

**INSTITUTO BRASILIENSE DE DIREITO PÚBLICO - IDP
ESCOLA DE DIREITO DE BRASÍLIA – EDB
CURSO DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO IMOBILIÁRIO**

GERÓRGIA JESSIKA MOURA CHAVES

A NATUREZA JURÍDICA DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

**BRASÍLIA,
FEVEREIRO 2016**

GEÓRGIA JESSIKA MOURA CHAVES

A NATUREZA JURÍDICA DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Trabalho de Dissertação apresentado ao curso de Pós-Graduação em Direito como requisito parcial para obtenção do grau de Especialista em Direito na linha de pesquisa do Direito Imobiliário.

**BRASÍLIA,
FEVEREIRO 2016**

Geórgia Jessika Moura Chaves

A natureza jurídica do condomínio edilício

Trabalho de Dissertação apresentado ao curso de Pós-Graduação em Direito como requisito parcial para obtenção do grau de Especialista em Direito na linha de pesquisa do Direito Imobiliário.

Brasília-DF, _____ de _____ de 2016.

RESUMO

Trata-se de trabalho acadêmico em que se busca demonstrar, a partir da análise da legislação, doutrina e jurisprudência pátrias, a problemática instalada em volta da natureza jurídica do condomínio edilício. Inicialmente, far-se-á uma abordagem genérica acerca do instituto jurídico do condomínio em geral, revisitando, sem a pretensão de esgotar o tema, as suas principais modalidades e características. Na segunda oportunidade, será analisado o condomínio constituído sob a forma edilícia, momento em que serão abordadas noções acerca do seu surgimento, evolução histórica, instituição, constituição, instrumentos normativos internos, administração e extinção. Descrito o objeto de estudo, será iniciada a discussão acerca da aptidão do condomínio edilício para adquirir direitos e contrair obrigações no mundo jurídico. Demonstrar-se-á que o condomínio edilício, assim como as pessoas jurídicas de forma geral, praticam os mais diversos atos da vida civil, não havendo diferenças entre as atividades desempenhadas por ambos os entes, de sorte que devem ser enquadrados na mesma categoria jurídica, a de pessoas dotadas de personalidade. Serão abordadas algumas dificuldades enfrentadas pelos condomínios edilícios em razão de o ordenamento jurídico não lhes conceder expressamente a condição de pessoa jurídica. Em arremedo de conclusão, será esclarecido que inexistente óbice para que o condomínio edilício seja tratado como um ente dotado de plena capacidade e personalidade jurídicas. Para tanto, será realizada análise a recair sobre os requisitos necessários para que seja atribuída personalidade jurídica a um ente coletivo.

Palavras-chave: Condomínio edilício. Sujeito de direito. Personalidade jurídica.

ABSTRACT

It is an academic paper that seeks to demonstrate, through the analysis of legislation, jurisprudence and national doctrine, the issue installed around the legal nature of the edlit condominium. Initially generic approach will be done about the institute's legal fees in general, revisiting, without pretending to exhaust the subject, its main features and modes. The second opportunity will analyze the condominium constituted as edlit, and will address notions about their appearance, historical evolution, institution, establishment, internal regulatory instruments, administration and extinction. Describing the object of study, will begin the discussion about the suitability of the condominium edlit acquire rights and incur obligations in the legal world. It will demonstrate that the condominium edlit, as well as legal persons in general practice the various acts of civil life, with no difference between the activities performed by both entities, so that should be covered by the same legal category the people endowed with personality. Will address difficulties faced by condominiums because of the legal system does not expressly grant them the status of legal entity. In semblance of completion, which will be clarified nonexistent obstacle to the condominium edlit be treated as a being endowed with legal personality and full capacity. Therefore, analysis will be performed to befall the requirements to be granted legal personality to a collective entity.

Key words: Condominium edlit. Subject of law. Legal Personality.

LISTA DE ABREVIATURAS

ABREVIATURAS

Art.	Artigo
Arts.	Artigos

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	9
1 ASPECTOS GERAIS SOBRE O CONDOMÍNIO	11
1.1 A COMUNHÃO NAS DIVERSAS ÁREAS DO DIREITO	11
1.2 AS MODALIDADES DE CONDOMÍNIO	13
1.2.1 CONDOMÍNIO GERAL	13
1.2.2 CONDOMÍNIO EDILÍCIO	19
1.2.3 NOVAS MANIFESTAÇÕES CONDOMINIAIS	20
2. CONDOMÍNIO EDILÍCIO	21
2.1 SURGIMENTO E EVOLUÇÃO HISTÓRICA	22
2.2 LEGISLAÇÃO APLICÁVEL	23
2.3 CONCEITO E INSTITUIÇÃO	26
2.4 CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E REGIMENTO INTERNO	30
2.5 DIREITOS, DEVERES E SANÇÕES APLICÁVEIS	34
2.6 ADMINISTRAÇÃO	37
2.7 EXTINÇÃO	43
3 NATUREZA JURÍDICA DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO	44
3.1 PRINCIPAIS TEORIAS SOBRE A NATUREZA JURÍDICA DO INSTITUTO	45
3.2 ENTE DESPERSONALIZADO	46
3.3 O CONDOMÍNIO EDILÍCIO COMO SUJEITO DE DIREITO	49
3.3.1 PERSONALIDADE JUDICIÁRIA OU CAPACIDADE PROCESSUAL	50
3.3.2 DANOS CAUSADOS PELO CONDOMÍNIO EDILÍCIO	53
3.3.3 DANOS SOFRIDOS PELO CONDOMÍNIO EDILÍCIO	55
3.3.4 DEMAIS EQUIPARAÇÕES ÀS PESSOAS JURÍDICAS	57
3.3.5 AQUISIÇÃO DE BENS IMÓVEIS	59
4. A PERSONIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO	67
4.1 A PESSOA JURÍDICA PARA O DIREITO BRASILEIRO	67
4.2 ATRIBUIÇÃO DE PERSONALIDADE JURÍDICA AO CONDOMÍNIO EDILÍCIO	70
CONCLUSÃO	77

REFERÊNCIAS.....	79
------------------	----

INTRODUÇÃO

O condomínio edilício ou condomínio em planos horizontais, propriedade horizontal, propriedade em planos horizontais, condomínio *sui generis* ou condomínio por andares começou a surgir no Brasil no início do século XX, em razão da necessidade do melhor aproveitamento do solo urbano, gerada em função das expansões urbanas naturalmente operadas em toda e qualquer cidade.

Com o passar do tempo, essa modalidade de condomínio tornou-se um sucesso. Os edifícios de grande porte começaram a surgir em escala progressiva por toda parte, dando aspecto de imponência às cidades, especialmente às metrópoles.

Hoje em dia, esses edifícios, cada vez mais altos, maiores e em maior número se integram de forma tão natural ao conjunto arquitetônico das cidades que pode-se dizer que o sucesso ou o desenvolvimento de uma cidade mede-se pela quantidade de edifícios que possui.

Sua finalidade consiste em viabilizar a coexistência das propriedades privada e comum sobre um mesmo imóvel, o qual tende a se revestir, na maioria das vezes, da forma de prédios residenciais, comerciais e até mesmo shoppings centers, ou seja, empreendimentos imobiliários de grande porte que possuem estrutura delimitada pela lei.

São formados por órgãos de administração, como o síndico, a assembleia e eventuais conselhos e possuem regulamentação própria constante da convenção de condomínio e do respectivo regulamento interno.

Constituem-se, pois, de um complexo administrativo, dotado de regramento jurídico igualmente complexo, que os possibilita praticar os mais diversos atos da vida civil, o que fazem em seu nome e sob a sua responsabilidade, como por exemplo, a contratação e demissão de empregados, o recolhimento de tributos, a postulação em juízo e a aquisição de bens imóveis.

Embora possua autonomia e liberdade para atuar no mundo fático como qualquer outro ser dotado de personalidade, adquirindo direitos e contraindo

obrigações, o condomínio edilício não tem a sua personalidade jurídica reconhecida de forma expressa na órbita jurídica.

É a problemática envolta à existência ou não da sua personalidade jurídica o tema abordado neste trabalho acadêmico. Para tanto, o Capítulo 2, intitulado “Aspectos gerais sobre o condomínio”, traz as diversas formas de compropriedade existentes no direito brasileiro, dentre as quais se encontra o condomínio edilício.

No Capítulo 3, denominado “Condomínio edilício”, são abordados os contornos e aspectos jurídicos ligados diretamente a essa forma especial de condomínio, que se destaca dos demais por ser constituído a partir da junção das propriedades individual e coletiva.

O Capítulo 4, que trata da “Natureza jurídica do condomínio edilício”, elenca algumas das situações em que esses entes atuam no mundo jurídico na qualidade de verdadeiros sujeitos de direitos, sendo equiparados e tratados pela doutrina, jurisprudência e sociedade como se fossem entes dotados de plena capacidade e personalidade jurídicas.

Já o Capítulo 5, denominado “A personificação do condomínio edilício”, aborda a teoria que defende a existência de plena personalidade jurídica no condomínio edilício.

1 ASPECTOS GERAIS SOBRE O CONDOMÍNIO

Normalmente os direitos são garantidos de forma individual aos sujeitos das relações jurídicas. Em algumas situações, no entanto, o legislador possibilita que a titularidade de um determinado direito seja compartilhada entre pessoas, dando origem à figura da comunhão.

A possibilidade do exercício simultâneo de direitos sobre determinadas relações e bens pode ser encontrada em alguns dos ramos da ciência jurídica, como no direito de família, contratual, sucessório, obrigacional e real. O ordenamento jurídico brasileiro, todavia, denomina de condomínio apenas a comunhão havida no âmbito do direito de propriedade e essa comunhão poderá surgir a partir da vontade dos proprietários ou a partir das necessidades advindas do direito de vizinhança.

1.1 A COMUNHÃO NAS DIVERSAS ÁREAS DO DIREITO

A comunhão de direitos é o fenômeno que ocorre nos casos em que várias pessoas possuem interesses semelhantes sobre a mesma coisa, móvel ou imóvel, ou sobre determinado conjunto de bens. No ordenamento jurídico pátrio há algumas hipóteses em que os sujeitos de direito [pessoas naturais e jurídicas] compartilham das mesmas prerrogativas sobre determinada coisa, possuindo cada qual, sem a exclusão dos demais, a prerrogativa de exercê-las individualmente. (VENOSA, 2015, p. 328)

No direito das famílias, por exemplo, há a comunhão quando os consortes passam a compartilhar da massa de bens em comum, cuja propriedade, em razão do regime de bens adotado pelo casal, pertence indistintamente a ambos os cônjuges.

Os Arts. 257 a 259¹, 264² e 267³ do Código Civil trazem em seu bojo a comunhão existente no direito das obrigações. Esses artigos dispõem acerca das

¹ Art. 257. Havendo mais de um devedor ou mais de um credor em obrigação divisível, esta presume-se dividida em tantas obrigações, iguais e distintas, quantos os credores ou devedores.

obrigações indivisíveis e solidárias, as quais, diante da natureza das prestações, podem ser exigidas por quaisquer dos credores e obrigam igualmente a todos os devedores.

A parte do direito civil que cuida dos contratos em espécie também prevê a constituição de comunhão entre titulares de direitos. Nos contratos de doação, por exemplo, pode o donatário transmitir gratuitamente a titularidade de seus bens ou de parte deles a mais de uma pessoa ao mesmo tempo, constituindo-se, assim, espécie de comunhão de direitos.

No direito sucessório, a comunhão ocorre com a transmissão da universalidade de bens aos herdeiros do *de cujos* e só se dissolve quando da partilha, seguindo as regras dispostas no *caput* e no parágrafo único do Art. 1.791⁴ do Código Civil.

Quanto aos direitos reais, haverá a comunhão sempre que mais de uma pessoa possuir direitos sobre uma determinada propriedade, surgindo, a partir daí, a figura do condomínio ou compropriedade. A comunhão, nesse ramo do direito, poderá recair também sobre a enfiteuse, o usufruto, o uso e a habitação, mas somente poderá ser denominada de condomínio quando estudada sob a luz do direito de propriedade. (DINIZ, 2015, p. 207; VENOSA, 2015, p. 328)

Nesse sentido tem-se a lição de Maximiliano (1961 *apud* GONÇALVES, 2011, p.381), segundo a qual:

Comunhão, no sentido próprio, técnico, estrito, ocorre toda vez que pertencente uma coisa simultaneamente a duas ou mais pessoas em virtude de um direito real. Há comunhão de propriedade, servidão,

Art. 258. A obrigação é indivisível quando a prestação tem por objeto uma coisa ou um fato não suscetíveis de divisão, por sua natureza, por motivo de ordem econômica, ou dada a razão determinante do negócio jurídico.

Art. 259. Se, havendo dois ou mais devedores, a prestação não for divisível, cada um será obrigado pela dívida toda.

Parágrafo único. O devedor, que paga a dívida, sub-roga-se no direito do credor em relação aos outros coobrigados.

² Art. 264. Há solidariedade, quando na mesma obrigação concorre mais de um credor, ou mais de um devedor, cada um com direito, ou obrigado, à dívida toda.

³ Art. 267. Cada um dos credores solidários tem direito a exigir do devedor o cumprimento da prestação por inteiro.

⁴ Art. 1.791. A herança defere-se como um todo unitário, ainda que vários sejam os herdeiros.

Parágrafo único. Até a partilha, o direito dos co-herdeiros, quanto à propriedade e posse da herança, será indivisível, e regular-se-á pelas normas relativas ao condomínio.

usufruto, uso e habitação. Denomina-se condomínio em geral a comunhão de propriedade.

Não obstante a existência de diversos tipos de comunhão, presentes nos ramos do direito acima citados, somente a comunhão havida em função da propriedade pode ser, no sentido estrito e técnico da palavra, denominada de condomínio ou compropriedade.

1.2 AS MODALIDADES DE CONDOMÍNIO

O Código Civil de 2002 [Capítulos VI e VII do Título III - Da propriedade - do Livro III - Do direito das coisas] trouxe as regras disciplinadoras do instituto do condomínio. O regramento da matéria foi disposto em dois capítulos. O primeiro [Capítulo VI], regulou as questões atinentes ao condomínio geral, subdividindo-o em condomínio voluntário e condomínio necessário. O segundo [Capítulo VII], cuidou das regras aplicáveis ao condomínio edilício.

A organização promovida pelo legislador ordinário possibilitou segregação das regras aplicáveis aos condomínios civis de acordo com a natureza diferenciada de cada comunidade condominial, facilitando a atividade do operador do direito na identificação das especificidades presentes em todos esses entes.

Diante da classificação legal trazida pelo Código Civil, faz-se necessário o estudo das características especiais e elementares do condomínio geral, nas suas modalidades voluntária e necessária, e do condomínio edilício.

1.2.1 Condomínio geral

Quando determinado direito pertence a vários indivíduos ao mesmo tempo, ocorre o fenômeno da comunhão. Se a comunhão recair sobre o direito de propriedade ter-se-á a figura do condomínio ou compropriedade.

A constituição de um condomínio sobre determinado bem representa um estado anormal de propriedade, tendo em vista que, na visão clássica do instituto, a propriedade deve ser exercida por uma única pessoa, com exclusão de qualquer outra. A existência de cotitularidade importa, pois, a "anormalidade de sua estrutura". (DINIZ, 2015, p. 207)

De fato, a noção de propriedade remonta à ideia de assenhramento por uma única pessoa, razão pela qual a doutrina tradicional, balizada pelo atributo exclusivista da propriedade, apontava entraves para a constituição do condomínio. (PEREIRA, 2015, p.151).

De acordo com o entendimento clássico, a mesma coisa não poderia pertencer exclusiva e simultaneamente a mais de uma pessoa, sob pena de se estar fomentando a ideia de que dois corpos poderiam ocupar o mesmo lugar no espaço. (TARTUCE, 2015, p.252).

Em sua obra clássica, Pereira (1887 *apud* TARTUCE, 2015, p 252) esclarece:

[...] sendo um poder essencialmente exclusivo, o domínio não pode pertencer, ao mesmo tempo, a duas ou mais pessoas, de modo que cada uma disponha da coisa por inteiro (*in solidum*). Não se concebe domínio contra domínio, pois o domínio de um aniquilaria o do outro.

Visando compatibilizar o caráter eminentemente exclusivista da propriedade com a pluralidade subjetiva existente no condomínio, surgiram duas teorias explicando o fenômeno, a teoria da propriedade integral e total e a teoria das propriedades plúrimas e parciais.

De acordo com a primeira teoria, há um só direito no condomínio, distribuído de forma igual a todos os condôminos, de sorte que cada um detém a propriedade sobre a coisa toda, sendo, no entanto, o exercício desse direito limitado pelos direitos dos demais condôminos. (MONTEIRO; MALUF, 2015, p. 249; TARTUCE, 2015, p.252).

A segunda teoria, defende que no condomínio há diversas propriedades intelectualmente parciais, imputadas separadamente a cada um dos condôminos. (MONTEIRO; MALUF, 2015, p. 249; TARTUCE, 2015, p.252).

O Código Civil de 2002 adotou a teoria da propriedade integral e total para explicar a coexistência de mais de um direito de propriedade sobre o mesmo bem.

Cada condômino é, desse modo, proprietário da totalidade do bem, limitando-se o seu direito apenas ao direito do outro condômino proprietário da coisa em comum. Assim, nos dizeres de Farias; Rosenvald (2011, p.557), "cada condômino poderá usar, fruir, dispor e reivindicar o bem na sua integralidade, desde que o exercício dos poderes seja compatível com o estado de indivisão."

O condômino atua, pois, perante terceiros, como se a propriedade fosse exclusivamente sua, podendo reivindicá-la a qualquer instante de quem injustamente a detenha ou possua, independentemente do consentimento dos demais comunheiros.

Nas relações internas, no entanto, os direitos e deveres dos condôminos são proporcionalmente limitados à quota ou fração ideal que cada um possui no bem.

Na definição de Venosa (2015, p. 339), a fração ideal:

Cuida-se, na verdade, de expressão do domínio [...], a fim de que, no âmbito dos vários comunheiros, seja estabelecida a proporção do direito de cada um no título, com reflexos nos direitos e deveres decorrentes do direito de propriedade.

Tem-se, então, que a fração ideal é a medida da propriedade; é a ficção que permite com que sejam quantificados os direitos e as obrigações dos condôminos entre si e perante terceiros.

Saliente-se que a divisão da propriedade condominial em frações não ocorre materialmente no mundo dos fatos, mas apenas fictamente, em caráter ideal. Nesse sentido, Pereira (2015, p. 151) ensina:

A cada condômino é assegurada uma quota ou fração ideal da coisa, e não uma parcela material desta. Cada cota ou fração não significa que a cada um dos comproprietários se reconhece a plenitude dominial sobre um fragmento físico do bem, mas que todos os comunheiros têm direitos qualitativamente iguais sobre a totalidade dele, limitados contudo na proporção quantitativa em que concorre com os outros comproprietário na titularidade sobre o conjunto.

A propriedade subdividida em frações ideais, qualitativamente iguais, mas passíveis de serem mensuradas quantitativamente, isto é, o condomínio em seu contorno tradicional, exterioriza-se concretamente no mundo jurídico nas formas de condomínios voluntários ou convencionais ou condomínios necessários, legais ou forçados, de acordo com o regramento da matéria trazido pelo Código Civil.

Será voluntário ou convencional o condomínio resultante da vontade dos condôminos, originado da celebração de negócio jurídico bilateral ou plurilateral entre as partes, baseado na autonomia da vontade privada. (MONTEIRO; MALUF, 2015, p. 250; PEREIRA, 2015, p.152; TARTUCI; SIMÃO, 2012, p. 253).

Nesse tipo de condomínio os poderes inerentes à propriedade são exercidos igualmente por duas ou mais pessoas. Há, pois, a constituição de propriedade conjunta em favor simultaneamente de mais de um indivíduo. (RIZZARDO, 2015, p. 6)

O Art. 1.314⁵ do Código Civil confere aos condôminos organizados em condomínio voluntário a prerrogativa de usarem livremente a coisa, conforme a sua destinação, desde que não impeçam os demais de igualmente fazê-lo. O condômino não pode, pois, a pretexto de ser também proprietário da coisa, excluir os direitos dos demais consortes, uma vez que coisa é de todos e, desse modo, deve ser utilizada por todos.

A lição de Pereira (2015, p. 153) é exatamente nesse sentido:

Cada condômino ou consorte pode usar livremente a coisa, conforme seu destino, utilizando-a de tal forma que exerça todos os direitos compatíveis com o estado de indivisão. Não se lhe permite,

⁵ Art. 1.314. 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.

evidentemente, excluir os demais condôminos, pois que a coisa não é de um, mas de todos.

Monteiro; Maluf (2015, p. 252) também não divergem:

[...] o condômino pode usar o imóvel de acordo com a sua destinação e de modo a não impedir que os demais comproprietários se utilizem também de seus direitos. O direito de um tem de afeiçoar-se ao dos demais, de forma a não excluí-los, ou a não prejudicá-los.

Destacam-se nesse tipo de condomínio o poder que cada condômino individualmente detém, independentemente da autorização dos demais, de exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão do bem; de reivindicar a coisa perante terceiros; de defender a posse do bem contra eventuais esbulhos ou turbações; de alienar a sua correspondente quota parte, observado o direito de preferência; de dar a sua parte na coisa em garantia hipotecária, dentre outros. (MONTEIRO; MALUF, 2015. p. 252-255; PEREIRA, 2015, p. 153-154; TARTUCE, 2015, p. 255-257)

Enfim, todos os condôminos podem usufruir igualmente dos poderes e direitos que a titularidade do bem proporciona, independentemente da quantidade das suas respectivas quotas partes. (RIZZARDO, 2015, p. 3)

A fração ideal de cada um somente ganhará relevância no momento em que houver a necessidade de realização do pagamento das despesas de conservação do bem e das dívidas contraídas em proveito da coisa, ocasião em que deverão ser rateados proporcionalmente ao quinhão de cada consorte, nos termos dos Arts. 1.315⁶ e 1.317⁷ do Código Civil. (FARIAS; ROSENVALD, 2011, p. 564; PEREIRA, 2015, p. 154).

Há de ser ressaltado, ainda, no que tange à disciplina do condomínio voluntário, que este poderá ser extinto a qualquer tempo, a depender única e exclusivamente da vontade dos condôminos, mediante a postulação da divisão do bem, se divisível, ou da venda da coisa comum, se indivisível, a teor do que

⁶ Art. 1.315. 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.

preceituam os Arts. 1.320⁸ e 1.322⁹ do Código Civil. (DINIZ, 2015, p. 220-223; PEREIRA, 2015, p. 155-157; VENOSA, 2015, p. 351-355).

Já o condomínio necessário, forçado ou legal "resulta do inevitável estado de indivisão de certos bens, por imposição da ordem jurídica [...]" (FARIAS; ROSENVALD, 2011, p.559).

Esse tipo de condomínio deriva diretamente dos direitos de vizinhança e regula a prerrogativa que o proprietário tem de extremar, ou seja, demarcar as linhas divisórias existentes entre o seu prédio e os prédios contíguos, mediante a construção de paredes, cercas, muros e valas. (RIZZARDO, 2015, p. 7)

O instituto está disciplinado nos Arts. 1.327 a 1.330¹⁰ do Código Civil e utiliza-se, supletivamente, das disposições aplicáveis ao condomínio voluntário, sempre que houver ausência de norma específica tratando da matéria. (PEREIRA, 2015, p. 158)

A instituição do condomínio necessário independe da existência de acordo de vontades entre os proprietários dos prédios confinantes, uma vez que o direito de extremar outorga ao seu titular a possibilidade de constranger o confinante a proceder com ele a demarcação entre os dois prédios. (TARTUCE, 2015, p. 271)

Nada impede, contudo, que os confinantes entrem em acordo quanto à construção da divisória e o rateio do pagamento das despesas, situação em que de logo se tornarão comproprietários da coisa, podendo cada um usá-la conforme suas

⁷ Art. 1.317. 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.

⁸ Art. 1.320. 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.

⁹ 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.

¹⁰ Art. 1.327. O condomínio por meação de paredes, cercas, muros e valas regula-se pelo disposto neste Código (arts. 1.297 e 1.298; 1.304 a 1.307).

Art. 1.328. O proprietário que tiver direito a estremar 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).

Art. 1.329. Não convindo os dois no preço da obra, será este arbitrado por peritos, a expensas de ambos os confinantes.

necessidades, mas cuidando para não incorrer em imputação de moléstia ao outro vizinho. (MONTEIRO; MALUF, 2015, p. 271)

Se a divisória já tiver sido construída sobre as expensas de apenas um dos confinantes, o outro tem o direito de adquirir a meação na obra que lhe compete, desde que reembolse ao seu vizinho a metade do valor despendido, mais o valor do terreno ocupado. (DINIZ, 2015, p. 224; MONTEIRO; MALUF, 2015, p. 272; VENOSA, 2015, p. 356).

1.2.2 Condomínio edilício

O condomínio edilício, ou propriedade horizontal, como preferem os doutrinadores, é uma forma especial de compropriedade. Origina-se da combinação entre os direitos reais à propriedade individual e à propriedade coletiva, tratando-se, pois, de uma nova e complexa modalidade de direito. (VENOSA, 2015, p. 361)

Esse tipo de condomínio é constituído de áreas de propriedade exclusiva, sobre as quais o condômino exerce todos os poderes inerentes à propriedade individual, sem a interferência de terceiros; e áreas de propriedade comum, as quais são reguladas de forma semelhante ao condomínio ordinário. (FARIAS; ROSENVALD, 2011, p. 573)

Tem-se, então, que o condomínio edilício corresponde a um tipo *sui generis* de compropriedade, formado a partir da "simbiose orgânica e indissolúvel" (PEREIRA, 2015, p. 160) entre as propriedades individual e coletivas, de forma que sobre as suas unidades autônomas e áreas comuns incidem tanto regras aplicáveis à propriedade exclusiva quanto ao condomínio geral, respectivamente. (FARIAS; ROSENVALD, 2011, p. 573)

E sendo este, pois, o objeto de estudo do presente trabalho acadêmico, a abordagem específica do tema será exposta com afinco no capítulo seguinte [Capítulo 3].

Art. 1.330. 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.

1.2.3 Novas manifestações condominiais

O desenvolvimento social e a necessidade urbana deram origem a manifestações condominiais que não se amoldam perfeitamente às regras aplicáveis aos condomínios, mas, diante da ausência de normas específicas regulamentando a matéria, aplicam-se às novas espécies. (VENOSA, 2015, p. 400)

O entendimento da doutrina brasileira, manifestado por meio do Enunciado n. 89, do Conselho da Justiça Federal, aprovado na I Jornada de Direito Civil, em 2002, é o de que as regras atinentes ao instituto do condomínio, desde que compatíveis, podem ser aplicadas às novas manifestações condominiais mais comuns no direito brasileiro, a saber aos loteamentos fechados, às multipropriedades imobiliárias ou *time sharings* e aos clubes de campo, conforme transcrito:

Enunciado n. 89 - 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.

Os loteamentos fechados, de acordo com Diniz (2015, p. 255), são:

[...] bairros urbanizados par fins residenciais ou recreativos; conjuntos de casas em vilas fechadas por portões de acesso às vias públicas, protegidos por muros e portarias, que controlam a passagem, clube de campo dotado de vias públicas e praças particulares, de áreas de lazer pertencentes ao domínio privado autorregulamentado por convenções assembleares [...].

Esses loteamentos nada mais são do que condomínios fechados, posto que cada morador possui a sua respectiva unidade autônoma, representada por casas, ao passo que as ruas, praças e áreas de lazer internas do loteamento correspondem às partes de propriedade coletiva. (DINIZ, 2015, p. 255-256; MONTEIRO; MALUF, 2015, p. 277-278; VENOSA, 2015, p. 400).

Na multipropriedade imobiliária ou *time sharing*, de acordo com Monteiro; Maluf (2015, p. 273), o adquirente "passa a ser titular de um imóvel, assegurando-

se-lhe determinado período anual para usar e gozar da coisa. Cuida-se de sistemas destinados a locais de lazer."

O sistema de *time sharing* surgiu para atender à demanda da classe média que, embora buscasse adquirir residências para passar férias na praia ou no campo, não possuía poder aquisitivo suficiente para manter vários imóveis ao mesmo tempo. Assim, surgiu a multipropriedade imobiliária, por meio da qual os compradores adquirem o direito de usar e fruir da coisa apenas por determinado período de tempo. (VENOSA, 2015, p. 403)

Na definição de Teppedino (1993 *apud* VENOSA, 2015, p. 402):

Multipropriedade de forma genérica é a relação jurídica de aproveitamento econômico de uma coisa móvel ou imóvel, repartida em unidades fixas de tempo, de modo que diversos titulares possam, cada qual a seu turno, utilizar-se da coisa com exclusividade e de maneira perpétua.

Nos chamados clubes de campo cada um de seus membros é proprietário de um lote e possui, em condomínio com os demais integrantes, propriedade sobre as áreas e coisas comuns do clube, podendo, inclusive, utilizarem-se dos serviços complementares postos à sua disposição. (MONTEIRO; MALUF, 2015, p. 280; VENOSA, 2015, p. 405)

Sempre que houver a venda de lotes residenciais dentro desses clubes, restará evidenciada, pois, a criação de um condomínio, semelhante aos loteamentos fechados. (MONTEIRO; MALUF, 2015, p. 280; VENOSA, 2015, p. 405).

2. CONDOMÍNIO EDILÍCIO

O condomínio edilício representa uma modalidade especial de condomínio, na qual há a combinação das regras aplicáveis à propriedade privada e à propriedade coletiva. A fusão havida entre esses dois direitos reais, desafiou a constituição de uma disciplina jurídica especial, com estrutura própria e instituída especialmente para regulamentar a matéria.

Dessa forma, à luz dos preceitos legais trazidos pelo Código Civil, serão estudadas a seguir as peculiaridades atinentes a esse tipo de comunhão de direitos de propriedade.

2.1 SURGIMENTO E EVOLUÇÃO HISTÓRICA

Os condomínios edilícios, tal como vistos nos tempos atuais, começaram a surgir após a I Guerra Mundial [1914-1918], ante à instalação da crise habitacional, ocasionada em razão do desenvolvimento das cidades que, conseqüentemente, acarretou na supervalorização dos terrenos urbanos¹¹. (DINIZ, 2015, p. 225; MONTEIRO; MALUF, 2015, p. 282-283).

Para amenizar a situação, apareceram os condomínios em edifícios de apartamentos, os quais, desde logo, tiveram a larga aceitação da sociedade, em virtude das vantagens que poderiam proporcionar. Esses tipos de condomínios possibilitavam o melhor aproveitamento do solo, tornando-o mais barato; tornava a edificação mais econômica e acessível, posto que várias pessoas poderiam concorrer para arcar com os custos da construção; facilitava a aquisição da casa própria e proporcionava a seus proprietários se estabelecerem nas mediações de seus trabalhos. (DINIZ, 2015, p. 225; MONTEIRO; MALUF, 2015, p. 282-283).

Apesar da franca aceitação, o Código Civil de 1916, embora promulgado durante a primeira guerra mundial, não se ocupou de regulamentar a questão e os primeiros prédios construídos sob a forma de condomínio edilício passaram a ser regidos pelos usos e costumes, bem como pelas disposições analógicas do condomínio geral. (DINIZ, 2015, p. 225; MONTEIRO; MALUF, 2015, p. 282-283; VENOSA, 2015, p. 360).

Somente em 1928, com a entrada em vigor do Decreto n.º 5.481/28, posteriormente modificado pelo Decreto-Lei n.º 5.234/43 e pela Lei n.º 285/48, é que, no Brasil, o instituto passou a ter um regramento jurídico próprio.

¹¹ Há notícias, no entanto, desse tipo de condomínio desde os primórdios da civilização, uma vez que são conhecidas casas construídas por andares em Roma e, mesmo antes, na Antiguidade, foram encontrados traços dessas edificações entre os sumérios. (MALUF; MARQUES, 2012, p. 1).

A disciplina da matéria, entretanto, era insuficiente. O rápido crescimento da propriedade horizontal nos grandes centros urbanos fez com que surgisse a necessidade de atualização do regime jurídico que regia o condomínio instituído em prédios, tendo em vista que a legislação até então vigente não atendia mais às exigências da vida moderna. (DINIZ, 2015, p. 226).

Nesse contexto, foi promulgada a Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, com as alterações trazidas pela Lei n.º 4.864, de 29 de novembro de 1965, para atender a todos esses reclamos.

A Lei n.º 4.591/64, veio trazendo o regramento de duas matérias. A primeira, referente ao condomínio edilício, tratou dos aspectos gerais do condomínio em edificações. A segunda, tratou da incorporação imobiliária, a figura do incorporador, o contrato de incorporação e os direitos e deveres do incorporador e dos adquirentes dos imóveis em construção.

À época em que entrou em vigência, a Lei n.º 4.591/64 se mostrou um diploma legal avançado. Com o tempo, no entanto, as suas disposições começaram a se revelar obsoletas, exigindo reforma legislativa para preencher as lacunas que começaram a surgir em razão de novos fenômenos originados dentro do próprio condomínio. (VENOSA, 2015, p. 360).

Eis, então, que surge o Código Civil de 2002 disciplinando a matéria do condomínio especial em edifícios coletivos, no seu Capítulo VII, o qual é subdividido em três seções. A primeira, trata das disposições gerais sobre o condomínio edilício; a segunda, estabelece a sua forma de administração e a terceira, cuida de disciplinar a extinção do condomínio.

2.2 LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Discute a doutrina acerca da aplicabilidade da Lei n.º 4.591/64 em face do advento do novo Código Civil. Alguns doutrinadores, como Diniz (2015, p. 228), Rizzardo (2015, p. 10) e Rodrigues (2002 *apud* TARTUCE, 2015, p. 273) entendem que as disposições constantes na Lei n.º 4.591/64 que não sejam incompatíveis ou

contrárias às previstas no Código Civil permanecem em vigência e aplicáveis, portanto, nos casos de omissão do novo diploma.

Essa corrente doutrinária afirma que o Código Civil de 2002, em seu Art. 2.045¹², revogou expressamente somente o Código Civil de 1916 e a primeira parte do Código Comercial, nada dispondo acerca das demais legislações colidentes, em especial a primeira parte da Lei n.º 4.591/64 que trata do condomínio edilício. (MONTEIRO; MALUF, 2015, p. 291).

Asseveram, ainda, que o Art. 9º¹³, da Lei Complementar n.º 95/98, de acordo com a redação dada pela Lei Complementar n.º 107/01, vedou a ocorrência de revogação tácita de lei, o que impossibilita, portanto, que o Código Civil de 2002 tenha revogado tacitamente algumas das disposições constantes na Lei n.º 4.591/64.

Apesar dos argumentos contrários, a doutrina majoritária defende o posicionamento de que houve a revogação tácita da Lei n.º 4.591/64, em sua primeira parte, a qual trata dos condomínios em edificações, restando em vigor, porém, a segunda parte, que disciplina as questões pertinentes às incorporações imobiliárias. (FARIAS; ROSENVALD, 2011, p. 572; TARTUCE, 2015, p. 272-273; VIANA, 2009, p. 4)

Em defesa do posicionamento, afirmam que o § 1º, do Art. 2º¹⁴, do Decreto-Lei n.º 4.657, de 4 de setembro de 1942 [atualmente denominado Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro] estabelece que a lei nova, quando incompatível ou quando regule inteiramente a matéria, tem o condão de revogar tacitamente a lei anterior.

Esclarecem, ainda, que o Art. 2.045 do Código Civil é "inócuo" (MALUF; MARQUES, 2010, p. 12; MONTEIRO; MALUF, 2015, p. 291), uma vez que deveria ter indicado todas as leis que haviam sido ab-rogadas ou derogadas, e não o fez.

¹² Art. 2.045. Revogam-se a Lei n.º 3.071, de 1º de janeiro de 1916 - Código Civil e a Parte Primeira do Código Comercial, Lei n.º 556, de 25 de junho de 1850.

¹³ Art. 9º A cláusula de revogação deverá enumerar, expressamente, as leis ou disposições legais revogadas.

¹⁴ Art. 2º Não se destinando à vigência temporária, a lei terá vigor até que outra a modifique ou revogue.

Nesse sentido, tem-se o posicionamento de Venosa (2015, p. 360), segundo o qual "o Código Civil de 2002 passa a disciplinar integralmente o condomínio edilício, revogando, em princípio, essa matéria na Lei nº 4.591/64, mas mantém em vigência a parte relativa às incorporações."

Na mesma linha, Monteiro; Maluf (2015, p. 291) asseveram que a primeira parte da Lei n.º 4.591/64 foi tacitamente revogada, mantendo-se em vigor somente a sua segunda parte:

O novo Código Civil revogou tacitamente a primeira parte da Lei n. 4.591/64, notadamente seus arts. 1º a 27, ficando em vigor, no que toca à lei anterior, as normas que não colidem com o novo diploma legal.

Assim também entendem Farias; Rosenvald (2011, p. 572):

Agora, o condomínio em edificações é enfrentado pelo novo Código Civil, nos arts. 1.331 a 1.358, sob o título de *Condomínio edilício*. Revoga-se assim o disposto nos arts. 1º a 27 da Lei nº 4.591/64, eis que a lei posterior regulou inteiramente a matéria versada na lei anterior (art. 2º, § 1º, da LICC).

Da mesma forma é o entendimento de Tartuce (2015, p. 273):

Concluem os juristas pela revogação tácita dos arts. 1º a 27 daquele diploma, por incompatibilidade com as disposições do novo Código Civil, mantendo-se vigente a Lei 4.591/64 apenas com relação à incorporação imobiliária.

Maluf; Marques (2010, p. 12) também não divergem:

O Código Civil vigente revogou de forma tácita a primeira parte da Lei n. 4.591/64, notadamente seus arts. 1º a 27, continuando em vigor, no que concerne a essa lei, as normas que com ele não colidem.

Colaciona-se, por fim, o posicionamento de Viana (2009, p. 4):

§ 1º A lei posterior revoga a anterior quando expressamente o declare, quando seja com ela incompatível ou quando regule inteiramente a matéria de que tratava a lei anterior.

A Lei n. 4.591/64 perde eficácia, em parte, prejudicadas que ficam as disposições que ela continha a respeito do condomínio edilício, Título I, artigos 1º a 27, por força do comando do art. 2º, § 1º, da Lei de Introdução ao Código Civil, pois este, como lei posterior, regula inteiramente a matéria que estava na Lei especial. Continuam em vigor as disposições pertinentes às incorporações imobiliárias.

Apesar da divergência existente, é claramente perceptível a inclinação de parte significativa da doutrina em aceitar que houve a revogação tácita da primeira parte da Lei n.º 4.591/64 pelo Código Civil.

2.3 CONCEITO E INSTITUIÇÃO

Conforme o conceito trazido por Rizzardo (2015, p. 10) no condomínio edilício há a "convivência de uma propriedade exclusiva sobre as unidades autônomas, ou as partes ideais de cada titular, e uma propriedade comum sobre o conjunto de partes destinadas ao proveito de todos os condôminos."

Para Diniz (2015, p. 227), o condomínio edilício "caracteriza-se juridicamente pela justaposição de propriedades distintas e exclusivas ao lado do condomínio de partes do edifício, forçosamente comuns (CC, art. 1.331)."

Dispõe o Art. 1.331 e seus §§ 1º e 2º do Código Civil quais são as partes de propriedade exclusiva e quais são as partes do imóvel que se consideram em condomínio, *in verbis*:

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.

As partes de propriedade exclusiva ou individuais poderão ser utilizadas da forma como preferir seu respectivo proprietário, podendo este usar, gozar e dispor da sua titularidade como bem entender, assim como acontece nas propriedades individuais de forma geral, em que os proprietários possuem o domínio exclusivo sobre a coisa. (MONTEIRO; MALUF, 2015, p. 292; TARTUCE, 2015, p. 278).

Já as partes de propriedade comuns, se sujeitarão ao regime de condomínio ordinário, podendo cada condômino utilizá-la de forma a não impedir os demais de igualmente fazê-lo e devendo ser observada sempre as vontades e deliberações da maioria. (MONTEIRO; MALUF, 2015, p. 292; TARTUCE, 2015, p. 278).

A instituição do condomínio edilício se dá pelo exercício da vontade do seu instituidor e consiste no ato preliminar e inicial pelo qual nasce propriamente o condomínio. (FARIAS; ROSENVALD, 2011, p. 579). A instituição pode ocorrer por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, os quais deverão ser devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme a lição do Art. 1.332¹⁵ do Código Civil.

Por ato entre vivos o condomínio poderá ser instituído a partir da vontade do dono do terreno, que constrói um edifício dividindo-o em unidades autônomas e as coloca à venda, antes ou depois de concluída a obra. Nesse caso, é o próprio dono do terreno que constitui o condomínio, ao alienar as unidades. (DINIZ, 2015, p. 230; MONTEIRO; MALUF, 2015, p. 295).

Também haverá instituição de condomínio edilício entre vivos quando duas ou mais pessoas se associarem para a construção do edifício ou quando o proprietário, por ato de mera liberalidade, transmitir, por contrato de doação, um imóvel a mais de um donatário ao mesmo tempo. (RIZZARDO, 2015, p. 26).

¹⁵ Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis [...].

É por ato entre vivos que também se opera a forma mais comum de instituição do condomínio edilício: a incorporação imobiliária. Segundo Venosa (2015, p. 367) "a incorporação é a avença complexa destinada a disciplinar a construção e alienação de unidades autônomas em construção ou para futura construção."

Nesse tipo de instituição, o incorporador assume a obrigação de construir o edifício e entregar a cada adquirente a unidade que esse se comprometeu a comprar. Nos dizeres de Monteiro; Maluf (2015, p. 295):

A incorporação é economicamente um empreendimento que consiste em obter o capital necessário à construção do edifício, em geral, mediante a venda, por antecipação, dos apartamentos de que se constituirá.

Haverá a instituição do condomínio edilício por *causa mortis* quando, por meio de testamento, o testador transmitir a seus herdeiros ou legatários a propriedade em conjunto sobre determinado edifício. Da mesma forma, será instituído condomínio edilício por *causa mortis* quando alguém vier a óbito e, em seu acervo hereditário, constar a propriedade exclusiva sobre um determinado edifício, hipótese em que, havendo a partilha do bem, as unidades autônomas serão outorgadas a cada herdeiro do *de cuius*, dando origem a um condomínio horizontal. (DINIZ, 2015, p. 231; MALUF; MARQUES, 2010, p. 27; MONTEIRO; MALUF, 2015, p. 295).

A doutrina destaca, ainda, a possibilidade de instituição de condomínio edilício nos casos em que o bem for arrematado por mais de uma pessoa em hasta pública ou quando decorrer de sentença judicial proferida nos autos de uma ação de divisão. (DINIZ, 2015, p. 231; MALUF; MARQUES, 2010, p. 27; MONTEIRO; MALUF, 2015, p. 295).

Não obstante a forma de instituição, é certo que o documento escrito pelo qual se origina o condomínio edilício deve ser levado a registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente e deve conter, na forma do que preceituam os incisos I, II e III, do Art. 1.332, do Código Civil:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

Importante saliente que a prática cartorária exige, além das informações listadas acima, que ao pedido de instituição, sejam anexados o alvará de "habite-se" do prédio; a Certidão Negativa de Débitos - CND perante o Instituto Nacional do Seguro Social - INSS; o projeto arquitetônico do empreendimento e o memorial descritivo, dentre outros¹⁶. (RIZZARDO, 2015, p. 12).

¹⁶ A exemplo dos documentos exigidos pelos cartórios para a instituição de condomínios edifícios, segue a lista de documentos arrolados pela Consolidação Normativa Notarial e Registral do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, de 2011:

Art. 552 – Quando a instituição de condomínio for precedida de registro de incorporação imobiliária, aquela será feita a requerimento do incorporador, instruído com:

I – o memorial descritivo com as especificações da obra e individualização das unidades autônomas, podendo ser substituído pelo documento previsto no § 2º;

II – a carta de habitação fornecida pela Prefeitura Municipal;

III – a CND do INSS;

IV – ART do CREA relativa à execução da obra.

§ 1º – Quando a obra tiver sido executada por empresa, deverá ser também exigida a respectiva certidão negativa de débitos para com a Receita Federal.

§ 2º – Caso não tenha havido alteração nas especificações da obra e na individualização das unidades autônomas, constantes no memorial de incorporação, o memorial descritivo da instituição de condomínio poderá ser substituído por declaração firmada conjuntamente pelo incorporador, o construtor e o profissional responsável pela obra, confirmando, sob as penas da lei, a manutenção de todas as especificações já registradas.

Art. 553 – Quando a instituição de condomínio não for precedida da incorporação registrada, todos os proprietários deverão requerê-la, exigindo-se-lhes:

I – o memorial descritivo com as especificações da obra e individualização das unidades autônomas;

II – a carta de habitação fornecida pela Prefeitura Municipal;

III – a CND do INSS;

IV – o projeto arquitetônico aprovado pelo Município;

V – o quadro de custos das unidades autônomas e a planilha de áreas e frações ideais, subscrita pelo engenheiro responsável pelo cálculo;

VI – a ART do CREA relativa à execução da obra.

§ 1º – Quando a obra tiver sido executada por empresa, deverá ser também exigida a respectiva certidão negativa de débitos para com a Receita Federal.

§ 2º – O quadro de custos e a planilha de áreas podem ser substituídos pela assinatura do profissional nos requerimentos, desde que neles constem esses dados.

2.4 CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E REGIMENTO INTERNO

Segundo os ensinamentos de Diniz (2015, p. 230), Maluf; Marques (2010, p. 28) e Tartuce (2015, p. 281) o Código Civil faz uma distinção, em seus Arts. 1.332¹⁷ e 1.333¹⁸, entre a instituição e a constituição do condomínio edilício.

A instituição, como visto, ocorre a partir do registro em cartório do ato de criação do condomínio edilício, que pode ser *inter vivos* ou *mortis causa*. Já a constituição do condomínio, ato posterior à criação da propriedade horizontal, advém da elaboração da respectiva convenção de condomínio.

A convenção de condomínio é o normativo destinado a disciplinar as relações internas entre os condôminos. Seu objetivo é regular os direitos e deveres dos coproprietários e estabelecer as regras básicas de convivência entre eles e entre os terceiros que, de qualquer forma, venham a ocupar as unidades do edifício, como por exemplo os promitentes compradores, locatários, comodatários e visitantes. (FARIAS; ROSENVALD, 2011, p. 581; TARTUCE, 2015, p. 281; VENOSA, 2015, p. 367).

Trata-se de instrumento jurídico com natureza estatutária, institucional, normativa e cogente, aplicável a todas as pessoas que se relacionam com o condomínio. (FARIAS; ROSENVALD, 2011, p. 581; PEREIRA, 2015, p. 163). Representa, pois, no entendimento de Pereira (2015, p.163) e de Tartuce (2015, p. 281) a "lei interna do condomínio", a qual obriga e deve ser seguida por todos, sejam eles condôminos ou não.

Em razão dessa aplicação indistinta é que a doutrina assevera que a convenção não se trata de mero ato contratual, mas sim de ato normativo puro, uma vez que, após aprovada, passa a ser aplicada coercitivamente a toda comunidade condominial e, inclusive, para os que discordaram ou não participaram da sua elaboração ou redação. (FARIAS; ROSENVALD, 2011, p. 581; MALUF; MARQUES, 2010, p. 29; PEREIRA, 2015, p. 163).

¹⁷ Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício [...].

¹⁸ Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício [...].

Nesse sentido, explica Lopes (1998 *apud* FARIAS; ROSENVALD, 2011, p. 581):

A convenção de condomínio não tem caráter contratual, mas institucional, pois não só os condôminos, mas também os locatários se sujeitam às disposições da convenção, conquanto não tenham os últimos legitimidade de modificá-la. Não fogem ao seu império também, os adquirentes de unidades autônomas (em caso de revenda), sendo irrelevante a alegação de que não assinaram a convenção ou não foram cientificados das restrições impostas. Até mesmo terceiros estranhos ao condomínio ficam, de certo modo, sujeitos às disposições da convenção. Assim, por exemplo, não podem ingressar livremente no edifício sem identificar-se, quando exigido.

A convenção, devidamente aprovada por, no mínimo, dois terços dos titulares das frações ideais do imóvel, deve ser transcrita em instrumento público ou particular, tornando-se, desde já, obrigatória para os titulares de direitos sobre as unidades autônomas e para os que sobre elas tenham posse ou detenção. (DINIZ, 2015, p. 230; TARTUCE, 2015, p. 281; VENOSA, 2015, p. 368).

Para ser oponível contra terceiros, no entanto, é necessário que a convenção seja devidamente levada a registro no Cartório de Registro de Imóveis, a teor do que estabelece o Art. 1.333 do Código Civil, *caput* e parágrafo único¹⁹. (DINIZ, 2015, p. 230; TARTUCE, 2015, p. 281; VENOSA, 2015, p. 368).

Os condôminos possuem liberdade para deliberar acerca de quais regras de convivência pretendem sejam disciplinadas por meio da convenção, desde que tais regras não sejam, por óbvio, contrárias à lei, à ordem pública e aos bons costumes, hipótese em que serão nulas. (DINIZ, 2015, p. 230; FARIAS; ROSENVALD, 2011, p. 583). Haverão de observar, contudo, as matérias obrigatórias trazidas pelos Art. 1.332²⁰ e 1.334²¹ do Código Civil.

¹⁹ Art. 1.333. 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.

²⁰ Art. 1.332. Institui-se o condomínio edilício por ato entre vivos ou testamento, registrado no Cartório de Registro de Imóveis, devendo constar daquele ato, além do disposto em lei especial:

I - a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns;

Assim, obrigatoriamente deverá constar na convenção, além do estabelecido no Art. 1.332 do Código Civil, disposições sobre a cota proporcional e o modo de pagamento das taxas de condomínio; a forma de administração; estruturação da assembleia geral; as sanções que assegurem as regras de convivência e o regimento interno, que pode, segundo Farias; Rosenvald (2011, p. 582) e Venosa (2015, p. 369), ser elaborado dentro do bojo da própria convenção ou em instrumento apartado.

Saliente-se que a convenção não possui caráter perpétuo e imutável. Os condôminos, reunidos em assembleia, a qualquer tempo, mediante o quorum qualificado de dois terços, poderão alterar as disposições constantes na convenção, adaptando-a a seus interesses e necessidades imediatas, conforme a primeira parte do Art. 1.351²² do Código Civil. (FARIAS; ROSENVALD, 2011, p. 583).

Importante, ainda, ressaltar que a convenção de condomínio é a principal norma vigente no âmbito do edifício, devendo todas as demais normas com ela serem compatíveis [regimento interno, decisões de assembleia ou resoluções dos conselhos consultivo ou ficais], sob pena de serem consideradas ineficazes.

De acordo com Farias; Rosenvald (2011, p. 582) a demais normas reguladoras da vida em comunidade são "normas infraconvencionais, que só tem eficácia jurídica quando se compatibilizam com a convenção."

A convenção trata das matérias de maior relevância para a comunidade condominial, deixando a cargo do regimento ou regulamento interno a disciplina das questões cotidianas do condomínio, essenciais apenas para a promoção da boa e

II - a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns;

III - o fim a que as unidades se destinam.

²¹ Art. 1.334. 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.

²² Art. 1.351. Depende da aprovação de 2/3 (dois terços) dos votos dos condôminos a alteração da convenção [...].

harmônica convivência em comunidade. (DINIZ, 2015, p. 230; FARIAS; ROSENVALD, 2011, p. 584; TARTUCE, 2015, p. 282).

No regulamento interno deve constar tudo o que for circunstancial e passível de contínua mudança, sendo relegado à sua competência as normas disciplinadoras de uso e funcionamento do edifício, tais como o uso da piscina, horários de mudança, recomendação de trajes para acesso a elevadores, utilização de áreas comuns, dentre outras. (FARIAS; ROSENVALD, 2011, p. 584; VENOSA, 2015, p. 370).

Segundo Venosa (2015, p. 369), o regulamento deve ser elaborado na terceira fase da criação do condomínio, a qual é precedida pela instituição [primeira fase] e pela constituição [segunda fase] do ente condominial, respectivamente.

Ainda de acordo com o seu entendimento (VENOSA, 2015, p. 369), o regulamento interno é norma complementar, que regulamenta a convenção sem com ela conflitar, posto que, em caso de conflito, prevalece a disposição da convenção.

Ressalta o doutrinador (VENOSA, 2015, p. 369), que o regimento interno é igualmente ato normativo, apto a reger a vida em comunidade condominial, uma vez que também é fruto de deliberação coletiva.

Apesar de o Código Civil não prever expressamente quorum para a aprovação ou alteração do regimento interno, este deve ser aprovado ou alterado em assembleia, mediante deliberação por maioria simples, a teor do que dispõe o Art. 1.352²³ do Código Civil, salvo se a convenção estabelecer quorum especial para tanto. (TARTUCE, 2015, p. 282-283).

²³ Art. 1.352. Salvo quando exigido quorum especial, as deliberações da assembleia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais.

2.5 DIREITOS, DEVERES E SANÇÕES APLICÁVEIS

O Art. 1.335²⁴ do Código Civil disciplina os direitos dos condôminos naquilo que lhes pertence individualmente, bem como naquilo que pertence indistintamente a todos os demais coproprietários da coisa.

Resultante do direito subjetivo à propriedade exclusiva, pode o condômino usar, fruir, dispor, ceder, alugar, emprestar, ocupar ou deixar de ocupar a sua unidade autônoma, sem a necessidade de autorização e sem a obrigatoriedade de, no caso de alienação, outorgar o direito de preferência aos demais condôminos. (DINIZ, 2015, p. 233; MONTEIRO; MALUF, 2015, p. 298; PEREIRA, 2015, p. 165).

A livre utilização da unidade autônoma, no entanto, pode ser restringida ou limitada por disposições legais, como as decorrentes do direito de vizinhança. Nada impede, da mesma forma, que outras limitações sejam estabelecidas em comum acordo entre os condôminos, por meio da convenção de condomínio. (TARTUCE, 2015, p. 283).

No que tange às partes de uso e propriedade comuns do prédio, tais como piscinas, escadas, elevadores, corredores, dentre outras, poderão ser livremente utilizadas pelos condôminos, desde que obedeçam à destinação do edifício, não causem danos ou incômodos e nem impeçam os demais comunheiros de igualmente fazê-lo. (DINIZ, 2015, p. 234; PEREIRA, 2015, p. 165; TARTUCE, 2015, 283).

Os condôminos possuem também o direito de participar da administração cotidiana do condomínio, mediante voto nas assembleias ordinárias e extraordinárias, proporcional à sua quota parte no empreendimento. Anote-se que o direito de votar em assembleia fica restrito aos condôminos adimplentes, excluindo-se o direito aos inadimplentes. (DINIZ, 2015, p. 234; FARIAS; ROSENVALD, 2011, p. 587; TARTUCE, 2015, p. 283).

²⁴ Art. 1.335. São direitos do condômino:

I - usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;

II - usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais possuidores;

III - votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

Ao lado dos direitos, os condôminos tem deveres para com a comunidade condominial, os quais estão elencados no Art. 1.336²⁵ do Código Civil. O mais importante deles é o dever de concorrer, proporcionalmente à sua quota parte, com as despesas provenientes do condomínio, sejam elas ordinárias ou extraordinárias. (DINIZ, 2015, p. 238; FARIAS; ROSENVALD, 2011, p. 589; VENOSA, 2015, p. 372-373).

A convenção pode prever outras formas de rateio, privilegiando, por exemplo, o grau de intensidade de uso de determinado serviço pelo condômino. (DINIZ, 2015, p. 238; FARIAS; ROSENVALD, 2011, p. 589; VENOSA, 2015, p. 372-373).

As despesas oriundas das áreas de propriedade comum de uso exclusivo de apenas um dos condôminos, como por exemplo a cobertura do prédio ou o *hall* de elevador privativo, incumbirá a quem delas se servir, conforme Art. 1.340²⁶ do Código Civil. (DINIZ, 2015, p. 238; FARIAS; ROSENVALD, 2011, p. 589).

O condômino não pode realizar obras que comprometam a segurança da edificação. Diante disto, qualquer obra que ameace a construção, causando danos à sua estrutura é vedada por lei. Do mesmo modo, não pode o condômino alterar a forma e a cor da fachada das partes e esquadrias externas do edifício, salvo mediante a deliberação da unanimidade dos condôminos em assembleia. (DINIZ, 2015, 234; FARIAS; ROSENVALD, 2011, p. 590; PEREIRA, 2015, p. 165).

Não pode, ainda, o condômino, destinar a sua unidade autônoma a utilização diversa da finalidade do prédio, nem praticar qualquer ato que prejudique o sossego, a salubridade ou a segurança dos demais moradores. (DINIZ, 2015, p. 234-235; PEREIRA, 2015, p. 166; TARTUCE, 2015, p. 286-287).

²⁵ Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; ([Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004](#))

II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV - 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.

²⁶ Art. 1.340. As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condômino, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve.

Segundo Farias; Rosenvald (2011, p. 592), essas regras tratam-se de normas que resumem "o dever de civilidade, respeito e consideração entre os comunistas, determinando-se o equilíbrio e o respeito à esfera de interesses alheia como ponto de partida e de chegada da vida em propriedade, individual e comum."

Na hipótese de essas regras serem descumpridas, o Código Civil estabelece penalidades a serem aplicadas ao condômino faltante. Assim, se o condômino não pagar em dias a quota condominial a que está obrigado pelo inciso I, do Art. 1.336 desse diploma legal, ser-lhe-á imposta multa de até 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, acrescido dos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos na convenção ou regimento interno, os juros de 1% (um por cento) ao mês, de acordo com o § 1º, do Art. 1.336²⁷, do Código Civil. (MONTEIRO; MALUF, 2015, p. 299; PEREIRA, 2015, p. 166; VENOSA, 2015, p. 373).

Se o descumprimento decorrer dos deveres expressos nos incisos II a IV, do mesmo Art. 1.336, o condômino se sujeitará à multa prevista no ato constitutivo ou na convenção de condomínio. Tal multa não poderá ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, acrescendo-se ainda as perdas e danos oriundos dos prejuízos que tiver causado. (MONTEIRO; MALUF, 2015, p. 301; PEREIRA, 2015, p. 166; VENOSA, 2015, p. 376).

Caso não haja na convenção ou no ato constitutivo previsão expressa da referida multa, caberá à assembleia, mediante o voto de dois terços de seus membros, deliberar sobre a aplicação e a cobrança da multa, a teor da lição do § 2º, do Art. 1.336²⁸, do Código Civil. (MONTEIRO; MALUF, 2015, p. 301; PEREIRA, 2015, p. 166; VENOSA, 2015, p. 376).

Se o condômino não cumprir reiteradamente com os deveres a que está obrigado, a assembleia reunida, mediante a deliberação de três quartos de seus membros, poderá aplicar multa correspondente até o quántuplo da despesa ordinária

²⁷ § 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.

²⁸ § 2º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

do condomínio, graduada de acordo com a gravidade da falta e o grau de reiteração, sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos, conforme Art. 1.337²⁹, *caput*, do Código Civil. (DINIZ, 2015, p. 237; FARIAS; ROSEVAL, 2012, p. 596).

Se com essa conduta antissocial reiterada o condômino causar incompatibilidade de convivência com os demais coproprietários, a multa poderá chegar até mesmo ao décuplo do valor da contribuição normal do prédio, de acordo com o que estabelece o parágrafo único, do Art. 1.337³⁰, do Código Civil. (DINIZ, 2015, p. 237; FARIAS; ROSEVAL, 2012, p. 596).

2.6 ADMINISTRAÇÃO

O condomínio edilício articula-se internamente e perante terceiros por meio de um complexo administrativo formado por órgãos de administração que se complementam e auxiliam mutuamente. Cabe a esses órgão a administração do condomínio em caráter privativo, mediante a disciplina, regulamentação e execução da vontade da comunidade condominial.

O órgão deliberativo e de hierarquia suprema no âmbito do condomínio é a assembleia geral. Ela é formada por todos o condôminos e delibera, conforme o quorum competente para a aprovação da matéria que lhe for submetida, sobre as questões de interesse comum dos coproprietários, atuando, nos dizeres de Farias; Rosenvald (2011, p. 602) "como órgão legislativo, ao normatizar o regulamento interno e a convenção" e " como órgão executivo, ao decidir acerca de assuntos administrativos." (FARIAS; ROSEVALD, 2011, p. 602; PEREIRA, 2015, p. 168; RIZZARDO, 2015, p. 190).

²⁹Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quádruplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

³⁰Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento anti-social, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

Na lição de Franco (1999 *apud* FARIAS; ROSENVALD, 2011, p. 602-603), a assembleia geral:

[...] funciona como órgão deliberativo quando decide sobre assuntos administrativos, e como Poder Legislativo quando dita normas que, com a Convenção e o Regulamento Interno, formam a legislação interna do condomínio. Tendo em vista a eminência de suas funções, ela é considerada a caixa acústica do condomínio, único órgão competente para coletar e exprimir a vontade coletiva. É na assembleia, através da discussão e do confronto e todas as opiniões que a coletividade condominial diz a sua vontade, que não é a soma aritmética das manifestações individuais, mas a resultante dessas manifestações fundidas numa deliberação assemblear.

No entendimento de Fazano (2010 *apud* RIZZARDO, 2015, p. 190), trata-se a assembleia, pois, de "um órgão de autoridade máxima que rege a vida condominial, tendo por objetivo ditar as bases essenciais do funcionamento da comunidade e tudo o que disser respeito à conservação dos bens comuns."

As deliberações assembleares são soberanas, uma vez que obrigam o síndico, os conselhos fiscal e consultivo e os condôminos. Essa soberania, no entanto, não impera em caráter absoluto, já que padecem do vício de nulidade as decisões tomadas em contrariedade às regras dispostas na convenção, na legislação em vigor e aos direitos subjetivos dos condôminos. (FARIAS; ROSENVALD, 2011, p. 603; RIZZARDO, 2015, p. 190).

Os condôminos deverão se organizar anualmente em sede de assembleia geral ordinária, convocada pelo síndico ou, na sua inércia, por um quarto dos condôminos, mediante edital de convocação a ser necessariamente enviado a todos os consortes, sob pena de nulidade, para deliberarem acerca das matérias elencadas no Art. 1.350³¹ do Código Civil, além das demais que venham a ser inseridas na ordem do dia. (MONTEIRO; MALUF, 2015, p. 312; TARTUCE, 2015, p. 297-298; VENOSA, 2015; p. 395).

Sempre que houver necessidade, poderão também os condôminos realizar assembleias gerais extraordinárias, observadas as mesmas formalidades

³¹Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos

para a convocação da assembleia geral ordinária, para a deliberação de todas as matérias de interesse do condomínio que não estiverem listadas no supracitado Art. 1.350. (FARIAS; ROSENVALD, 2011, p. 603; RIZZARDO, 2015, p. 191-192; VENOSA, 2015, p. 395).

As decisões nas assembleias serão tomadas, em primeira convocação, pela maioria absoluta dos condôminos e, em segunda, pela maioria simples, desde que não haja previsão expressa na convenção ou na lei acerca da necessidade de deliberação por quorum qualificado, conforme Arts. 1.352³² e 1.353³³ do Código Civil. (MONTEIRO; MALUF, 2015, p. 313; PEREIRA, 2015, p. 173).

Os votos serão sempre computados de acordo com a proporção da fração ideal do solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, exceto se a convenção de condomínio dispor de modo diverso, de acordo com o parágrafo único do Art. 1.352³⁴ do Código Civil. (MONTEIRO; MALUF, 2015, p. 313; TARTUCE, 2015, p. 298; VENOSA, 2015, p. 396).

O principal órgão de administração do condomínio é o síndico. Ele é o responsável pela execução da política de administração geral do condomínio e pela defesa dos direitos e interesses comuns dos condôminos. No exercício da sua atividade, deve observar as disposições constantes na lei, na convenção de condomínio, no regulamento interno e nas decisões tomadas nas assembleias gerais. (PEREIRA, 2015, p. 169; TARTUCE, 2015, p. 295; VENOSA, 2015, p. 397).

O síndico, que pode ser condômino ou não, pessoa jurídica ou natural, remunerado ou não, é eleito pela maioria simples dos condôminos reunidos em assembleia, para exercer mandato de 2 (dois) anos, prorrogáveis por igual período, pela quantidade de vezes definida na convenção de condomínio, na forma do Art.

condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.

³² Art. 1.352. Salvo quando exigido quorum especial, as deliberações da assembleia serão tomadas, em primeira convocação, por maioria de votos dos condôminos presentes que representem pelo menos metade das frações ideais.

³³ Art. 1.353. Em segunda convocação, a assembleia poderá deliberar por maioria dos votos dos presentes, salvo quando exigido quorum especial.

³⁴ Parágrafo único. Os votos serão proporcionais às frações ideais no solo e nas outras partes comuns pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da convenção de constituição do condomínio.

1.347³⁵ do Código Civil. (DINIZ, 2015, p. 245; FARIAS; ROSENVALD, 2011, p. 600; PEREIRA, 2015, p. 169).

Pode também a assembleia optar pela eleição de um subsíndico para auxiliar o síndico na administração do condomínio, substituindo-o em suas ausências, especialmente nas ocasiões de urgência ou em períodos de férias. (RIZZARDO, 2015, p. 206).

No exercício do seu mister, cabe ao síndico convocar assembleias gerais; cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as decisões das assembleias; dar conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo de interesse do condomínio; contratar empregados e empresas prestadoras de serviços; demitir empregados; diligenciar a conservação e guarda das partes comuns do edifício; elaborar o orçamento de receita e despesas anuais do condomínio; arrecadar recursos; cobrar as contribuições dos condôminos; aplicar e cobrar as multas impostas aos condôminos inadimplentes; prestar contas; realizar o seguro da edificação, em atenção ao disposto no Art. 1.348³⁶ do Código Civil, além das demais funções que lhe forem atribuídas pela convenção e pelo regulamento interno. (TARTUCE, 2015, p. 296).

A mais elementar das atribuições do síndico é, porém, a representação ativa e passiva do condomínio, judicial ou extrajudicialmente, autorizada expressamente pelos Arts. 12, IX³⁷, do Código de Processo Civil e 1.348, II³⁸, do

³⁵ Art. 1.347. A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se.

³⁶ Art. 1.348. Compete ao síndico:

I - convocar a assembleia dos condôminos;

II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

III - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;

V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;

VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;

VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;

VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;

IX - realizar o seguro da edificação.

³⁷ Art. 12. Serão representados em juízo, ativa e passivamente:

IX - o condomínio, pelo administrador ou pelo síndico.

³⁸ Art. 1.348. Compete ao síndico:

II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

Código Civil. Deste modo, pode o síndico, em nome do condomínio, atuar perante autoridades administrativas, fiscais ou judiciais, bem assim intentar procedimentos judiciais contra terceiros e até mesmo contra os próprios condôminos, tendo como limite os interesses comuns dos representados. (FARIAS; ROSENVALD, 2011, p. 600; MONTEIRO; MALUF, 2015, p. 311; PEREIRA, 2015, p. 170).

As atividades de administração e de representação do condomínio, podem ser delegadas, total ou parcialmente, pela assembleia ou pelo próprio síndico a terceira pessoa, natural ou jurídica, condômina ou não, a teor da autorização constante nos §§ 1º e 2º, do Art. 1.348³⁹ do Código Civil. (FARIAS; ROSENVALD, 2011, p. 601; MONTEIRO; MALUF, 2015, p. 311; VENOSA, 2015, p. 398).

É comum nos condomínios mais complexos a contratação de empresas especializadas para exercer as atividades de administração e representação. São as chamadas administradoras ou operadoras. Há de ser ressaltado, no entanto, que o síndico é responsável pelos atos praticados pelo preposto que escolher, respondendo nos casos em que este atuar com culpa ou dolo. (MONTEIRO; MALUF, 2015, p. 311; VENOSA, 2015, p. 398).

A contratação de uma administradora, porém, não dispensa a existência da pessoa do síndico, o qual, embora possa ter algumas de suas atribuições transferidas a outra pessoa, continua sendo o órgão executivo do condomínio. (RIZZARDO, 2015, p. 205).

Rizzardo (2015, p. 205) traz interessante lição acerca da pessoa do administrador de condomínio e das atribuições que lhe podem ser delegadas:

O significado de "administrador" transcende à simples execução de atividades de administração, abrangendo uma dimensão maior, significativa de direção e representação. Tanto isso que o § 1º do artigo 1.348 assinala, se outra pessoa for encarregada para a administração, que poderá ela ser investida inclusive para a representação. Ademais, pelo § 2º do citado artigo, fica autorizado o síndico a transferir, total ou parcialmente, as funções administrativas, inclusive os poderes de representação, desde que obtenha a autorização da assembleia-geral, a menos que haja a proibição pela convenção. Nota-se a possibilidade da transferência das funções de síndico, e não a sua dispensa. [...] Embora continue a existir a pessoa do

³⁹§ 1º Poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.
§ 2º O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção.

síndico, estende-se a delegação mesmo dos poderes de representação, importando em decisões e comparecimento perante audiências judiciais, em repartições públicas e em estabelecimentos particulares.

O síndico é um representante do condomínio e, como tal, pode, a qualquer tempo, renunciar ao seu mandato ou ser destituído, pela maioria absoluta dos condôminos, quando restar verificada a prática de irregularidades no exercício do seu cargo, a recusa ou ausência em prestar contas ou quando a sua administração não for mais conveniente ao condomínio, conforme Art. 1.349⁴⁰ do Código Civil. (FARIAS; ROSENVALD, 2011, p. 602; MONTEIRO; MALUF, 2015, p. 311; PEREIRA, 2015, p. 172-173).

Pode ainda existir no âmbito do condomínio, como órgão de assessoria da administração, o conselho fiscal. Sua criação é facultativa, a teor do Art. 1.356⁴¹ do Código Civil, e sua função precípua consiste em analisar e auditar as contas do síndico, mediante a emissão de parecer de cunho não vinculativo. (FARIAS; ROSENVALD, 2011, p. 605-606; TARTUCE, 2015, p. 300-301; VENOSA, 2015, p. 397).

É composto por 3 (três) membros eleitos pela assembleia, todos condôminos, para exercer mandato de 2 (dois) anos, normalmente coincidente com o mandato do síndico. (FARIAS; ROSENVALD, 2011, p. 606; RIZZARDO, 2015, p. 217-218; VENOSA, 2015, p. 397).

Nos dizeres de Venosa (2015, p. 397) é possível ainda a criação de outros órgãos de assessoria pelo condomínio, tais como conselho consultivo, conselho disciplinar, administrador de garagem, dentre outros, a depender da complexidade e necessidades do empreendimento, visando à repartição ou exercício em conjunto das competências internas.

⁴⁰ Art. 1.349. A assembleia, especialmente convocada para o fim estabelecido no § 2º do artigo antecedente, poderá, pelo voto da maioria absoluta de seus membros, destituir o síndico que praticar irregularidades, não prestar contas, ou não administrar convenientemente o condomínio.

⁴¹ Art. 1.356. Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete dar parecer sobre as contas do síndico.

2.7 EXTINÇÃO

O condomínio edilício constitui-se da indivisibilidade essencial existente entre o solo, as partes e as coisas comuns e as partes de propriedade exclusiva dos condôminos.

Em razão dessa indivisibilidade forçada, ao contrário do que ocorre com o condomínio geral, não podem os condôminos, organizados em condomínio edilício, promoverem ação divisória ou ação de alienação do bem comum para fins de extinção do condomínio. (PEREIRA, 2015, p. 174; TARTUCE, 2015, p. 310).

O condomínio edilício somente pode ser extinto em raras hipóteses, tais como nos casos de destruição considerável ou total do prédio ou ameaça de ruína, elencadas no Art. 1.357⁴² do Código Civil, hipótese em que os condôminos deliberarão, por maioria absoluta, pela reconstrução ou pela venda do imóvel. (DINIZ, 2015, p. 252-253; FARIAS; ROSENVALD, 2011, p.606; VENOSA, 2015, p. 399).

No caso de desapropriação pelo poder público, para fins de utilidade pública ou interesse social, caso em que a indenização será repartida na proporção do valor das unidades imobiliárias, conforme Art. 1.358⁴³ do Código Civil. (DINIZ, 2015, p. 252; TARTUCE, 2015, p. 311; VENOSA, 2015, p. 400).

Segundo a doutrina (DINIZ, 2015, p. 252-253; FARIAS; ROSENVALD, 2011, p. 606; PEREIRA, 2015, p. 174-175), o condomínio edilício também poderá ser extinto no caso de confusão patrimonial, se todas as unidades restarem concentradas na propriedade de uma só pessoa ou no caso de demolição do prédio para atender a interesses econômicos dos próprios condôminos.

⁴² Art. 1.357. Se a edificação for total ou consideravelmente destruída, ou ameace ruína, os condôminos deliberarão em assembleia sobre a reconstrução, ou venda, por votos que representem metade mais uma das frações ideais.

⁴³ Art. 1.358. Se ocorrer desapropriação, a indenização será repartida na proporção a que se refere o § 2º do artigo antecedente.

3 NATUREZA JURÍDICA DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Tema dos mais atuais e controversos a ser estudado no âmbito do condomínio edilício consiste na identificação da sua natureza jurídica. A definição sobre a qual área do direito pertence esse ente ainda não se encontra sedimentada na doutrina e na jurisprudência, acarretando a coexistência de posicionamentos divergentes entre os operadores do direito e a criação de várias teorias para justificar a sua existência.

Não faltam doutrinadores, como Farias; Rosenvald (2011, p. 577) e Pereira (2015, p. 161). que o considere como um ente desprovido de personalidade ou como uma modalidade nova de direitos que não guarda semelhança com qualquer dos institutos tradicionalmente utilizados para explicá-lo.

Apesar da existência de várias correntes doutrinárias, o fato é que o condomínio edilício atualmente atua perante a sociedade como verdadeiro sujeito de direitos e obrigações, dotado de capacidade jurídica plena, vontade, objetivos, administração e patrimônio distintos dos seus condôminos, adquirindo, pois, contornos próprios e inerentes de pessoa jurídica.

Não obstante o ordenamento pátrio não ter reconhecido formalmente que o condomínio edilício é uma pessoa jurídica, uma vez que não foi contemplado no rol do Art. 44⁴⁴ do Código Civil, esse ente atua no mundo jurídico como se fosse dotado de plena personalidade, devendo essa peculiaridade ser levada em consideração quando da definição da natureza do instituto.

⁴⁴ Art. 44. São pessoas jurídicas de direito privado:

I - as associações;

II - as sociedades;

III - as fundações.

IV - as organizações religiosas; ([Incluído pela Lei nº 10.825, de 22.12.2003](#))

V - os partidos políticos. ([Incluído pela Lei nº 10.825, de 22.12.2003](#))

VI - as empresas individuais de responsabilidade limitada. ([Incluído pela Lei nº 12.441, de 2011](#))

3.1 PRINCIPAIS TEORIAS SOBRE A NATUREZA JURÍDICA DO INSTITUTO

O estudo e a compreensão de qualquer instituto jurídico devem passar necessariamente pela identificação da sua natureza. Para Diniz (2005, p. 381), a natureza transparece o significado último do instituto, a afinidade que o instituto tem com uma determinada categoria jurídica, podendo dentro dela ser incluído a título de classificação.

À luz do entendimento doutrinário, várias são as teorias que procuram decifrar e conceituar a natureza jurídica desse ente. Sobre algumas delas Monteiro; Maluf (2015, p. 284) se ocupam:

Menciona-se, em primeiro lugar, a teoria denominada *acéfala*, que nega a existência de verdadeira propriedade nessa forma de condomínio. Em segundo lugar, cumpre se recorde ponto de vista do direito francês que inclui tais relações jurídicas no capítulo das servidões. Para o legislador alemão, elas são compreendida na parte relativa ao direito de superfície.

Outras teorias também são defendidas, como a) a teoria da comunhão de bens, pela qual a propriedade horizontal representa mera comunhão de bens; b) a teoria da sociedade imobiliária, onde o condomínio constitui-se a partir de uma sociedade; c) a teoria da universalidade de fato e de direito, para quem o patrimônio comum adquire personalidade jurídica; d) a teoria da pessoa coletiva ou jurídica, proveniente da reunião de vários proprietários, a qual veio a originar outra teoria, e) a da sociedade ou associação de fato. (COELHO, 2006, p. 21; MALUF; MARQUES, 2010, p. 7).

Parte significativa da doutrina, balizada pela definição trazida pelo Art. 1.331 do Código Civil, entende que o condomínio edilício é simplesmente um fenômeno jurídico moderno, configurado sob a forma de um direito real novo, que explica-se por si próprio, não havendo a necessidade de o operador do direito buscar a sua classificação no bojo de institutos tradicionais. (FARIAS; ROSENVALD, 2011, p. 577; PEREIRA, 2015, p. 161).

Para os que defendem esse posicionamento, os condomínios edilícios constituem restritivamente a conjugação da propriedade individual e da propriedade

coletiva que, ao se combinarem, dão origem a um novo direito de natureza real dúplice, denominado condomínio edilício, tratado exclusivamente sob a ótica do direito de propriedade. (FARIAS; ROSENVALD, 2011, p. 577; MONTEIRO; MALUF, 2015, p. 284-285, VENOSA, 2015, p. 361).

3.2 ENTE DESPERSONALIZADO

Partindo do pressuposto de que o condomínio edilício é um instituto enquadrado exclusivamente no bojo dos direitos reais, o ordenamento jurídico brasileiro o classifica como um ente despersonalizado, assim como também o são a massa falida, o espólio, a herança jacente, a herança vacante e a sociedade irregular ou de fato. (COELHO, 2006, p. 23; VENOSA, 2015, p. 361; VIANA, 2009, p. 5).

Na concepção tradicional do instituto, os entes desprovidos de personalidade não possuem status de pessoa e, por isso mesmo, não são aptos a atuar no mundo jurídico como sujeitos de direito. (GONÇALVES, 2005, p. 192).

Os doutrinadores a seguir elencados são claros ao estabelecer que somente as pessoas, físicas ou jurídicas, podem ser classificadas como sujeitos de direito, ou seja, somente elas são reputadas aptas a serem titulares de direitos e devedoras de prestações.

Ao tratar da matéria, Diniz (1993 *apud* SILVA, 2005) ensina que "para a doutrina tradicional pessoa é o ente físico ou coletivo suscetível de direitos e obrigações, sendo sinônimo de sujeito de direito." No mesmo sentido Gomes (1998 *apud* SILVA, 2005) esclarece que "sujeito de direito é a pessoa a quem a lei atribui a faculdade ou a obrigação de agir, exercendo poderes ou cumprindo deveres."

Para Monteiro (2003 *apud* SILVA, 2005), "na acepção jurídica, pessoa é o ente físico ou moral, suscetível de direitos e obrigações. Nesse sentido, pessoa é o sinônimo de sujeito de direito ou sujeito de relação jurídica." Esclarece ainda que "direito é relação que se estabelece exclusivamente de pessoa para pessoa. [...] O direito rege relações de pessoas entre si."

A classificação restritiva se dá em razão de o direito brasileiro conferir personalidade, ou seja, reconhecer como capazes de adquirir direitos e contrair obrigações na qualidade de sujeitos, apenas as pessoas humanas e jurídicas, nos termos dos Arts. 1º⁴⁵ e 45⁴⁶ do Código Civil. (KOLLET, 2006).

É com base nesse entendimento clássico que doutrinadores como Coelho (2006, p. 23), Pereira (2015, p. 161) e Viana (2009, p. 6-7) asseveram que o condomínio edilício não tem personalidade e nem deve ser visto como um sujeito de direitos. Para esses doutrinadores, são os condôminos, devidamente representados pelo síndico, os sujeitos de todas as relações provenientes da comunidade condominial, e não o condomínio em si.

Ocorre que as definições e premissas tradicionais dos institutos da pessoa, sujeitos de direito, personalidade e entes despersonalizados não podem ser adotadas com absoluto rigor técnico quando o assunto em voga se trata do instituto do condomínio edilício.

Conforme ensina Monteiro; Maluf (2015, p. 289), embora não seja formalmente reconhecido pelo ordenamento jurídico como uma pessoa, o condomínio edilício atua perante a sociedade como se fosse verdadeiro sujeito de direitos, dotado de plena capacidade e aptidão para adquirir direitos e contrair obrigações. (MALUF; MARQUES, 2010, p. 18; VENOSA, 2015, p. 361).

Ele compra, vende, empresta, presta serviço, emprega, recolhe tributos etc.. Enfim, age como se fosse dotado de personalidade jurídica, tendo em vista que pratica atos que, em tese, somente as pessoas jurídicas poderiam praticar. (MALUF; MARQUES, 2010, p. 18; MONTEIRO; MALUF, 2015, p. 289; VENOSA, 2015, p. 361).

São dotados, pois, de aptidões que nenhum outro ente desprovido de personalidade detém, não podendo, em razão disto, serem tratados como se pertencessem à mesma categoria jurídica. (RODRIGUES, 2009; LOUREIRO, 2011, p. 14).

⁴⁵ Art. 1º Toda pessoa é capaz de direitos e deveres na ordem civil.

⁴⁶ Art. 45. Começa a existência legal das pessoas jurídicas de direito privado com a inscrição do ato constitutivo no respectivo registro, precedida, quando necessário, de autorização ou aprovação do Poder Executivo, averbando-se no registro todas as alterações por que passar o ato constitutivo.

A massa falida, o espólio, as heranças jacentes e vacantes e as sociedades de fato, quando muito, podem apenas ingressar em juízo objetivando a defesa de seus interesses, conforme Art. 12⁴⁷ do Código de Processo Civil. Em nada mais, porém, se assemelham ao condomínio edilício. (RODRIGUES, 2009; LOUREIRO, 2011, p. 14).

Ao tratarem das diferenças existentes entre o condomínio edilício e os demais entes despersonalizados, Rodrigues (2009) e Loureiro (2011, p. 14) registraram que enquanto o condomínio edilício surge da vontade dos condôminos e a sua duração se protraí indefinidamente no tempo, os demais entes, como a massa falida e o espólio, por exemplo, surgem a partir de situações excepcionais previstas na lei que perduram por tempo meramente transitório.

A ausência de personalidade nesses entes, ainda segundo Rodrigues (2009) e Loureiro (2011, p. 14), justifica-se exatamente porque tratam-se de entidades com "sobrevida jurídica", constituídas apenas para consecução de atos certos e determinados que, após serem praticados, esgotam a razão da existência do ente.

Ao contrário do que ocorre com os condomínios edilícios que projetam continuamente suas atividades para o futuro e situam-se, cada vez mais, nos polos das mais diversas relações jurídicas. (GONÇALVES, 2005, p. 192-196; LOUREIRO; 2011, p. 14; RODRIGUES, 2009).

A doutrina moderna, então, sensibilizada com as características diferenciadas do condomínio edilício, bem como atenta às necessidades da comunidade condominial tem defendido o entendimento de que, embora não haja

⁴⁷ Art. 12. Serão representados em juízo, ativa e passivamente:

I - a União, os Estados, o Distrito Federal e os Territórios, por seus procuradores;

II - o Município, por seu Prefeito ou procurador;

III - a massa falida, pelo síndico;

IV - a herança jacente ou vacante, por seu curador;

V - o espólio, pelo inventariante;

VI - as pessoas jurídicas, por quem os respectivos estatutos designarem, ou, não os designando, por seus diretores;

VII - as sociedades sem personalidade jurídica, pela pessoa a quem couber a administração dos seus bens;

VIII - a pessoa jurídica estrangeira, pelo gerente, representante ou administrador de sua filial, agência ou sucursal aberta ou instalada no Brasil (art. 88, parágrafo único);

IX - o condomínio, pelo administrador ou pelo síndico.

reconhecimento formal, o condomínio edilício é capaz de titularizar direitos e possui legitimidade para participar de forma ativa na condição de sujeito das mais variadas relações, como se pessoa jurídica fosse. (MALUF; MARQUES, 2010, p. 18; MONTEIRO; MALUF, 2015, p. 289; VENOSA, 2015, p. 361).

Assim, aduzem que o condomínio edilício trata-se de uma quase pessoa, um ente atípico, dotado de personalidade mitigada, anômala ou restrita, ao qual não foi atribuída personalidade jurídica por mero descuido do legislador. (MALUF; MARQUES, 2010, p. 18; MONTEIRO; MALUF, 2015, p. 289; VENOSA, 2015, p. 361).

Tanto é verdade que durante a I Jornada de Direito Civil, promovida pelo Centro de Estudos Jurídicos do Conselho da Justiça Federal, foi aprovado o Enunciado n.º 90, segundo o qual "deve ser reconhecida a personalidade jurídica ao condomínio edilício."

3.3 O CONDOMÍNIO EDILÍCIO COMO SUJEITO DE DIREITO

A teoria que vislumbra no condomínio edilício apenas a existência de um instituto direito real dúplice desprovido de personalidade jurídica não atende mais às necessidades vivenciadas por esses entes *sui generis*. A interpretação e a definição que até então tem sido dadas ao instituto tem gerado, não raras vezes, desconfortáveis e desnecessários entraves para a efetivação das relações jurídicas por ele estabelecidas.

Cada vez mais tem sido possível identificar situações em que os condomínios edilícios se revestem de características próprias de sujeitos dotados de plena personalidade, com aptidão fática para o exercício dos mais diversos atos da vida civil, atuando como se pessoas jurídicas fossem.

Direitos da natureza dos que até então eram outorgados apenas às pessoas legalmente reconhecidas pelo ordenamento jurídico [pessoas humanas e jurídicas], estão sendo deferidos também aos condomínios edilícios, como por

exemplo a capacidade postulatória, a prática de atos ordinários de administração, a aquisição de bens móveis e imóveis, dentre outros.

Em alguns casos, no entanto, esses entes tem encontrado entraves e dificuldades em exercê-los, exatamente por pairar ainda entre alguns operadores do direito a dúvida de o condomínio edilício possuir não aptidão jurídica para, em seu nome, exercer e proteger esses direitos.

3.3.1 Personalidade judiciária ou capacidade processual

Ponto em que os doutrinadores menos divergem quando se trata da problemática da equiparação do condomínio edilício aos sujeitos de direito gira em torno da possibilidade de os condomínios figurarem como partes em demandas judiciais, assim como toda e qualquer outra pessoa. (FARIAS; ROSENVALD, 2011, p. 578; MALUF; MARQUES, 2010, p. 18; VENOSA, 2015, p. 362).

Nem sempre foi assim. A imputação de capacidade processual aos condomínios edifícios é um fenômeno relativamente novo. O Decreto-Lei n.º 1.608, de 18 de setembro de 1939 [antigo Código de Processo Civil] nada estabelecia acerca do assunto. O esquecimento, no entanto, não foi deliberado, uma vez que à época do antigo diploma processual os condomínios edifícios sequer haviam sido disciplinados de forma sistematizada.

A Lei n.º 4.591/64, que tratou de regulamentar o instituto, não trouxe nenhuma novidade quanto ao assunto. Em verdade, a capacitação processual do condomínio começou a surgir a partir da construção jurisprudencial.

Ao se aprofundar no tema, Franco (2001 *apud* RODRIGUES, 2009) esclarece que no início da vigência da Lei n.º 4.591/64, os operadores do direito entendiam que não deveria ser atribuída personalidade judiciária ao condomínio edilício. Fortes no argumento de que o condomínio edilício não era uma pessoa, aduziam que nas ações em que figurassem como parte deveriam ser representados pela universalidade dos seus condôminos, em litisconsórcio necessário unitário.

Segundo a sua lição (FRANCO, 2001 *apud* RODRIGUES, 2009), esse entendimento restritivo foi sendo superado paulatinamente pela jurisprudência, a qual acabou evoluindo no entendimento de que o condomínio especial em edificações representava um novo tipo de realidade jurídica, denominada "pessoa formal", sendo dotada de legitimidade para, em nome próprio, mas representada pelo síndico, postular em juízo a defesa dos interesses da comunidade condominial.

O Código de Processo Civil de 1973 pôs termo à discussão e, em seu inciso IX⁴⁸, Art. 12, regulamentou expressamente a questão. Diante da inovação legislativa, doutrina e jurisprudência não divergem mais acerca da capacidade processual do condomínio, de forma que são uníssonas ao reconhecer tal prerrogativa a esse ente.

Conforme a lição de Rocha (2007, p. 210), os condomínios edilícios são organizações formais que podem figurar como partes no processo, ou seja, podem ser sujeito da relação processual, haja vista que, embora não sejam formalmente reconhecidos como pessoas jurídicas, são tratadas, pelo direito processual, como se fossem.

Esses entes são dotados, pois, segundo a definição da doutrina, de capacidade processual, capacidade de estar em juízo, de ser parte ou de personalidade judiciária, o que os possibilita figurar no polo ativo de ações indenizatórias, ações de cobrança, dentre outras, e figurar no polo passivo nas demandas que os qualificam como devedores ou responsáveis pela execução de obrigações ou pelo pagamento de quantias. (COELHO, 2006, p. 24; JACOMINO, 2009; RIZZARDO, 2015, p. 16).

Sendo dotado de personalidade judiciária, os processualistas Machado (2006, p. 20) e Marcato (2005, p. 74) esclarecem que o condomínio edilício pode praticar atos processuais como qualquer outra pessoa, podendo figurar em qualquer dos polos das ações judiciais e receber citação, isto é, possuem capacidade para demandar a serem demandados em juízo.

⁴⁸ Art. 12. Serão representados em juízo, ativa e passivamente:
IX - o condomínio, pelo administrador ou pelo síndico.

A jurisprudência entende, inclusive, que o condomínio edilício tem direito de ser beneficiado com a justiça gratuita, tal como acontece com as pessoas jurídicas sem fins lucrativos, na forma do entendimento da 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo:

GRATUIDADE JUDICIAL. PEDIDO FORMULADO POR CONDOMÍNIO. POSSIBILIDADE, [...]. Ao condomínio deve ser conferido o mesmo tratamento previsto para a pessoa jurídica, o que autoriza, em princípio, o deferimento da gratuidade judicial, desde que efetivamente demonstrada a falta de condições financeiras para atender às despesas do processo. (TJSP Agravo de Instrumento n. 2015237-55.2014.8.26.0000 31ª Câmara Direito Privado Des. Rel. Antonio Rigolin Julgamento: 18.02.2014)

Importante ressalva é trazida por Negrão; Gouvêa (2006, p. 126) no que tange à representação desses entes em juízo. Segundo esses doutrinadores, a personalidade judiciária somente é concedida aos condomínios edilícios regularmente constituídos, conforme lição que se segue:

O condomínio edilício regularmente instituído, registrado no Registro de imóveis (art. 1332, CC), é representado pelo síndico; quanto à representação do condomínio edilício irregular, sem registro, incide o art. 1324, CC, pelo qual o condômino que administrar sem oposição dos outros presume-se representante comum. Desta feita, a 5ª Turma do STJ, julgando o Resp. 20.343-SP entendeu que o dispositivo da representação só se aplica ao condomínio edilício regularmente registrado.

Aos condomínios edilícios que faltarem o registro regular, restará a via da representação tradicional, conferida pelo Art. 1.324⁴⁹ do Código Civil aos condomínios gerais, os quais são representados, sendo inexistente a designação formal de representante legal, pelo condômino que fizer as vezes de administrador do patrimônio comum.

⁴⁹ Art. 1.324. O condômino que administrar sem oposição dos outros presume-se representante comum.

3.2.2 Danos causados pelo condomínio edilício

Em decorrência da capacidade postulatória deferida ao condomínio edilício, esse ente tem figurado como sujeito ativo e passivo nos mais diversos tipos de demandas judiciais. A maioria delas, ajuizadas por condôminos, vizinhos ou terceiros, visam obter reparação de danos causados por ações ou omissões ligadas de alguma forma ao condomínio. (LOPES, 2003 *apud* COELHO, 2006, p. 22).

Para a imputação de responsabilidade ao condomínio, a doutrina e a jurisprudência tem se valido da aplicação analógica dos Arts. 186⁵⁰, 932, III⁵¹ e 1.348, V⁵², do Código Civil. (FRANCO, 2001 *apud* PEREIRA, 2011).

Ao cotejar esses dispositivos, os operadores do direito tem construído o entendimento de que o condomínio responde pelas falhas ocasionadas pelas ações ou omissões do síndico no que tange ao seu dever de zelar pela guarda e manutenção das partes comuns do condomínio, bem como pelo dever de vigilância e controle sobre as atividades dos empregados do edifício. (PEREIRA, 2011; RIZZARDO, 2015, p. 172).

Ocorrendo danos em razão do descumprimento desses deveres de vigilância, guarda e zelo por parte do síndico, caberá ao condomínio responder pela reparação patrimonial dos prejuízos. (FRANCO 2001 *apud* PEREIRA, 2011).

Haverá violação desses deveres, por exemplo, quando os empregados do condomínio não desempenharem suas atividades com a prudência ou o cuidado devidos, possibilitando com que pessoas estranhas ingressem nas dependências do edifício ou utilizando-se indevidamente dos equipamentos do prédio. Nesses casos, havendo a ocorrência de qualquer tipo de dano, invariavelmente a responsabilidade recairá sobre o condomínio. (RIZZARDO, 2015, p. 172)

⁵⁰ Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

⁵¹ Art. 932. São também responsáveis pela reparação civil:

III - o empregador ou comitente, por seus empregados, serviçais e prepostos, no exercício do trabalho que lhes competir, ou em razão dele;

⁵² Art. 1.348. Compete ao síndico:

V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;

O caso mais comum de imputação de responsabilidade ao condomínio por falta de vigilância adequada, acontece quando da ocorrência de furtos ou danos provocados em veículos ou demais objetos deixados nas suas dependências.

O condomínio responderá pelos prejuízos sempre que tiver se responsabilizado de forma expressa ou inequívoca pela guarda dos objetos. Em razão disso, responderá pelos infortúnios somente se a obrigação de guarda estiver expressamente prevista na sua convenção ou regimento interno ou, ainda, se mantiver guarda ou vigilância para o fim específico de zelar pela incolumidade dos objetos deixados nas suas unidades autônomas ou partes comuns. (STOCO, 2005 *apud* PINTO, 2005).

Justifica Ruggiero (1997 *apud* RIZZARDO, 2015, p. 174):

O condomínio não tem implícita a obrigação de garantir a guarda dos bens dos condôminos. Tal prestação deriva de natureza contratual quando prevista em convenção ou assembleia-geral que adote essa prestação de serviço e reserva para ela verba própria no orçamento[...]. Se o condomínio não se propôs a prestar supervigilância, funcionando como autêntico guardião, e, para isso, não recebeu qualquer verba, como pode responder por aquilo a que não era obrigado. Entendimento diverso importa em atribuir ao condomínio a qualidade de depositário de toda sorte de objetos que os moradores conduzem para o interior do prédio. É transformar o pagamento das despesas condominiais em apólice de seguro.

Independentemente da discussão acerca da prévia dotação orçamentária, certo é que o condomínio edilício responde em seu nome, nos casos específicos, pelos prejuízos causados a moradores, proprietários ou terceiros pelos furtos ou danos ocasionados nos objetos colocados sob a sua guarda e vigilância.

O condomínio também responderá, segundo Rizzardo (2015, p. 172), pelas falhas estruturais ou defeitos presentes nas suas áreas ou partes comuns que causarem danos às unidades autônomas de quaisquer dos condôminos. Nesse caso, segundo o doutrinador, o condomínio deverá arcar com os custos das obras que forem necessárias para recompor a estrutura original da unidade.

Ocorrendo acidentes em poços de elevadores situados nas dependências do condomínio, este ente também poderá ser responsabilizado. Se restar constatado

que o acidente ocorreu pelo mau funcionamento do equipamento, em virtude de ausência ou defeito de manutenção a ser realizada sob a supervisão do síndico, o condomínio será obrigado a indenizar a vítima, no caso de lesão corporal, ou a família, caso a vítima venha a óbito. (BRANDÃO, 2009 *apud* PEREIRA, 2011).

Da mesma forma, haverá responsabilidade do condomínio, quando qualquer transeunte sofrer danos em virtude de objetos ou líquidos lançados ou caídos de suas dependências. A hipótese foi trazida da disposição prevista no Art. 938⁵³ do Código Civil e trata-se de situação em que a responsabilidade é apurada de forma objetiva. (PEREIRA, 2011; RIZZARDO, 2015, p. 166).

Embora o artigo disponha que a culpa recairá sobre "aquele" que atirar a coisa, em alguns casos não é possível se identificar de qual unidade autônoma foi atirado o objeto que causou o dano. Quando não for possível individualizar o sujeito da ação, recairá, então, a responsabilidade sobre o condomínio. (PEREIRA, 2011; RIZZARDO, 2015, p. 166).

A responsabilidade do condomínio edifício não se esgota nas hipóteses aqui elencadas. Há diversas outras situações em que o poder judiciário imputou a reparação dos danos causados a condôminos ou a terceiros diretamente ao condomínio, como se este possuísse personalidade própria e dissociada dos seus membros.

As situações são as mais variadas e certamente o seu rol continuará sendo estendido pela jurisprudência, a depender dos casos concretos que forem submetidos à apreciação dos julgadores.

3.2.3 Danos sofridos pelo condomínio edifício

Questão que causa grande polêmica diz respeito à possibilidade de o condomínio edifício sofrer dano moral. Apesar de os operadores do direito ainda não se posicionarem de forma contundente acerca do assunto, o certo é que a

⁵³ Art. 938. Aquele que habitar prédio, ou parte dele, responde pelo dano proveniente das coisas que dele caírem ou forem lançadas em lugar indevido.

jurisprudência tem se inclinado cada dia mais no sentido de reconhecer também esse direito aos condomínios edilícios.

Para o deferimento da indenização por danos morais aos condomínios edilícios, os tribunais pátrios tem utilizado, por analogia, o enunciado constante da Súmula n.º 227 do Superior Tribunal de Justiça, segundo o qual " A pessoa jurídica pode sofrer dano moral." (FIGUEIREDO, 2010).

De acordo com o entendimento que vem sendo atualmente defendido, os condomínios edilícios praticam atos de comércio perante o mercado como se fossem uma pessoa jurídica. Em razão disso, uma possível ofensa ao seu nome ou boa fama macula sua imagem pública e afeta sua reputação da mesma forma como aconteceria com uma pessoa jurídica qualquer. (FIGUEIREDO, 2010).

Assim, visando a reparação pecuniária quando esse tipo de dano lhe for causado, o Tribunal de Justiça do Amazonas tem equiparado o condomínio edilício às pessoas jurídicas e tem aplicado analogicamente em seu favor, a sobredita Súmula 227, conforme trecho extraído de recente julgado da Primeira Câmara Cível do referido Tribunal:

Embora o condomínio não possua personalidade jurídica, deve-lhe ser assegurado o tratamento conferido à pessoa jurídica, no que diz respeito à possibilidade de condenação em danos morais, sendo-lhe aplicável a Súmula 227 desta Corte, in verbis: "A pessoa jurídica pode sofrer dano moral". (TJ-AM - APL: 06105477420148040001 AM 0610547-74.2014.8.04.0001, Relator: Sabino da Silva Marques, Data de Julgamento: 15/02/2016, Primeira Câmara Cível, Data de Publicação: 16/02/2016)

Percebe-se, portanto, que a jurisprudência, em razão das semelhanças existentes, tem equiparado o condomínio edilício às pessoas jurídicas também no que tange à possibilidade de o condomínio ser sujeito de direitos nas demandas relativas à reparação por danos morais.

3.2.4 Demais equiparações às pessoas jurídicas

Além das hipóteses já vistas em que o condomínio edilício é tratado de forma semelhante às pessoas jurídicas, há ainda os casos em que o ordenamento jurídico expressamente o equipara às pessoas formalmente dotadas de personalidade.

O Art. 11, inciso II⁵⁴ da Instrução Normativa RFB n.º 748/2007 estabelece a obrigatoriedade de os condomínios edifícios se inscreverem no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ. A partir da inscrição, o condomínio edilício passará a se sujeitar à incidência, apuração e ao recolhimento dos tributos federais, estaduais e municipais administrados pela Receita Federal do Brasil. (MALUF; MARQUES, 2010, p. 14; MONTEIRO; MALUF, 2015, p. 286; RIZZARDO, 2015, p. 16-17).

Para o fisco, portanto, os condomínios edifícios são dotados de plena capacidade contributiva e possuem, por via de consequência, legitimidade para figurarem no polo passivo de qualquer relação jurídica tributária, tal como ocorre com as pessoas jurídicas propriamente ditas. (VIANA, 2009, p.7).

Em importante julgado, o Superior Tribunal de Justiça firmou posicionamento de que os condomínios edifícios são equiparados a pessoas jurídicas no que diz respeito a obrigações tributárias, a teor da esclarecedora ementa abaixo colacionada:

TRIBUTÁRIO. CONDOMÍNIOS EDIFÍCIOS. PERSONALIDADE JURÍDICA PARA FINS DE ADESÃO À PROGRAMA DE PARCELAMENTO. REFIS. POSSIBILIDADE. 1. Cinge-se a controvérsia em saber se condomínio edilício é considerado pessoa jurídica para fins de adesão ao REFIS. 2. Consoante o art. 11 da Instrução Normativa RFB 568/2005, os condomínios estão obrigados a inscrever-se no CNPJ. [...] 3. Se os condomínios são considerados pessoas jurídicas para fins tributários, não há como negar-lhes o direito de aderir ao programa de parcelamento instituído pela Receita Federal. 4. Embora o Código Civil de 2002 não atribua ao condomínio a forma de pessoa jurídica, a jurisprudência do STJ tem-lhe imputado referida personalidade jurídica, para fins tributários. Essa conclusão encontra apoio em ambas as Turmas de Direito Público: REsp 411832/RS, Rel. Min. Francisco Falcão, Primeira

⁵⁴ Art. 11. São também obrigados a se inscrever no CNPJ:

II – condomínios edifícios sujeitos à incidência, à apuração ou ao recolhimento de tributos federais ou contribuições previdenciárias;

Turma, julgado em 18/10/2005, DJ 19/12/2005; REsp 1064455/SP, Rel. Ministro Castro Meira, Segunda Turma, julgado em 19/08/2008, DJe 11/09/2008. Recurso especial improvido. (REsp 1256912/AL, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 07/02/2012, DJe 13/02/2012).

A seu turno, a Instrução Normativa RFB n.º 971/09, que trata sobre normas gerais de tributação previdenciária e de arrecadação das contribuições sociais destinadas à Previdência Social, prevê, em seu art. 3º, § 4º, III⁵⁵, que os condomínios são considerados empresas, para fins de cumprimento de obrigações previdenciárias.

Assim, estão obrigados ao recolhimento das contribuições sociais sobre a folha de pagamentos dos empregados que contrata diretamente, bem como pelo pagamento do recolhimento da contribuição incidente sobre a fatura e mão de obra cedida, nos termos do Art. 31⁵⁶, da Lei n.º 8.212/91. (VIANA, 2006, p. 6).

Na esfera trabalhista, inegavelmente figuram na posição de empregadores, nos termos do § 1º, do Art. 2º⁵⁷, da Consolidação das Leis do Trabalho, podendo contratar os mais diversos tipos de empregados, como porteiros, zeladores, seguranças, manobristas, ascensoristas, dentre outros, e ainda, no entendimento de Viana (2006, p. 6) respondem solidariamente com empresas que lhe terceirizam mão de obra, pelas verbas trabalhistas devidas aos respectivos

⁵⁵ Art. 3º Empresa é o empresário ou a sociedade que assume o risco de atividade econômica urbana ou rural, com fins lucrativos ou não, bem como os órgãos e entidades da Administração Pública Direta ou Indireta.

§ 4º Equipara-se a empresa para fins de cumprimento de obrigações previdenciárias:

III - a associação ou a entidade de qualquer natureza ou finalidade, inclusive o condomínio;

⁵⁶ Art. 31. A empresa contratante de serviços executados mediante cessão de mão de obra, inclusive em regime de trabalho temporário, deverá reter 11% (onze por cento) do valor bruto da nota fiscal ou fatura de prestação de serviços e recolher, em nome da empresa cedente da mão de obra, a importância retida até o dia 20 (vinte) do mês subsequente ao da emissão da respectiva nota fiscal ou fatura, ou até o dia útil imediatamente anterior se não houver expediente bancário naquele dia, observado o disposto no § 5º do art. 33 desta Lei. ([Redação dada pela Lei nº 11.933, de 2009](#)).

⁵⁷ § 1º - Equiparam-se ao empregador, para os efeitos exclusivos da relação de emprego, os profissionais liberais, as instituições de beneficência, as associações recreativas ou outras instituições sem fins lucrativos, que admitirem trabalhadores como empregados.

empregados, devendo ser aplicada à situação a disposição prevista no item IV, da Súmula 331⁵⁸ do Tribunal Superior do Trabalho.

No campo negocial, Lopes (2003 *apud* Coelho, 2006, p. 22) e Tartuce (2015, p. 275) asseveram que os condomínios edilícios agem como sujeitos de direitos nas mais variadas relações jurídicas, sendo cotidianamente vistos ocupando posições de titulares de créditos, débito, sujeitos de relações cambiárias, titulares de contas bancárias, contratantes, credores, devedores, dentre outras situações.

3.2.5 Aquisição de bens imóveis

Os Arts. 1.227⁵⁹ e 1.245 caput e § 1º⁶⁰ do Código Civil prestigiaram o princípio da obrigatoriedade registral dos direitos reais sobre bens imóveis. Segundo esses artigos, os direitos reais sobre a propriedade imobiliária somente se consolidam mediante o registro do título constitutivo ou translativo do direito no Cartório de Registro de Imóveis competente. (MELO, 2004).

Os títulos sujeitos a registro foram elencados pormenorizadamente pelo Art. 167⁶¹ da Lei n.º 6.015/73 [Lei de Registros Públicos - LRP], dentre os quais encontram-se os títulos aquisitivos de propriedade.

⁵⁸ Súmula nº 331 do TST CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS. LEGALIDADE IV - O inadimplemento das obrigações trabalhistas, por parte do empregador, implica a responsabilidade subsidiária do tomador dos serviços quanto àquelas obrigações, desde que haja participado da relação processual e conste também do título executivo judicial.

⁵⁹ Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

⁶⁰ Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

⁶¹ Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

I - o registro:

1) da instituição de bem de família; 2) das hipotecas legais, judiciais e convencionais; 3) dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada; 4) do penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles; 5) das penhoras, arrestos e seqüestros de imóveis; 6) das servidões em geral; 7) do usufruto e do uso sobre imóveis e da habitação, quando não resultarem do direito de família; 8) das rendas constituídas sobre imóveis ou a eles vinculadas por disposição de última vontade; 9) dos contratos de compromisso de compra e venda de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados e cujo preço tenha sido pago no ato de sua celebração, ou deva sê-lo a prazo,

Para o registro desses títulos, o Art. 176, § 1º, n. 4, alínea "b"⁶² da Lei n.º 6.015/73 exige que seja transcrito na matrícula do imóvel o nome do legítimo proprietário do direito real, assim considerado pela lei como sendo apenas as pessoas físicas ou jurídicas titulares do direito.

A disposição constante nesse Art. 176 que restringe apenas às pessoas físicas ou jurídicas o poder de titular direitos reais sobre imóveis é a responsável por causar uma das discussões mais acaloradas entre os estudiosos do instituto do condomínio edilício.

Trata-se da discussão travada acerca da possibilidade ou não de esses entes, a despeito de não se encaixarem formalmente em nenhuma das hipóteses previstas acima, poderem adquirir bens imóveis por meio de negócio jurídico de compra e venda, adjudicação ou arrematação e, posteriormente, promoverem o correspondente registro do título adquirido em seu favor.

de uma só vez ou em prestações; 10) da enfiteuse; 11) da anticrese; 12) das convenções antenupciais; 13) das cédulas de crédito rural; 14) das cédulas de crédito, industrial; 15) dos contratos de penhor rural; 16) dos empréstimos por obrigações ao portador ou debêntures, inclusive as conversíveis em ações; 17) das incorporações, instituições e convenções de condomínio; 18) dos contratos de promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas condominiais a que alude a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quando a incorporação ou a instituição de condomínio se formalizar na vigência desta Lei; 19) dos loteamentos urbanos e rurais; 20) dos contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados em conformidade com o Decreto-lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, e respectiva cessão e promessa de cessão, quando o loteamento se formalizar na vigência desta Lei; 21) das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis; 22) ([Revogado pela Lei nº 6.850, de 1980](#))²³ dos julgados e atos jurídicos entre vivos que dividirem imóveis ou os demarcarem inclusive nos casos de incorporação que resultarem em constituição de condomínio e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores; 24) das sentenças que nos inventários, arrolamentos e partilhas, adjudicarem bens de raiz em pagamento das dívidas da herança; 25) dos atos de entrega de legados de imóveis, dos formais de partilha e das sentenças de adjudicação em inventário ou arrolamento quando não houver partilha; 26) da arrematação e da adjudicação em hasta pública; 27) do dote; 28) das sentenças declaratórias de usucapião; 29) da compra e venda pura e da condicional; 30) da permuta; 31) da dação em pagamento; 32) da transferência, de imóvel a sociedade, quando integrar quota social; 33) da doação entre vivos; 34) da desapropriação amigável e das sentenças que, em processo de desapropriação, fixarem o valor da indenização; 35) da alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel; 36) da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas, e respectiva cessão e promessa de cessão; 37) dos termos administrativos ou das sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia; 38) ([VETADO](#))³⁹ da constituição do direito de superfície de imóvel urbano; 40) do contrato de concessão de direito real de uso de imóvel público; 41) da legitimação de posse; 42) da conversão da legitimação de posse em propriedade, prevista no art. 60 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009;

⁶² Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

4) o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como:

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

Inúmeros são os casos em que a jurisprudência e os registradores públicos negaram o direito de os condomínios edilícios adquirirem bens imóveis. O argumento é exatamente o de que, por não ser pessoa jurídica e tão pouco física, o condomínio não tem aptidão para adquirir direito de propriedade, o qual, a teor do disposto na Lei de Registros Públicos, é possível de ser atribuído somente às pessoas reconhecidas formalmente pelo direito pátrio. (MONTEIRO; MALUF, 2015, p. 285-286; TARTUCE, 2015, p. 275-276).

A aplicação e interpretação literal dos dispositivos legais atinentes à aquisição de propriedade vem causando uma série de transtornos e dificuldades de ordem prática aos condomínios edilícios. (MONTEIRO; MALUF, 2015, p. 285-286; TARTUCE, 2015, p. 275-276).

Rodrigues (2009) esclarece que não raras vezes o condomínio perde a opção de compra de terrenos adjacentes que poderiam ser utilizados para a ampliação da garagem ou das áreas de lazer do prédio; deixam de adquirir imóveis contíguos, com o fito de evitar a desvalorização ocasionada pela construção de prédios nas suas imediações e são impossibilitados de adjudicar as unidades autônomas dos condôminos inadimplentes. Tudo isso em razão da negativa de certos tabelionatos em lavrar escrituras públicas em nome do condomínio.

São vários os casos em que o registro do título aquisitivo de propriedade pelo condomínio foi negado. O acórdão extraído do julgado proferido pela 3ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Minas Gerais traz um deles:

Agravo de Instrumento. Execução fiscal. Condomínio de edifício de apartamentos. Dotação de personalidade judiciária, sem, contudo, possuir existência jurídica que lhe permita a propriedade de bens. Dívida de terceiros. Substituição processual negada. Recurso improvido. (AI nº. 000.225.104-9/00, 3ª Câm. Cív. Rel. Des. ISALINO LISBOA j. 13/03/2003).

Os que entendem não ser possível a aquisição do imóvel pelo condomínio alegam que esses entes não são pessoas jurídicas e, em razão disto, não podem atuar em seu próprio nome, devendo ser representados nos atos da vida civil pelos condôminos, especialmente no que tange à obtenção de direitos reais sobre a propriedade imobiliária.

Monteiro; Maluf (2015, p. 286) asseveram, no entanto, que a representação do condomínio diretamente pelos coproprietários inviabilizaria qualquer negócio jurídico. Manifestam seu inconformismo exemplificando que nos condomínios com mais de 200 (duzentas) unidades autônomas seria praticamente impossível a celebração de uma escritura pública de compra e venda, tendo em vista que no universo de condôminos certamente haveria pessoas incapazes, falecidas, ausentes etc., sem contar com a possibilidade de igualmente o tabelião se recusar a promover o registro em nome de tantas pessoas.

Conquanto subsista posicionamento em contrário, o próprio legislador, no bojo da Lei n.º 4.591/64, excepcionou a regra do Art. 176 da Lei de Registros Públicos que possibilita a aquisição de imóvel apenas às pessoas formalmente reconhecidas como físicas e jurídicas.

De acordo o *caput* e o § 1^a⁶³, do Art. 63 da referida Lei n.º 4.591/64, quando o condomínio edilício estiver sendo construído a partir de uma incorporação imobiliária, poderá o incorporador, diante da falta de pagamento por parte do promissário comprador, rescindir a promessa de compra e venda e levar a leilão público a parte do imóvel em construção a que teria direito o promissário ao final do contrato caso tivesse adimplido as suas obrigações.

Por seu turno, o § 2^o⁶⁴ desse artigo estabelece que se na primeira praça o maior lance obtido for inferior ao valor das despesas havidas com a construção do imóvel, será realizada nova hasta pública onde o bem poderá ser arrematado pelo

⁶³ Art. 63. É lícito estipular no contrato, sem prejuízo de outras sanções, que a falta de pagamento, por parte do adquirente ou contratante, de 3 prestações do preço da construção, quer estabelecidas inicialmente, quer alteradas ou criadas posteriormente, quando for o caso, depois de prévia notificação com o prazo de 10 dias para purgação da mora, implique na rescisão do contrato, conforme nele se fixar, ou que, na falta de pagamento, pelo débito respondem os direitos à respectiva fração ideal de terreno e à parte construída adicionada, na forma abaixo estabelecida, se outra forma não fixar o contrato.

§ 1º Se o débito não for liquidado no prazo de 10 dias, após solicitação da Comissão de Representantes, esta ficará, desde logo, de pleno direito, autorizada a efetuar, no prazo que fixar, em público leilão anunciado pela forma que o contrato previr, a venda, promessa de venda ou de cessão, ou a cessão da quota de terreno e correspondente parte construída e direitos, bem como a sub-rogação do contrato de construção.

⁶⁴ § 2º Se o maior lance obtido for inferior ao desembolso efetuado pelo inadimplente, para a quota do terreno e a construção, despesas acarretadas e as percentagens expressas no parágrafo seguinte será realizada nova praça no prazo estipulado no contrato. Nesta segunda praça, será aceito o maior lance apurado, ainda que inferior àquele total, ([VETADO](#)).

terceiro que oferecer o maior lance, ainda que este lance seja inferior ao valor do bem. (PAIVA, 2011).

Na segunda praça, conforme o § 3º⁶⁵ do mesmo Art. 63, o condomínio edilício poderá, em igualdade de condições com o terceiro e mediante decisão da unanimidade dos condôminos reunidos em assembleia geral, optar pela aquisição do bem, momento em que irá promover a adjudicação do mesmo. (PAIVA, 2011).

Na hipótese de adjudicação autorizada pela Lei n.º 4.591/64, o condomínio normalmente não encontra maiores dificuldades para registrar o título aquisitivo do bem. A doutrina (PAIVA, 2011) e a jurisprudência reconhecem que a exceção foi criada pelo próprio ordenamento jurídico e, como tal, deve ser cumprida, conforme julgado abaixo:

[...] excepcionando a norma jurídica, tem-se a hipótese prevista na Lei 4591/64 que estabelece a possibilidade do condomínio incorporador adjudicar imóvel em casos de construção em condomínio, nos termos do art. 63. (Apel. nº 70017684036 17ª Câmara Cív. do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul Rel. Des. MARCO AURÉLIO DOS SANTOS CAMINHA J. 16/08/2007).

A controvérsia ganha relevo, no entanto, quando se cogita a possibilidade de o condomínio adjudicar imóveis nos procedimentos judiciais executórios por ele iniciados em razão da inadimplência dos condôminos quanto ao pagamento das quotas condominiais.

De se lembrar, a propósito, que os condomínios possuem legitimidade processual para propor ações judiciais de cobrança ou execução em face dos condôminos inadimplentes, objetivando o pagamento das quotas condominiais em atraso e, por tratarem-se as despesas condominiais de prestações de natureza *propter rem*, a própria unidade autônoma do devedor é que servirá de garantia para a quitação da dívida, conforme a exceção consagrada no Art. 3º, IV⁶⁶, da Lei n.º 8.009/90. (PAIVA, 2011).

⁶⁵ § 3º No prazo de 24 horas após a realização do leilão final, o condomínio, por decisão unânime de Assembleia-Geral em condições de igualdade com terceiros, terá preferência na aquisição dos bens, caso em que serão adjudicados ao condomínio.

⁶⁶ Art. 3º A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido:

Não obstante as opiniões contrárias, inúmeras são as decisões judiciais que tem admitido a adjudicação de imóveis pelos condomínios. Tais decisões estão sendo proferidas com base na analogia, forma de integração da lei consagrada pelo Art. 4º do Decreto-Lei n.º 4.657/42 [Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro] e Art. 126⁶⁷ do Código de Processo Civil, uma vez que fogem da hipótese específica prevista no Art. 63, § 3º, da Lei n.º 4.591/64. (MONTEIRO; MALUF, 2015, p. 287; TARTUCE; SIMÃO; 2012, p. 276), conforme abaixo exposto:

Quanto à adjudicação de bem imóvel decorrente de dívida condominial não há previsão legal, é verdade, porém não pode o Julgador se eximir de julgar alegando lacuna ou obscuridade da lei, devendo, neste caso, aplicar a analogia, os costumes e os princípios gerais do direito, nos precisos termos do art. 126 do CPC. Não há dúvida que o condomínio é credor de uma dívida condominial, e diante da impossibilidade do condômino saldar o débito, o bem, que deu origem à dívida, foi adjudicado. Impedir a adjudicação, em face da inexistência de personalidade jurídica do condomínio, é obstruir a própria realização do direito. (Apel. nº 70017684036 17ª Câ. Civ. do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul Rel. Des. MARCO AURÉLIO DOS SANTOS CAMINHA J. 16/08/2007).

Tem sido entendido, como razão, que o direito não pode ser negado ao jurisdicionado em face na ausência de norma específica regulando a matéria, cabendo ao magistrado a resolução do conflito instalado no caso concreto por meio das técnicas de integração e interpretação que lhes estiverem disponíveis. (PAIVA, 2011).

Assim é que a 17ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul decidiu:

CONDOMÍNIO. ADJUDICAÇÃO DE UNIDADE. LANÇAMENTO REGISTRAL. POSSIBILIDADE ATRAVÉS DA PESSOA DO SÍNDICO. Tendo o condomínio adjudicado uma unidade, em decorrência de ação de cobrança, fica o síndico, legitimado a efetuar o registro da propriedade em nome do condomínio adjudicante. APELO PROVIDO. Com relação a esse aresto do Tribunal Gaúcho, que teve por fundamento a cobrança de quotas condominiais, isto é, não se aplicando o art. 63 da Lei nº 4.591/64, os julgadores reconheceram a existência de personalidade jurídica ao condomínio

IV - para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar;

⁶⁷ Art. 126. O juiz não se exime de sentenciar ou despachar alegando lacuna ou obscuridade da lei. No julgamento da lide caber-lhe-á aplicar as normas legais; não as havendo, recorrerá à analogia, aos costumes e aos princípios gerais de direito.

e aplicaram o Direito ao caso concreto, com fundamento na analogia, nos costumes e nos princípios gerais do Direito, mas não na lei, atividade esta de jurisdição, que não compete ao Registrador. (TJRS. Apel. nº 70017684036 17ª Câm. Cív. do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul Rel. Des. MARCO AURÉLIO DOS SANTOS CAMINHA J. 16/08/2007).

Pela possibilidade de adjudicação pelo condomínio edilício nos casos de execução operada e ação de cobrança de quotas condominiais também decidiu a 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo:

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. DESPESAS DE CONDOMÍNIO. COBRANÇA. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE ATO JUDICIAL. ARREMATÇÃO E ADJUDICAÇÃO PELO CONDOMÍNIO-EXEQUENTE. IMPROCEDÊNCIA. NECESSIDADE. IMPROVIDO O APELO DOS AUTORES. A jurisprudência é uníssona em admitir a possibilidade de adjudicação do imóvel, objeto de dívidas condominiais, pelo próprio Condomínio-credor. Aliás, não se pode olvidar que o próprio texto de lei que disciplina a matéria é expresso em admitir a adjudicação ao condomínio. (TJSP. Apel. nº 990.10.282515-9 31ª Câm. Dir. Priv. do Tribunal de Justiça de São Paulo Rel. Des. ADILSON DE ARAÚJO j. 23/11/2010).

De se ressaltar que para Rodrigues (2009) o simples fato de ser admitida a possibilidade de adjudicação de imóvel em favor de condomínio, já faz com que esse ente se torne um sujeito dotado de personalidade jurídica. Em sentença de sua lavra, o douto julgador, à época titular da Vara de Registros Públicos da Comarca de Belo Horizonte - MG, esclareceu:

Em melhor e detida análise do presente caso, estou a firmar entendimento de que o condomínio possui personalidade jurídica para adquirir imóvel, desde que preenchidos alguns requisitos legais. É certo que a Lei n. 4.591, de 1964, em seu art. 63, §3º, atribui personalidade jurídica ao condomínio para adquirir a unidade autônoma, quando da construção do edifício, no caso do inadimplemento do condômino. Entretanto, há uma lacuna na legislação concernente aos condomínios edilícios e especiais com relação a esta matéria. Em artigo de autoria de J. Nascimento Franco, publicado em 1982, este defendia o reconhecimento desta personalidade jurídica ao condomínio. Ressalta o jurista que: "Em suma, não se justifica mais a obstinação em se negar ao condomínio em edifício, cujo instrumento de instituição esteja registrado no Cartório de Registro de Imóveis, o direito de adquirir bens imóveis, notadamente quando a assembleia geral autorizar o síndico a celebrar os contratos e a assinar a respectiva escritura." (Autos nº

024.05.801.569-4 Vara de Registros Públicos da Comarca de Belo Horizonte - MG Juiz Marcelo Guimarães Rodrigues j. 18/10/2005).

Assim também entende Rizzardo (2015, p. 143), segundo o qual "ao condomínio se reconhece a personalidade jurídica para adquirir direito real, com o registro do título aquisitivo da unidade autônoma [...]."

Importante consignar que ao prevalecer o entendimento de que o condomínio edilício não pode promover adjudicação fora da circunstância do Art. 63 da Lei n.º 4.591/64 estar-se-á negando vigência ao diploma processual civil, uma vez que o condomínio, na qualidade de credor, terá legitimidade para propor a demanda judicial objetivando a cobrança das contribuições em atraso, mas não poderá, ao final, promover a adjudicação do bem, nos termos da autorização prevista no inciso I, do Art. 647⁶⁸, do Código de Processo Civil. (PAIVA, 2011).

Para Milman (2007 *apud* PAIVA, 2011) essa hipótese é, no mínimo ilógica. Segundo o professor, representa ofensa aos direitos processual e material brasileiros o fato de o condomínio i) poder ser credor de contribuições condominiais, ii) poder exigir judicialmente as contribuições em nome próprio, iii) poder penhorar a unidade imobiliária geradora do débito, mas não poder adjudicar o bem penhorado para si.

Jacomino (2009), por seu turno, assevera que "de nada adiantaria outorgar ao condomínio a possibilidade do exercício do direito de ação, frustrando-se-lhe, porém, a ulterior obtenção de qualquer resultado material, consistente na satisfação creditória."

Adjudicado o imóvel pelo condomínio, cabe ao síndico, na condição de representante da comunidade condominial, providenciar o registro do título adquirido perante o Registro de Imóveis competente. Caso o registrador se negue a promover o registro solicitado, poderá o condomínio requerer junto ao juízo da execução a expedição de mandado, determinando a realização do registro da carta de adjudicação em nome do condomínio ou, ainda, dar início ao procedimento de dúvida. (PAIVA, 2011).

⁶⁸ Art. 647. A expropriação consiste:

4. A PERSONIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

A teoria que define o condomínio edilício como um direito real novo, que explica a si mesmo de forma independente e que o trata como um ente despersonalizado, tem se mostrado em contínuo descompasso com a realidade da comunidade condominial.

Na lógica do dia a dia, esses entes executam funções complexas que vão muito além da antiga missão de apenas arrecadar as taxas condominiais para arcar com as despesas de manutenção do prédio. Eles criaram feição própria de sujeitos de direitos, que compram, contratam, admitem, demitem, recolhem tributos, adjudicam bens imóveis, ajuízam ações judiciais, causam e podem sofrer danos materiais e morais etc., não podendo mais ser classificados dentro da visão tradicional de direito puramente real, ao qual a lei concede capacidade limitada.

Os contornos adquiridos por esses entes exigem que os operadores do direito e a legislação lhes atribuam uma natureza diferente da que atualmente possuem. Os condomínios edilícios necessitam, pois, serem dotados de formato que os possibilite praticar a contento os atos imprescindíveis à consecução dos interesses comuns dos seus integrantes.

Cientes das dificuldades encontradas pelos condomínios edilícios quando da prática de certos atos da vida civil, a doutrina e a jurisprudência vem buscando meios alternativos para atribuir a esses entes a personalidade jurídica que o ordenamento vigente, "inconvenientemente", segundo o entendimento de Monteiro; Maluf (2015, p. 285), Maluf; Marques (2010, p. 13) e Rodrigues (2009) não os outorgou de forma expressa, mas, como visto, que existe de fato.

4.1 A PESSOA JURÍDICA PARA O DIREITO BRASILEIRO

As pessoas jurídicas foram criadas a partir da inteligência do legislador que possibilitou aos indivíduos unirem esforços e utilizarem recursos coletivos para

I - na adjudicação em favor do exequente ou das pessoas indicadas no § 2º do art. 685-A desta Lei;

atingirem fins comuns que não poderiam ser alcançados ou seriam de difícil alcance, caso tivessem que ser obtidos individualmente. (GONÇALVES, 2005, p. 181).

Para que essa união de pessoas humanas pudesse atuar de forma dissociada dos membros que a compunham, o legislador lhe concedeu personalidade e passou a tratá-la como uma entidade com capacidade jurídica própria, idêntica à das pessoas naturais. Sua origem remonta, pois, a uma criação do direito que a equipara às pessoas humanas. (LIMA, 2010, p. 143).

De acordo com Lima (2010, p. 144), sua existência é meramente instrumental, derivada ou adquirida, haja vista ter sido pensada com o objetivo de possibilitar a realização de uma infinita variedade de interesses sociais, de forma independente e autônoma de qualquer outra pessoa física ou jurídica.

No conceito trazido por Gonçalves (2005, p. 182):

A pessoa jurídica consiste num conjunto de pessoas ou de bens, dotado de personalidade jurídica própria e constituída na forma da lei, para a consecução de fins comuns. Pode-se afirmar, pois, que as pessoas jurídicas são entidades a que a lei confere personalidade, capacitando-as a serem sujeitos de direitos e obrigações. A sua principal característica é a de que atuam na vida jurídica com personalidade diversa da dos indivíduos que a compõem.

A atribuição de personalidade jurídica a comunidades de pessoas é explicada pela teoria da realidade técnica. Segundo essa teoria, a personificação dos grupos sociais é realizada de forma técnica pelo legislador, a partir da identificação da necessidade e da conveniência de que certos grupos sejam dotados de personalidade própria. (KOLLET, 2006; LIMA, 2010, p. 141).

O objetivo da personificação de qualquer grupo é fazer com que ele possa participar da vida jurídica nas mesmas condições e como se pessoas naturais fossem. A personalidade jurídica consiste, dessa forma, no entender de Gonçalves (2005, p. 186), "em um atributo que o Estado defere a certas entidades havidas como merecedoras dessa benesse."

Para Pereira (2004, p. 298), são 3 (três) os requisitos para que um grupo de pessoas possa ser considerado uma pessoa jurídica, quais sejam, i) a vontade

humana criadora, ii) a observância das condições legais de sua formação e a ii) liceidade de seu objeto.

A vontade humana materializa-se quando duas ou mais pessoas com vontades convergentes se unem para a consecução de um determinado fim em torno de um organismo novo. É o que a doutrina comumente denomina de *affectio societatis* ou vontade de associar-se. (GONÇALVES, 2005, p. 186; KOLLET, 2006; PAIVA, 2011).

O cumprimento das condições legais para a sua formação consiste na necessária observância dos requisitos formais exigidos pela lei para que a pessoa jurídica seja constituída. No caso, o registro do ato constitutivo da pessoa no órgão competente. (GONÇALVES, 2005, p. 186; KOLLET, 2006; PAIVA, 2011).

Para as sociedades empresarias, esse registro deve ser realizado perante a Junta Comercial mantida pelo Registro Público de Empresas Mercantis. Já para as associações e fundações, o registro deve ser operado no Registro Civil das Pessoas Jurídicas. (GONÇALVES, 2005, p. 188).

Por último, exige-se que a finalidade da pessoa jurídica que se pretende constituir não seja vedada por lei, devendo, também, segundo Gonçalves (2005, p. 187) ser determinada e possível. (GONÇALVES, 2005, p. 186; KOLLET, 2006; PAIVA, 2011).

O Código Civil elenca em seu Art. 44⁶⁹ alguns dos tipos de pessoas jurídicas possíveis no direito brasileiro. São essas as associações, as sociedades, as fundações, as organizações religiosas, os partidos políticos e as empresas individuais de responsabilidade limitada.

O rol do Art. 44, no entanto, não é taxativo, segundo o entendimento de Lima (2010, p. 157), Kollet (2006) e Paiva (2011), para quem poderão surgir novas

⁶⁹ Art. 44. São pessoas jurídicas de direito privado:

I - as associações;

II - as sociedades;

III - as fundações.

IV - as organizações religiosas; ([Incluído pela Lei nº 10.825, de 22.12.2003](#))

V - os partidos políticos. ([Incluído pela Lei nº 10.825, de 22.12.2003](#))

VI - as empresas individuais de responsabilidade limitada. ([Incluído pela Lei nº 12.441, de 2011](#))

peças jurídicas, desde que atendam às exigências legais e preencham os requisitos necessários para serem personificadas.

Esse, inclusive, é o entendimento esposado pelo Conselho Federal de Justiça, o qual, em sua III Jornada de Direito Civil, publicou o Enunciado n.º 144 que preceitua que "a relação das pessoas jurídicas de direito privado, constantes do art. 44, incs. I a V, do Código Civil não é exaustiva."⁷⁰

Tanto não é taxativo que os sindicatos e as sociedades de advogados, embora não estejam previstos no rol do Art. 44, são considerados pessoas jurídicas de direito privado pelo ordenamento pátrio e adquirem personalidade jurídica mediante o registro do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas [e no Ministério do Trabalho] e no Conselho Seccional da OAB, respectivamente, conforme o § 1º, do Art. 15⁷¹, da Lei n.º 8.906/94 [Estatuto da Advocacia e da Ordem dos Advogados do Brasil] e o Enunciado n.º 142⁷², da III Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal, bem como a Súmula 677⁷³ do Supremo Tribunal Federal. (PAIVA, 2011; SIQUEIRA, 2005).

4.2 ATRIBUIÇÃO DE PERSONALIDADE JURÍDICA AO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Apesar de não terem sido incluídos no rol do Art. 44 do Código Civil, a doutrina moderna, representada especialmente por Lima (2010), Tartuce (2015), Rodrigues (2009) e Kollet (2006), entende que os condomínios edilícios, por serem aptos a praticar os mais diversos atos da vida civil, na condição de sujeitos de direito, são dotados de personalidade jurídica e, nesta condição, devem ser havidos como pessoas jurídicas.

⁷⁰ O enunciado não contempla o inciso VI, do Art. 44, do Código Civil, porque, à época de sua publicação, a Lei n.º 12.441/11, que inseriu as empresas individuais de responsabilidade limitada no rol do referido artigo, ainda não havia sido editada.

⁷¹ Art. 15. Os advogados podem reunir-se em sociedade civil de prestação de serviço de advocacia, na forma disciplinada nesta lei e no regulamento geral.

§ 1º A sociedade de advogados adquire personalidade jurídica com o registro aprovado dos seus atos constitutivos no Conselho Seccional da OAB em cuja base territorial tiver sede.

⁷² Os partidos políticos, os sindicatos e as associações religiosas possuem natureza associativa, aplicando-se lhes o Código Civil.

⁷³ STF Súmula nº 677 - Incumbência do Ministério do Trabalho - Registro das Entidades Sindicais e Princípio da Unicidade Até que lei venha a dispor a respeito, incumbe ao Ministério do Trabalho proceder ao registro das entidades sindicais e zelar pela observância do princípio da unicidade.

Segundo esses doutrinadores, existe uma grande lacuna no ordenamento jurídico em torno do assunto, a qual deve ser superada, mediante a utilização de técnicas de interpretação e integração da lei, para que os condomínios edilícios possam ser tratados como as pessoas jurídicas que de fato são. (LIMA, 2010, p. 123).

Para chegarem à conclusão de que o condomínio edilício possui personalidade jurídica, sendo, portanto, uma pessoa, Lima (2010, p. 154-157), Tartuce (2015), Rodrigues (2009) e Kollet (2006), transpuseram os argumentos contrários à personificação trazidos pela doutrina que se nega a reconhecer personalidade nos condomínios edilícios e afirmaram o preenchimento por essas entidades dos requisitos necessários para serem classificados como pessoas jurídicas.

A doutrina que não admite a personalidade no condomínio edilício filia-se aos argumentos de que não existe previsão legal nesse sentido e que o rol do Art. 44 do Código Civil é taxativo, não podendo o intérprete estender a personalidade jurídica a outros entes se a lei não o fez. (COELHO, 2006, p. 22-223; VIANA, 2009, p. 12).

Sustenta, ainda, em apertadas linhas, que falta aos condôminos a *affectio societatis* ou vontade de se associar, elemento este fundamental para a constituição de toda e qualquer pessoa jurídica. (COELHO, 2006, p. 22-223; VIANA, 2009, p. 12).

De fato, a legislação pátria nada dispõe acerca da personalidade do condomínio edilício, de sorte que não existe normativo legal que autorize ou vede expressamente essa personificação. (LIMA, 2010, p. 124-125).

O que há no ordenamento jurídico, segundo Lima (2010, p. 126), são insinuações de que os condomínios edilícios são dotados de personalidade. Isso pode ser facilmente percebido quando, por exemplo, o § 3º, do Art. 63, da Lei n.º 4.591/64 admite a adjudicação de imóvel pelo condomínio ou quando a jurisprudência o equipara a pessoas jurídicas quanto a questões envolvendo responsabilidade civil. (PAIVA, 2011).

Os diplomas legais, no entanto, são lacunosos e incompletos no que tange ao regulamento da matéria, fazendo com que as normas disciplinadoras da questão sejam insatisfatórias e insuficientes para a resolução da controvérsia instalada entre os juristas. (LIMA, 2010, p. 130).

Gonçalves (2005, p. 48) relembra que podem existir lacunas na lei, uma vez que, diante da dinamicidade e da constante evolução social, é impossível ao legislador prever e normatizar a totalidade das situações de fato que a vida oferece. Assevera, ainda, que a lei pode ser lacunosa, mas o sistema jurídico em que ela está inserida não.

Para esse doutrinador (GONÇALVES, 2005, p. 48), os intérpretes do direito devem se utilizar dos mecanismos de integração da lei sempre que se depararem com essas lacunas, não podendo deixar nenhum conflito de interesses sem solução, sob a alegação de ausência de norma específica.

A integração deve ser realizada a partir dos métodos tradicionais previstos no Art. 4º⁷⁴ da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro e 126⁷⁵ do Código de Processo Civil, os quais consagram as técnicas de integração da lei por meio de interpretações realizadas com base na analogia, nos costumes e nos princípios gerais do direito.

Esses métodos admitem a realização de interpretação lógica ou sistemática da norma jurídica, tendo como ponto de partida a localização do preceito no texto da lei e a posterior construção integrativa do sentido do instituto, realizando-se múltiplas referências de normas entre si, com a finalidade de definir, identificar e aplicar o conceito lacunoso ao caso concreto. (LIMA, 2010, p. 132).

A lacuna ou a omissão constante da lei não pode, portanto, servir de impedimento para que o conceito jurídico seja aplicado, devendo a doutrina e a jurisprudência realizar a tarefa interpretativa que complementa o direito posto. (LIMA, 2010, p. 136).

⁷⁴ Art. 4º Quando a lei for omissa, o juiz decidirá o caso de acordo com a analogia, os costumes e os princípios gerais de direito.

⁷⁵ Art. 126. O juiz não se exime de sentenciar ou despachar alegando lacuna ou obscuridade da lei. No julgamento da lide caber-lhe-á aplicar as normas legais; não as havendo, recorrerá à analogia, aos costumes e aos princípios gerais de direito.

Assim, a inexistência de previsão legal não é motivo que justifique a negativa de personalidade jurídica aos condomínios edifícios, tendo em vista que o sistema jurídico confere métodos de interpretação aos operadores do direito para que estes possam construir um conceito e solucionar o conflito instaurado pela ausência de regulamentação específica da matéria, o que, de fato, vem sendo feito por alguns doutrinadores.

De outra sorte, também não é motivo para se negar a personificação dos condomínios edifícios o argumento de que o rol do Art. 44 do Código Civil é taxativo. Como visto, a doutrina já superou o entendimento de que o Art. 44 elenca um *numerus clausus* de pessoas jurídicas. (LIMA, 2010, p. 154; KOLLET, 2006; PAIVA, 2011).

O Enunciado n.º 144 proferido na III Jornada de Direito Civil do Conselho Federal de Justiça, inclusive, é exatamente nesse sentido. Para os juristas reunidos nessa jornada "a relação das pessoas jurídicas de direito privado, constantes do art. 44, incs. I a V, do Código Civil não é exaustiva", havendo a possibilidade, portanto, de que outras pessoas jurídicas existam no mundo jurídico, mesmo sem estarem elencadas nesse rol. (TARTUCE, 2015, p. 277).

Por sua vez, Paiva (2011) e Kollet (2006) asseveram que há sim nos condomínios edifícios a presença da *affectio societatis*. Justificam seu posicionamento afirmando que hoje em dia as pessoas buscam nos condomínios em edifícios segurança e a diluição das despesas destinadas à manutenção das áreas comuns, ou seja, conjugam esforços para a consecução de objetivos semelhantes, por meio do compartilhamento de responsabilidades e custos.

Isso, no entender de Kollet (2006), nada mais é do que uma *affectio societatis* peculiar, que demonstra de forma clara a "vontade de colaboração ativa" entre os condôminos.

Paiva (2011), lembra que a *affectio societatis* está presente também no contrato de compra e venda da unidade autônoma, uma vez que, ao adquirir o imóvel, o adquirente manifesta-se positivamente no sentido de querer se integrar aos quadros de membros do condomínio.

Em defesa da tese da personificação, Kollet (2006) afirma, ainda, que o condomínio edilício preenche todos os requisitos para ser qualificado como uma pessoa jurídica. (RODRIGUES, 2009).

De acordo com esse doutrinador (KOULLET, 2006), além da presença da *affectio societatis*, há também no condomínio edilício a observância das condições legais para a constituição e a liceidade do objeto exigidos para que um ente coletivo seja dotado de personalidade e considerando, em consequência disto, uma pessoa jurídica. (RODRIGUES, 2009).

Na defesa do seu posicionamento (KOULLET, 2006), assevera que o atendimento do requisito legal para a constituição do condomínio edilício se dá quando do registro da convenção do condomínio no Registro Imobiliário competente, tal como acontece com as pessoas jurídicas de uma forma geral. (RODRIGUES, 2009).

Destaca (KOULLET, 2006), ademais, que inexistente qualquer tipo de ilicitude nos objetivos dos condomínios edilícios, uma vez que seus membros visam apenas a economicidade, a segurança e a qualidade de vida que uma propriedade coletiva pode proporcionar.

Seguindo essa linha de raciocínio, muitos são os doutrinadores que entendem que o condomínio edilício possui personalidade jurídica, a qual é adquirida mediante o registro do seu ato constitutivo, a convenção, no Registro de Imóveis competente. Utilizam-se, para afirmar a personificação desse ente, inclusive, o argumento de que ao particular é permitido tudo o que não lhe for expressamente vedado, devendo as interpretações restritivas de direitos serem realizadas apenas pela lei. (PAIVA, 2011).

Lima (2010), por exemplo, defendeu a personificação do condomínio edilício em sua tese de pós-doutorado, apresentada na Suíça, a qual foi publicada em 2010 no Brasil.

Tartuce (2015, p. 277) reconhecem expressamente que o condomínio edilício é uma pessoa jurídica de direito privado, filiando-se ao entendimento

constante do Enunciado n.º 90 da III Jornada de Direito Civil do Conselho Federal de Justiça.

No mesmo sentido é o entendimento de Paiva (2011) e também o de Kollet (2006), para quem:

[...] não resta dúvida alguma de que os condomínios edilícios, a partir do registro da convenção de condomínio, previsto no art. 1.334 do CC/2002, adquirem a personalidade civil ou capacidade de direito. Sua natureza jurídica é de pessoa jurídica.

Para Monteiro; Maluf (2015, p. 285), Maluf; Marques (2010, p. 13) e Venosa (2015, p. 361), o Código Civil perdeu a oportunidade de reconhecer expressamente a personalidade jurídica de que esses entes tanto necessitam para a execução dos atos da vida civil, incorrendo o legislador em grave omissão legislativa, ao contrário do que aconteceu em países como a França, Colômbia, Argentina e Chile, em que a personalidade do condomínio edilício foi reconhecida expressamente⁷⁶.

A doutrina que defende a personificação, no entanto, ainda não chegou a um consenso no sentido de definir sobre qual tipo de pessoa jurídica o condomínio edilício deve ser constituído.

Para alguns, como Paiva (2011) e Loureiro (2011), o condomínio edilício deve ser constituído sob a forma de uma associação, dado que representa uma união de pessoas que se organizam para fins não econômicos, nos exatos termos do Art. 53⁷⁷ do Código Civil.

Já para outros, a exemplo de Kollet (2006), Rodrigues (2009) e Lima (2010), o condomínio não deve ser equiparado às associações ou a qualquer outro tipo de pessoa jurídica prevista no Art. 44 do Código Civil, posto tratar-se de um ente diferenciado, especial, *sui generis*, ao qual deve ser conferida identidade própria.

⁷⁶ Conforme os ensinamentos de Rodrigues (2009) e Loureiro (2011), desde 1965 é reconhecida a personalidade dos condomínios edilícios na França [art. 14 da Lei n.º 60.577, de 10/08/1965]; na Colômbia a personalidade foi reconhecida desde 2001 [Lei n.º 675/2001]; na Argentina a personificação desse ente existe desde 1948 [Lei n.º 13.512/1948] e no Chile, o desenvolvimento do direito, da mesma forma, ocasionou o reconhecimento da personalidade jurídica dos condomínios edilícios.

⁷⁷ Art. 53. Constituem-se as associações pela união de pessoas que se organizem para fins não econômicos.

O mesmo entendimento também é compartilhado por Melo (2011, p. 240), segundo o qual o condomínio edilício “tratar-se de uma pessoa jurídica *sui generis* sem que seja propriamente uma sociedade, associação ou fundação, por exemplo.”

CONCLUSÃO

O entendimento restritivo de que o condomínio edilício é um instituto que deve ser tratado na órbita exclusiva do direito real não atende mais às necessidades vivenciadas por esses entes, posto que nada contribui para a solução dos impasses com que a comunidade condominial se depara no seu dia-a-dia e apenas dificulta o exercício dos direitos dos condôminos.

O legislador e os operadores do direito não podem ficar alheios às evoluções dos institutos jurídicos, prendendo-se unicamente ao aspecto literal da legislação. Devem, ao contrário, se aterem à evolução dos conceitos e interpretações jurídicas, já que a sociedade é dinâmica e o direito, para ser justo, contemporâneo e útil, deve acompanhar essa dinâmica, caso contrário, vira letra morta, obsoleta, ineficiente.

Negar a personalidade jurídica aos condomínios edilícios, sob o exclusivo argumento de ausência de previsão legal expressa, é negar a própria evolução do direito e as técnicas de interpretação e integração da lei postas à disposição dos operadores do direito para preencherem as lacunas existentes no ordenamento jurídico.

Se o condomínio edilício desempenha funções muito mais amplas do que as originariamente pensadas, nada mais coerente do que a realização de uma reinterpretação legal para possibilitar a adequação das normas jurídicas aplicáveis ao instituto à realidade em que esses entes coletivos atualmente se encontram.

A atribuição de personalidade ao condomínio edilício só tende a facilitar a vida em comunidade, pois os condomínios passarão a atuar de forma mais independente no mundo jurídico, sem haver a necessidade de que a integralidade dos condôminos seja instada a praticar pessoalmente alguns atos da vida condominial, tornando menos desburocratizada a administração da coisa comum.

Ao mesmo tempo, os condôminos não serão privados de seus direitos e obrigados a suportar ônus desnecessários, como acontece, por exemplo, quando não conseguem obter reparação em juízo por eventual dano moral sofrido, não

conseguem adjudicar unidade autônoma pertencente ao próprio edifício ou, ainda, não conseguem adquirir imóveis adjacentes à sua localidade.

Registra-se que a personificação do condomínio edilício não acarreta qualquer tipo de prejuízo aos interesses dos condôminos que são, sem dúvida, os maiores interessados nessa transformação, já que é a assembleia geral que decide soberanamente acerca da forma de administração do condomínio.

Igualmente, a unidade autônoma de cada condômino sempre estará preservada, tendo em vista que não compõe o acervo coletivo. O mesmo se pode dizer das partes comuns do edifício, que mesmo estando registradas como propriedades coletivas, representam frações que pertencem a cada um dos condôminos.

O condomínio edilício atua a todo instante como se pessoa jurídica fosse, mas se depara cotidianamente com dificuldades intransponíveis em razão da omissão do legislador que, por não lhe ter atribuído personalidade jurídica de forma expressa, mas apenas implícita, acabou gerando divergência na doutrina e na jurisprudência.

Diante desse cenário, revela-se de importância crucial que haja a declaração formal e expressa da lei de que o condomínio edilício é dotado sim de personalidade jurídica e que, portanto, deve ser reconhecido como mais uma pessoa jurídica existente no ordenamento jurídico brasileiro.

A declaração expressa e inequívoca irá, pois, apenas trazer formalmente para o cenário jurídico uma realidade que de há muito já existe no mundo dos fatos.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Decreto-Lei n. 4.657, de 4 de setembro de 1942.** Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del4657.htm>. Acesso em: 11 fev. 2016.

_____. **Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964.** Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm>. Acesso em: 17 fev. 2016.

_____. **Lei n. 5.869, de 11 de janeiro de 1973.** Institui o Código de Processo Civil. Brasília, 1973. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5869.htm>. Acesso em: 11 fev. 2016.

_____. **Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973.** Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, 1973. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015.htm>. Acesso em: 14 fev. 2016.

_____. **Lei n. 8.009, de 29 de março de 1990.** Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. Brasília, 1990. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8009.htm>. Acesso em: 17 fev. 2016.

_____. **Lei n. 8.212, de 24 de julho de 1991.** Dispõe sobre a organização da Seguridade Social, institui Plano de Custeio, e dá outras providências. Brasília, 1991. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8212cons.htm>. Acesso em 17 fev. 2016.

_____. **Lei n. 8.906, de 4 de julho de 1994.** Dispõe sobre o Estatuto da Advocacia e a Ordem dos Advogados do Brasil (OAB). Brasília, 1994. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L8906.htm>. Acesso em: 13 fev. 2016.

_____. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Brasília, 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 17 fev. 2016.

_____. **Lei Complementar n. 95, de 26 de fevereiro de 1998.** Dispõe sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis, conforme determina o parágrafo único do art. 59 da Constituição Federal, e estabelece normas para a consolidação dos atos normativos que menciona. Brasília, 1998. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp95.htm>. Acesso em: 17 fev. 2016.

_____. **Superior Tribunal de Justiça.** Súmula n. 227. Pessoa Jurídica - Dano Moral. Brasília, Corte Especial, 08 de setembro de 1999. Disponível em: <http://www.dji.com.br/normas_inferiores/regimento_interno_e_sumula_stj/stj__0227.htm>. Acesso em: 17 fev. 2016.

_____. **Superior Tribunal de Justiça.** Recurso Especial n. 1256912/AL. Recorrente: Fazenda Nacional. Recorrido: Condomínio Residencial Dhiana. 07 de fevereiro de 2012. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/webstj/processo/Justica/>>

detalhe.asp?numreg=201101229786&pv=010000000000&tp=51>. Acesso em: 11 fev. 2016.

_____. **Supremo Tribunal Federal**. Súmula n. 677. Incumbência do Ministério do Trabalho - Registro das Entidades Sindicais e Princípio da Unicidade. Brasília, Corte Especial, 24 de setembro de 2003. Disponível em: <http://www.dji.com.br/normas_inferiores/regimento_interno_e_sumula_stf/stf_0677.htm>. Acesso em 14 fev. 2016.

_____. **Tribunal de Justiça de Minas Gerais**. Agravo de Instrumento n. 000.225.104-9/00. Agravante: Fazenda Pública do Município de Belo Horizonte. Agravado: AMBAR S.A.. Belo Horizonte, 13 de março de 2003. Disponível em: <<http://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaNumeroCNJEspelhoAcordao.do;jsessionid=pesquisaNumeroCNJ=Pesquisar0/04/2012>>. Acesso em: 7 out. 2015.

_____. **Tribunal de Justiça de São Paulo**. Agravo de Instrumento n. 2015237-55.2014.8.26.0000. Agravante: Condomínio Residencial Ypê. Agravado: CdhU Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urba. São Paulo, 18 de fevereiro de 2014. Disponível em: <<http://esaj.tjsp.jus.br/cpo/sg/search.do?conversationId=&paginaConsulta=1&55.2014&foroNumeroUnificado=0000&dePesquisaNuUnificado=2015237-55.2014.8.26.0000&dePesquisaNuAntigo=>>>. Acesso em: 22 fev. 2016.

_____. **Tribunal de Justiça do Amazonas**. Apelação n. 0610547-74.2014.8.04.0001. Apelante: Elevadores Atlas Schindler S.A. Apelado: Condomínio Atlantic Tower. Amazonas, 16 de fevereiro de 2016. Disponível em: <<http://tj-am.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/305964404/apelacao-apl-6105477420148040001-am-0610547-7420148040001/inteiro-teor-305964423>> Acesso em: 22 fev 2016.

_____. **Tribunal de Justiça de São Paulo**. Apelação n. 990.10.282515-9. Apelantes: Eduardo Coin Martins e Loccozi Locação de Equipamentos Ltda. Apelado: Condomínio Edifício Bolsa de Cereais de São Paulo. São Paulo, 23 de novembro de 2010. Disponível em: <<https://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=4811488>>. Acesso em: 22 fev. 2016.

_____. **Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul**. Apelação n. 70017684036. Apelante: Ministério Público. Apelado: Condomínio Edifício Palácio Itália. Porto Alegre, 16 de agosto de 2007. Disponível em: <http://www.tjrs.jus.br/busca/?q=70017684036&tb=jurisnova&partialfields=tribunal%3ATribunal%2520de%2520Justi%25C3%25A7a%2520do%2520RS.%28TipoDecisao%3Aac%25C3%25B3rd%25C3%25A3o%7CTipoDecisao%3Amonocr%25C3%25A1tica%7CTipoDecisao%3Anull%29&requiredfields=&as_q=>>. Acesso em: 17 fev 2016.

_____. **Tribunal Superior do Trabalho**. Súmula n. 331. Contrato de Prestação de Serviços - Legalidade. Brasília, Corte Especial, 21 de novembro de 2003. Disponível em: <http://www.dji.com.br/normas_inferiores/enunciado_tst/tst_0331a0360.htm>. Acesso em 17 fev. 2016.

_____. **Vara de Registros Públicos de Belo Horizonte**. Procedimento de Dívida nº 024.05.801.569-4. Requerente: Condomínio do Edifício Algídia Ribas. Belo

Horizonte, 18 de outubro de 2005. Disponível em: <<http://www.ejef.tjmg.jus.br/home/files/publicacoes/artigos/082010.pdf>>. Acesso em: 14 nov. 2015.

COELHO, José Fernando Lutz. **Condomínio edilício**: teoria e prática. 1ª. ed. Porto Alegre: Livraria do advogado, 2006.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: volume 4, direito das coisas. 30.ª ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

_____. **Dicionário jurídico**. 2ª. ed. São Paulo: Saraiva, 2005.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 7.ª ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011.

FIGUEIREDO, Rosali. Natureza jurídica dos condomínios. **Revista Direcional dos Condomínios**. São Paulo, ed. 144, mar. 2010.

GOMES, Ana Zélia Jansen Saraiva. **Condomínio edilício**: a imposição legal de inscrição no CNPJ altera a sua natureza jurídica? Disponível em < <http://www.buscalegis.ufsc.br/revistas/files/anexos/9973-9972-1-PB.pdf> >. Acesso em: 22 fev. 2016.

GONÇALVES, Carlos Alberto. **Direito civil brasileiro**: volume 1: parte geral. 2ª. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2005.

JACOMINO, Sérgio. **Personalidade jurídica do condomínio edilício**. IRegistadores. 12 nov. 2009. Disponível em: <<http://registadores.org.br/personalidade-juridica-do-condominio-edilicio/>>. Acesso em 16 nov. 2015.

KOLLET, Ricardo Guimarães. Propriedade horizontal e condomínio edilício: em busca de uma identidade jurídica. **Revista de Direito Imobiliário**. Porto Alegre, v. 60, p. 92, jan. 2006. Disponível em: < <http://bdjur.stj.jus.br/dspace/handle/2011/87610>>. Acesso em 7 jan 2016.

LIMA, Frederico Henrique Viegas de. **Condomínio em edificações**. Série direito registral e notarial. 1ª. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

LOUREIRO, Luiza Leite Cabral. **Problemática acerca da (In) existência de personalidade jurídica do condomínio edilício**. 2011. 28. Pós graduação. Escola de Magistratura do Estado do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2011.

MACHADO, Antônio Cláudio da Costa. **Código de Processo Civil Interpretado**. 5ª. ed. rev. e atual. Barueri, SP: Manoele, 2006.

MALUF, Carlos Alberto Dabus; MARQUES; Márcio Antero Motta Ramos. **Condomínio edilício**. 3ª. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

MARCATO, Antônio Carlos. **Código de Processo Civil Interpretado**. 2ª. ed. São Paulo: Atlas, 2005.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito das coisas**. 5ª ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011.

MELO, Marcelo Augusto Santana de. Breves anotações sobre o Registro de Imóveis. **Revista Jus Navigandi**, Teresina, ano 9, n. 429, 9 set.2004. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/5669>>. Acesso em: 22 fev. 2016.

MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de direito civil, 3: direito das coisas**. 44^a. ed. - São Paulo: Saraiva, 2015.

NEGRÃO, Theotônio; GOUVÊA, José Roberto F., **Código de Processo Civil e Legislação Processual em Vigor**. 38^a. ed. São Paulo: Saraiva, 2006.

PAIVA, João Pedro Lamana. Adjudicação pelo condomínio edilício: possibilidade e registro da carta. **Doutrinas essenciais de direito registral**, Rio Grande do Sul, v. 2, dez. 2011. Disponível em: <<http://www.mprs.mp.br/areas/urbanistico/arquivos/adjudicacao.pdf>>. Acesso em 22 fev 2016.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: vol IV, direitos reais**. 23^a. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

_____. **Instituições de direito civil**. Introdução ao direito civil. Teoria geral do direito civil. 18^a. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

PEREIRA, Tarlei Lemos. Responsabilidade civil em condomínios edilícios. **Revista de Direito Imobiliário**, Rio Grande do Sul, v. 46, abr. 2011.

PINTO, Antônio Benedito Ribeiro. **Condomínio edilício: aspectos relevantes**. São Paulo: Método, 2005.

RIO DE JANEIRO (Brasil). **Decreto-Lei n. 5.452, de 1 de maio de 1943**. Aprova a Consolidação das Leis do Trabalho. Rio de Janeiro, 1943. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del5452.htm>. Acesso em: 17 nov. 2015.

RIZZARDO, Arnaldo. **Condomínio edilício e incorporação imobiliária**. 4.^a ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

ROCHA, José de Albuquerque. **Teoria geral do processo**. 8^a. ed. São Paulo: Atlas, 2007.

RODRIGUES, Marcelo Guimarães. **Personalidade jurídica do condomínio edilício**. I Ciclo de estudos do Departamento de Registro de Imóveis da Sejur-Anoreg, Belo Horizonte, MG. 12.12.2009.

SILVA, Claudio Henrique Ribeiro da. **Apontamentos para uma teoria dos entes despersonalizados**. Jus Navigandi, Teresina, ano 10, n. 809, 20 set.2005. Disponível em: <<http://jus.com.br/revista/texto/7312>>. Acesso em: 03 fev. 2016.

SIQUEIRA, Graciano Pinheiro de. **Natureza jurídica e órgão registrador das entidades sindicais**. Jus Navigandi, Teresina, ano 10, n. 818, 29 set.2005. Disponível em: <<http://jus.com.br/revista/texto/7355>>. Acesso em: 03 fev. 2016.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil, v. 4: direito das coisas**. 7.^a ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2015.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: direitos reais. (Coleção direito civil; v. 5). 15^a. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

VIANA, Marco Aurélio da Silva. **Manual do condomínio edilício**: arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil. 1^a. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009.