dos injustos, resultante da violação de uma obrigação de cuidado. Segundo Maria Helena Diniz, responsabilidade civil é

“(...)a aplicação de medidas que obriguem uma pessoa a reparar dano moral ou patrimonial causado a terceiros, em razão de ato por ela mesma praticado, por pessoa por que ela responde, por alguma coisa a ela pertencente ou de simples imposição legal. Definição esta que guarda, em sua estrutura, a ideia da culpa quando se cogita a existência do ilícito (responsabilidade civil subjetiva), e a do risco, ou seja, da responsabilidade sem culpa (responsabilidade subjetiva)²⁶⁹.

O art. 186 do Código Civil esclarece o que vem a ser ato ilícito quan-

268 FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. NETTO, Peixoto Braga. **Curso de direito civil: responsabilidade civil** (vol. 03). - 4. ed. rev. e atual.- Salvador: Ed. JusPodivm, 2017. p. 34

269 DINIZ, Maria Helena. **Manual de Direito Civil**. 2. Ed. São Paulo, Saraiva. 2018. P. 283.

do assim prevê:

Art. 186 do CC.: *Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.*

O artigo 187 do CC acrescenta:

Art. 187 do CC.: *Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.*

Evidencia-se do artigo 186 do CC, os elementos essenciais da responsabilidade civil que correspondem a conduta humana, culpa genérica ou *lato sensu*, relação de causalidade, e o dano experimentado pela vítima

- **Conduta Humana:**
 - Ação: conduta positiva, que se origina de um fazer, ou seja, uma ação voluntária que causa lesão, prejuízo ou dano a alguém;
 - Omissão: conduta negativa, tem origem na falta de ação do causado do dano;
- **Culpa genérica ou *lato sensu***: engloba o dolo e a culpa estrita (*stricto sensu*)
 - Dolo: constitui uma violação intencional do dever jurídico com o objetivo de prejudicar outrem. Trata-se da ação ou omissão voluntária mencionada no art. 186 do CC.
 - Culpa: desrespeito a um dever preexistente, não havendo propriamente uma intenção de violar o dever jurídico.
 - a conduta voluntária com resultado involuntário;
 - a previsão ou previsibilidade; e
 - a falta de cuidado, cautela, diligência e atenção

Imprudência	<i>falta de cuidado + ação (prevista no art. 186 do CC). Exemplo: dirigir em alta velocidade.</i>
Negligência	<i>Falta de cuidado + omissão (também constante do art. 186 do CC). Exemplo: a empresa que não tenha o empregado para exercer determinada função.</i>
Imperícia	<i>Falta de qualificação ou treinamento para desempenhar uma determinada função, própria dos profissionais liberais. Consta do art. 951 do CC, para os que atuam na área da saúde. Exemplo: o médico que faz cirurgia sem ter habilitação para tanto²⁷⁰.</i>

- **Nexo de causalidade:** é o vínculo, a ligação ou relação de causa e efeito entre a conduta e o resultado; no Brasil, adota-se a teoria da causalidade adequada, conforme consta dos arts. 944 e 945 do atual Código Civil. Nesse sentido, o Enunciado n. 47 do CJF/STJ, da I Jornada de Direito Civil, preleciona que o art. 945 não exclui a teoria da causalidade adequada.
- **Dano:** é uma lesão a um interesse econômico concretamente merecedor de tutela. Binômio:
 - **Danos Emergentes:** são os prejuízos efetivamente sofridos pelo ofendido, em função dos danos, ou seja, deve ficar comprovado que o comportamento do agente causou a vítima uma perda econômica. Implica em uma diminuição patrimonial após o comportamento do agente
 - **Lucros Cessantes:** ganhos que a vítima razoavelmente deixou de auferir em função da ação do agente
 - **Razoavelmente:** se ficar comprovado que se o agente não tivesse causado o dano, fatalmente os lucros cessantes teriam ocorridos. Assim, é necessário comprovar que certamente os danos ocorreriam.

Como vimos, a responsabilidade civil emana da lei, e decorre da

270 TARTUCE, Flávio. Manual de direito civil: volume único. 7. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2017 (Adaptado).

prática de atos ilícitos (Art. 186 do CC), isto é, em desacordo com a ordem jurídica, violando direito subjetivo individual, causando dano patrimonial ou moral. Trata-se da figura da responsabilidade civil subjetiva, devendo, no caso concreto, ser comprovado os quatro elementos caracterizadores da responsabilidade civil, para sua imputação contra o condomínio.

8.1 A RESPONSABILIDADE CIVIL OBJETIVA POR DANOS ORIUNDOS DE COISAS LANÇADAS DOS PRÉDIOS

O Código Civil disciplinou nos artigos 936 a 938 a responsabilidade pelo fato da coisa, hipótese em que o sujeito deverá ser responsabilizada pelos danos decorrentes de bens sob sua guarda, tutela, posse ou propriedade.

Com relação aos condomínios edilícios, verifica-se a responsabilidade civil objetiva, consoante Art. 938 do CC:

Art. 938 do CC.: *Aquele que habitar prédio, ou parte dele, responde pelo dano proveniente das coisas que dele caírem ou forem lançadas em lugar indevido.*

Sobre este tema, é o magistério de Maria Helena Diniz:

Ter-se-á responsabilidade do morador do prédio, ou de parte dele (proprietário, locatário, comodatário, usufrutuário), pelos prejuízos resultantes de coisas sólidas (dejectis) ou líquidas (effusis), que caírem ou dele forem lançadas em local indevido, fundando-se na obrigação geral a que todos estão sujeitos de não colocar em risco a segurança da coletividade (...) O condômino responderá pela queda de objetos, quando não se puder identificar de qual apartamento caíram (...) A responsabilidade civil é objetiva. Bastará a prova da relação de causalidade entre a queda de uma coisa e o dano que, em razão disso, ocorrer, para que haja responsabilidade civil do condomínio (...) ou do morador do prédio (...) de onde o objeto caiu²⁷¹.

Corroborando, a lição de Flávio Tartuce:

*Prescreve o Código Civil que aquele que habitar uma casa ou parte dela responde pelos danos provenientes das coisas, sólidas ou líquidas, que dela caírem ou forem lançadas em lugar indevido (art. 938). Trata-se da responsabilidade civil por defenestramento ou por effusis et dejectis. A expressão defenestrar **significa jogar fora pela janela**. Esclareça-se que finestra, em italiano, quer dizer janela, ou em alemão Fenster, o que demonstra a origem do termo entre nós. Da mesma forma*

como ocorre nas situações anteriores, sigo a corrente doutrinária que entende que não importa que o objeto líquido (effusus) ou sólido (dejectis) tenha caído acidentalmente, pois ninguém pode colocar em risco a segurança alheia, o que denota a responsabilidade objetiva do ocupante diante de um risco criado. (...) No caso de cessão do prédio, responderão o locatário ou o comodatário, não sendo o caso de imputar responsabilidade ao locador ou ao comodante, eventuais proprietários do imóvel. Em regra, não há responsabilidade solidária daquele que cedeu o bem, a não ser em casos de coautoria, em participação efetiva para o ilícito, o que se retira do art. 942, parágrafo único, da codificação material. De acordo com Jones Figueirêdo Alves e Mário Luiz Delgado, juristas que participaram da fase final de elaboração do Código Civil de 2002, o “dispositivo aqui, ao referir-se a prédio no lugar de casa, foi mais feliz que o correspondente art. 1.529 do CC/1916, afastando a controvérsia sobre a extensão da regra para os casos em que a coisa é lançada ou cai de prédio comercial. Quando se refere ao habitante do prédio, o novo Código Civil está se referindo ao guardião do imóvel, ou seja, aquele que é o responsável pela sua guarda e manutenção do mesmo, quer seja proprietário, quer seja inquilino, quer seja o morador, quer seja mero ocupante”²⁷².

Em síntese, tratar-se responsabilidade civil objetiva. Responderá objetivamente do dono do imóvel ou de quem estiver na detenção da posse desse (locação, comodato, usufruto), será deste a responsabilidade quando for possível identificar a origem do objeto.

Porém, ao contrário, caso não seja possível localizar a origem do objeto que ocasionou dano a outrem, a responsabilidade será do condomínio. Ainda sob a égide do Código Civil de 1916, o STJ julgou um caso pelo qual assentou a responsabilidade civil em reparar os danos, consoante julgado abaixo:

RESPONSABILIDADE CIVIL. OBJETOS LANÇADOS DA JANELA DE EDIFÍCIOS. A REPARAÇÃO DOS DANOS É RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO. A impossibilidade de identificação do exato ponto de onde parte a conduta lesiva, impõe ao condomínio arcar com a responsabilidade reparatória por danos causados à terceiros. Inteligência do art. 1.529, do Código Civil Brasileiro. Recurso não conhecido. (STJ - REsp: 64682 RJ 1995/0020731-1, Relator: Ministro BUENO DE SOUZA, Data de Julgamento: 10/11/1998, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJ 29/03/1999 p. 180)

E manteve este entendimento com a entrada em vigor da Lei 10406/2002- Código Civil.

RECURSO ESPECIAL - RESPONSABILIDADE CIVIL - DIREITO DE VIZINHANÇA - LEGITIMIDADE PASSIVA - CONDOMÍNIO - PRESCRIÇÃO - JULGAMENTO ALÉM DO PEDIDO - MULTA COMINATÓRIA - FIXAÇÃO EM SALÁRIOS MÍNIMOS - SENTENÇA - CONDIÇÃO. 1. Na impossibilidade de identificar o causador, o condomínio responde pelos danos resultantes de objetos lançados sobre prédio vizinho. 2. A pretensão cominatória para inibir fatos que se prolongam no tempo e ainda persistem não está prescrita. 3. Se o autor não pleiteia indenização por danos morais, não é lícito ao julgador condenar o réu em tal verba. Os pedidos se interpretam restritivamente. 4. A proibição legal quanto à vinculação do salário mínimo para qualquer fim não impede seu uso como referência para aplicação de multa. 5. A aplicação de multa pelo descumprimento da ordem judicial é da natureza da pretensão cominatória. (STJ - REsp: 246830 SP 2000/0008155-8, Relator: Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, Data de Julgamento: 22/02/2005, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: --> DJ 14/03/2005 p. 316LEXSTJ vol. 189 p. 70)

8.2 RESPONSABILIDADE PELOS FURTOS OCORRIDOS NA GARAGEM DO CONDOMÍNIO

Não apenas uma conduta humana positiva é capaz de gerar danos a outrem; a omissão pode ser considerada civilmente relevante quando há norma prévia que determine um dever de agir.

A responsabilidade pelos furtos ocorridos na garagem do condomínio, seja de objetos no interior do veículo ou o próprio veículo automotor, decorre somente no caso de haver previsão expressa na convenção do condomínio.

Em outras palavras, a responsabilidade dos condomínios por fatos ilícitos ocorridos em detrimento dos condôminos, nas suas áreas comuns, somente tem sido reconhecida quando expressamente prevista na convenção e claramente assumida. Isso porque a socialização do prejuízo sofrido por um dos integrantes do grupo onera a todos, e é preciso que todos, ou a maioria exigida, estejam conscientes dessa obrigação e a ela tenham aderido.

Percebe-se, nitidamente na jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que é necessário a anuência expressa dos condôminos em aceitar essa incumbência e assumir o resultado; se não, liberar-se-ão das despesas co-

muns e cada um assume o seu prejuízo.

Vejamos alguns exemplos:

“Agravamento regimental no agravo de instrumento. Responsabilidade civil. Condomínio. Furto em unidade autônoma. Matéria de prova. Súmula 7/STJ. Alegada existência de cláusula de responsabilidade. Súmula 5/STJ. Preposto. Responsabilidade objetiva do condomínio. Ausência de prequestionamento. Súmula 211/STJ. Precedentes. 1. A Segunda Seção desta Corte firmou entendimento no sentido de que ‘O condomínio só responde por furtos ocorridos nas suas áreas comuns se isso estiver expressamente previsto na respectiva convenção’ (EREsp 268.669/SP, Relator o Ministro Ari Pargendler, DJ 26.04.2006) 2. Na hipótese dos autos, o acórdão recorrido está fundamentado no fato de que: (a) o furto ocorreu no interior de uma unidade autônoma do condomínio, e não em uma área comum; (b) o autor não logrou êxito em demonstrar a existência de cláusula de responsabilidade do condomínio em indenizar casos de furto e roubo ocorridos em suas dependências. 3. Para se concluir que o furto ocorreu nas dependências comuns do edifício e que tal responsabilidade foi prevista na Convenção do condomínio em questão, como alega a agravante, seria necessário rever todo o conjunto fático probatório dos autos, bem como analisar as cláusulas da referida Convenção, medidas, no entanto, incabíveis em sede de recurso especial, a teor das Súmulas 5 e 7 desta Corte. 4. Impossibilidade de análise da questão relativa à responsabilidade objetiva do condomínio pelos atos praticados por seus prepostos por ausência de prequestionamento. 5. Agravo regimental a que se nega provimento” (STJ, AgRg no Ag 1.102.361/RJ, 4.^a Turma, Rel. Min. Raul Araújo, j. 15.06.2010, DJe 28.06.2010).

Para que haja a responsabilidade não basta a previsão estatutária de contratação de servidores para a vigilância e guarda do local, nem estabelecer que as áreas comuns serão usadas sob a supervisão dos administradores do condomínio” (Resp nº 268.669-SP, Relator para acórdão Min. Ruy Rosado de Aguiar, DJ de 01/10/2001).

CIVIL. RECURSOS ESPECIAIS. AÇÃO DE COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. AGRESSÕES FÍSICAS ENTRE CONDÔMINOS. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DO CONDOMÍNIO. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO E SIMILITUDE FÁTICA. AUSÊNCIA. - Hipótese em que foi ajuizada ação de compensação por danos morais por condômino, em face do condomínio, decorrente de agressão física praticada na garagem do prédio. - **O condomínio não responde pelos danos morais sofridos por condômino, em virtude de lesão corporal provocada por outro condômino, em suas áreas comuns, salvo se o dever jurídico de agir e impedir a ocorrência do resultado estiver previsto na respectiva convenção condominial.** - O dissídio jurisprudencial deve ser comprovado mediante o cotejo analítico entre

acórdãos que versem sobre situações fáticas idênticas.

Recurso especial do condomínio conhecido e provido, e negado provimento ao recurso especial do condômino. (REsp 1036917/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 24/11/2009, DJe 02/12/2009)

RESPONSABILIDADE CIVIL - CONDOMÍNIO - SUBTRAÇÃO DE EQUIPAMENTO DE SOM E DE PERTENCES DEIXADOS NO INTERIOR DE AUTOMÓVEL ESTACIONADO NA GARAGEM COLETIVA DO PRÉDIO - INEXISTÊNCIA DE PREPOSTO, COM A INCUMBÊNCIA DE GUARDAR E VIGIAR OS VEÍCULOS - ENCARGO DE PROMOVER VIGILÂNCIA, COMETIDO AO SÍNDICO, EM CARÁTER GENÉRICO, QUE HAVERÁ DE SER EXERCIDO EM SINTONIA COM OS MEIOS POSTOS À SUA DISPOSIÇÃO, PELO ORÇAMENTO DE RECEITAS - INEXISTÊNCIA DE APARATO ESPECÍFICO DE VIGILÂNCIA E SEGURANÇA - SUBTRAÇÃO, ADEMAIS, QUE TERIA SIDO COMETIDA, COM AMEAÇA A MÃO ARMADA ? NÃO CONFIGURAÇÃO DE CULPA IN VIGILANDO - RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E PROVIDO.- Ao contrário da posição adotada pela Corte de origem, *mostra-se relevante a necessidade expressa previsão na convenção ou, ainda, de deliberação tomada em assembleia no sentido de que o condomínio tenha, especificamente, serviço de guarda e vigilância de veículos. In casu, a circunstância de existir porteiro ou vigia na guarita não resulta em que o condomínio estaria a assumir a prefalada guarda e vigilância dos automóveis, que se encontram estacionados na área comum, a ponto de incidir em responsabilidade por eventuais subtrações ou danos perpetrados.* -Em harmonia com os precedentes desta Corte Superior, bem como com lições doutrinárias, merece acolhida o inconformismo, a repercutir na inversão do ônus da sucumbência. - *Recurso especial conhecido e provido. (REsp 618.533/SP, Rel. Ministro HÉLIO QUAGLIA BARBOSA, QUARTA TURMA, julgado em 03/05/2007, DJ 04/06/2007, p. 356)*

RESPONSABILIDADE CIVIL. CONDOMÍNIO. FURTO DE MOTOCICLETA. GARAGEM. Não há responsabilidade do condomínio se este não assumiu expressamente em sua convenção a obrigação de indenizar os danos sofridos pelos condôminos, decorrentes de atos ilícitos ocorridos nas áreas comuns do prédio. *Precedente. Recurso conhecido e provido. (REsp 268.669/SP, Rel. Ministro ALDIR PASSARINHO JUNIOR, QUARTA TURMA, julgado em 19/04/2001, DJ 01/10/2001, p. 222)*

CONDOMINIO - FURTO DE VEICULO.LICITUDE DO QUE CONVENÇIONARAM OS CONDOMINOS, ESTABELECEENDO NÃO SE RESPONSABILIZAR CIVILMENTE O CONDOMINIO POR DANOS SOFRIDOS PELOS VEICULOS GUARDADOS NA GARAGEM. (REsp 73.820/RJ, Rel.

Ministro EDUARDO RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/06/1996, DJ 19/08/1996, p. 28472)

CONDOMINIO - FURTO DE VEICULO ESTACIONADO NA GARAGEM. O CONDOMINIO SO TERA O DEVER DE INDENIZAR CASO RESULTE DEMONSTRADO QUE, EXPLICITA OU IMPLICITAMENTE, OBRIGOU-SE A PROPICIAR SEGURANÇA, RESPONSABILIZANDO-SE POR FALHAS QUANTO A ISSO. O SIMPLES FATO DE MANTER UM GARAGISTA NÃO CONDUZ NECESSARIAMENTE A CONCLUSÃO DE QUE DEVA SER CIVILMENTE RESPONSÁVEL POR DANOS OCASIONADOS NOS VEICULOS. (REsp 39.424/SP, Rel. Ministro EDUARDO RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 07/06/1994, DJ 22/08/1994, p. 21262)

A grande maioria das convenções não tratam especificamente da responsabilidade civil do condomínio, em decorrência de furto ou mesmo; com isso, tem-se que a responsabilidade por tal fato será convencional; inexistindo formalmente a cláusula de exclusão da responsabilidade, não se pode presumir responsabilidade objetiva.

8.3 RESPONSABILIDADE PELA QUEDA DE ELEVADORES

O 937 do CC trata da obrigação de indenizar resultante da responsabilidade pelo fato da coisa. Os danos devem decorrer, necessariamente, da ruína do prédio, ou da sua construção, e a falta de reparos deve estar evidente.

Art. 937 do CC.: O dono de edifício ou construção responde pelos danos que resultarem de sua ruína, se esta provier de falta de reparos, cuja necessidade fosse manifesta.

Em que pese o grande debate doutrinário acerca da responsabilidade dos danos decorrente da ruína do prédio, ou da falta de reparos manifesta, ser subjetiva ou objetiva, a jurisprudência assentou entendimento de que se trata da última modalidade. Vejamos:

Enunciado 556 do CJE: A responsabilidade civil do dono do prédio ou construção por sua ruína, tratada pelo art. 937 do CC, é objetiva.

Tartuce traz em seu mais recente livro²⁷³, um exemplo ilustrativo para demonstrar a aplicação do artigo 937 pela jurisprudência. Vejamos trecho do julgado:

(...) Nada obstante controvérsia acerca das causas e pormenores de noticiada falha de funcionamento do elevador, bem se vê que a responsabilidade civil do Condomínio réu decorre de interpretação do art. 937 do Código Civil, estendendo a expressão "ruína" a situações em que, por defeito decorrente de abertura da porta de acesso ao elevador sem que ele estivesse no andar solicitado, permitiu que usuário movimentasse em direção ao espaço à sua frente e sofresse queda livre no poço do elevador e subsequente morte em razão das lesões sofridas. Há responsabilidade objetiva do condomínio pelo fato da coisa e com fundamento na teoria do risco. (...) (TJ-SP - APL: 10134128720148260002 SP 1013412-87.2014.8.26.0002, Relator: Kioitsi Chicuta, Data de Julgamento: 29/09/2016, 32ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 29/09/2016)

O julgado acima ilustra muito bem os deveres do Síndico; Sem sombra de dúvidas, ao síndico compete diligenciar e proceder a conservação e guarda das áreas comuns e poderá, inclusive, ser responsabilizado por deixar de fazer uma obrigação legal.



9. AÇÕES CRIMINAIS

9.1 APROPRIAÇÃO INDÉBITA

Alguns condomínios possuem uma receita significativa, e com isto, acaba atraindo a atenção de pessoas mal-intencionadas. Há casos em que o síndico, praticando a gestão temerária de recursos dos condôminos, se apropria de recursos e fundos do condomínio, praticando o crime de apropriação indébita.

Trata-se de crime contra o patrimônio da coletividade de moradores, que constitui o condomínio. A propriedade, em regra, é protegida pelo direito civil, mas quando ele não resolve há a incidência do direito penal.

Certamente, o síndico poderá figurar como sujeito ativo da conduta tipificada como apropriação indébita, uma vez que, estará gerindo recursos e interesses de toda a coletividade de moradores, que são inerentes ao direito de propriedade. Em outras palavras, o síndico, atuando como mandatário da coletividade de moradores, tem a detenção legítima de coisa alheia móvel.

Vejamos a tipificação legal da conduta:

Apropriação indébita

Art. 168 do CP - Apropriar-se de coisa alheia móvel, de que tem a posse ou a detenção:

Pena - reclusão, de um a quatro anos, e multa.

Aumento de pena

§ 1º - A pena é aumentada de um terço, quando o agente recebeu a coisa:

(...)II - na qualidade de tutor, curador, síndico, liquidatário, inventariante, testamentário ou depositário judicial;

III - em razão de ofício, emprego ou profissão.

Por “coisa alheia móvel”, deve ser compreendido como tudo aquilo que pertence a coletividade de condôminos, suscetível de apreensão e de transporte.

O síndico eleito, detém a confiança dos condôminos que o elegeram, recebendo a posse desvigiada de bens e recursos comuns; porém, há uma quebra ou abuso dessa confiança, fazendo uso de recursos e fundos do condomínio, para fins ou interesses particulares. Nesse sentido, é a lição doutrinária:

O pressuposto do crime de apropriação indébita é a anterior posse lícita da coisa alheia, da qual o agente se apropria indevidamente. A posse, que deve preexistir ao crime, deve ser exercida pelo agente em nome alheio, isto é, era nome de outrem. É necessário que o agente possa ter disponibilidade física direta ou imediata da coisa alheia subsequente à traditio voluntária, livre e consciente. Contudo, a essa disponibilidade material não deve corresponder a disponibilidade jurídica uti dominus. O que o agente possuía alieno domine passa a possuir causa daminii. “Dá-se uma contradictio entre causa possessionis vel detentionis e a superveniente conduta do agente em relação à coisa possuída ou detida”. Com efeito, não há violação da posse material do dominus, pois a coisa alheia já se encontra no legítimo e desvigiado do poder de disponibilidade física do agente²⁷⁴.

Porém uma ressalva faz-se necessária. O direito penal não comporta analogia “*in malam partem*”, e por mais que a causa de aumento preveja a figura do síndico, o artigo citado, entende que a figura do síndico descrita

274 BITENCOURT, Cezar Roberto. *Tratado de direito penal* – parte especial. Volume 3. 6. ed. rev. atual. e ampl. – São Paulo : Saraiva, 2010. p. 236.

no artigo citado faz referência ao síndico agora denominado “*administrador judicial*” (Lei n. 11.101/2005), ou seja, aquele profissional nomeado pelo juiz e responsável pela condução do processo de falência ou de recuperação judicial²⁷⁵. Nesse sentido, a jurisprudência do STJ:

RECURSO ESPECIAL. PENAL. APROPRIAÇÃO INDÉBITA. SÍNDICO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO. NÃO ENQUADRAMENTO NA FORMA QUALIFICADA DO DELITO. DESCLASSIFICAÇÃO. NECESSIDADE. RECURSO PROVIDO. 1. *A figura do síndico a que se refere o inciso II, do § 1º, do art. 168, do Código Penal, diz respeito ao síndico da massa falida, hoje denominado administrador judicial (Lei 11.101/2005), e não ao síndico de condomínio edilício.* 2. *Recurso especial provido para redimensionar a pena do recorrente para 2 (dois) anos de reclusão.* (REsp 1552919/SP, Rel. Ministro REYNALDO SOARES DA FONSECA, QUINTA TURMA, julgado em 24/05/2016, DJe 01/06/2016)

Mesmo que não incida a qualificadora do crime de apropriação indébita, o síndico apossar-se ou tomar como sua coisa que pertence aos condôminos, pratica o crime expresso no caput do Art. 168 do CP, cuja pena é de reclusão, de um a quatro anos, e multa.

APROPRIAÇÃO INDÉBITA - SÍNDICO DE CONDOMÍNIO - PAGAMENTOS DE DESPESAS PRÓPRIAS E DEPÓSITO EM CONTA PARTICULAR COM VERBAS DO CONDOMÍNIO - AUTORIA E MATERIALIDADE COMPROVADAS - ALEGAÇÃO DA DEFESA NÃO COMPROVADA - SENTENÇA CONDENATÓRIA MANTIDA - APELAÇÃO DESPROVIDA - CRIME CONTINUADO - QUANTIDADE DO AUMENTO DA PENA SEM MOTIVAÇÃO - REDUÇÃO AO MÍNIMO LEGAL DE OFÍCIO. *Evidenciadas a materialidade e a autoria porque comprovado ter a síndica ré feito o pagamento de despesas pessoais e depósito em conta particular com verbas do condomínio, impõe-se a manutenção da sentença condenatória.* É da defesa o ônus de provar qualquer excludente alegada em favor do réu, seja por documentos, testemunhas ou outros meios de prova admitidos em direito, sob pena de ter-se um álibi não comprovado. Reconhecida a continuidade delitiva e não se tendo definido com exatidão o número de infrações, critério básico do aumento da pena, não cabe a aplicação de aumento superior ao mínimo legal. (TJ-PR - ACR: 3357904 PR 0335790-4, Relator: Rogério Coelho, Data de Julgamento: 03/08/2006, 4ª Câmara Criminal, Data de Publicação: DJ: 7186)

PENAL. **APROPRIAÇÃO INDÉBITA. SÍNDICO.** PRELIMINAR PARA CONCESSÃO DE EFEITO SUSPENSIVO AO RECURSO. DIREITO DE RECORRER EM LIBERDADE. APRECIADO EM DECISÃO MONOCRÁTICA. PERDA DO OBJETO. INCLUSÃO DO NOME DO RÉU NO ROL DOS CULPADOS. TRÂNSITO EM JULGADO. TIPICIDADE. CONSUMAÇÃO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES. CULPABILIDADE. CONSEQUÊNCIAS DO CRIME. PREJUÍZO ECONÔMICO. PRELIMINAR REJEITADA. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. *antecipado o relaxamento da prisão preventiva decretada em sentença, e, expedido alvará de soltura em oportunidade anterior ao julgamento do recurso, não há necessidade de reapreciação do pedido, por perda do objeto.* 2. *o nome do réu deve ser incluído no rol dos culpados apenas com o trânsito em julgado de eventual sentença penal condenatória irrecurável, sob pena de violação ao princípio constitucional da presunção de inocência.* **3. o crime de apropriação indébita se consuma no momento em que o agente, por ato voluntário e consciente, inverte o título da posse exercida sobre a coisa, passando a dela dispor como se proprietário fosse.** **4. a restituição posterior dos valores indevidamente apropriados não elide a tipicidade da apropriação indébita.** 5. *a culpabilidade atestada no art. 59 do código penal se refere ao juízo de reprovação social da conduta, devendo ser valorada de forma negativa quando ocorrer extrapolação do tipo penal.* 6. *nos crimes contra o patrimônio, em princípio, o prejuízo econômico é inerente ao próprio tipo penal, não servindo para macular a pena base. Todavia, demonstrado que o prejuízo se revelou sobremaneira vultoso, ultrapassando o mero prejuízo exigido para a tipificação do delito, admite-se, excepcionalmente, a majoração da pena pela análise negativa das consequências do crime.* 7. *preliminar rejeitada e, no mérito, recurso parcialmente provido para reduzir a pena e abrandar o regime prisional.* (TJ-DF - APR: 971968320098070001 DF 0097196-83.2009.807.0001, Relator: SILVÂNIO BARBOSA DOS SANTOS, Data de Julgamento: 03/03/2011, 2ª Turma Criminal, Data de Publicação: 21/03/2011, DJ-e Pág. 210)

APELAÇÃO CRIMINAL. **APROPRIAÇÃO INDÉBITA. SÍNDICO.** PRELIMINARES. ILEGITIMIDADE. INDIVIDUALIZAÇÃO DOS VALORES. EXAME PERICIAL. DESNECESSIDADE. AUTORIA E MATERIALIDADE. COMPROVADAS. PROVA TESTEMUNHAL. PROVA DOCUMENTAL. CONDENAÇÃO. DOSIMETRIA. CAUSA DE AUMENTO DE PENA. PENA PECUNIÁRIA. PRELIMINARES REJEITADAS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. **1. O crime apurado se sujeita à ação penal pública incondicionada, que é titularizada pelo Ministério Público.** A denúncia descreve de forma precisa os valores supostamente apropriados. Não há necessidade de realização de perícia para a comprovação do crime. Preliminares rejeitadas. 2. *É dispensável a realização de perícia técnica quando outros elementos de prova são suficientes para comprovar a falsidade dos documentos utilizados.* 3. *A prova oral produzida em juízo é corroborada por diversos documentos que compravam*

que o acusado apropriou-se indevidamente de valores pertencentes ao condomínio, apresentando falsos documentos aos condôminos na tentativa justificar a movimentação dos valores pertencentes ao patrimônio comum. 4. A condição de síndico do acusado é incontroversa, havendo sido confirmada pelos testemunhos judiciais e pela narrativa do acusado na Delegacia, sendo desnecessária a juntada de qualquer outro documento formal aos autos. 5. Não há falar na necessidade da ação de prestação de contas para a correta determinação do "quantum" apropriado indebitamente, uma vez que este valor já está devidamente delimitado e corresponde àqueles constantes nos documentos falsos e nas cártulas de cheques do condomínio emitidas em proveito próprio pelo acusado. 6. O crime de apropriação indébita se consuma no momento em que o valor ou bem é ilicitamente incorporado ao patrimônio do agente criminoso, sendo irrelevante a posterior manifestação do conselho fiscal ou da assembleia geral do condomínio para a caracterização do delito. 7. A jurisprudência deste Tribunal entende que a regra prevista no artigo 72 do Código Penal não é aplicável à continuidade delitiva, devendo-se se utilizar o mesmo critério de exasperação adotada para a sanção privativa de liberdade na fixação da pena pecuniária. 8. Preliminares rejeitadas, e, no mérito, recurso parcialmente provido. (TJ-DF 20150610064776 0006368-16.2015.8.07.0006, Relator: SILVANO BARBOSA DOS SANTOS, Data de Julgamento: 09/03/2017, 2ª TURMA CRIMINAL, Data de Publicação: Publicação no DJE : 20/03/2017 . Pág.: 305/340)

Como se depreende dos julgados acima, o delito de apropriação indébita é de ação penal será pública incondicionada, ou seja, preenchido os requisitos de autoria e materialidade, Ministério Público poderá promover a ação.

9.2 CALÚNIA, INJÚRIA E DIFAMAÇÃO CONTRA O SÍNDICO

Por lidar com diversos tipos de moradores, o síndico estará sujeitos à ser vítima de ânimos exaltados, e em casos extremos, ser direcionado críticas e afirmações contra a sua honra.

Em linhas gerais, os crimes contra a honra do síndico poderão ser praticados, inclusive, por meio de grupos de comunicações eletrônicas e redes sociais, (WhatsApp, Facebook, Twitter, Instagram, entre outros), devendo, nesses casos, tirar um *printscreen* e imprimi-lo.

Os crimes contra a honra poderão ser calúnia, difamação ou injúria:

CÓDIGO PENAL	APLICAÇÃO
<i>Art. 138 - Caluniar alguém, imputando-lhe falsamente fato definido como crime:</i> <i>Pena - detenção, de seis meses a dois anos, e multa.</i> <i>§ 1º - Na mesma pena incorre quem, sabendo falsa a imputação, a propala ou divulga.</i> <i>§ 2º - É punível a calúnia contra os mortos.</i>	Caluniar é fazer uma acusação falsa, tirando a credibilidade de uma pessoa no seio social, imputando-lhe fato definido como crime¹. Quando o condômino acusa o síndico de se apropriar do dinheiro do condomínio, está o acusando pra prática do crime de furto. Para a caracterização, desse delito, é essencial que a acusação seja falsa.
<i>Art. 139 - Difamar alguém, imputando-lhe fato ofensivo à sua reputação:</i> <i>Pena - detenção, de três meses a um ano, e multa.</i>	Difamar significa desacreditar publicamente uma pessoa, maculando-lhe a reputação²; Reputação é a estima moral, intelectual ou profissional que alguém goza no meio em que vive; reputação é um conceito social.
<i>Art. 140 - Injuriar alguém, ofendendo-lhe a dignidade ou o decoro:</i> <i>Pena - detenção, de um a seis meses, ou multa.</i>	Injuriar significa ofender ou insultar (vulgarmente, xingar). No caso presente, isso não basta. É preciso que a ofensa atinja a dignidade (respeitabilidade ou amor-próprio) ou o decoro (correção moral ou compostura)³ do síndico. A injúria é essencialmente uma manifestação de desprezo e de desrespeito suficientemente idônea para ofender a honra da vítima no seu aspecto interno.

Consoante a definição legal de calúnia, depreende-se que caluniar corresponde em imputar falsamente previsto como crime; por se tratar de crime comum, pode ser praticado por qualquer pessoa; por sua vez, qualquer pessoa pode ser vítima, tanto o síndico, quanto os condôminos; porém, o síndico, por exercer atos de gestão dos interesses e recursos coletivos, costuma ser vítima frequente de denúncia caluniosa.

A Conduta punível no caput é ‘Imputar’ determinado fato previsto como crime, sabidamente falso. Já o §1º pune a divulgação da falsa imputação. Ou seja, o caput pune o criador da calúnia enquanto o §1º pune o divulgador (vulgo fofoqueiro).

Para que o fato imputado possa constituir calúnia precisam estar presentes simultaneamente, todos os requisitos do crime: a) imputação de fato determinada qualificado como crime; b) falsidade da imputação; c) elemento subjetivo – “animus caluniandi”. A ausência de qualquer desses elementos impede que se possa falar

*em fato definido como crime de calúnia.*²⁷⁶

Para configurar a calúnia, é indispensável o propósito de caluniar, ou seja, o dolo direto ou eventual (caput do Art. 138 do CP) ou §1º do Art. 138 do CP o dolo direto.

*O elemento subjetivo geral do crime de calúnia é o dolo de dano, que é constituído pela vontade consciente de caluniar a vítima, imputando-lhe a prática de fato definido como crime, de que o sabe inocente. É indispensável que o sujeito ativo – tanto o caluniador quanto o propalador – tenha consciência de que a imputação é falsa, isto é, que o imputado é inocente da acusação que lhe faz. Na figura do caput, o dolo pode ser direto ou eventual; na do §1º, somente o direto*²⁷⁷.

Dando sequência nos estudos, a conduta prevista no Art. 139 do Código Penal consiste na difamação, ou seja, a imputação a alguém de algum fato ofensivo a sua reputação, não importando se o fato é verdadeiro ou não.

Difamação é a imputação a alguém de fato ofensivo à sua reputação. Imputar tem o sentido de atribuir, acusar de. (...)

Reputação é a estima morai, intelectual ou profissional de que alguém goza no meio em que vive; reputação é um conceito social. A difamação pode, eventualmente, não atingir essas virtudes ou qualidades que dotam o indivíduo no seu meio social, mas, assim mesmo, violar aquele respeito social mínimo a que todos têm direito. (...)

Difamar consiste em atribuir fato ofensivo à reputação do imputado – acontecimento concreto – e não conceito ou opinião, por mais gravosos ou aviltantes que possam ser²⁷⁸.

A conduta punível é “imputar fato ofensivo à sua reputação”. A imputação pode ser implícita ou explícita. Crime punido somente título de dolo (direto ou eventual), sendo imprescindível a intenção de ofender a honra (finalidade específica). “*Animus diffamandi*”.

A conduta de ofender a dignidade ou o decoro de alguém, consiste na injúria. Em outras palavras, atribuir qualidade negativa a outrem, ofen-

276 BITENCOURT, Cezar Roberto. *Tratado de direito penal* 2 - parte especial. dos crimes contra a pessoa. 10. ed. rev. atual. e ampl. – São Paulo : Saraiva, 2010. p. 320

277 BITENCOURT, Cezar Roberto. *Tratado de direito penal* 2 - parte especial. dos crimes contra a pessoa. 10. ed. rev. atual. e ampl. – São Paulo : Saraiva, 2010. p. 323

278 idem. p. 338.

dendo dignidade ou decoro (honra subjetiva).

*Injuriar é ofender a dignidade ou o decoro de alguém. A injúria, que é a expressão da opinião ou conceito do sujeito ativo, traduz sempre desprezo ou menoscabo pelo injuriado. É essencialmente uma manifestação de desprezo e de desrespeito suficientemente idônea para ofender a honra da vítima no seu aspecto interno*²⁷⁹.

Injuriar alguém, é punido apenas a título de dolo, exigindo-se a finalidade específica de ofender a honra subjetiva da vítima (“*animus injuriandi*”).

Vejamos alguns exemplos na jurisprudência dos crimes contra a honra em desfavor do síndico:

JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS. DIREITO CIVIL. DIREITOS DA PERSONALIDADE. SÍNDICO DE PRÉDIO QUE DE FORMA REITERADA E ININTERRUPTA SOFREU OFENSAS À SUA HONRA, NOME E DIGNIDADE, MEDIANTE CALÚNIAS, INJÚRIAS E DIFAMAÇÕES. O APELADO CONFIRMA SER AUTOR DAS CARTAS, PLACAS E “OUTDOOR” COM CONTEÚDOS OFENSIVOS. RECURSO DO AUTOR REQUERENDO MAJORAÇÃO DO VALOR DA INDENIZAÇÃO. DANO MORAL CONFIGURADO (R\$8.000,00) RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Trata-se de recurso inominado impetrado pela parte autora, inconformada com o valor da indenização por danos morais (R\$5.000,00). O recorrente alega **que as ofensas foram feitas por diversos meios, como cartas, placas e por dois “outdoors” medindo aproximadamente dois metros de largura por três metros de altura, e que o quantum determinado não se mostra como compensatório a todo o dano experimentado.** 2. **Verifica-se nos autos que a parte ré utilizou de meios publicitários onerosos para praticar as ofensas ao apelante, como a contratação de gráfica e empresa de “outdoor”.** Verifica-se ainda que o apelado é militar da reserva e que os fatos ocorreram em bairro nobre do Distrito Federal, qual seja, Lago Sul. 3. Em atenção às circunstâncias da lide, à gravidade do ilícito praticado e aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, dou parcial provimento ao recurso, para fixar o valor do dano moral em R\$8.000,00 (oito mil reais), com correção monetária a partir desta data, mantendo os demais termos da r. sentença proferida. Sem custas e sem honorários (ar. 55 da Lei n. 9.099/95).(TJ-DF - ACJ: 20151010023927, Relator: FLÁVIO FERNANDO ALMEIDA DA FONSECA, Data de Julgamento: 15/09/2015, 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal, Data de Publicação: Publicado no DJE : 23/09/2015 . Pág.: 237)

279 BITENCOURT, Cezar Roberto. *Tratado de direito penal* 2 - parte especial. dos crimes contra a pessoa. 10. ed. rev. atual. e ampl. - São Paulo : Saraiva, 2010. p. 348.

JUIZADO ESPECIAL CÍVEL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. PRELIMINAR DE CERCEAMENTO DE DEFESA REJEITADA. DIFAMAÇÃO DE SÍNDICO POR CONDÔMINO. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. INDENIZAÇÃO QUE ATENDE AOS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E DA PROPORCIONALIDADE. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. SENTENÇA MANTIDA. 1. *Preliminar de cerceamento de defesa. O juiz pode indeferir as provas desnecessárias, quando os documentos juntados aos autos sejam suficientes para o deslinde do feito. O indeferimento de prova oral irrelevante, em razão da farta documentação acostada aos autos, não caracteriza cerceamento de defesa.* 2. *Versa a lide acerca de danos morais em razão da difamação de síndico de condomínio por condômino insatisfeito com a gestão daquele. Os fatos foram objeto de ação penal privada, tendo o recorrente/réu sido condenado nas penas do art. 139 do CP (ID 1088535).* 3. ***Das provas que instruem o presente processo, caracteriza-se como fato incontroverso que recorrente/réu efetivamente participou da elaboração e da afixação de cartazes que maculavam a imagem do síndico/autor. A prova testemunhal da ação penal, boletim de ocorrência, as filmagens das câmeras internas do condomínio, as declarações dos envolvidos dentre outras são suficientes para o decreto condenatório.*** 4. ***Destarte, comprovada a ocorrência da difamação, faz-se legítima a condenação do ofensor em reparar a autora em danos morais vez que restou patente a violação aos direitos da personalidade da recorrida, conforme inteligência do art. 186 do Código Civil.*** 5. *Diante das proporções que os fatos tiveram no condomínio no qual o autor era, além síndico, condômino, mostra-se razoável e proporcional o quantum fixado a título de danos morais.* 6. *Recurso CONHECIDO e NÃO PROVIDO. Preliminar rejeitada. Sentença mantida.* 7. *Condenada a parte recorrente vencida ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios que fixo em 10% (dez por cento) do valor da condenação.* 8. *Súmula de julgamento que servirá de acórdão, consoante disposto no art. 46 da Lei 9.099/95. (TJ-DF 07243243720168070016 DF 0724324-37.2016.8.07.0016, Relator: JOÃO FISCHER, Data de Julgamento: 01/06/2017, 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF, Data de Publicação: Publicado no DJE : 12/06/2017 . Pág.: Sem Página Cadastrada.)*

RESPONSABILIDADE CIVIL - Danos morais - Procedência decretada - Ofensa à honra subjetiva do autor (síndico) traduzida por injusta ofensa verbal (injúria, difamação e calúnia) perpetrada pela ré (condômina) - Dever de indenizar reconhecido - Inconformismo exclusivo da ofensora - Pleito de redução do quantum fixado - Descabimento - Agressão comprovada por verossímil prova testemunhal - Manutenção do édito condenatório no montante de R\$ 12.000,00, que bem indeniza o requerente diante das circunstâncias do caso - Recurso desprovido. (TJ-SP - APL: 00098517820098260477 SP 0009851-78.2009.8.26.0477, Relator: Galdino Toledo Júnior, Data de Julgamento: 27/01/2015, 9ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 27/01/2015)

CRIMINAL. AÇÃO PENAL PRIVADA - QUEIXA-CRIME - INJÚRIA E DIFAMAÇÃO. AUTORIA E MATERIALIDADE INCONTROVERSAS. PENA FIXADA NO MÍNIMO LEGAL. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO.

1. Realizam os tipos previstos nos arts. 139 e 140 do Código Penal as condutas de, respectivamente, difamar alguém, imputando-lhe fato ofensivo à sua reputação e injuriar alguém, ofendendo-lhe a dignidade e o decoro, utilizando-se de expressões que atingem o sentimento de dignidade da vítima, como as constantes da narrativa da queixa-crime proposta e especificamente apontadas na sentença condenatória: 2. *Conforme evidenciado, a querelante e a querelada eram, respectivamente, síndica e condômina do condomínio onde residiam. Em razão de episódios acontecidos no período em que ocupavam tais posições, a relação entre elas se deteriorou de tal forma que as suas comunicações acabaram configurando os delitos indicados, através das expressões apontadas na sentença e devidamente contextualizadas.* 3. A sentença apontou especificamente as expressões abaixo, retiradas do contexto onde estavam inseridas, para demonstra-las: a) Difamação: constante em mensagem transmitida em grupo de WhatsApp, “até pq tenho provas que ela prestou falso testemunho”. Expressão esta utilizada com o intuito de macular a honra da querelante, indo além da mera reclamação acerca da administração do condomínio. b) Injúria: através de mensagem em e-mail, para grupo de moradores do Condomínio onde residem: “Realmente, contra os fatos, não há argumentos. Fato: VOCÊ PERDEU AS ELEIÇÕES. Argumentos: 103 votos de pessoas insatisfeitas, não só com a sua administração, mas com a sua pessoa, Giselle, arrogante, prepotente... Então pare de encher o saco e aceita que foi (sic) menos. Pronto, falei”. 4. Conquanto a expressão grifada na alínea a, do item 3, (“até pq tenho provas que ela prestou falso testemunho”) pareça indicar conduta em tese tipificada como crime de injúria, tal não se dá porque esse enquadramento foi já afastado pela decisão de fls. 72/73, que desclassificou a conduta quanto ao crime de calúnia, conforme trecho seguinte: “Acontece que o contexto em que a querelada se manifestou indica, claramente, que ela estava se referindo a um episódio em que a querelante teria assumido a defesa de um funcionário do condomínio a respeito de um fato que não teria sido presenciado pela querelante. Nestas circunstâncias, resta evidente a ausência de dolo específico da querelada no sentido de caluniar a querelada.” 5. *Autoria e materialidade dos delitos incontroversas, inclusive pela confissão da parte ré. Reconhecimento de concurso material, com pena fixada no mínimo legal e substituída por restritiva de direitos.* 6. *Na situação dos autos, considerando que os delitos foram cometidos por meios eletrônicos, que facilitam a divulgação, correto o reconhecimento de causa de aumento de pena previsto no art. 141, III, do Código Penal.* 7. Dispõe a Súmula 231 do STJ que “a incidência da circunstância atenuante não pode conduzir à redução da pena abaixo do mínimo legal”. 8. No caso dos autos, correta a dosimetria da pena, que a fixou no mínimo legal, tendo reconhecido

todas as circunstanciais cabíveis, inclusive a confissão, cuja correlata diminuição de pena restou prejudicada pela observação da Súmula indicada, pois a fixação da condenação foi realizada no patamar mínimo legalmente previsto. 9. RECURSO CONHECIDO E IMPROVIDO. 10. Sentença mantida por seus próprios fundamentos, com Súmula de julgamento servindo de Acórdão, na forma do artigo 82, § 5º, da Lei nº 9.099/95. 11. Condeno a recorrente ao pagamento das custas e dos honorários advocatícios, sendo estes arbitrados em R\$ 1.000,00. (TJ-DF 20161610062213 DF 0006221-23.2016.8.07.0016, Relator: ASIEL HENRIQUE DE SOUSA, Data de Julgamento: 30/10/2018, 3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais, Data de Publicação: Publicado no DJE : 06/11/2018 . Pág.: 568/571)

As condutas tipificadas como crimes contra a honra (calúnia, difamação e injúria) são crimes de menor potencial ofensivo, processados e julgados mediante representação da vítima. Caso ocorra algumas das condutas elencadas neste capítulo, o síndico deverá se dirigir para a delegacia, e prestar queixa, reunindo o maior número de provas possíveis, e apresenta-los ao delegado de polícia.

9.3 CONTRAÇÃO PENAL – TUMULTO EM ASSEMBLEIA

O legislador buscou diferenciar, conforme se extrai do Decreto-Lei nº 3.914/1941 conhecido entre nós como sendo a Lei de introdução do Código Penal, o crime da contração.

Segundo o texto do Decreto, considera-se crime aquela infração penal que a lei comina pena de reclusão ou detenção, isoladamente ou cumulativamente com a pena de multa; e, por sua vez, a contração penal como sendo infração que a lei comina isoladamente pena de prisão simples ou multa ou ambas alternativa ou cumulativamente:

Art 1º do Decreto-Lei nº 3.914/1941: *Considera-se crime a infração penal que a lei comina pena de reclusão ou de detenção, quer isoladamente, quer alternativa ou cumulativamente com a pena de multa; contração, a infração penal a que a lei comina, isoladamente, pena de prisão simples ou de multa, ou ambas, alternativa ou cumulativamente.*

A principal diferença entre o crime e a contração consiste na execução da pena; enquanto o crime, a depender da gravidade da conduta, poderá ser determinado o seu cumprimento em regime fechado, semi-aberto ou aberto.

Já a contravenção determina a pena de prisão simples, a ser cumprida sem o rigor penitenciário, em estabelecimento especial, consoante Art. 6º do Decreto-Lei nº 3.688/1941:

Art. 6º do Decreto-Lei nº 3.688/1941: *A pena de prisão simples deve ser cumprida, sem rigor penitenciário, em estabelecimento especial ou seção especial de prisão comum, em regime semi-aberto ou aberto.* (Redação dada pela Lei nº 6.416, de 24.5.1977)

§ 1º O condenado a pena de prisão simples fica sempre separado dos condenados a pena de reclusão ou de detenção.

Buscando preservar a tranquilidade e a ordem nos atos solenes, a Lei de Contravenções Penais prevê como contravenção penal a conduta daquele que provocar tumulto ou portar-se de modo inconveniente ou desrespeitoso. Vejamos:

Art. 40 do Decreto-Lei nº 3.688/1941: *Provocar tumulto ou portar-se de modo inconveniente ou desrespeitoso, em solenidade ou ato oficial, em assembleia ou espetáculo público, se o fato não constitui infração penal mais grave;*

Pena – prisão simples, de quinze dias a seis meses, ou multa, de duzentos mil réis a dois contos de réis.

Ao longo desta obra, tivemos a oportunidade de explanar que a assembleia condominial, sem sombra de dúvidas, se constituiu como um ato solene, por ter forma prevista na Lei, e rito próprio previsto na Convenção.

Tumulto corresponde a desordem, briga, desrespeito aos rito e aos atos solenes em assembleia do condomínio; não há um conceito legal do que seja tumulto, devendo ser analisado de acordo com o caso concreto.

A contravenção é considerada de menor potencial ofensivo, sujeito ao rito dos juizados especiais, consoante previsto no Art. 61 da Lei 9.099/95.

9.4 ALTERAR DOCUMENTO PARTICULAR

Situado no título X do Código Penal, que trata dos crimes contra a fé pública, a conduta típica prevista no Art. 298 protege a confiança depositada nos documentos particulares, de modo que, o seu conteúdo corresponda a um acontecimento ou discussão que ocorreu na prática.

Em condomínios, das discussões realizadas em assembleia geram direitos e obrigações entre os condôminos; tutelar a veracidade destas informações corresponde tutelar a crença dos condôminos.

Falsificação de documento particular

Art. 298 do CP.: - Falsificar, no todo ou em parte, documento particular ou alterar documento particular verdadeiro:

Pena - reclusão, de um a cinco anos, e multa.

A ata da assembleia, deverá mencionar os detalhes e fatos verificados em assembleia, consonante leciona a doutrina:

Em geral, a ata deve mencionar, com precisão e detalhes, todos os fatos verificados na assembleia geral, como retrato fiel das discussões, votações, declarações de voto, dissidências e protestos feitos oralmente pelos presentes. Essa forma complexa, contudo, pode implicar demora na conclusão e conferência do texto, além de gerar potenciais conflitos relativamente aos termos empregados. Para agilidade dos trabalhos e preservação de todos os interesses envolvidos, admite a lei seja a ata lavrada na forma sumária (art. 130, § 1º). Nesse caso, contudo, os documentos, propostas, declarações de voto, dissidências ou protestos apresentados por escrito, na assembleia, devem ser numerados e autenticados pela mesa (e por qualquer acionista que o solicitar) e ficarão arquivados na companhia. Além disso, se o acionista interessado pedir, a mesa deve autenticar a cópia do instrumento apresentado, para prova do respectivo protocolamento. Da ata, então, constará apenas a notícia genérica de tais ocorrências, identificando-se nela o número do instrumento correspondente.²⁸⁰

O elemento subjetivo da conduta, exige o dolo, independentemente da finalidade específica, e independe de o Sujeito Ativo ter obtido vantagem com a alteração do documento.



10. MULTIPROPRIEDADE – UMA NOVA MODALIDADE DE CONDOMÍNIO

O Direito se manifesta em todas as regiões do mundo e em variados grupos sociais, não importando qual seja. A evolução nesta área é constante e necessária para humanidade, ditando regras e deveres para paz social, segurança.

Uma dessas evoluções no direito brasileiro, é o condomínio de multipropriedade, tema recorrente que vem sendo abordado pela doutrina, costumes e jurisprudências, em razão da ausência de legislação específica. Um assunto de suma importância para o Direito Civil, especialmente o direito de propriedade, o qual é previsto na Constituição Federal.

O conceito de multipropriedade se dá pela caracterização de uma relação jurídica de várias pessoas sendo proprietários de um único bem, os quais, pelo contrato determinam a utilização exclusiva de cada um por certo tempo, no decorrer do ano. Para esclarecer melhor citamos um exemplo: vamos supor que 05 amigos se unem a compram uma casa em um condomínio fechado, estes amigos estabelecem entre eles uma relação jurídica de multipropriedade, determinando também qual será o período em que cada um poderá ter sua utilização exclusiva.

Para o autor Melhim Namem Chalhub o conceito é

“caracteriza-se a multipropriedade pela atribuição da titularidade de certo bem a uma pluralidade de sujeitos para que dele tirem proveito alternadamente, em períodos determinados, como define Gustavo Tepedino: a relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, repartida em unidades fixas de tempo, de modo que diversos titulares possam, cada qual a seu turno, utilizar-se da coisa com exclusividade e de maneira perpétua”.

Assim, pelo contrato é determinado a administração do bem, pagamento das despesas da unidade, possibilidade de alienação da fração, entre outros assuntos relevantes.

O tema em questão é bastante comum nos condomínios de resort, veraneio de praia, onde há várias casas para fruição e uma área comum pertencente a todos os condôminos, com piscinas, espaços arborizados.

Voltando ao assunto central do presente artigo, é relevante citar o enunciado nº 89 do Conselho da Justiça Federal, o qual descreve: *“O disposto nos arts. 1.331 a 1.358 do novo Código Civil aplica-se, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como loteamentos fechados, multipropriedade imobiliária e clubes de campo”.*

Bem como o seguinte julgado proferido pelo Superior Tribunal de Justiça, RESP 1546165 / SP 2014/0308206-1:

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu, por maioria, que a **multipropriedade imobiliária tem natureza jurídica de direito real** e, no caso de penhora do imóvel objeto de compartilhamento (time-sharing), o coproprietário pode se valer de embargos de terceiro para proteger sua fração ideal.

Com esse entendimento, a turma reformou decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) que havia admitido a penhora de uma casa no condomínio Praia das Caravelas, no município de Búzios (RJ). O imóvel, registrado em nome de uma incorporadora – executada em ação judicial –, é dividido em 52 cotas de propriedade no sistema time-sharing, as quais dão a seus titulares o direito de utilização em semanas específicas.

Após a penhora, uma das coproprietárias, titular de 2/52 do imóvel, interpôs embargos de terceiro para que fosse afastada a constrição judicial de sua fração.

O TJSP negou o pedido sob o fundamento de que a cessão de direi-

tos referente aos 2/52 da casa não corresponderia a direito real de propriedade, mas a direito obrigacional, “uma vez que o imóvel foi registrado em nome da devedora, que figurou como centralizadora do contrato e organizadora da utilização periódica do bem”.

Para o tribunal paulista, no caso de multipropriedade, nada impede a penhora da totalidade do imóvel que consta no registro imobiliário em nome da devedora, a qual seria sua efetiva proprietária.

Direito pessoal

No STJ, o relator do recurso da coproprietária, ministro Villas Bôas Cueva, reconheceu que o regime da multipropriedade apresenta características de direito real e de direito obrigacional, o que dificulta seu enquadramento em uma das categorias.

O relator, no entanto, ao ponderar que o ordenamento jurídico brasileiro adota o princípio de que os direitos reais são apenas aqueles previstos expressamente em lei, votou no sentido de que o contrato de time-sharing “não garante direito real, mas mero direito pessoal”, razão pela qual considerou possível a penhora do imóvel sobre o qual incide a multipropriedade, como decidiu o TJSP.

O ministro João Otávio de Noronha apresentou entendimento divergente e foi acompanhado pela maioria da turma. Segundo ele, a natureza jurídica da multipropriedade imobiliária – “que detém as faculdades de uso, gozo e disposição sobre fração ideal do bem, ainda que objeto de compartilhamento pelos multiproprietários de espaço e turnos fixos de tempo” – é mais compatível com a de um direito real.

Além disso, assinalou o ministro, o Código Civil não traz nenhuma vedação nem faz qualquer referência à inviabilidade de se consagrarem novos direitos reais.

“A questão sobre ser possível ou não a criação de novo instituto de direitos reais – levando-se em conta a tipicidade e o sistema de numerus clausus (rol taxativo) –, em circunstâncias como a dos autos, nas quais se verifica a superação da legislação em vigor pelos fatos sociais, não pode inibir o julgador de, adequando sua interpretação a recentes e mutantes relações jurídicas, prestar a requerida tutela jurisdicional a que a parte interessada faz jus”, disse Noronha.

Nesse ínterim, preocupados com as mudanças, os legisladores tanto

da Câmara dos Deputados como do Senado Federal criaram projetos de lei para regulamentarem sobre o condomínio de multipropriedade, dar ensejo a segurança jurídica sobre o tema.

Foi editada a Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018, que foi publicada no Diário Oficial em 21 de dezembro de 2018, o qual descreve sobre as disposições gerais, instituição, direitos e obrigações, entre outros.

Art. 1.358-B do CC.: *A multipropriedade rege-se-á pelo disposto neste Capítulo e, de forma supletiva e subsidiária, pelas demais disposições deste Código e pelas disposições das Leis nºs 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor).*

Art. 1.358-C do CC.: *Multipropriedade é o regime de condomínio em que cada um dos proprietários de um mesmo imóvel é titular de uma fração de tempo, à qual corresponde a faculdade de uso e gozo, com exclusividade, da totalidade do imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada.*

Parágrafo único. *A multipropriedade não se extinguirá automaticamente se todas as frações de tempo forem do mesmo multiproprietário.*

Neste artigo acima, chama-se atenção que poderá ser instituído este regime no condômino edilício, o qual poderá se dividir em algumas partes de multipropriedade ou não

Caso seja adotado, deverá necessariamente ser ter um administrador profissional. O administrador será mandatário legal de todos os multiproprietários exclusivamente para os atos de gestão ordinária da multipropriedade em relação ao imóvel e respectivos equipamentos e mobiliários, sua manutenção, conservação, melhorias e reformas.

Para ter essa possibilidade de regime a convenção do condomínio deverá dispor sobre tal, entretanto, a Lei do senado não dispõe sobre o quórum para aprovação, quem descreve o quórum é a Lei que tramita na Câmara dos Deputados, prevendo a deliberação da maioria absoluta dos condôminos, ou seja, 50 + 1 do total de proprietários.

Nota-se que o condomínio edilício terá a prerrogativa adjudicar para si a fração da propriedade daquele condômino inadimplente. Mas há uma grande questão, que pode ser prejudicial, com quantas cotas condominiais o condomínio poderá tomar esta atitude? Ou, com base no direito de propriedade previsto na Constituição, esse não seria um meio mais forçoso de expropriar a fração? Apesar das cotas condominiais serem exceções à im-

penhorabilidade, acreditamos que este conceito tem que ser revisto, pois, há outros meios de cobrar a inadimplência sem tirar o direito de propriedade.

Outra questão é a proibição de utilizar o imóvel até a integral quitação da dívida. Este é um problema também, pois, esta proibição é muito severa, podendo ferir a honra subjetiva do indivíduo, como também poderia caracterizar cobrança vexatória.

Além do mais, o condomínio edilício deverá ter o controle, com ajuda do administrador, do pagamento, do cumprimento das normas internas, de todos aqueles condôminos que têm fração na unidade. Teria que ter uma gestão eficiente nesses cuidados.

De acordo com o projeto, o regimento interno deverá constar também as condições e regras para uso das áreas comuns, a indicação do número máximo de pessoas que podem se alojar por imóvel a cada fração de tempo, – a indicação dos dias e horas de início e término de cada fração de tempo, entre várias outras.

Nestas regras que citamos, o condomínio edilício de regime multipropriedade parcial, deverá adotar um regimento interno especial para estes condôminos que adotam o regime.

Este é um pequeno reflexo da evolução do Direito, especialmente no direito de propriedade e seu impacto no condomínio, o Projeto de Lei ainda é novo para mais aprofundamentos, o qual visa garantir sobre tudo uma segurança jurídica para o condomínio de multipropriedade, mas além de tudo o tema ainda precisa ser abordado/estudado visando o impacto que poderá trazer nos condomínios edilícios.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABELHA, André. A nova lei 13.465/2017 (Parte I): o condomínio de lotes e o reconhecimento de um filho bastardo. Disponível em: <http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI263420,-81042-A+nova+lei+134652017+Parte+I+o+condominio+de+lotes+e+o+reconhecimento>. Acesso em 07.11.2018

ABELHA, André. A nova lei 13.465/2017 (Parte V): O condomínio urbano simples (mente absurdo) <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI263359,81042-Nova+lei+1346517+Parte+V+O+condominio+urbano+simplesmente+absurdo> (acesso em 07.11.2018)

AGHIARIAN, Hércules. Curso de Direito Imobiliário. 9ª edição, rev. ampl. atual. 2010. ed. Lumen Juris. Rio de Janeiro. p. 10

AVVAD, Pedro Elias. Condomínio em edificações. 3ª ed., rev. e atual. Rio de Janeiro. Forense. 2017.

BARROS, Ayrton. Bombas em um condomínio, cuidados no uso e operação. Disponível em <https://www.condominioemordem.com.br/bomba/>. Acesso em 14.11.2018.

BELO, Emília. ACCIOLY, Rafael. Lei 13.465/2017 inova e possibilita criação de condomínio de lotes. Disponível em <https://www.conjur.com.br/2017-ago-02/opinioao-lei-134652017-possibilita-criacao-condominio-lotes> (acesso em 07.11.2018).

BITENCOURT, Cezar Roberto. Tratado de direito penal – parte especial. Volume 3. 6. ed. rev. atual. e ampl. – São Paulo : Saraiva, 2010.

BITENCOURT, Cezar Roberto. **Tratado de direito penal 2** - parte especial. Dos crimes contra a pessoa. 10. ed. rev. atual. e ampl. – São Paulo : Saraiva, 2010.

BITTAR FILHO, Carlos Alberto. Do dano moral coletivo no atual contexto jurídico brasileiro. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 10, n. 559, 17 jan. 2005. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/6183>>. Acesso em: 5 nov. 2018.

BUENO, Cassio Scarpinella. Novo Código de Processo Civil Anotado, p. 483. Apud. FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil: Direitos Reais (vol. 5). 15. ed. rev., ampl. e atual.- Salvador: Ed. JusPodivm, 2017.

CABRAL, Carlos Alexandre. Manual de direito do trabalho para condomínios. 3. ed. São Paulo. LTr. 2018.

CHALHUB, Melhim Namem. Incorporação imobiliária. 4º ed., rev., atual. e ampl. São Paulo. Ed. 2017

COELHO, Fábio Ulhoa. Curso de direito comercial. volume 2: direito de empresa. 17. ed. São Paulo. Saraiva, 2013.

DELGADO, Mauricio Godinho. Curso de direito do trabalho. 16. ed. rev. e ampl. – São Paulo: LTr, 2017.

DIDIER JR., Fredie. Curso de direito processual civil: introdução ao direito processual civil, parte geral e processo de conhecimento. 19. ed. ·Salvador: Ed. Jus Podivm, 2017.

DINIZ, Maria Helena. Código Civil Anotado. 15. Ed. rev. e atual. São Paulo. Saraiva. 2010.

DINIZ, Maria Helena. Manual de Direito Civil. 2. Ed. São Paulo. Saraiva. 2018.

DONIZETTI, Elpídio Curso didático de direito processual civil – 19. ed. rev., atual. e reformulada conforme o Novo CPC – Lei 13.105, de 16 de março de 2015. – São Paulo: Atlas, 2016.

DUSEK, Val. Filosofia da Tecnologia.

FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil: Direitos Reais (vol. 5). 15. ed. rev., ampl. e atual.- Salvador: Ed. JusPodivm, 2017.

FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil: parte geral e LINDB. Cristiano Chaves de Farias,. 15. ed. rev., ampl. e atual.- Salvador: Ed. JusPodivm, 2017.

FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. NETTO, Peixoto Braga. Curso de direito civil: responsabilidade civil (vol. 03). - 4. ed. rev. e atual.- Salvador: Ed. JusPodivm, 2017.

GOMES, Fábio Barletta. GOMES, Daniele Barletta. Gestão condominial eficiente: um guia completo para que o síndico possa administrar o condomínio de forma eficaz – aspectos legais e práticos. Rio de Janeiro. Lumen Juris. 2018.

GOMES, Luiz Roldão de Freitas. Do Uso Anormal da Propriedade no Novo Código Civil. Revista da EMERJ, v. 6, n. 21, 2003.

HANADA, Fábio. Condomínio edilício: questões relevantes a (difícil) convivência condominial. 1 ed. São Paulo. Leud. 2014.

LOFRANO, Larissa. Prevenção e combate de incêndios no condomínio. Disponível em <http://blog.townsq.com.br/prevencao-e-combate-de-incendios-no-condominio/>. Acesso em 07.11.2018

MARTINS, Leonardo. Comentário ao artigo 5º, inciso XIII. In: CANOTILHO, J. J. Gomes; MENDES, Gilmar F.; SARLET, Ingo W.; STRECK, Lenio L. (Coords.). Comentários à Constituição do Brasil. São Paulo:Saraiva/Almedina, 2013.

MEIRELLES, Hely Lopes. Direito de Construir. 9ª ed.

MELLO, Cleyson de Moraes. Direito civil: direito das coisas. Rio de Janeiro: Maria Augusta Delgado, 2017.

MENDES, Gilmar Ferreira. BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. Curso de direito constitucional – 12. ed. rev. e atual. – São Paulo: Saraiva, 2017.

NETO, José Adriano Marrey. Morador pode exercer profissão em condomínio. Disponível em <https://www.conjur.com.br/2011-mar-24/exercicio-atividade-profissional-nao-proibido-condominio> (acesso em 14.11.2018)

NEVES, Daniel Amorim Assumpção. Novo Código de Processo Civil Comentado. 2. ed. rev. e atual. - Salvador: Ed. JusPodivm, 2017

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Novidades da Lei nº 13.465/2017: o condomínio de lotes,

o condomínio urbano simples e o loteamento de acesso controlado. Disponível em <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/478658357/novidades-da-lei-n-13465-2017-o-condominio-de-lotes-o-condominio-urbano-simples-e-o-loteamento-de-acesso-controlado> (acesso em 07.11.2018).

OLIVEIRA, Ronaldo Sá. Elevadores demandam cuidados e atenção as manutenções. disponível em <https://www.condominioemordem.com.br/elevadores/>. Acesso em 14.11.2018

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Condomínio e Incorporações: 11. ed. rev., atual. e ampli. segundo a legislação vigente – Rio de Janeiro: Forense, 2017.

PRADO, Luiz Régis, Curso de Direito Penal Brasileiro. Volume II. 11ª ed. Revista dos Tribunais. 2012.

RIZZARDO, Arnaldo. Condomínio edilício e incorporação imobiliária. 6. Ed. rev. atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2018.

ROLIM, Luiz Antonio. Instituições de direito romano. 3. ed. rev. São Paulo: editora Revista dos Tribunais, 2008.

SANTOS, Lourdes Helena Rocha dos. CASTRO, Fabio Caprio Leite de. A evolução histórica e os novos horizontes da incorporação imobiliária e do condomínio edilício no direito brasileiro. Revista Síntese Direito Imobiliário. Edição 29 – Set/Out 2015. Páginas 73 a 102. Disponível em <https://sindicolegal.com/a-evolucao-historica-e-os-novos-horizontes-da-incorporacao-imobiliaria-e-do-condominio-edificio-no-direito-brasileiro/> acesso em 07.11.18.

SARLET. Ingo Wolfgang. Eficácia dos direitos fundamentais: uma teoria geral dos direitos fundamentais na perspectiva constitucional. Porto Alegre: Livraria do advogado, 2009.

SARTORELLI, Rentato Sandreschi. A exclusão do condômino nocivo perante a legislação de condomínio. In: CASCONI, Franscisco Antonio; AMORIM, José Roberto Neves (Org.). Condomínio Edilício: Aspectos Relevantes. Aplicação do Novo Código Civil. São Paulo: Método, 2006, p. 228; e MORAN, Maria Regina Pagetti. Exclusão do condômino nocivo nos condomínios em edifícios: teoria, prática e jurisprudência. Leme: LED Editora de Direito, 1996

SCAVONE Junior, Luiz Antonio, 1966– Manual de arbitragem. 5. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2014.

SCHREIBER, Anderson. Manual de Direito Civil Contemporâneo. São Paulo. Saraiva Educação. 2018.

SCHWARTZ, Rosely Benevides. Como organizar o trabalho de sua equipe de colaboradores em seu condomínio. Disponível em: <http://www.direcionalcondominios.com.br/sindicos/materias/item/1567-como-organizar-o-trabalho-de-sua-equipe-de-colaboradores-em-seu-condominio.html>. Acesso em 07.11.2018.

STOCO, Rui. Tratado de responsabilidade civil: doutrina e jurisprudência. 10. ed. rev., atual. e reform. com acréscimos de acórdãos do STF e STJ. São Paulo. Editora Revistas dos Tribunais, 2014.

TARTUCE, Flávio. Manual de direito civil: volume único. 7. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de

Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2017.

TARTUCE, Flávio. Manual de responsabilidade civil: volume único – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2018.

VENOSA, Sílvio de Salvo Direito civil: reais. 17. ed. – São Paulo: Atlas, 2017. (Coleção Direito Civil; 4).

VENOSA, Sílvio. O Condomínio Edifício no Novo Código Civil. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI912,101048-O+condominio+edilicio+no+novo+Codigo+Civil>>. Acesso em: 14.11.2018.

SOUZA, Mírian dos Reis Ferraz de. O princípio da proporcionalidade. Conteúdo Jurídico, Brasília-DF: 15 abr. 2015. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/?artigos&ver=2.53218&seo=1>>. Acesso em: 14.11.2018.

(Footnotes)

1 NUCCI, Guilherme de Souza. Curso de Direito Penal: parte especial. arts. 121 a 212 do Código Penal – Rio de Janeiro: Forense, 2017. p. 241.

2 Idem. p. 249

3 Ibidem. p. 255

ISBN 978-85-93760-07-5



9 788593 760075