



UNIVERSIDADE PRESIDENTE ANTÔNIO CARLOS - UNIPAC

FACULDADE DE DIREITO

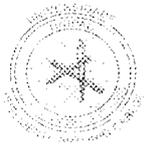
BACHARELADO EM DIREITO

MARIELLI CHRISPIM CERQUEIRA DE OLIVEIRA

**UMA ANÁLISE SOBRE OS
CONDOMÍNIOS NO CÓDIGO CIVIL DE 2002
E SURGIMENTO DE NOVAS ESPÉCIES**

JUIZ DE FORA

2008



UNIVERSIDADE PRESIDENTE ANTÔNIO CARLOS - UNIPAC

FACULDADE DE DIREITO

BACHARELADO EM DIREITO

MARIELLI CHRISPIM CERQUEIRA DE OLIVEIRA

**UMA ANÁLISE SOBRE OS
CONDOMÍNIOS NO CÓDIGO CIVIL DE 2002
E SURGIMENTO DE NOVAS ESPÉCIES**

Monografia de conclusão de Curso apresentada ao curso de ciências jurídicas da Faculdade de Direito, da Universidade Presidente Antônio Carlos, como exigência para obtenção do grau de Bacharel em Direito.

Orientadora: Professora Mestre Joseane Pepino de Oliveira.

JUIZ DE FORA

2008

FOLHA DE APROVAÇÃO

Marielli Chrispim C. de Oliveira

Aluno

Uma análise sobre os condomínios no Código Civil de 2002 e surgimento de novas espécies.

Tema

Monografia de conclusão de Curso apresentada ao Curso de Direito, da Universidade Presidente Antônio Carlos / Juiz de Fora, como exigência para obtenção do grau de Bacharel em Direito.

BANCA EXAMINADORA

J. Oliveira

Luciana Márcia Souza

José Roberto de R.

Aprovada em 23/06/2008.

DEDICATÓRIA

Dedico esse trabalho à JOSEANE que além de professora e orientadora dedicada que é, foi uma grande amiga e companheira nessa jornada. Obrigado por ter tido paciência...

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus, aos meus amados pais Elielson e Maria Angela, aos meus irmãos Lio, Mi, Clodo e Mocinha pelo carinho, Marcus pelo companheirismo, Grazy e Diana pelo apoio e amizade. À Joseane que aceitou me ajudar na construção deste trabalho.

Em toda dificuldade há oportunidade de crescimento.

RESUMO

O presente trabalho abordou as espécies de condomínio existentes no Código Civil, bem como as novas modalidades de condomínio que não foram tratadas pela nossa legislação. Na busca da solução para tal problema, o recurso aplicado foi o princípio da analogia, buscando uma comparação com os tipos de condomínio já existentes para que essas novas modalidades não ficassem sem um amparo legal.

PALAVRAS CHAVES: Condomínio, Novas Modalidades, Analogia.

SUMÁRIO

| | |
|--|----|
| INTRODUÇÃO | 7 |
| 1 CONDOMÍNIO EM GERAL..... | 9 |
| 1.1 Considerações iniciais..... | 9 |
| 1.2 Direitos e deveres dos condôminos..... | 10 |
| 1.3 Administração do condomínio..... | 11 |
| 2 CONDOMÍNIO EDILÍCIO | 14 |
| 2.1 Instituição e convenção do condomínio..... | 15 |
| 2.2 Assembléia e administração do condomínio | 17 |
| 2.3 Direitos e deveres dos condôminos | 19 |
| 2.4 Extinção do condomínio | 20 |
| 3 NOVAS MANIFESTAÇÕES CONDOMINIAIS | 21 |
| 3.1 Analogia | 22 |
| 3.2 Modalidades | 23 |
| CONCLUSÃO..... | 26 |
| BIBLIOGRAFIA | 27 |

INTRODUÇÃO

O “Direito das Coisas”, que também é conhecido como “Direitos Reais”, é o direito que regula o poder do homem sobre certos bens suscetíveis de valor e os modos de sua utilização econômica, ou seja, a coisa sempre apresenta economicidade e é inevitavelmente corpórea.

Os direitos reais aderem à coisa, sujeitando-a imediatamente ao poder de seu titular, com oponibilidade *erga omnes*. A inerência do direito real ao objeto afetado é tão substancial, a ponto de fazer com que o seu titular possa persegui-lo em poder de terceiros onde quer que se encontre¹.

O Código Civil de 2002 a partir do artigo 1225 elenca quais os direitos reais tutelados pela legislação brasileira. Dentre eles destaca o direito de propriedade o qual embora uno pode reunir um ou vários titulares, neste último dando origem aos condomínios.

No que diz respeito aos Condomínios, que podem ser *gerais* ou *edilícios*, conforme tratado pelo Código Civil, veste de uma forma mais ampla, significa que um objeto pode ter mais de um proprietário ao mesmo tempo. O objeto pode ser coisa *móvel* ou *imóvel*, *divisível* ou *indivisível*, desde que suscetível de apropriação pelo homem.

O condomínio edilício, ou seja, condomínio especial em edifícios é uma fusão entre propriedade particular e propriedades comuns, que juridicamente não podem ser separadas. De outro lado, os condomínios chamados gerais surgem quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, tendo ela iguais direitos e deveres sobre o todo.

Contudo, a atualidade criou realidades em matéria de condomínio distintas das previstas na legislação cível brasileira como os casos de parcelamento do solo, os condomínios fechados e o sistema *time-sharing*.

Busca-se, pois, no decorrer deste trabalho, demonstrar que através da analogia poderá ser usada para estas modalidades a regra presente na legislação condominial

¹ FARIAS, Cristiano Chaves de e ROSENVALD, Nelson. *Direitos Reais*, 2007, p.06.

garantindo segurança aos proprietários dessas frações, que não tem o amparo da lei, ou seja, uma maneira de enquadrá-los na legislação civil já existente.

Para desenvolver o tema o trabalho será dividido em três capítulos.

No primeiro capítulo foi abordado o denominado condomínio geral, ou seja, o condomínio formado por vários titulares sobre um mesmo direito de propriedade. Abordou-se os direitos e deveres dos condôminos e a administração desta forma condominial, além de expor as formas de instituição: voluntária, eventual ou legal.

No segundo capítulo dissertou-se sobre o condomínio edifício ou condomínio horizontal. Demonstrou-se as formas de instituição, estrutura e administração, bem como os direitos e deveres dos condôminos, destacando as situações peculiares em relação ao poder normativo dado as convenções condominiais.

No terceiro e último capítulo fez-se uma abordagem sobre algumas novas modalidades ou mesmo situações híbridas onde aparecem características tanto dos condomínios horizontais quanto dos condomínios verticais, sem, contudo possuírem legislação que os proteja. Assim, buscou-se através dos conceitos da analogia de direito e da lei uma solução que trouxesse segurança às situações envolvendo os condôminos e proprietários destas novas espécies de condôminos.

1 CONDOMÍNIO EM GERAL

Os artigos 1314 a 1330 da legislação civil brasileira tratam sobre o condomínio em geral, isto é, quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, tendo ela iguais direitos e deveres sobre o todo, mas, a cada condômino é assegurada uma fração ideal da coisa, e não uma parcela material desta.

1.1 Considerações iniciais

Não existe uma origem precisa para o instituto do condomínio. No Direito Romano por não se admitir a divisão da propriedade, isto é, o direito era uno o que poderia ser múltiplo eram os titulares. Assim, estes exerciam conjuntamente o direito sobre o patrimônio, “a divisão não é material, mas idealizada.” “(...) No sistema romano a quota ideal é a medida da propriedade. De acordo com essa fração, repartem-se os benefícios e ônus, direitos e obrigações...”(VENOSA, 2005, p. 342).

Esclarece Washington de Barros Monteiro que o Código civil brasileiro “aceitou a teoria da subsistência, em cada condômino, da propriedade sobre toda a coisa, delimitada naturalmente pelos iguais direitos dos demais consortes; entre todos se distribui a utilidade econômica da coisa; o direito de cada condômino, em face de terceiros, abrange a totalidade dos poderes imanescentes ao direito de propriedade; mas, entre os próprios condôminos, o direito de cada um é autolimitado pelo de outro, na medida de suas quotas, para que possível se torne sua coexistência”. (apud GONÇALVES, 2006, p.356).

Doutrinariamente os condomínios são classificados quanto à origem, como convencional ou voluntário, incidente ou eventual e legal. O condomínio convencional ou voluntário “é o que se origina da vontade dos condôminos, ou seja, quando duas ou mais pessoas adquirirem o mesmo bem” (GONÇALVES, 2006, p. 356). O incidente ou eventual, é aquele alheio à vontade dos condôminos e por vontade exclusiva de terceiros, como acontece com a doação ou através de herança, já o legal, advém da vontade da lei.

Em relação à forma, o condomínio pode ser classificado como pro diviso, pro indiviso, transitório e permanente. Pro diviso, a divisão existe de fato e não de direito, cada condômino tem uma parte certa e determinada. O condomínio existe de direito e não de fato. No pro indiviso, a indivisão é de fato e de direito, ou seja, o condomínio existe de direito e de fato. Todos os condôminos permanecem na indivisão. Isto é, no pro diviso não há divisão de registro, todos continuam proprietários do todo, porém de fato, cada um exerce a propriedade sobre uma parte fisicamente delimitada, como por exemplo um grande terreno onde cada condômino ocupa um lote específico. No pro indiviso não há como separar fisicamente o bem, então todos exercem concomitantemente a propriedade sobre o todo.

Transitório, o condomínio pode ser extinto por vontade das partes. Permanente, o condomínio existirá enquanto persistir a situação que o determinou (FARIAS e ROSENVALD, 2007).

1.2 Direitos e deveres dos condôminos

Os direitos e deveres dos condôminos também chamados de co-proprietários, consortes, comunheiros, serão tratados pelos artigos 1314 a 1322 do Código Civil de 2002.

“Tendo em vista a pluralidade de proprietários sobre a mesma coisa, seus direitos e deveres devem ter em mira suas próprias relações internas, isto é, direitos e deveres entre si, bem como as relações externas aquelas que afetam o condômino e terceiros” (VENOSA, 2005, p. 347).

Os condôminos terão direito de usar da *res* conforme sua destinação, exercendo todos os direitos compatíveis com a indivisão, poderá alienar sua cota ou gravá-la, respeitando o Direito de Preferência que trata o art. 504² do Código Civil de 2002. Para que o condômino possa valer desse direito é preciso que ele dê ciência aos outros condôminos dessa vontade.

O condômino poderá reivindicar contra terceiros sua quota parte e contra outro proprietário poderá entrar com uma Ação Possessória, sendo que essa também pode ser usada contra terceiros.

² Art. 504: Não pode 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. Parágrafo único. 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.

É direito do se valer das ações possessórias para defender sua quota de terceiros ou mesmo dos demais condôminos; tendo o direito de participar das deliberações sobre a coisa e até mesmo de extinguir o condomínio.

Os deveres dos condôminos são de arcar com as despesas de conservação e manutenção da coisa, além do ônus sobre ela incidentes, abster-se de transferir a estranhos a posse, uso e fruição dela sem a anuência de todos os outros, responder por sua parte nas dívidas contraídas em proveito comum e também pelos danos infligirem ao bem objeto da propriedade condominial. (COELHO, 2006, p. 135).

Se o co-proprietário renunciar sua parte poderá se eximir de pagar as despesas, mas a parte renunciada será dividida na proporção da despesa do outro que arcou.

1.3 Administração do condomínio

Existe a necessidade que se estabeleça uma administração – gerência da coisa comum, para que a finalidade coletiva e social do bem não seja esquecida.

Portanto, há necessidade de que alguém assuma o controle, para que não ocorra o caos, pois todos os condôminos administrando ao mesmo tempo gerariam um total descontrole. Todavia, o condômino que administrar sem oposição dos outros, será o administrador, ou seja, o representante comum.

Assim, pode se ver que a administração pode ser expressa ou tácita, como o que foi descrito acima.

Na escolha do administrador é necessário à convocação de todos os condôminos e ainda, que a votação e o resultado sejam devidamente documentados, também poderá ser feita uma votação sendo possível que este seja pessoa estranha ao condomínio. Cabendo dizer que o condômino terá preferência ao que não é evitando a entrada de estranho na vida condominial.

Se a atuação do mandatário, administrador oficial ou de fato do condomínio, prejudicar os demais, esta é matéria a ser resolvida *interna corporis* entre os que se julgam prejudicados, ressalvada, evidentemente, possível má-fé de terceiro. Esse mandatário somente pode praticar atos de administração. O mandato tácito de que fala a lei não lhe dá poderes para gravar ou alienar a coisa comum. (VINOSA, 2005, p. 353).

No que diz respeito à remuneração do administrador, salvo disposição em contrário, a mesma presumir-se-á gratuita se for feita por um dos condôminos e remunerada quando feita por um terceiro estranho a relação condominial. (COELHO, 2006). Isto porque normalmente quando estranhos são chamados a administrar um condomínio vertical entende-

se ser este um profissional exercendo atividade laborativa, já no caso do condômino o mesmo estaria agindo em proveito próprio.

2 CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Em decorrência da 1ª grande guerra, criou-se uma crise de habitações, principalmente na Europa, que acabou por restringir o número das construções, apareceu o condomínio em edifícios de apartamentos que teve uma considerável aceitação. Esses edifícios cada vez mais numerosos são erguidos tanto para fins residenciais, como comerciais.

Segundo Caio Mário,

Procurando, de seu lado, emergir a tona desta inundação de desconforto, o indivíduo concebeu uma nova técnica de construção, que permitisse o melhor aproveitamento dos espaços, e a mais suportável distribuição de encargos econômicos, e lançou o edifício de apartamentos.

Projetou para o alto as edificações, imaginou acumular as residências e aposentos uns sobre os outros, criou o arranha-céu, fez as cidades em sentido vertical (...)³.

O primeiro diploma a tratar sobre o Condomínio Edifício foi o Decreto-Lei n.º 1 de 1928, posteriormente pela Lei n.º 4591 de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre condomínios e incorporações imobiliárias, com as alterações da Lei n.º 4864, de 29 de novembro de 1965.

O Código Civil contém dispositivo regramdo os direitos e deveres dos condôminos, bem como a competência das assembléias e dos síndicos. A Lei n.º 4591, de 1964, aplica-se apenas subsidiariamente.

“O condomínio edifício, tratado também por *horizontal, especial em edifícios, de edificações*, é o que se forma em prédios que apresentam partes autônomas, de domínio exclusivo e outras de uso e propriedades comuns. (...) Diz-se horizontal, pois as titularidades se fazem por andar ou fração de andar.” (NADER, 2006, p. 284).

³ apud COSTA, Paulo Andres. O novo Código Civil e o condomínio de casas. Uso exclusivo em propriedade comum. *Jus Navigandi*, Teresina, ano 8, n. 294, 27 abr. 2004. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=5138>>. Acessado em 18 de abril de 2008

Nos dizeres de Caio Mário, “o condomínio edilício é modalidade caracterizada por uma simbiose orgânica da propriedade individual e da propriedade coletiva” (apud FARIAS e ROSENVALD, 2007, p.278).

2.1 Instituição e convenção do condomínio

O condomínio é composto de áreas autônomas e áreas comuns.

A unidade autônoma consiste em apartamentos, escritórios, salas, lojas e a unidade não pode ser privada de saída para a via pública. O proprietário de cada unidade pode gravá-la, cedê-la e para isso não necessita de autorização de outros condôminos e estes não tem direito de preferência na aquisição, ao contrário do que acontece no condomínio geral.

No que diz respeito a tributos, cada unidade autônoma será tratada como um prédio isolado.

Com relação às partes comuns, são aquelas áreas utilizadas em conjunto, a não ser que seja algo que não dê para ser usado ao mesmo tempo, como por exemplo, aparelhos de ginástica. Para a parte comum serem utilizadas com exclusividade por um único condômino, só por decisão unânime dos demais condôminos.

Para criação de um condomínio é necessário obrigatoriamente, o ato de instituição, a convenção e o regulamento (regimento interno).

O ato de instituição é do incorporador, podendo ser um negócio jurídico bilateral ou unilateral, deverá ser devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis. Tem como finalidade, normatizar de forma provisória a relação entre os condôminos e ainda, delimitar o objeto da propriedade para os futuros adquirentes.

O conteúdo mínimo que tem que constar na instituição do condomínio é a finalidade, discriminação e individualização das unidades de uso comum e particular e determinação das frações ideais que cada unidade terá da parte comum.

A Convenção de Condomínio é um documento escrito no qual se estipula os direitos e deveres de cada condomínio, e deve ser subscrita pelos titulares de no mínimo dois terços das frações ideais para ter validade, sendo que, vinculará os condôminos que já existem e que ainda vão existir, podendo conter outras normas aprovadas pelos interessados, além das obrigatórias, desde não contrariem a lei.

A convenção deve ser registrada em cartório para ter validade perante terceiros. E ainda, a convenção pode ser alterada a qualquer tempo se tiver aprovação de dois terços dos titulares das frações ideais. A unanimidade para alteração só é necessária se for para

transformação do condomínio residencial em comercial, ou vice-versa, a não ser que ocorra na formação da convenção.

A força coercitiva da convenção ultrapassa as pessoas que assinaram o instrumento de sua constituição. Assim, não só os condôminos, mas também os locatários se sujeitam às suas disposições, mesmo não tendo legitimidade para modificá-la. Assim também os adquirentes das unidades autônomas, em caso de revenda, sendo irrelevante a alegação de que não assinaram a convenção ou não foram cientificados de suas disposições. Os seus efeitos atingem qualquer indivíduo que penetre na esfera jurídica de irradiação de suas normas. (GONÇALVES, 2006, p. 374).

Questões controversas como à presença de animais, ou formação de repúblicas, a convenção quando for omissa não poderá censurar. Contudo, caso haja proibição, considerando o seu caráter normativo tais disposições deverão ser respeitadas pelos condôminos. Em caso de discordância será necessária a busca de uma solução junto ao poder judiciário.

Neste sentido é de entendimento do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais:

Processo nº: 1.0145.05.215440-1/001(1) - APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0145.05.215440-1/001 - 23.2.2006 JUIZ DE FORA AÇÃO COMINATÓRIA - CONDOMÍNIO EDIFÍCIO - PRESENÇA DE CÃES - RAÇA RECONHECIDAMENTE AGRESSIVA - CONVENÇÃO CONDOMINIAL - VEDAÇÃO À PERMANÊNCIA DE ANIMAIS NO EDIFÍCIO - APLICAÇÃO - AMEAÇA À SEGURANÇA CONFIGURADA. - A teor do art. 10 da Lei nº 4591/64 é vedado o uso da propriedade de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos, motivo pelo qual resta mitigada a regra segundo a qual o proprietário tem liberdade irrestrita de uso e gozo de sua propriedade; - As normas constantes da Convenção de Condomínio representam as vontades gerais dos condôminos, pelo que deve ser aplicada quando as particularidades do caso demonstrarem a existência de risco à segurança dos demais moradores. - Restando comprovada a existência de cães da raça pitbull no interior do apartamento do apelado, bem como a livre circulação destes pelas áreas comuns, sem o uso de coleira ou focinheira, outra não é a solução senão aplicar a regra do Regimento Interno do Condomínio segundo a qual é proibida a presença de animais nas dependências do edifício.

Processo nº: 1.0024.06.061898-0/002(1) - AGRAVO DE INSTRUMENTO - TUTELA ANTECIPADA CONCEDIDA PARA RETIRADA DE CÃES DA UNIDADE CONDOMINIAL. EXIGÊNCIA DE PROVA INEQUÍVOCA DA VEROSSIMILHANÇA DAS ALIEGAÇÕES. ALTO GRAU DE PROBABILIDADE. INOCORRÊNCIA. NECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA. PERIGO DE IRREVERIBILIDADE DA MEDIDA. Para deferimento da tutela antecipada, exige-se que o juiz esteja convencido da verossimilhança das alegações da parte requerente, diante de prova inequívoca, ou seja, que visualize forte probabilidade de que os fatos ali narrados sejam verdadeiros. Se a convenção condominial autoriza a criação de cachorros no edifício e o agravado não consegue comprovar, ainda que sob um juízo de cognição sumária, que os referidos animais perturbam o sossego e a saúde dos demais moradores, não se justifica a determinação antecipada para retirada dos animais. Reforça tal posicionamento o fato de que a providência pretendida parece ineficaz de solucionar o problema da infiltração mencionado nos autos. Ausente, portanto, a prova inequívoca, não é possível a concessão da antecipação de tutela.¹

¹ Disponível em www.tjmg.gov.br acessado em 18 de abril de 2008

Neste contexto, dispõe o Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul:

Processo nº: 70021070297 - AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ORDINÁRIA. TRÂNSITO DE ANIMAL EM ÁREA DE USO COMUM DE CONDOMÍNIO. CONVENÇÃO E REGULAMENTO PERMITEM APENAS O PASSEIO DE ANIMAIS NO COLO. AUSÊNCIA DE ELEMENTOS SUFICIENTES A REVERTER A DECISÃO DO JUÍZO A QUO, EM FACE DAS CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO CONCRETO. AUSENTES OS REQUISITOS DO ARTIGO 273 DO CPC. ANTE A MANIFESTA IMPROCEDÊNCIA, É NEGADO SEGUIMENTO DE PLANO AO RECURSO (ART. 557, CAPUT, CPC).

Processo nº: 70018630665 - Condomínio edifício. Animais de estimação. Imposição de multa pelo condomínio. Pretensão da autora ao afastamento da sanção, com o reconhecimento do direito de manter e criar seus animais em sua unidade condominial. Pretensão, outrossim, ao ressarcimento de danos morais decorrentes da cobrança abusiva da multa. Sentença de improcedência do pedido. Recurso de apelação da autora. Manutenção da sentença. Exame da prova que corrobora as alegações do condomínio no sentido de que os animais de estimação da autora perturbavam o sossego dos condomínios. Lícitude da sanção imposta à demandante. Improcedência da pretensão ao ressarcimento de danos morais. Apelação desprovida.⁵

O regulamento, ou regimento interno é um complemento da convenção e tem que ser aprovado por dois terços dos titulares e geralmente contém regras minuciosas sobre o uso das coisas comuns. O regimento interno é um ato "*interno corporis*" e normativo.

2.2 Assembléia e administração do condomínio

A assembléia representa o poder legislativo do instituto condominial. É o órgão deliberativo do condomínio, ou seja, a própria assembléia decide o que o síndico não pode resolver unilateralmente. "Na balizada lição J. Nascimento Franco, a assembléia funciona como órgão deliberativo quando decide sobre assuntos administrativos, e como poder legislativo quando dita as normas que, com a Convenção e o Regulamento Interno, formam a legislação interna do condomínio" (apud FARIAS e ROSENVALD, 2007, p. 528).

Em regra, o síndico deve fazer a convocação da assembléia, mas no caso de não fazê-lo, ¼ (um quarto) dos condôminos poderão ter a atividade de convocar.

Os compromissários compradores e os cessionários promitentes que se equiparam aos proprietários também devem ser convocados para as assembléias, pois também tem o direito de voto. Os locatários podem votar no que desrespeita a despesas ordinárias e devem comprovar sua condição.

⁵ Disponível em www.tj.rs.gov.br acessado em 18 de abril de 2008

Anualmente deve ocorrer uma assembléia ordinária, que em regra vai tratar de possíveis alterações do Regimento Interno e fazer a prestação de contas.

As assembléias extraordinárias que tratam de alteração da convenção necessita da aprovação de 2/3 (dois terços) dos condôminos, no caso de mudança da destinação do edifício, ou da unidade imobiliária, ou seja, se o condômino de residencial passará a comercial, ou vice-versa, dependerá de aprovação pela unanimidade dos condôminos.

No caso da assembléia devidamente convocada não se realizar ou qualquer óbice acontecer para que essa não se realize, a matéria deve ser submetida ao judiciário. O juiz decidirá a requerimento de qualquer condômino.

O condomínio edilício é sujeito de direito despersonalizado resultante da comunhão dos interesses dos condôminos relacionados à manutenção das partes comuns, contratação de empregados ou prestadores de serviços, cálculo do rateio e cobrança das contribuições condominiais, etc. O síndico é o órgão encarregado não só da representação legal do sujeito de direito despersonalizado (...) como também, no plano interno, da administração dos interesses comuns. (COELHO, 2006, p. 156)

O síndico é o poder executivo do prédio, pode ser esse, pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, ele desempenha um papel muito importante na vida condominial, representa ativa e passivamente o condomínio, representando esse em juízo e administrando com zelo o patrimônio alheio e ainda, fazendo que com as regras para a boa convivência sejam cumpridas.

O mandato do síndico será de 2 (dois) anos, cabendo reeleição, mas é obrigatória a eleição de 2 em 2 anos. A convenção pode proibir a reeleição por mais de um mandato.

O síndico como administrador que é, deve prestar contas perante a assembléia ordinária, que acontece anualmente e ainda é necessário que ao final de seu mandato também o faça, ele responde pessoalmente por danos causados, mesmo que a administração seja feita por outrem ou até mesmo por danos causados por funcionários, a indenização ocorrerá independentemente de dolo ou culpa.

A atividade do síndico não caracteriza relação de emprego, por isso não faz jus à remuneração, que poderá existir se tiver previsão legal.

O administrador pode renunciar seu cargo, independente da concordância dos condôminos, e ainda poderá ser destituído se praticar irregularidades, não prestando conta ou administrando mal, o que dependerá da maioria absoluta e que para tal finalidade tenha sido estabelecida uma assembléia.

2.3 Direitos e deveres dos condôminos

Embora cada condômino seja responsável por sua unidade autônoma, para que ocorra uma boa convivência social entre eles, se faz necessário à presença de direitos e deveres.

Como condômino esse tem o direito de usar e fruir podendo dispor livremente de suas unidades. O uso deve ser com certas limitações, para que o direito de outro condômino não seja prejudicado.

Todo condômino tem direito de usar a parte comum do condomínio, conforme sua destinação não podendo excluir a utilização dos demais compossuidores.

No que se refere ao direito de voto, o condômino para exercer tal direito tem que estar em dia com as suas contribuições, caso contrário não poderá exercer o voto ou participar das assembleias.

O condomínio tem o dever de obedecer à convenção e ao regulamento, no caso de transgressão o compossuidor deve ser sujeito ao pagamento de multa ou até mesmo outra penalidade que constar convenção, regulamento ou regimento interno. No caso de multa ou penalidade, o condômino terá direito de defesa.

O inciso IV do artigo 1336 do Código Civil determina que o condômino não pode utilizar sua área exclusiva de forma a prejudicar a salubridade e sossego dos demais. Tem sido entendimento que o condômino nocivo reincidente pode ser retirado do edifício através de decisão da assembleia ratificada judicialmente.

Segundo Américo Izidoro Angélico, Desembargador do TJ/SP: pode o Juiz, então, ante a evidência dos fatos, da prova inequívoca e do convencimento da verossimilhança, decidir pela exclusão do co-proprietário da unidade condominial, continuando este com seu patrimônio, podendo locá-lo, emprestá-lo ou vendê-lo, perdendo, porém, o direito de convivência naquele condomínio (Diário de Leis nº 24/2005).⁶

O código civil prevê punição de até 5 (cinco) vezes o valor da taxa de condomínio, para quem descumprir reiteradamente seus deveres junto ao condomínio, no caso de reincidência o valor pode chegar até 10 (dez) vezes o valor do condomínio, mas essas deliberações terão que ter $\frac{3}{4}$ (três quartos) dos condôminos restantes e ainda, aprovação em assembleia. Para os descumprimentos dos deveres só existe pena pecuniária.

⁶ JUNQUEIRA, André Luiz. Possibilidade de exclusão de condômino anti-social. Jus Navigandi, Teresina, ano 12, n. 1799, 4 jun. 2008. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=11342>>. Acessado em 18 de abril de 2008.

Ainda, o condômino tem dever de contribuir para as despesas de conservação, por ser esta uma obrigação *propter rem*, não poderá realizar obras que comprometam a segurança da edificação, ou, realizar mudanças na forma ou na fachada da parte externa do condomínio. Respeitar os direitos de vizinhança, não utilizando de maneira prejudicial ao sossego, segurança, salubridade dos compossuidores e atentando de maneira desagradável aos bons costumes e ameaçando o direito de possuir.

2.4 Extinção do condomínio

Embora o condomínio edilício seja criado sem prazo determinado pode vir a ser extinto, indo em desacordo com o princípio de que o direito de propriedade é perpétuo e irrevogável.

Diferentemente do condomínio tradicional, que pode ser extinto a todo tempo, pela divisão ou venda da coisa comum, o condomínio edilício que incide sobre o solo e partes e coisas comuns do edifício e sobre a propriedade exclusiva das unidades, tem como característica essencial a indivisibilidade, sendo constituído para perpetuar-se no tempo. (GONÇALVES, 2006, p. 395).

A luz do Novo Código Civil se a edificação estiver total ou parcialmente destruída, ou ameace ruína, em assembléia os condôminos decidirão sobre a venda ou reconstrução, por votos que representem à metade mais uma das frações ideais.

No caso da reconstrução, que implica investimento, o condômino, poderá eximir-se do pagamento, alienando seu direito a outros condôminos, mediante avaliação judicial. Em relação à venda o condômino terá preferência ao estranho. O valor apurado será repartido entre os condôminos proporcionalmente ao valor de suas unidades.

Na hipótese desapropriação, a indenização será repartida também a cada condômino, na proporção de sua respectiva unidade.

3 NOVAS MANIFESTAÇÕES CONDOMINIAIS

Nos últimos anos a atualidade criou novas realidades em matérias de condomínio, todavia a legislação não acompanhou tais avanços. A opção desses consortes por esse tipo de condomínio muitas vezes se dá pela busca de maior conforto e em especial a segurança pessoal e patrimonial, porém de outro lado ficam desamparados legalmente.

Neste sentido, dispõe Vera Maria Jacob de Fradera

trata justamente do fenômeno da “feudalização” do direito privado como evidente sintoma do mundo pós-moderno. O indivíduo quer se desvincular do Estado, criando ele mesmo estruturas e mecanismos a fim de conceder segurança, ensino, bem-estar, Saúde e garantias para a velhice (*apud* FARIAS e ROSENVALD, 2007, p.533).

A classe média prestigia esses loteamentos em razão do alto grau de violência nas cidades e a sensação geral de insegurança. A municipalidade é beneficiada por se desvincular do ônus da segurança pública: coleta de lixo, fornecimento de iluminação e manutenção das vias. Porém, como não recebem estrutura jurídica de condomínio, sem a existência de síndico, ao tentar distribuir as despesas, regulamentam-se as relações por meio da constituição de uma associação de moradores (FARIAS e ROSENVALD, 2007).

O direito condominial está diretamente ligado ao direito de propriedade, este classificado dentre os direitos reais. Dentre as características dos direitos reais encontra-se o princípio da legalidade, isto é, os mesmos são considerados *numerus clausus*, “o que significa que os particulares não podem, assim, criar outros tipos de direitos reais” (NADER, 2006, p. 12).

Desta forma apesar da modernidade e das relações sociais criarem novas modalidades de propriedade e condomínios os mesmos não podem ser enquadrados como direitos reais por não terem sido elencados pela legislação cível.

Não tendo a proteção necessária e devida ao direito do condômino dessas novas modalidades, cabe ao ordenamento jurídico utilizar a lei específica dos condomínios gerais e edifícios quando se tratar de situações na qual um condômino, por exemplo, se nega a assumir sua responsabilidade perante os outros moradores e assim, se beneficia à custa de outro.

Na busca da solução para tal problema, o recurso aplicado foi o princípio da analogia, buscando uma comparação com os tipos de condomínio já existentes para que essas novas modalidades não ficassem sem um amparo legal.

Então, demonstrada tal semelhança, o intérprete percebe que determinada conduta não esta regulada e aplica a ela a norma do outro caso.

Assim, caberá ao juiz aplicar o recurso da analogia diante da presença de lacunas ou, se necessário, utilizar a interpretação extensiva dos artigos expressos na lei de condomínios.

3.1 Analogia

A analogia pode ser distinguida em Analogia *Juris* (analogia do direito) e Analogia *Legis* (analogia da lei).

A Analogia *Legis* parte de um único preceito legal e aplica-o a casos semelhantes. Já Analogia *Juris* parte de vários preceitos, obtendo-se por indução, princípios que lhe são comuns, os quais, então, são aplicados aos casos não direta e expressamente previstos pelos dispositivos legais (Ferraz Junior, 1994, p. 87).

Assim, entende-se por Analogia *Legis* aplicação de uma determinada norma já existente a condutas que não são previstas nesta norma, ou seja, aplica dois casos semelhantes a um mesmo texto legal.

E, a Analogia *Juris*, ainda conforme Ferraz Junior (1994) advém não de uma norma jurídica não especifica, mas de um conjunto destas onde extrai elementos que possibilitem sua aplicabilidade ao caso concreto não contemplado, mas similar.

Dessa forma as novas manifestações condominiais não foram reconhecidas pelo sistema jurídico brasileiro, mas a decisão pelo uso deste meio supletivo de lacunas, a analogia é de competência do jurista ou aplicador cabendo a ele aplicar ao caso previsto uma norma semelhante, fundamentando, desta forma, a igualdade jurídica.

Assim, para que se possa aplicar tal instrumento é necessária a existência de uma semelhança de uma conduta e a norma.

Nesta mesma linha de raciocínio, ou pensamento de Ferraz Junior, 1994, o uso da analogia funda-se no princípio geral de que deva dar tratamento igual a casos semelhantes.

Se o sistema do Direito é um todo que obedece a certas finalidades fundamentais, é de se pressupor que, identidade de disposição nos casos análogos, segundo um antigo e sempre novo pensamento: *ubi eadem ratio, ibi eadem jûris* dispositivo (onde há a mesma razão deve haver a mesma disposição de direito). (REALE, 1982, p 292).

Demonstrada tal semelhança, o intérprete percebe que determinada conduta não esta regulada e aplica a ele a norma do outro caso.

3.2 Modalidades

Um das primeiras novas modalidades existentes são os loteamentos ou condomínios fechados.

Os loteamentos consistem na divisão de imóvel urbano em porções destinadas a comercialização como bens autônomos (lotes), em que parte daqueles se torna via de circulação, área livre ou outra destinação do município.

São mais freqüentes em bairros urbanizados, em periferias de grandes centros, para fins residenciais, e quando em regiões mais afastadas em finalidade de lazer.

Os denominados condomínios fechados são aqueles em que as casas são construídas em áreas particulares sendo as ruas, praças e áreas de lazer privadas e regulamentadas por convenção e assembléias. Neles existem partes coletivas e unidades autônomas aplicando-se no que não conflitar a lei condominial (VENOSA, 2005).

Neste sentido tem entendido os tribunais,

APELAÇÃO - COBRANÇA DE TAXAS EM CONDOMÍNIO RESIDENCIAL - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES - LEGITIMIDADE - PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL NO CONDOMÍNIO - FRUIÇÃO DOS BENEFÍCIOS ORIUNDOS DOS SERVIÇOS PRESTADOS - OBRIGAÇÃO PELO PAGAMENTO - ANALOGIA COM CONDOMÍNIO EDILÍCIO - APLICAÇÃO DA LEI 4.591/64 - DESPESAS ORDINÁRIAS - CARÊNCIA DE AÇÃO - INEXISTÊNCIA. - A associação de moradores de vila ou condomínio residencial ou fechado, ainda que irregularmente constituída, tem legitimidade para cobrança das despesas comuns. - Mesmo que o proprietário ou morador não tenha anuído à associação, tem obrigação de pagamento das taxas, se usufrui dos benefícios por elas custeados, e das áreas comuns. - Pela grande semelhança existente entre esse tipo de condomínio e o regulado pela Lei n° 4.591/64, aplica-se esta àquele, pelo menos subsidiariamente. Logo, como a manutenção e conservação do condomínio interessam a todos os que possuem lotes

residenciais no empreendimento, todos devem concorrer, na proporção de sua parte, para as respectivas despesas. (TAMG, Ap. nº 369.812-0, Juiz de Fora, 5ª Câmara Civil, em Turma, Rel. Juiz Mariné da Cunha, j. 19.09.2002, publicado em 22.03.2003).

Civil. Agravo no recurso especial. Loteamento aberto ou fechado. Condomínio atípico. Sociedade prestadora de serviços. Despesas. Obrigatoriedade de pagamento. - O proprietário de lote integrante de loteamento aberto ou fechado, sem condomínio formalmente instituído, cujos moradores constituíram sociedade para prestação de serviços de conservação, limpeza e manutenção, deve contribuir com o valor correspondente ao rateio das despesas daí decorrentes, pois não se afigura justo nem jurídico que se beneficie dos serviços prestados e das benfeitorias realizadas sem a devida contraprestação. (Acórdão AGRI:SP 490419 / SP ; AGRADO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL 2003/0007665-8 Fonte DJ DATA:30/06/2003 PG:00248 Relator Min. NANCY ANDRIGHI (1118) Data da Decisão 10/06/2003 Órgão Julgador T3 - TERCEIRA TURMA)⁷.

O sistema Time-Sharing da propriedade cria nova modalidade de condomínio, que conforme expõe Gustavo Tepedino, nada, mais é do que a relação jurídica de aproveitamento econômico de umas coisas móveis ou imóveis, repartidas em unidades fixas de tempo, de modo que diversos titulares possam cada qual ao seu turno, utilizar-se da coisa com exclusividade de maneira perpétua, aqui o que se compra é uma unidade de tempo e não a fração do solo (apud VENOSA, 2005, p. 403).

Essa modalidade tem sido considerada uma forma de condomínio em razão das despesas comuns, o mesmo se diga a respeito dos deveres e direitos dos condôminos que estão emanados da convenção e do regulamento do empreendimento.

A multipropriedade cria um direito *sui generis* de usar, gozar e dispor da propriedade, cuja limitação não é apenas condominal, mas também temporal.

Na propriedade compartilhada, a utilização do bem por cada multiproprietário fica restrita a um período de tempo para cada um dos titulares do direito em compartilhamento. Posiciona-se a multipropriedade ou propriedade compartilhada como qualquer propriedade, ou seja, a vinculação direta do imóvel à pessoa do sujeito ativo da propriedade, tendo como sujeitos passivos 'erga omnes' todas as demais pessoas, que ficam com o dever de respeitar aquela propriedade⁸.

Os Shopping Centers passam a ter características condominiais marcantes quando cada unidade comercial é alienada a um titular, estabelecendo-se assim o condomínio, subordinado a regras mercadológicas próprias.

⁷ Disponível em www.tjmg.gov.br acessado em 24 de abril de 2008.

⁸ RIOS, Arthur. *Time-sharing ou propriedade compartilhada*. Disponível em <http://www.oabgo.org.br/Revistas/36/juridico6.htm>

A Convenção do condomínio aqui será formada pelo contrato normativo do shopping mais as regras mercadológicas.

A aplicação da analogia da lei condominial também se fará nessa modalidade no que tange principalmente as despesas de condomínio e regime das partes comuns.

Segundo a ABRASCE (Associação Brasileira de Shopping Centers), o Shopping Center seria um centro comercial planejado sob uma administração única, composto de lojas destinadas à exploração comercial e à prestação de serviços, sujeitas a normas contratuais padronizadas, para manter o equilíbrio da oferta e da funcionalidade, assegurando a convivência integrada e pagando de conformidade com o faturamento. Trata-se de verdadeiro ente despersonalizado, desprovido de regramento legal específico, que se assemelha em alguns aspectos, com o condomínio.

Tal como ocorre em relação aos condomínios, a administração do empreendimento via de regra se fará por empresa especializada, que buscará agilizar, com vistas ao sucesso do empreendimento, de todas as relações do empreendedor e dos comerciantes.

Nada impedindo que o próprio empreendedor, como maior interessado, cuide do empreendimento, uma vez que este, devido aos contratos celebrados, se empenhará para fazer a melhor administração possível, procurando extrair o maior lucro do empreendimento⁹.

Os Cemitérios (VENOSA, 2005) passaram a ser tidos como espécies de Condomínio no momento em que deixam de ser públicos para serem particulares. Os contratos que dão direito do uso de sepulcro podem ter natureza real só se forem considerados por lei.

A situação entre o administrador titular do terreno do cemitério e o adquirente de espaço para sepultura é de locação ou comodato, mas há também nesse fenômeno situações de direito condominial, por isso fica evidente que a lei pode atribuir sistema de direito real aos cemitérios privados.

Os casos acima delimitados encontram barreira na falta de legislação específica e no engessamento doutrinário do conceito de direito reais. Assim, as soluções para os conflitos que vem surgindo nestas modalidades e em outras que cotidianamente se formam é como dito anteriormente o uso da analogia.

Assim, sempre que puder caberá ao aplicador do direito se valer das regras previstas para os condomínios em geral ou condomínios edilícios a fim de proporcionar aos proprietários destes bens uma resposta aos problemas que o convívio em comum gera.

⁹ MARINI, Celso. Shopping center. *Jus Navigandi*, Teresina, ano 4, n. 43, jul. 2000. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=609>>. Acessado em 24 de abril de 2008.

CONCLUSÃO

O presente trabalho proporciona uma breve exposição das espécies de condomínio existentes na legislação civil, sendo eles, o geral e o edifício, bem como as novas modalidades de condomínio que não foram tratadas pela lei vigente.

Essas novas modalidades tais como, os condomínios fechados, o time-sharing, surgiram em decorrência da busca por maior conforto e em especial a segurança pessoal e patrimonial.

Todavia é evidente que se dê a esses novos condôminos um amparo legal para que esses não venham sofrer uma insegurança jurídica, e assim, evitar problemas como enriquecimento sem causa, pois, a ausência de um síndico poderia ser tratada por alguns como uma faculdade de contribuir para com as despesas comuns.

Nesse sentido, a proteção a esses novos condôminos, terá por base a legislação civil em vigor, utilizando-a por analogia, buscando uma comparação com os tipos de condomínio já existentes.

Assim, caberá ao magistrado fazer uma interpretação extensiva dos artigos expressos na lei de condomínio, para sanar a falta de lei específica, ou seja, demonstrada tal semelhança o intérprete aplica a norma do outro caso.

BIBLIOGRAFIA

Códigos Civil; Comercial; Processo Civil; Constituição Federal / obra coletiva de autoria da editora Saraiva com a colaboração de Antônio Luiz de Toledo Pinto, Márcia Cristina Vaz dos Santos Windt e Livia Céspedes. São Paulo: Saraiva, 2007. 3 ed.

COELHO, Fabio Ulhoa. **Curso de direito civil**. São Paulo: Saraiva, 2006. v. 4.

COSTA, Paulo Andres. **O novo Código Civil e o condomínio de casas**. Uso exclusivo em propriedade comum. **Jus Navigandi**, Teresina, ano 8, n. 294, 27 abr. 2004. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=5138>>.

FARIAS, Cristiano Chaves de e ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 4 ed., Editora Lúmen jûris: Rio de Janeiro, 2007.

FERRAZ JÚNIOR, Tércio Sampaio. **Introdução ao estudo do direito**: técnica, decisão, dominação, 2 ed, Editora Atlas: São Paulo, 1994.

FIÚZA, Ricardo. **O novo código civil anotado**, 3 ed., Editora Saraiva: São Paulo, 2004.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das coisas**. Editora Saraiva: São Paulo, 2004. v.4.

JUNQUEIRA, André Luiz. Possibilidade de exclusão de condômino anti-social . **Jus Navigandi**, Teresina, ano 12, n. 1799, 4 jun. 2008. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=11342>>.

MARINI, Celso. Shopping center . **Jus Navigandi**, Teresina, ano 4, n. 43, jul. 2000. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=609>>.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil**. Editora Saraiva: São Paulo, 1997.

NADER, Paulo. **Curso de direito civil**. Rio de Janeiro: Forense, 2006. v. 4.

REALE, Miguel. **Lições preliminares de direito**. 10 ed., Editora Atlas: Coimbra, 1982.

RIOS, Arthur. *Time-sharing ou propriedade compartilhada*. Disponível em <http://www.oabgo.org.br/Revistas/36/juridico6.htm>

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: direitos reais. 5 ed., Editora Atlas: São Paulo, 2005.v.5.

Sites da Internet:

www.apriori.com.br

www.jus.com.br

www.tjmg.gov.br

www.tj.rs.gov.br