



## CONDOMÍNIOS

### NOTAS INTRODUTÓRIAS

O Código Civil dedica diversos artigos ao tratamento jurídico do condomínio. Em seu Capítulo VI (Condomínio Geral), trata do Condomínio Voluntário e do Necessário, e, no Capítulo VII, cuida do Condomínio Edifício.

Ter-se-á condomínio quando a mesma coisa pertencer a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito idealmente sobre o todo e cada uma de suas partes. Cada consorte é dono da coisa toda, delimitado pelos iguais direitos dos demais condôminos, na medida de suas cotas.

### CLASSIFICAÇÃO:

#### 1) QUANTO À ORIGEM

##### 1.1) CONDOMÍNIO VOLUNTÁRIO/CONVENCIONAL

Quando resultar de acordo de vontade dos consortes.

Segundo MARIA HELENA DINIZ, no condomínio, “concede-se a cada consorte uma quota ideal qualitativamente igual da coisa e não uma parcela material desta; por conseguinte, todos os condôminos têm direitos qualitativamente iguais sobre a totalidade do bem, sofrendo limitação na proporção quantitativa em que concorre com os outros companheiros na titularidade sobre o conjunto”.

A sua administração é regulada pelos arts. 1.323 a 1324, CC.

**Art. 1.323.** Deliberando a maioria sobre a administração da coisa comum, escolherá o administrador, que poderá ser estranho ao condomínio; resolvendo alugá-la, preferir-se-á, em condições iguais, o condômino ao que não o é”.

**Art. 1.324.** O condômino que administrar sem oposição dos outros presume-se representante comum.

**Art. 1.325.** A maioria será calculada pelo valor dos quinhões. § 1º As deliberações serão obrigatórias, sendo tomadas por maioria absoluta. § 2º Não sendo possível alcançar maioria absoluta, decidirá o juiz, a requerimento de qualquer condômino, ouvidos os outros. § 3º Havendo dúvida quanto ao valor do quinhão, será este avaliado judicialmente.

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

**OBS:** os poderes conferidos ao administrador são de simples administração, não pode praticar atos que exijam poderes específicos.



São direitos e deveres dos condôminos (arts. 1.314 a 1.322):

**a)** 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 — note-se que tais poderes são iminentes ao próprio direito de propriedade;

**b)** nenhum dos condôminos pode alterar a destinação da coisa comum, nem dar posse, uso ou gozo dela a estranhos, sem o consenso dos outros — ora, se se trata de uma propriedade conjunta, a regra se justifica para que a vontade de um não prevaleça arbitrariamente sobre a dos outros;

**c)** 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, presumindo-se iguais as partes ideais dos condôminos — admite-se que uma “associação”, pessoa jurídica de direito privado, seja criada para administrar a coisa comum;

**d)** pode o condômino eximir-se do pagamento das despesas e dívidas, renunciando à parte ideal — em tal hipótese, uma vez operada a renúncia —, que, como vimos, é forma de extinção da propriedade — o codificador consagrou, ainda, duas regras supletivas: “se os demais condôminos assumem as despesas e as dívidas, a renúncia lhes aproveita, adquirindo a parte ideal de quem renunciou, na proporção dos pagamentos que fizerem”, por outro lado, “se não há condômino que faça os pagamentos, a coisa comum será dividida”;

**e)** quando a dívida houver sido contraída por todos os condôminos, sem se discriminar a parte de cada um na obrigação, nem se estipular solidariedade, entende-se que cada qual se obrigou proporcionalmente ao seu quinhão na coisa comum — esta norma cria uma regra de compartilhamento de responsabilidade, sem afastar a norma fundamental constante no art. 265 do Código Civil, segundo a qual a solidariedade não se presume;

**f)** as dívidas contraídas por um dos condôminos em proveito da comunhão, e durante ela, obrigam o contratante; mas terá este ação regressiva contra os demais — visando a evitar o enriquecimento sem causa dos demais condôminos ou comunheiros, aquele que se obrigou perante terceiro (credor) terá ação regressiva contra os demais;

**g)** cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa e pelo dano que lhe causou — na mesma linha, a presente regra visa a evitar que um dos condôminos se beneficie ou se prejudique às custas dos demais. Especialmente no caso da percepção dos frutos, poderá ser ajustado, com amparo no princípio da autonomia privada, que haja condômino com mais direitos do que outros;

**h)** a todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão.



## **1.2) CONDOMÍNIO NECESSÁRIO (FORÇADO OU LEGAL)**

Quando derivar de imposição de lei (condomínio em paredes, cercas, muros e vales)

(arts. 1.327 a 1.330, CC).

Trata-se de uma modalidade forçada ou compulsória de compartilhamento da propriedade, que tem por objeto a meação de paredes, cercas, muros e valas, aos quais se aplicam as normas dos arts. 1.297 e 1.298 e 1.304 a 1.307, todos do Código Civil. Nessa linha, o proprietário que tiver direito de delimitar um imóvel com paredes, cercas, muros, valas ou valados, tê-lo-á igualmente a adquirir meação na parede, muro, valado ou cerca do vizinho, embolsando-lhe metade do que atualmente valer a obra e o terreno por ela ocupado (art. 1.297,CC).

Para evitar o prolongamento de um eventual litígio, não convindo os dois no preço da obra, será este arbitrado por peritos, a expensas de ambos os confinantes (art. 1.329,CC).

Dispõe, ainda, o art. 1.330,CC que, qualquer que seja o valor da meação, enquanto aquele que pretender a divisão não o pagar ou depositar, nenhum uso poderá fazer na parede, muro, vala, cerca ou qualquer outra obra divisória.

Complementa, ainda, MARIA HELENA DINIZ que, “com base nos arts. 1.307 e 1.314, tem-se entendido que o condômino de muro divisório pode alteá-lo como quiser, sem anuência do outro consorte ou até contra a vontade deste, mesmo se for necessário reconstruí-lo para suportar o alheamento, arcando com todas as despesas, inclusive de conservação. Arcará com metade das despesas, se o vizinho vier a adquirir a meação também na parte aumentada”.

## **1.3) INCIDENTE OU EVENTUAL**

Quando vier à lume em razão de causas alheias à vontade dos condôminos. No caso da herança, por exemplo, enquanto não ultimada a partilha, todos os herdeiros são considerados, por força de lei, titulares de uma fração ideal do monte-mor

## **2) QUANTO AO OBJETO**

### **2.1) UNIVERSAL**

Se compreender a totalidade do bem, inclusive frutos e rendimentos.

Ex: Comunhão hereditária

### **2.2) PARTICULAR**

Se restringir-se a determinadas coisas ou efeitos, ficando livres os demais

Ex: muro divisório

## **3) QUANTO À NECESSIDADE**

### **3.1) ORDINÁRIO OU TRANSITÓRIO**

Se puder cessar a qualquer tempo pela vontade das partes



### **3.2) PERMANENTE**

Quando não pode extinguir-se em razão de lei ou de sua natureza indivisível (condomínio forçado)

## **4) CONDOMÍNIOS ESPECIAIS**

### **4.1) CONDOMÍNIO EDILÍCIO**

Caracteriza-se, juridicamente, pela justaposição de propriedades distintas e exclusivas ao lado do condomínio de partes do edifício forçosamente comuns.

Sua instituição pode se dar:

**a)** Por destinação do proprietário do edifício, mediante escritura pública, sendo que a venda das unidade autônomas pode ser realizada antes ou depois de concluída a obra;

**b)** Por incorporação imobiliária, que é o negócio jurídico que tem o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial de edificações compostas de unidades autônomas,

**c)** Por testamento, em que se recebe, por herança, um prédio que deverá ter essa configuração,

**d)** Por constituição do regime por vários herdeiros,

**e)** Por arrematação em hasta pública, doação, compra de frações em edifícios,

**f)** Por ação judicial em ação de divisão.

O condomínio edilício refere-se exclusivamente aos imóveis onde coexistem partes comuns e partes exclusivas, por exemplo: num edifício residencial, o apartamento é propriedade exclusiva e partes como elevadores, piscinas, portaria etc., são partes comuns, sendo que cada condômino é dono de seu apartamento mais uma fração ideal nas partes comuns.

Nessa linha, dispõe o Código Civil:

**“Art. 1.331.** 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 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”.

Institui-se o condomínio edilício, segundo o art. 1.332, por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

- a) a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;
- b) a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;
- c) o fim a que as unidades se destinam.

Sua constituição se dá pela convenção do condomínio, que se constitui no “estatuto coletivo que regula o interesse das partes, havendo um típico negócio jurídico decorrente do exercício da autonomia privada”. (FLÁVIO TARTUCE)

Cuida-se, pois, de um ato normativo estruturante de grande relevância.

**Art. 1.333, 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, 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 quorum 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.

São direitos do condômino:

- a) usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;
- b) usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;



c) votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

São deveres do condômino:

- a) contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;
- b) não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
- c) não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;
- d) 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.

#### **4.2) MULTIPROPRIEDADE OU TIME SHARING**

“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”.

Segundo Maria Helena Diniz, “é uma espécie condominial relativa aos locais de lazer, pela qual há um aproveitamento econômico de bem imóvel (casa, chalé, apartamento), repartido, como ensina GUSTAVO TEPEDINO, em unidades fixas de tempo, assegurando a cada cotitular o seu uso exclusivo e perpétuo durante certo período anual (mensal, quinzenal ou semanal). Possibilita o uso de imóvel (casa, apartamento, flat, chalé) em certos períodos ou temporadas, variando o preço conforme o tempo de sua utilização e temporada (baixa, média ou alta). Trata-se de uma multipropriedade periódica, muito útil para desenvolvimento de turismo em hotéis, clubes e em navios”.

A Lei 13.777, de 20 de dezembro de 2018, alterou as Leis nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei dos Registros Públicos), para dispor sobre o regime jurídico da multipropriedade e seu registro.

#### **Referências bibliográficas:**

BRASIL. **Código Civil: Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002.** Brasília: Câmara dos Deputados, 2002.

BRASIL, **Lei 13.777, de 20 de dezembro de 2018.** Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/Lei/L13777.htm)>

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro, volume 4: direitos das coisas.** 25ed. São Paulo : Saraiva, 2012.

GAGLIANO, Pablo Stolze. PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Manual de direito civil;** volume único. São Paulo : Saraiva, 2017.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro - Direito das Coisas.** Volume V. São Paulo : Saraiva, 2012.