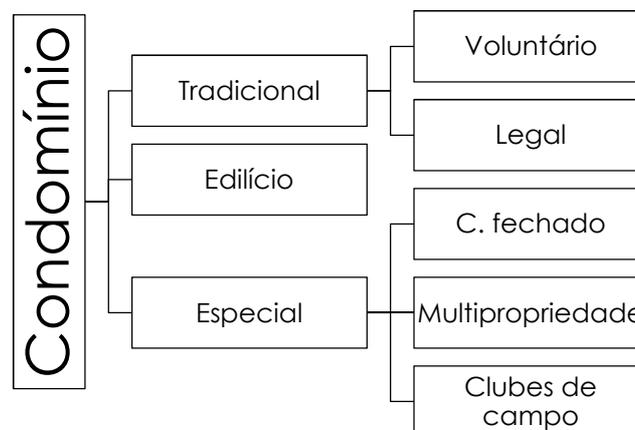




CONCEITO

- “O condomínio é uma propriedade limitada pela pluralidade de sujeitos” (BEVILAQUA, Clóvis. *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil Commentado*, v. III, 6ª ed., Rio de Janeiro, Francisco Alves, 1942, p. 173).

ESPÉCIES



Prof. Cristiano de Sousa Zanetti cszanetti@usp.br

CONDOMÍNIO TRADICIONAL

Voluntário e legal

CONDOMÍNIO VOLUNTÁRIO

Coisa comum

- Copropriedade
 - R. internas: restrição funcional e restrição quantitativa
- R. externas: tutela da propriedade e da posse

Fração ideal

- Propriedade exclusiva
- Liberdade para alienar e gravar
- Respeito ao direito de preferência de eficácia real, se a coisa for indivisível

CÓDIGO CIVIL PORTUGUÊS (1966)

Art. 1.403

- Os direitos dos consortes ou comproprietários sobre a coisa comum são qualitativamente iguais, embora possam ser quantitativamente diferentes [...].

Art. 1.405

- Os comproprietários [...] participam nas vantagens e encargos da coisa em proporção das suas quotas.

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti cszanetti@usp.br

EXTINÇÃO

“O condomínio ou compropriedade é a forma anormal da propriedade [...]” (BEVILAQUA, Clóvis. *Ob. cit.*, p. 172).

Coisa
divisível

Divisão

Coisa
indivisível

Alienação
forçada

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti cszanetti@usp.br

CONDOMÍNIO LEGAL

Objeto

- Paredes, cercas, muros ou valas

Titularidade

- Direito de adquirir a meação

Intervenção

- Condicionada ao pagamento

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti cszanetti@usp.br

CONDOMÍNIO EDILÍCIO

CATEGORIAS DE BASE

	Terreno <ul style="list-style-type: none">• copropriedade
	Partes comuns <ul style="list-style-type: none">• copropriedade
	Unidade autônoma <ul style="list-style-type: none">• propriedade exclusiva

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti cszanetti@usp.br

ESTRUTURA DE BASE

Negócios jurídicos <ul style="list-style-type: none"><li style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px;">Instituição<li style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px;">Convenção<li style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px;">Regimento interno	Organização <ul style="list-style-type: none"><li style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px;">Assembleia Geral<li style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px;">Conselho fiscal<li style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px;">Síndico
---	---

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti cszanetti@usp.br

STJ

- Súmula 260 (2001) – A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos.

CONDÔMINO

Direitos

Usar, fruir e dispor da unidade autônoma

Usar as partes comuns

Votar em assembleia

Deveres

Pagamento das despesas

Preservação da fachada

Regularidade do uso

SANÇÕES

Inadimplência

- Multa moratória de até 2%

Inobservância dos demais deveres

- Multa de até 5 vezes o valor da contribuição mensal

Reiterada inobservância dos demais deveres

- Multa de até 5 vezes o valor da contribuição mensal

Reiterado comportamento antissocial

- Multa de até 10 vezes o valor da contribuição mensal

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti cszanetti@usp.br

ENUNCIADO CEJ

- 92 (2002) – 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.

PERSONALIDADE

CPC

- Art. 75. Serão representados em juízo, ativa e passivamente: [...]
- XI - o condomínio, pelo administrador ou síndico.

Enunciado CEJ

- 246 (2004) – Art. 1.331: Deve ser reconhecida personalidade jurídica ao condomínio edilício.

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti cszanetti@usp.br

MENEZES LEITÃO

- “A teoria do condomínio como pessoa colectiva é criticável em virtude de o condomínio não ter património próprio, integrando-se as fracções ideais e as partes comuns no património dos condóminos. O condomínio também não tem, por, isso, obrigações, sendo estas atribuídas aos condóminos. Nem as contribuições dos condóminos nem o fundo comum de reserva [...] constituem receitas próprias do condomínio, sendo antes pagamento de despesas comuns” (*Direitos Reais*, Coimbra, Almedina, 2010, pp. 333/334).

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti cszanetti@usp.br

CONDOMÍNIOS ESPECIAIS

ENUNCIADO CEJ

- 89 (2002) – Art. 1.331: 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.