



CONDOMÍNIO

Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo
Departamento de Direito Civil
Professor Doutor Antonio Carlos Morato

Condomínio

Noções Gerais

Noções

Pluralidade de Sujeitos

**Titularidade do Direito de
Propriedade**

Distinção

Comunhão

e

Condomínio

Classificação

Caio Mário da Silva Pereira / Washington de Barros Monteiro

- Quanto à sua origem

Voluntária (Convencional) x Eventual (Acidental)

- Quanto ao seu objeto:

Universal x Particular

- Quanto à sua forma ou modo de ser:

Pro-diviso x Pro-indiviso

- Condomínio universal e particular // Condomínio pro-diviso e pro-indiviso // Condomínio ordinário e predial – no primeiro a comunhão existe de direito, mas não de fato – ex: prédio com andares com proprietários diversos, condomínio nos edifícios de apartamento // pro-indiviso – a comunhão perdura de fato e de direito, todos os condôminos permanecem na indivisão, tanto juridicamente como de fato – esta é a mais importante das classificações pelas conseqüências práticas
- Quanto à sua necessidade:
ordinário ou transitório x permanente (coativo ou forçado)

***A questão da
exclusividade no direito
de propriedade e o
condomínio***

Condomínio Dispositivos Legais

Condomínio Geral

(Capítulo VI – Do Condomínio Geral – Título III)

Arts. 1314 a 1330 do Código Civil

Direitos do condômino (1314)

direito de exigir a divisão da coisa comum (1320)
– proibição de ajuste da indivisão por mais de 5 anos – presunção absoluta – que a indivisão como condição estabelecida pelo doador ou testador é de somente um quinquênio.

Condomínio Geral

(Capítulo VI – Do Condomínio Geral – Título III)

Arts. 1314 a 1330 do Código Civil

Preferência na venda de coisa indivisível (1322)

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

Parágrafo único. Se nenhum dos condôminos tem benfeitorias na coisa comum e participam todos do condomínio em partes iguais, realizar-se-á licitação entre estranhos e, antes de adjudicada a coisa àquele que ofereceu maior lance, proceder-se-á à licitação entre os condôminos, a fim de que a coisa seja adjudicada a quem afinal oferecer melhor lance, preferindo, em condições iguais, o condômino ao estranho.

Condomínio Geral

(Capítulo VI – Do Condomínio Geral – Título III)

Arts. 1314 a 1330 do Código Civil

Deveres do condômino (1315)

Primeira obrigação é a de concorrer nas despesas de conservação da coisa ou de sua divisão, bem como suportar os ônus (1315) / como a obrigação do condômino é propter rem, decorrendo de sua condição de condômino, ela se transmite a seu sucessor a título singular e se extingue pelo abandono da coisa

Condomínio Geral

(Capítulo VI – Do Condomínio Geral – Título III)

Arts. 1314 a 1330 do Código Civil

Administração do condomínio (arts. 1323 a 1326)

- * escolha do administrador por maioria – calculada pelo valor dos quinhões (1323) obs: a divergência é limitada, pois o vencido poderá pôr termo à comunhão, pedindo a divisão da coisa comum, ou sua venda, se indivisível.**
- * mandato tácito para o condômino que administra sem oposição dos demais (1324)**
- * frutos – se não houver estipulação em sentido contrário serão repartidos na proporção dos quinhões (1326)**

Condomínio Necessário (arts. 1327 e s.s.) – no CC/16 era denominado de condomínio em paredes, cercas, muros e valas.

Condomínio Geral

(Capítulo VI – Do Condomínio Geral – Título III)

Arts. 1314 a 1330 do Código Civil

Hoje ***não está mais previsto de forma expressa:***

Compáscuo (ou pasto comum) – perdeu relevância

Compáscuo – art. 646 CC/16 – não há artigo correspondente no novo Código Civil (“se o compáscuo for estabelecido por servidão, reger-se-á pelas normas destas. Se não, observar-se-á, no que lhe for aplicável, o disposto neste capítulo, caso outra coisa não estipule o título de onde resulte a comunhão de pastos” – parágrafo único - “o compáscuo em terrenos baldios e públicos regular-se-á pelo disposto na legislação municipal”))

Condomínio Geral

(Capítulo VI – Do Condomínio Geral – Título III)

Arts. 1314 a 1330 do Código Civil

Extinção do Condomínio

Desaparece pelas mesmas formas de extinção da propriedade, bem como se aquela pluralidade de proprietários for reunida e o bem passar a ser titularizado por um único proprietário.

Ação de divisão (regulada pelo art. 946 e s.s. do CPC)

Condomínio Edifício

Condomínio Edifício

(Capítulo VII – Do Condomínio Geral – Título III)

Arts. 1331 a 1358 do Código Civil

Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964

Característica “a compropriedade é perpétua, pois elas são inalienáveis separadamente das unidades autônomas, sendo os direitos condominiais sobre as partes comuns acessórios que acompanham irrelutavelmente o domínio sobre as partes privativas” (Sílvia Rodrigues) // Caio Mário da Silva Pereira – simultaneidade do exercício do direito de propriedade

Terminologia : Condomínio em Planos Horizontais / Condomínio Horizontal (Washington de Barros Monteiro) ou Condomínio Predial

Histórico: Sílvia Rodrigues – aumento demográfico e valorização dos terrenos urbanos – anos 30 – permissão para se recorrer ao regime – **Decreto Legislativo 5481-25 de junho de 1928** – permitiu a alienação parcial de edificações com mais de cinco andares – substituição posterior pela Lei 4.591/64 / tema difícil – Brasil não usava o Direito de Superfície)

Washington de Barros Monteiro – “essa modalidade especial de condomínio surgiu depois da 1ª Guerra, em consequência da crise de habitações”

Condomínio Edilício

(Capítulo VII – Do Condomínio Geral – Título III)

Arts. 1331 a 1358 do Código Civil

Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964

utilização (1331) – áreas comuns

Instituição do Condomínio Edilício (1332, 1333 e 1334)

constituição em 3 atos

- 1) ato de instituição – art. 1332 do CC – o ato de instituição pode ser por testamento ou por ato inter vivos
- 2) convenção do condomínio – direitos e deveres – aprovação de 2/3 – registro imobiliário – é negócio jurídico plurilateral
- 3) regimento interno – Silêncio – vedação a crianças ou aos animais de estimação

Condomínio Edifício
(Capítulo VII – Do Condomínio Geral – Título III)
Arts. 1331 a 1358 do Código Civil
Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964

Direitos do Condômino (1335)

Deveres do Condômino (1336)

obs: 1336 § 6º – multa de 2% - comparação com art. 52 do CDC – 2% -
equivoco na equiparação

Washington de Barros Monteiro – ato jurídico perfeito – art. 6º, § 1º da LICC / multa de 2% só se aplica aos condomínios constituídos na vigência do novo Código Civil – aos anteriores 20%.

Caio Mário da Silva Pereira – “a natureza jurídica da convenção de condomínio constitui objeto de consideração dos juristas.”

Assemelha-se ao contrato, por advir de emissão convergente de vontades, mas dele se dissocia por se aplicar a quem não participa de sua formação. É um “ato jurídico plúrimo” (Kyntze), ou, no dizer de outros, um “ato-regra”, criando a normação de conduta para uma determinada comunidade, assegurando direitos e impondo obrigações. Seu fundamento contratualista perde terreno, uma vez que assume caráter normativo para todo o agrupamento social, aplicando-se coercitivamente, inclusive para os que manifestam vontade discordante de sua elaboração ou redação. No seu efeito, assemelha-se à lei, posto que dirigida à vontade de uma comunidade reduzida, e nesse sentido insere-se na teoria das fontes do direito”.

Condomínio Edilício

(Capítulo VII – Do Condomínio Geral – Título III)

Arts. 1331 a 1358 do Código Civil

Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964

Sanções ao Condômino que não cumpre seus deveres (1337)

condômino ou possuidor que apresenta comportamento anti-social reiterado

Preferência no aluguel de abrigos para veículos (1338)

Realização de Obras no Condomínio (1341)

**voluptuárias – 2/3 / úteis – maioria / necessárias
independem de autorização – art. 1341, § 1º**

Condomínio Edilício

(Capítulo VII – Do Condomínio Geral – Título III)

Arts. 1331 a 1358 do Código Civil

Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964

- **Administração do Condomínio (arts. 1347 a 1356 do CC)**
- **Escolha e Mandato do Síndico / Síndico – prazo não superior a dois anos de mandato, com possibilidade de renovação (1347)**
- **Atribuições do Síndico (1348)**
- **Convocação de assembléia anual (1350)**

Condomínio Edifício

(Capítulo VII – Do Condomínio Geral – Título III)

Arts. 1331 a 1358 do Código Civil

Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964

- Alteração da Convenção e do Regimento Interno – **2/3** // Mudança da destinação do Edifício ou da Unidade Imobiliária – **unanimidade** dos condôminos (1351).

Condomínio Edilício

(Capítulo VII – Do Condomínio Geral – Título III)

Arts. 1331 a 1358 do Código Civil

Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964

- **Assembléia (1352)**
- primeira convocação – **maioria de votos** dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais (salvo se houver exigência de quorum especial) – votos serão proporcionais, mas a convenção condominial pode dispor em sentido contrário / Em segunda convocação, a decisão poderá ser por **maioria de votos dos presentes** (1353)
- Vedação de deliberação da assembléia se todos os condôminos não forem convocados (1354)
- Assembleias EXTRAORDINÁRIAS (1355) – convocadas pelos síndico ou por $\frac{1}{4}$ dos condôminos

Condomínio Edilício
(Capítulo VII – Do Condomínio Geral – Título III)
Arts. 1331 a 1358 do Código Civil
Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964

- Possibilidade de Voto do Locatário : **Lei 9.267/96 - § 4º do art. 24 da Lei nº 4.591/64.**
- art. 24 § 4º “*Nas decisões da assembléia que envolvam **despesas ordinárias do condomínio**, o locatário poderá votar, caso o condômino locador a ela não compareça.*” Art. 83. da Lei 8.245/91 - Ao art. 24 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 fica acrescido o seguinte § 4º”. Lei 9.267/96 (25.03.1996) - Altera a redação do § 4º do art. 24 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias “Art. 24. § 4º Nas decisões da Assembléia que ***não envolvam despesas extraordinárias do condomínio***, o locatário poderá votar, caso o condômino-locador a ela não compareça”.

Condomínio Edilício
(Capítulo VII – Do Condomínio Geral – Título III)
Arts. 1331 a 1358 do Código Civil
Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964

- **Destituição do Síndico** que praticar irregularidades, não prestar contas ou administrar o condomínio de forma inadequada (1349) – voto da **maioria absoluta**.
- O art. 22, § 5º da Lei 4.591/64 - § 5º: O síndico poderá ser destituído, pela forma e sob as condições previstas na Convenção, ou, no silêncio desta pelo voto de dois terços dos condôminos, presentes, em assembléia-geral especialmente convocada / CMSP – p. 200 – “a destituição do síndico deixa de ser deliberação livre da assembléia, somente tendo cabida se praticar ele irregularidades no exercício do cargo, ou deixar de prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio. Considerando, pois, a destituição ato causal, está sujeito à comprovação do motivo ou anulação pela via judicial, se o destituído demonstrar que não ocorre qualquer dos fundamentos. Com estas exigências, os condôminos perdem parte de sua força”.

Condomínio Edilício

(Capítulo VII – Do Condomínio Geral – Título III)

Arts. 1331 a 1358 do Código Civil

Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964

Sub-síndico – art. da Lei 4.591/64

CONSELHO FISCAL – PODERÁ haver no condomínio – 3 membros – eleitos para mandato não superior a **2 anos** – compete dar parecer sobre as contas do síndico // Comparar com **CONSELHO CONSULTIVO** da **Lei 4591/64 - art. 23**. *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. // conselho consultivo é um órgão obrigatório e útil*

Condomínio Edifício

(Capítulo VII – Do Condomínio Geral – Título III)

Arts. 1331 a 1358 do Código Civil

Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964

Extinção do Condomínio (arts. 1357 e 1358 do CC)

Inalienabilidade em princípio

Extinção pela Confusão (Caio Mário da Silva Pereira) – numa só pessoa concentra-se a titularidade de todas as unidades imobiliárias, com a respectiva inscrição no Registro de Imóveis.

Destruição total ou considerável da edificação (1357) – deliberação em assembléia sobre a reconstrução ou a venda – por votos que representem metade mais uma das frações ideais. // ex – Caio Mário – incêndio, terremoto, inundação /

Exemplo: prédios que estão afundando na orla em Santos.

Desapropriação (1358) – indenização repartida na proporção a que se refere o § 2º do artigo antecedente (proporcionalmente ao valor de suas unidades imobiliárias repartir-se-á o valor apurado).

Valorização do Terreno

E quando ocorrer desgaste pela ação do tempo e depreciação em relação ao valor global do terreno ? – (...) art. 17 § 2º da Lei 4.591/64 “*Ocorrendo desgaste, pela ação do tempo, das unidades habitacionais de uma edificação, que deprecie seu valor unitário em relação ao valor global do terreno onde se acha construída, os condôminos, pelo quorum mínimo de votos que representem **2/3** (dois terços) das unidades isoladas e **frações ideais correspondentes a 80% (oitenta por cento) do terreno e coisas comuns**, poderão decidir por sua alienação total, procedendo-se em relação à minoria na forma estabelecida no art. 15, e seus parágrafos, desta Lei*”.

L. 4591/64 - Art. 3º O terreno em que se levantam a edificação ou o conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade. Serão, também, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino (VETO)

Condomínio Edifício

(Capítulo VII – Do Condomínio Geral – Título III)

Arts. 1331 a 1358 do Código Civil

Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964

Novas Manifestações Condominiais (Venosa)

- **Loteamentos Fechados** (art. 8º da Lei 4.591/64 – “Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário dêste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte: a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;” // Time Sharing (Portugal – Direito Real de Habitação Periódica e Gustavo Tepedino – Multipropriedade Imobiliária – É periódica – ano – registro de 52 semanas – 52 períodos compartilhados – compatível com a indivisão – não só condominial, mas também temporal) // Shopping Centers // Clubes de Campo // Cemitérios Privados (locação / comodato) Cemitério Público é bem público de uso especial).

89 – 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 Enunciados aprovados na Jornada de Direito Civil, promovida pelo Centro de Estudos Judiciários do Conselho da Justiça Federal, no período de 11 a 13 de setembro de 2002, sob a coordenação científica do Ministro Ruy Rosado, do STJ.

Lei 4.591/64 - art. 2º § 3º Nos edifícios-garagem, às vagas serão atribuídas

Agradeço a atenção de todos.

Antonio Carlos Morato

