Fernando Campos Scaff
Professor Titular da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo – Largo São Francisco

PONTO 16: CONDOMÍNIO GERAL. VOLUNTÁRIO. NECESSÁRIO. EVENTUAL.

- A mesma coisa pode ser objeto de direito real pertencente simultaneamente a várias pessoas. Nesse caso, a relação jurídica tem *sujeito plural*, caracterizando-se pela indivisão do objeto e divisão dos sujeitos. Arts. 1314 e seguintes.

- Há uma *unidade objetiva* e uma *pluralidade subjetiva*.

- Ocorre em relação à propriedade, mas também em relação a outros direitos reais, tais como a enfiteuse e o usufruto.

- **Comunhão:** situação jurídica de concorrência de direitos iguais na mesma coisa. O condomínio é uma espécie, na qual a coisa indivisa tem diversos proprietários, simultânea e concorrentemente.

- **Fontes da comunhão:** a vontade dos interessados – comunhão voluntária. Pode derivar de contrato ou de testamento.

a lei – comunhão legal.

2 espécies: *comunhão forçada*, que resulta do inevitável estado de indivisão de certos bens. Verifica-se nos seguintes casos: a) paredes, cercas, muros e valas; b) em pastagens; c) na formação de ilhas; d) na comistão, confusão e adjunção; f) no tesouro.

Comunhão fortuita: é a que se estabelece entre vários herdeiros com a abertura da sucessão até a final partilha, ou nos casos de doação, ou de aquisição de um bem por mais de uma pessoa. Traduz, em regra, um *estado provisório*.

- Natureza jurídica:

- Duas teorias:

a) Individualista: divide idealmente a coisa, atribuindo a cada sujeito o direito de propriedade sobre a coisa abstrata resultante da divisão ideal. Representa uma situação provisória, uma vez que é facultado a cada condômino pedir, a qualquer momento, a divisão da coisa comum. É a concepção *romana*.

b) Coletiva: vê na comunhão um só direito, tendo como sujeito a coletividade constituída pelos interessados. Não há titulares individuais. É a concepção *germânica*.

Pode, ainda, ser reconhecida comum uma *limitação do direito de propriedade*,

tal como ocorre, em especial, na *comunhão forçada*.

- Regime:

- *Parte ideal*: fração que, na coisa indivisa, corresponde a cada condômino. Ocorre, assim, uma justaposição de direitos de propriedade sobre cotas abstratas. Os condôminos têm direitos e deveres sobre sua *cota-parte* e sobre a *coisa comum*. (art. 1316 do Código Civil). Há diferença entre os direitos dos condôminos é meramente *quantitativa* e não *qualitativa*.

- Sobre sua *cota-parte*, pode o condômino comportar-se como proprietário exclusivo, independentemente do consentimento de outros condôminos. Pode, assim, exercer os seguintes direitos: a) alienar sua parte ideal, a título oneroso ou gratuito; b) gravá-la de ônus real; c) reivindicá-la.

- Sobre a *coisa comum*, pode praticar atos que dependem, em sua maioria, do consentimento de outros, ou de deliberação da maioria.

- Obrigações dos condôminos, em relação à coisa comum:

- contribuir, na proporção de sua parte, para as despesas de sua conservação e divisão. O *quinhão* responde pela dívida quando proveniente de despesas com a divisão. Possui natureza *real*.

- concorrerem, na proporção de seus quinhões, para saldar as dívidas contraídas em proveito da coisa comum. Possui natureza *pessoal*.

- Bens divisíveis ou indivisíveis. Ação divisória ou de alienação de bem comum, respectivamente.

- A lei assegura aos condôminos *direito de preferência*. Em condições iguais de oferta, o condômino prefere ao estranho.

- A ***preferência*** também existe entre condôminos. O que tiver benfeitorias mais valiosas terá o direito de adquirir a coisa, em igualdade de condições. Se a preferência não puder ser apurada pela avaliação das benfeitorias, recorre-se ao critério do quinhão maior.

- Administração do condomínio.

- A administração é decidida pela maioria, considerado o *valor dos quinhões*. O administrador é procurador dos condôminos. Pode ou não ser condômino (art. 1323 do Código

Civil).

- Extinção do condomínio:

a) pela alienação da coisa, que poderá ser *voluntária* ou *forçada*;

b) pela divisão.