

MEDIAÇÃO NOS CONFLITOS DE VIZINHANÇA ATENUA LIMITAÇÕES AO DIREITO DE PROPRIEDADE NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO.

Diacízio Alves de Oliveira (*)

RESUMO

Esta monografia tem por objetivo analisar condomínio edilício, conceito deste, formas de administração e tipos de conflitos inerentes, que impactam o Direito de Vizinhança e acarretam restrições ao Direito de Propriedade, mas que possam ser minimizadas pela aplicação da Mediação de Conflitos. De modo a detalhar-se o condomínio edilício, à luz do Código Civil de 2002, nos aspectos relacionados com a sua concepção, convenção, formas como são administrados e tipos de conflitos recorrentes. Numa abordagem voltada para os aspectos que tratam dos problemas intrínsecos ao condomínio, que afetem o direito de propriedade e provoquem limitações a esse direito a ponto de afrontá-lo. E verificar se a aplicação do instituto jurídico da Mediação irá possibilitar a minimização das desavenças entre vizinhos, mediante a aplicação da Lei nº 13.140 de 26 de junho de 2015, que dispõe sobre a mediação entre particulares, bem como do Código de Processo Civil, Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015, que são leis oportunas nesse momento de grandes transformações que impactam as relações de vizinhança que possam canalizar-se para intrigas e litígios com potencial para transformar em limitações ao direito de propriedade, mas que possam ser atenuadas pela Mediação. Entretanto, por serem leis recentes com pouco tempo de vigência, a jurisprudência, no tocante à Mediação no enfoque do tema, ainda não emitiu posicionamento a respeito, com base nessas Leis. Dessa forma, almeja-se que os pontos susceptíveis de dúvidas sejam aclarados pela doutrina, de forma a contribuir para o debate jurídico sobre o assunto.

Palavras-chave: Condomínio edilício. Direito de vizinhança. Litígios entre vizinhos. Mediação nos conflitos no condomínio edilício. Limitações ao Direito de Propriedade.

* Pós-graduação em Direito e Gestão Imobiliária da Faculdade Baiana de Direito – Salvador - BA
- e-mail: diacizio.oliveira@gmail.com

SUMÁRIO

| | |
|---|----|
| 1- Condomínio Edifício..... | 7 |
| 1.1- Considerações iniciais..... | 7 |
| 1.2- Conceito..... | 9 |
| 1.3- Convenção Condominial..... | 12 |
| 1.4- Formas de administração do condomínio edifício..... | 17 |
| 1.4.1- Síndico proprietário..... | 22 |
| 1.4.2- Síndico inquilino..... | 22 |
| 1.4.3- Síndico profissional..... | 23 |
| 1.5- Direitos e deveres dos condôminos..... | 24 |
| 1.6- Penalização por condutas abusivas..... | 26 |
| 1.6.1- Penalização por comportamento antissocial..... | 27 |
| 2. – Direito de Vizinhança no condomínio edifício..... | 28 |
| 2.1- Conceito..... | 28 |
| 2.2- Situações que impactam o direito de vizinhança no condomínio edifício..... | 31 |
| 3. Direito de Propriedade..... | 35 |
| 3.1 - Conceito..... | 35 |
| 3.2 - Limitações ao direito de propriedade no condomínio edifício..... | 40 |
| 3.2.1- Outros Fatores Limitantes Existentes..... | 43 |
| 3.2.2 - No Direito de Preferência de Cônjuges e Locatários..... | 44 |
| 3.2.3 - Em Manter as Partes Comuns Conforme a Destinação..... | 44 |
| 3.2.4 - No Direito de Preferência em Contrato de Locação..... | 45 |
| 3.2.5 - Na alienação Fiduciária em Garantia..... | 45 |
| 3.2.6 - Nas Servidões..... | 45 |
| 3.2.7 - Na Convenção Condominial..... | 45 |
| 3.2.8 - No Inadimplemento de Taxas Condominiais..... | 48 |
| 4. Mediação..... | 50 |
| 4.1 – Conceito e Legislação Correlata..... | 50 |
| 4.2- Pertinência da Mediação nos Conflitos Internos no Condomínio Edifício..... | 51 |
| 4.3- A Mediação nos Conflitos de Vizinhança Atenua Limitações ao Direito de Propriedade no Condomínio Edifício..... | 53 |
| 5- CONCLUSÃO..... | 62 |
| 6-REFERÊNCIAS | 68 |

INTRODUÇÃO

A crescente expansão dos centros urbanos do Brasil, estimulada cada vez mais pelo êxodo rural, que levou as populações que antes povoavam as regiões campestres a se deslocarem para regiões urbanas, aliado ao incremento demográfico, vem de gerar a busca incessante por espaços nas cidades e proporções antes impensadas. Tais fatos são notórios posto que noticiados, de forma massiva, pelas mídias: impressa, televisada, falada e virtual.

Em decorrência de tal concentração, da falta de espaço e da busca por segurança, surgiu o Condomínio Edifício no qual se alojam inúmeras famílias muito próximas umas das outras, com variados níveis de cultura, educação e costumes, que por sua vez impactam o Direito de Vizinhança, dando azo ao surgimento de incalculáveis tipos de desavenças e níveis de conflitos, que afloram mercê das relações de convivência entre moradores, transformando-se muitas vezes em grandes problemas. Delineia-se o trabalho em análise no sentido de observar, dentro de uma perspectiva da atualidade, temas correlatos voltados para o assunto; e de forma precípua os temas pertinentes, abordados no Código Civil de 2002^[1], no Código de Processo Civil de 2015^[2] e na Lei de Mediação nº 13.140/2015^[3]

O problema objeto deste versa no sentido de definir se a mediação aplicada ao direito de vizinhança atenua restrições ao direito de propriedade no condomínio edilício, sendo que para o desenvolvimento do trabalho utiliza-se o método dedutivo, através da pesquisa indireta, com emprego da doutrina, jurisprudência e legislação específica. Para tanto o texto acha-se esquematizado em quatro capítulos, sendo que o primeiro trata do condomínio edilício; o segundo, do direito de vizinhança; o terceiro, das limitações ao direito de propriedade e o quarto e último, cuida da mediação. Na sequência, aclaram-se situações com foco na Convenção, no condômino anti-social e nas formas de administrar o condomínio edilício por três tipos de síndicos seja ele condômino, inquilino ou profissional, objetivando a difusão

[1] BRASIL. Código Civil. São Paulo: Saraiva. 2015.

[2] BRASIL. Novo Código de Processo Civil: anotado com texto correspondente do CPC/1973, artigo por artigo/ Luiz Antônio Alves Torreano - Campinas, SP: Servanda Editora, 2016.

[3] BRASIL. Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015. Dispõe mediação entre particulares. Disponível em: <WWW.planalto.gov.br/ccivil-03/-ato2015-2018/2015/Lei/L13140.htm>. Acesso em: 16. Abr. 2017.

do conhecimento, principalmente em relação à possibilidade da mediação atenuar as restrições ao direito de propriedade no condomínio edilício.

1. CONDOMÍNIO EDILÍCIO

1.1 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A idéia de condomínio no dizer de Silvio de Salvo Venosa teve origem no direito romano, em razão das sucessões hereditárias.

No Brasil, uma das razões do aparecimento do condomínio edilício, também chamado de condomínio horizontal, condomínio comum ou condomínio em edificações relaciona-se com o êxodo rural ocorrido no Brasil nas últimas décadas que direcionou grande fluxo populacional migratório da zonal rural para cidades de maior porte e capitais dos estados, ocasionando dessa forma volumosa ocupação humana nos grandes centros urbanos, resultando daí maior procura por espaço habitacional em glebas territoriais restritas, dando origem às construções no plano vertical com vários andares sobrepostos, chamadas de condomínios, resultando num tipo de propriedade destinada tanto para moradia como para salas comerciais.

Dessa forma, aproveita-se mais o espaço aéreo do que o solo propriamente dito, um fenômeno tipicamente urbano, pela imposição natural de obtenção de uma melhor ocupação dos espaços disponíveis dentro das cidades.

Segundo Pedro Elias avvad^[4] “a evolução do Direito produziu o reconhecimento desse tipo de propriedade, oriunda da divisão interna de uma edificação”. Assim, admite haver uma distinção desta forma de propriedade com a concepção clássica, de modo que com o passar do tempo foi ganhando diferentes designações por diversos autores como a seguir exposta à guisa de exemplo:

Foi chamada de “propriedade de planos horizontais”, por Serpa Lopes [...] de “propriedade horizontal” por Caio Mario Pereira^[5]; de “condomínio em edificações por Avvad”^[6]; de “Condomínio relativo” por Carlos Maximiliano^[7]; de “comunhão pro diviso” por Carlos

[4] AVVAD, Pedro Elias. Direito Imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários – 4 ed. rev. atual. e ampl.- Rio de Janeiro:Forense. 2014. p.159 e 160.

[5] PEREIRA, Caio Mario da Silva, idem

[6] AVVAD, Pedro Elias. Idem. p. 161.

[7] MAXIMILIANO, Carlos. Condomínio. 4.ed. Rio de Janeiro: Forense.1956.p. 93.

Brandão^[8]; ou ainda como se prefere na Europa segundo J. Nascimento Franco ^[9], que o chama de “condomínio em edifícios, por andares ou por unidades autônomas”.

Todavia, há que se acrescentar numa visão resumida a evolução histórica da idéia de se dividir de forma jurídica e econômica o solo entre proprietários diversos, para otimização da utilidade e obtenção de um melhor aproveitamento de glebas urbanas.

Para Carlos Roberto Gonçalves^[10], tal idéia remonta à Idade Média, por meio de um sistema de propriedade similar, melhor utilizado mais adiante no direito romano, em modelo parecido com atual, embora ainda não houvesse disciplina jurídica definida na época. Indo aparecer ordenamento jurídico do tema apenas no século XVIII, com a idéia de propriedade horizontal. Contudo, a mesma só foi concretizada depois de incluída no Código de Napoleão^[11]. Daí para frente foi incluída também no Código Civil português de 1867, porém mencionando somente a parte relativa a “encargos de reparação e conserto”^[12]. Na legislação pátria, o Código de Beviláqua nada falou do tema. Entretanto, com o surgimento da industrialização emanada da 1ª Grande Guerra Mundial, o crescimento populacional, e “a valorização de terrenos urbanos, trouxe como consequência a necessidade de melhor aproveitamento dos espaços urbanos, suscitando a idéia de se instituir condomínios de mais de um andar, distribuindo-os por diversos proprietários”^[13].

Em termos de normatização nacional, o Decreto-Lei nº 5.481, de 25 de junho de 1928, regra ainda de forma incipiente o condomínio edilício ou em edificações, também apelidado de condomínio horizontal. Daí em diante somente em oito de fevereiro de 1943 o mesmo foi modificado pela edição de um novo Decreto-Lei de nº 5.234, o qual deu origem à Lei nº 285 de 5 de junho de 1948^[14].

[8] BRANDÃO, Afonso Caldas, Manual do condomínio. A. Coelho Branco Fº Editor, 1976, p.19.

[9] FRANCO, J.J. Nascimento. Condomínio..São Paulo: RT.1997.p.16.

[10] GONÇALVES, Carlos Roberto – Direito civil brasileiro, volume 5: direito das coisas – 7. ed. – São Paulo: Saraiva, 2013. p. 396.

[11] LOPES João Batista, Condomínio, p. 20-22.

[12] GONÇALVES, Carlos Roberto – idem. Apud Auxerre, Nantes, Saint Malo, Caen, Roen e Grénoble.

[13] GONÇALVES, Carlos Roberto, idem. p. 396 e 397.

[14] GONÇALVES, Carlos Roberto, idem. Apud Caio Mário Pereira, instituição di direito civil, v.IV.p.184

Longo tempo se passou até ser editada a Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, aperfeiçoada em 1965 pela Lei nº 4.864 de 29 de novembro de 1.965, implantando inovações, como: permissão para a instituição de condomínios em prédios de um pavimento, responsabilização do adquirente pelos débitos do alienante, atribuição do caráter *Propter Rem* àquelas obrigações, bem como a determinação da obrigatoriedade da existência de uma convenção condominial e da obrigatoriedade de representação do condomínio por um síndico, tudo englobado no Código Civil de 2002, que atualmente regula esse e os demais tipos de condomínio.

1.2– CONCEITO

Do vernáculo, domínio surge o sentido de posse, enquanto que condomínio enseja a ideia de domínio exercido com outrem ou copropriedade^[15], natureza das edificações nas quais residem uma quantidade plural de indivíduos sem caracterizar exclusividade do todo, mas apenas a propriedade de uma porção proporcional.

Nesse sentido, Carlos Roberto Gonçalves^[16], leciona que “condomínio edilício caracteriza-se pela apresentação de uma propriedade comum ao lado de uma propriedade privativa. Cada condômino é titular, com exclusividade da unidade autônoma”. Sendo certo que cada unidade individualizada pode ser apartamento, garagem, sala, ou loja comercial, que representam parcelas ideais ou frações do terreno no qual foram edificadas.

De acordo com Maria Helena Diniz^[17] *apud* Bonfante e Clóvis “determinado direito pode pertencer a vários indivíduos ao mesmo tempo, caso em que configura a comunhão, na concepção de Bonfante, considerada por Clóvis como sendo um estado anormal da propriedade”.

Percebe-se, pois, que o condomínio edilício advém da natural necessidade humana de busca por moradias para atender ao crescente problema da ocupação dos espaços nas cidades e da ampliação e aperfeiçoamento da antiga prática iniciada na idade média de se fazer construções superpostas.

[15] FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda – Miniaurélio - Minidicionário da Língua Portuguesa- 7.ed. – Curitiba : Ed. positivo; 2008.

[16] GONÇALVES, Carlos Roberto – Direito civil brasileiro, volume 5: direito das coisas – 7. ed. – São Paulo: Saraiva, 2013. p. 397.

[17] DINIZ, Maria Helena – Curso de direito civil brasileiro – São Paulo:Saraiva, v.4 . Direito das coisas. ed. rev. 2000 p.174.

Na definição de Pedro Elias Avvad^[18]

“O condomínio edilício, especial ou em edificações, é oriundo da divisão interna de uma edificação, passando a ser designada por diversos autores como sendo “propriedade por planos horizontais”, que contradiz a noção de exclusividade inerente ao domínio, mas assegura a cada um dos coproprietários o domínio de uma parcela ideologicamente estabelecida sobre o todo, denominada fração ideal, incidindo sobre ela a propriedade individual e ao conjunto de condôminos^[19] a exclusividade do domínio sobre o bem (*erga omnes*). Cada um dos condôminos possui o domínio proporcional sobre a totalidade da coisa, compartilhando as utilidades que ela pode oferecer, segundo o que entre eles for decidido”

Segundo Maria Helena Diniz^[20], a teoria da propriedade integral apregoada pelo Código Civil Pátrio de que na propriedade em condomínio edilício cada consorte é dono da coisa toda, porém a mesma se encontra limitada por direitos iguais dos demais condôminos do edifício, uma vez que a utilidade econômica daquele bem é distribuída entre todos os comunheiros, sendo que o direito de cada um dos cônjuges, companheiros ou conviventes, abarcam em sua totalidade os poderes do domínio, podendo exigir de terceiros a coisa toda e não apenas sua parte ou fração ideal. Contudo, no relacionamento condominial interno os direitos de cada comunheiro se encontram delimitados pelos direitos dos demais condôminos, segundo decisões aprovadas pelos mesmos em reuniões apropriadas, conforme definido em Convenção Condominial, afim de que seja possível a coexistência.

Por conseguinte, há condomínio no dizer de Washington de Barros Monteiro “quando a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma de suas partes”^[21]

Na concepção do CCB de 2002^[22], o condomínio edilício, é instituído por ato entre vivos ou por testamento registrado em cartório de Registro de Imóveis, onde deve constar a discriminação e a individualização das unidades de propriedade exclusiva, separadas umas das outras e das partes comuns, bem como a determinação da fração ideal de cada unidade em relação ao terreno e ainda a definição da finalidade a que se destina.

[18] AVVAD, Pedro Elias. Idem. p.159.

[19] Cf. FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda – idem. p. 254-Condômino: dono juntamente com outrem.

[20] DINIZ, Maria Helena – op.cit., p. 174-7

[21] MONTEIRO Washington Barros, Curso de Direito Civil, 2.ed., São Paulo, Max Limonad.v. 5. 217-8.

[22] BRASIL.Código Civil. São Paulo: Saraiva. 2015, art. 1332.

Pode ser classificado de convencional, caso seja resultante da vontade das partes ou se oriundo de negócio jurídico; de incidente ou eventual se originário de causas alheias; legal ou forçado se constituído por imposição judicial; particular, universal ou ordinário se oriundo ou não de convenção e vigore por determinado lapso temporal. E permanente, caso não possa ser extinto por relação jurídica.

Quanto à forma o condomínio pode ser *pro diviso*, quando a comunhão se dá de forma jurídica e não de fato, nos condomínios em edificações nas quais cada copropriedade tem uma parte certa. Também pode ser *pro indiviso*, no caso em que venha a perdurar a comunhão de fato ou de direito, mas permaneçam na indiviso os comunheiros.

Oportuno se faz salientar que no tocante ao direito de propriedade ser exclusivista por meio do qual possa o proprietário opor-se contra qualquer pessoa, obsta, na comunhão o fato de o condomínio pertencer a vários donos e por conta disso “perde o caráter de exclusividade”^[23]. Motivo pelo qual desponta certa dificuldade em se elaborar conceituação precisa da natureza jurídica do condomínio edilício.

Conforme assevera Caio Mário da Silva Pereira, o condomínio tem natureza jurídica transitória, haja vista ter qualidade de propriedade, mas ao mesmo tempo ser também uma fonte inesgotável de litígios entre os vizinhos que o habitam^[24].

Por outra face há também o entendimento no sentido de que o condomínio edilício é ente desprovido de personalidade jurídica, posto que no aspecto relacional entre os condôminos não há o intuito de *affectio societatis*^[25], que é condição essencial para que possa existir uma sociedade, uma vez que não resta sócio remanescente. Portanto, fica desobrigado que os herdeiros do sócio falecido ocupem o lugar deste na sociedade. Enquanto que ao contrário, no aspecto do condomínio em si, pode se alienar a propriedade a uma terceira pessoa estranha ao

[23] Disponível em <www.siaibib01.univali.br/pdf/Paola%Vargas.pdf> Acesso em: 06.Mai. 2017.

[24] PEREIRA, Caio Mário da Silva. Condomínio e incorporações; edição atualizada segundo a legislação vigente. Rio de Janeiro; Forense, 1998.

[25] *Affectio societatis* = ânimo de constituição de sociedade.

prédio, sem que para tanto seja necessário a permissão dos demais condôminos, os quais não são sequer consultados na admissão de um novo possuidor ou condômino.

Ademais, a vinculação entre condôminos é de caráter real, enquanto que no caso de sociedade comercial, esta passa a ser de caráter pessoal. Como é sabido, o direito real provém do direito das coisas, enquanto que o direito pessoal advém do direito obrigacional. Neste sentido, ensina Orlando Gomes:

[...] caracterizam o direito real como poder imediato da pessoa sobre a coisa, que se exerce *erga omnes*. O direito pessoal, ao contrário, opõe-se unicamente a uma pessoa, de quem se exige determinado comportamento”[26].

Desta forma é de se reafirmar, que no caso do condomínio edilício, trata-se de um ente despersonalizado, que tem capacidade processual e representação jurídica, posto que no entender de civilistas renomados na “sociedade de patrimônio há um liame entre sócios”, por meio da propriedade e dos interesses comuns regulamentados por meios estatutários e com representação legal, ao passo que na esfera condominial o mesmo não acontece.

Para Pedro Avvad^[27], *apud* Caio Mario, o sistema condominial não se confunde com sociedade, nem constitui pessoa jurídica, uma vez que a união está na coisa e não nas pessoas[...], onde os proprietários não são associados e o domínio do imóvel não pertence a uma pessoa jurídica. “A reunião dos condôminos é destituída de personalidade”, mas constitui uma entidade condominial, que se faz regida por uma Convenção Condominial instituída como base o Código Civil de 2002^[28] (CCB/02).

1.3 – CONVENÇÃO CONDOMINIAL

A entidade condominial tem a sua formação esquematizada desde o início da incorporação imobiliária, com documentos apropriados, incluindo a Minuta da convenção condominial, que são levados ao cartório de registro de imóveis a fim de

[26] GOMES, Orlando: Direitos reais. 13.ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998.p.2.

[27] AVVAD, Pedro Elias. Idem. p.159.

[28] BRASIL. Código Civil. ibidem. – art. 1.333.

concretizar a sua instituição, contendo especificações gerais do futuro condomínio.

Àquela convenção deve aderir quem naquele condomínio edilício vier residir de imediato ou no futuro, a partir do momento que entrarem na posse de suas unidades habitacionais ou assumirem a administração da coisa comum.

Conforme ensina Pedro Avvad^[29]

“Essa minuta deveria ser submetida à reatificação na Assembléia de Instalação do Condomínio ou nas posteriores, mas o que mais comumente acontece é serem os condôminos convidados a aderir à convenção no ato do recebimento das chaves. Isso ocorre quando o incorporador não prefere, ele mesmo, assinar a convenção enquanto proprietário da maioria das unidades, bastando, apenas, um outro adquirente ter seu título registrado para que esteja formado o condomínio e possibilitado assim o registro da Convenção”.

Por disposição do artigo 1.333 e parágrafo único do CCB/02^[30], “a convenção que institui o condomínio edilício deve ser aprovada e subscrita por pelo menos dois terços das frações ideais do condomínio e torna-se obrigatória desde logo para todos os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre ela tenham posse ou detenção. Para ser oponível contra terceiros deverá ser registrada no cartório de registro de imóveis”.

A convenção condominial além de dispor sobre o que determina o (CCB/02), no artigo 1.348^[31] também possibilita aos condôminos através de votação em assembléias convocadas pelo síndico ou pelos próprios condôminos, de acordo com as regras estabelecidas na própria convenção, deliberarem sobre o quanto for necessário internamente na vida do condomínio, em conjunto e com amplo detalhamento no Regimento Interno, que trata da parte operacional, levando em conta as peculiaridades de cada condomínio, o qual passa a ser parte integrante da convenção condominial.

Na sequência desse trabalho será feita uma análise um pouco mais detalhada da convenção condominial, tendo como base a prescrição legal sobre o assunto que vem de estar no CCB/02, comentada de maneira específica ^[32].

[29] AVVAD, Pedro Elias. Idem. p.174

[30] BRASIL. Código Civil. idem. art. 1.333

[31] BRASIL. Código Civil. ibidem. art. 1.348.

[32] BERNARDO, Fabrício. Condomínio e condômino no novo código civil, p. 27.

A convenção será feita por escritura pública ou por instrumento particular (parágrafo 1º do art. 1.334 do CCB/02)^[33], em conjunto com o regimento interno, é considerada a “a lei do condomínio”, tendo como função regulamentar as relações internas entre as partes, para que o ambiente entre os condôminos seja o mais agradável possível. Portanto, é a convenção peça imprescindível no condomínio edilício, posto que é através dela que são determinadas as regras de convivência, impondo os direitos e os deveres aos condôminos, bem como as relações com terceiros. Entretanto, não só quem se denomina proprietário poderá assinar a convenção, posto que os equiparados também podem fazê-lo por disposição do parágrafo segundo do art. 1.334 do CCB/02^[34], *verbis*:

São equiparados aos proprietários, para fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.

De modo consentâneo, o CCB/02^[35] enumera em seu artigo 1.334, as definições norteadoras que devem constar da convenção, incluindo a orientação de que a quota proporcional de cada condômino satisfaça as despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio, *verbis*:

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, formas de sua convocação e o *quorum* exigido para deliberações;

IV-As sanções que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores;

V-O regimento interno.

Da análise do rol taxativo acima, verifica-se que, exceto o disposto no inciso primeiro, nos demais constam deveres que aludem às obrigações de não fazer, porquanto o dever de contribuição para com as despesas do condomínio impele o condômino a uma ação estanque e *Propter Rem*, capaz até de comprometer a propriedade de cada unidade condominial, posto que o próprio imóvel responde por dívidas condominiais e tributos a ela vinculados, em caso de inadimplemento. Ou seja, caso o proprietário (condômino) deixe de pagar tais débitos.

[33] BRASIL. Código Civil. Idem. art. 1.334.

[34] BRASIL. Código Civil. ibidem

[35] BRASIL. Código Civil. ibidem

Pedro Elias Avaad^[36], ao analisar o tema, pela ótica do CCB/02, assim pronunciou a cerca do assunto:

A nova lei, diferentemente do que se previa na lei anterior, definiu o **dever** do condômino em “*contribuir para as despesas do condomínio na proporção de suas frações ideais*”, desconsiderando, aparentemente, a **liberdade** que concedeu aos titulares das unidades de, na convenção, ter estabelecido de forma diversa. De fato, quando examinamos os elementos indispensáveis que devem constar da convenção do condomínio, na conformidade do que estabelece o art. 1.334 vimos que o inciso I torna obrigatória a fixação de: “*a quota proporcional (e o modo de pagamento) das contribuições para atender às despesas ordinárias e extraordinárias*”.

É, portanto, a convenção, vale dizer, os titulares de direitos sobre as unidades autônomas que, de acordo com a lei vigente, têm o direito/dever de fixar, livremente, a quota proporcional das contribuições devidas por cada uma das unidades^[37]. A conclusão a se chegar é a de que, o inciso I, sintetizando de forma exagerada as normas que sucedeu, objetivou determinar a obrigação de **contribuir para as despesas**, obviamente, **na proporção fixada na convenção**. Não existindo esta, ou sendo ela silente, nesse caso, então, a contribuição se fará na proporção da fração ideal^[38]. (grifos do autor).

No tocante à obrigação de não fazer no sentido de não realizar obras que comprometam a segurança, não se vislumbra como sendo uma limitação ao direito de propriedade, porquanto tal entendimento se encontra ancorado na condição relacionada com a segurança da edificação, portanto, no interesse coletivo do universo de moradores da edificação. Contudo, confronta com um bem jurídico maior em relação ao direito individual levando em conta a supremacia de apenas um condômino. Todavia, o CCB/02 acrescenta “cor e forma”, no seu inciso III, de forma a englobar todas as particularidades que antes constavam no artigo 10, inciso II da Lei 4.591/64^[39].

Nesse sentido, Pedro Avvad entende que “[...] tudo aquilo que se achar do lado externo da unidade não pode ser modificado”^[40].

Assim, tudo que diz respeito ao condomínio em termos da lei e das particularidades deve constar de forma bem detalhada na convenção. Contudo, tal detalhamento da convenção deve ter como fio condutor a legislação pátria que seja

[36] AVVAD, Pedro Elias, Condomínio em edificações no novo código civil comentado. p.78.

[37] AVVAD, Pedro Elias, op.cit., p. 79-80.

[38] AVVAD, Pedro Elias, op. cit., p. 80.

[39] Disponível em: <www.siaibib01.univali.br/pdf/Paola%Vargas.pdf> Acesso em: 13. Mai. 2017.

[40] AVVAD, Pedro Elias, op. cit., p. 82.

pertinente, em especial o CCB/02, instituído pela Lei 10.406 de 10 de Janeiro de 2002^[41], em seus artigos 1.331 a 1.356, levando em conta, para fins de direito, todas as particularidades de cada condomínio existente no universo diversificado de condomínios edifícios espalhados em cada cidade do território nacional, de modo que nem sempre um tema que gera conflito de vizinhança para determinado condomínio, será problema em outro. Todavia, no mundo de hoje surge fato novo a cada instante que muitas vezes não foi colocado na Convenção, cabendo a administração buscar a solução, caso não consiga há de ser buscada solução por meio da Mediação ou do judiciário. Entretanto, se determinado assunto não estiver contido na convenção, poderá o magistrado decidir de forma diversa ou aquele condomínio edifício perder o direito de reclamar pelo fato daquele assunto nela não constar. Daí a grande importância de que tudo que diga respeito ao condomínio edifício, abordando desde os direitos e deveres dos condôminos, o uso geral, o trânsito de pessoas e ou animais nos elevadores, nas áreas comuns, piscina e garagens, bem como a permanência das crianças nos estacionamentos a proibição do uso das garagens para fazer reparos, proibição de fixação de armários nas garagens pelos moradores, vedação da lavagem de carros internamente, regulamento de uso do play ground e do salão de festas, com proibição da prática de jogos esportivos como futebol em seu interior, delimitação de faixa etária das crianças que poderá usar os brinquedos, etc.

Portanto, é a convenção quem dita todas as normas. Contudo, para alterar, modificar ou incluir novas normas, só poderá ser feito por meio da convocação de assembléia geral ordinária ou extraordinária de condôminos, com quóruns específicos em cada um dos casos^[42].

Não obstante, tudo possa estar previsto na convenção é enorme a quantidade de conflitos de vizinhança, a ponto de muitas vezes influir no direito de propriedade, isto apesar da previsão legal, de que o condômino que desobedeça aos ditames das regras de convivência estabelecidos da convenção ficar sujeito a multas e até a expulsão do condomínio edifício do qual faz parte^[43].

[41] BRASIL. Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002 - Código Civil Brasileiro – art.1.331 a 1.356.

[42] BRASIL. Código Civil – arts.1.347 a 1.355.

[43] BRASIL. Código Civil – art. 1.337.

1.4– FORMAS DE ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

A administração do ente despersonalizado denominado condomínio edilício é atribuída a um síndico que será escolhido em assembléia geral especialmente convocada para tal fim, seguindo o que estabelece a convenção do condomínio, que por sua vez deve estar em sintonia com o que estabelece CCB/02, nos artigos 1.347 a 1.356^[44]. Como esclarece Pedro Elias Avvad (2014,p.179-180)^[45], “o condomínio edilício será administrado por uma pessoa, denominada síndico, que será eleito na forma prevista na convenção, cujo mandato não excederá dois anos, permitida a reeleição”. Afirmação que se revela em sintonia com CCB/02 em seu artigo 1.347, seção II- Da administração do condomínio – que proclama: “a assembléia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se“, cujo enquadramento de competência encontra sua especificação no artigo 1.348 do mesmo diploma legal^[46], *verbis*:

Artigo 1.348 do CCB/02 – Compete ao síndico:

I - convocar a assembléia 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 assembléia 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 assembléia;

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

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

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

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

IX-realizar o seguro da edificação.

Parágrafo primeiro – Poderá a assembléia, investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação.

Parágrafo segundo – O síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou funções administrativas, mediante aprovação da assembléia, salvo disposição em contrário da convenção.

Pelo atual ordenamento jurídico pátrio, o síndico poderá ser um condômino, um inquilino ou terceirizado, também chamado de síndico profissional^[47], pessoa física ou pessoa jurídica até extramuros condominiais. Todavia, seja qual for a

[44] BRASIL – Código Civil – art. 1.356.

[45] AVVAD, Pedro Elias. Ibid – pg. 179-180.

[46] BRASIL – Código Civil – art. 1.348

[47] CRAVEIRO, Sergio. Sindico Profissional – São Paulo. 1. ed. Shadai. 201

condição na qual se enquadre, o síndico sempre será subordinado à Convenção e à Assembléia geral do condomínio.

Nesta via de direção confirma Pedro Avvad^[48] :

“O síndico poderá ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, podendo ser remunerado, ou não, se houver previsão na convenção, cabendo à assembléia que o eleger fixar essa remuneração. À assembléia também competirá julgar os atos do síndico em grau de recurso, se assim o definir a Convenção.

Na lei nova, a divisão de poderes do síndico pode ser feita a qualquer momento, transferidos a terceiros os poderes que a Convenção o investem, sejam de representação, sejam de administração, salvo se houver proibição convencional expressa. Pode, ainda, ser destituído sem maiores formalidades como eram exigidas na lei anterior, desde que isso seja decidido pela maioria absoluta dos presentes à assembléia que tratar da transferência de poderes.

A função que pode, ou deve, remunerar é a administrativa e a assembléia decidirá o valor da remuneração de acordo com a atividade a ser desenvolvida pelo próprio síndico, se tiver muito trabalho a desempenhar, ou terceiro, já que não se espera de ninguém que trabalhe gratuitamente.

Normalmente, distingue-se o síndico que tem a função *política* daquele que fica com a atividade *administrativa*, remunerada e profissional, que é o *administrador*. Quando se reúnem ambas as atividades na mesma pessoa, tem-se o administrador com função de síndico, ou, então, o que se chama de *síndico profissional*.

Antes do advento da Lei 10.406 de 2002 – CCB/02^[49], previa a Lei 4.591/64^[50] a existência do Conselho Consultivo com a função de aconselhamento do síndico e subsíndico. Todavia aquele dispositivo foi revogado, posto que o Código Civil de 2002^[51] absorveu a parte da lei 4.591/64 que dizia respeito a Condomínios, derogada nessa parte, abrindo a possibilidade de eleição do Conselho Fiscal com a função de analisar e dar parecer na prestação de contas do síndico ou da administração.

A esse respeito, assim manifesta Avvad^[52].

“A convenção poderá prever, ou não, a existência do subsíndico, definindo-lhe as atribuições.

O Conselho Consultivo previsto na lei antiga era constituído de três condôminos, com mandatos que não poderiam exceder dois anos, permitida a reeleição. Esse conselho, cuja existência legal era obrigatória, funcionava

[48] AVVAD, Pedro Elias. Idem, idem – pg. 180

[49] BRASIL – Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002 - Código Civil

[50] BRASIL – Lei nº 4.591 de 16 de Dezembro de 1.964. Lei de Condomínio e incorporação.

[51] BRASIL – Código Civil. Idem.

[52] AVVAD, Pedro Elias. Idem, ibidem – pg. 181.

como órgão consultivo do síndico, para assessorá-lo na solução de problemas que dissessem respeito ao condomínio, podendo a convenção definir suas atribuições.
A nova lei (art.1.356), tornou facultativa a eleição do *Conselho Fiscal*, com a atribuição de dar parecer sobre as contas do síndico, posição que nos parece muito mais consentânea com a realidade do condomínio.”

A principal ferramenta à disposição do síndico vem de ser a Assembléia Geral Ordinária ou Extraordinária, que ao mesmo tempo em que auxilia o síndico na administração do condomínio edilício, de nortear a conduta interna dos condôminos ou possuidores, também o vincula, de modo que a ela fica subordinado também o síndico que tem o dever de cumprir e fazer cumprir as determinações por elas deliberadas.

Percebe-se, portanto, que a Assembléia é o órgão regulador de toda e qualquer atividade interna do condomínio.

A Assembléia Ordinária, determinada no artigo 1.350 de CCB/02^[53] deve ser convocada pelo síndico anualmente para tratar de assuntos como eleição do Síndico, subsíndico e Conselho Fiscal, previsão orçamentária do exercício, aprovação de cotas condominiais, aprovação de contas ou para alterar pontos específicos do Regimento Interno, sendo extraordinárias todas as demais. E “desde que conste da Ordem do Dia, qualquer matéria pode ser discutida e deliberada na Assembléia Geral Ordinária”, afirmam Niske Gondo e J. Nascimento Franco no livro *Condomínio em Edifícios*^[54]. Todavia, há que se observar o quórum específico em cada caso.

Nas Assembléias Extraordinárias (art. 1.355 do CCB/02)^[55], poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos caso esta não seja convocada pelo síndico, nos termos do parágrafo primeiro e segundo do artigo 1.350 do CCB/02, *in verbis*:

Parágrafo primeiro do art. 1.355 do CCB/02 ^[56] – Se o síndico não convocar a

[53] BRASIL – Código Civil – Assembléia Geral Ordinária - art. 1.350.

[54] Disponível em: <www.secovipr.com.br – BDI – Diário das Leis imobiliário> Acesso em: 19. Jul. 2017.

[55] BRASIL – Código Civil – Assembléia Geral Extraordinária- art. 1.355.

[56] BRASIL – Código Civil – Assembléia Geral Extraordinária- art. 1.355 – parágrafos 1º e 2º.

assembléia, um quarto dos condôminos poderá faz-lo.

Parágrafo segundo do mesmo artigo: Se a assembléia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino.

Além disto, para o caso de transferência de forma total ou parcial dos poderes de representação ou para transferência das funções administrativas do síndico a outrem, caso não disponha a Convenção de modo diverso, a assembléia terá que ser especialmente convocada para esse fim, podendo deliberar com a maioria absoluta dos seus membros. Valerá o mesmo quórum igualmente para a assembléia também especificamente convocada para deliberar sobre a destituição do síndico que praticar irregularidades, não prestar contas ou não administrar de forma conveniente o condomínio (art. 1.349 do CCB/02)^[57].

Ademais, há de se observar, que quando da convocação de uma assembléia, será necessário a observância das formalidades legais quanto o registro em livro próprio de todos os condôminos ou possuidores presentes e também como sendo de máxima importância a verificação do quórum de instalação. Por exemplo, para alterar a convenção, há necessidade da presença de dois terços dos condôminos ou possuidores presentes, enquanto que para mudar a destinação do edifício ou da unidade imobiliária, haverá necessidade de aprovação pela unanimidade dos condôminos, ou seja dos proprietários de cada unidade habitacional integrante do condomínio (art. 1.351 do CCB/02)^[58].

Caso não haja necessidade de quórum especial, as assembléias poderão deliberar, em primeira convocação com a presença da maioria dos condôminos que representem pelo menos metade das frações ideais, sendo proporcionais os votos relativos às áreas comuns, caso inexistir disposição contrária na Convenção (art. 1.352 do CCB/02)^[59].

Em segunda convocação, a assembléia poderá deliberar, caso não seja necessário a presença de quórum especial, com a maioria dos condôminos que

[57] BRASIL – Código Civil – Assembléia Geral Ordinária – quórum – art. 1.349.

[58] BRASIL – Código Civil – Assembléias – Quórum – Art.1.351.

[59] BRASIL – Código Civil – Assembléias – Idem – Art.1.352.

que se faça presente na assembléia.

Em terceira e última convocação com qualquer número de condôminos presentes. Entretanto, nenhuma assembléia poderá se instalar e nem deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião (art.1.354 do CCB/02)^[60]. Portanto, além da necessidade de que todos assinem uma lista de presença se faz necessário também que se comprove mediante protocolo de que todos os membros do condomínio foram devidamente convocados por edital contendo a ordem do dia, bem como a comprovação de que todos o receberam, sob pena de nulidade, na esfera judicial.

Sobre as Assembléias em geral Elias Avvad^[61] observa:

“O novo Código tratou das assembléias praticamente do mesmo modo que se achava na lei revogada^[62], mas fê-lo dentro do capítulo dedicado à administração, sendo que o art. 1.350 e seus parágrafos 1º e 2º cuidam da convocação e da competência da assembléia geral ordinária, forma de convocação e suprimimento judicial em caso de omissão. Os demais artigos que cuidam da matéria, que são os arts. 1351 a 1.355 estabelecem a forma de contagem dos votos e o quórum exigido para algumas questões submetidas à votação. Dentre essas, o art. 1.351 fixa em 2/3 dos votos dos condômino o quorum para alteração dos atos constitutivos do condomínio e do regimento interno e de unanimidade para mudança da destinação do edifício e, até mesmo, de uma simples unidade imobiliária”.

Para atuar na administração do Condomínio Edifício, a assembléia escolherá um síndico, que poderá ser um condômino (proprietário), ou não condômino (art. 1.347 do CCB/02)^[63], como o possuidor (locatário) que tem a posse mas não tem a propriedade, mas mesmo assim poderá, estando quite, candidatar-se. Caso seja eleito pela Assembléia, exercerá a nobre e também espinhosa função de síndico.

Ademais, poderá a assembléia, desde que previsto na Convenção Condominial, investir outra pessoa em poderes e representação, no lugar do síndico (parágrafo primeiro do art. 1.348 do CCB/02)^[64].

[60] BRASIL – Código Civil – Assembléias – Idem – Art.1.354.

[61] AVVAD, Pedro Elias, op.cit., p.181.

[62] BRASIL. Lei nº 4.591 de 16 de Dezembro de 1964 – art. 24 a 27.

[63] BRASIL. Lei nº 4.591 de 16 de Dezembro de 1964.

[64] BRASIL. Código Civil – art. 1.348.

Decorrente dessa fundamentação legal, na atualidade são admitidos três tipos síndico, que são o síndico residente que pode ser proprietário ou inquilino, além do síndico terceirizado também conhecido como síndico particular ou síndico profissional, dos quais se falará um pouco em seguida.

1.4.1- SÍNDICO PROPRIETÁRIO

O síndico proprietário vem de ser um condômino, que se candidatou e foi eleito em assembléia geral, conforme determinado na escritura de Convenção Condominial e no Código Civil de 2002^[65], nos termos do artigo do inciso III do artigo 1.335 e artigo 1.347 todos do CCB/02^[66]. Atribuição de ser síndico nem sempre é aceita pelos residentes no condomínio edilício pela alegação de falta de tempo ou para não se indispor com vizinhos, abrindo a possibilidade de que um inquilino possa se candidatar e se eleger na assembléia especialmente convocada.

1.4.2-SÍNDICO INQUILINO.

Quanto ao síndico inquilino, o mesmo deve ser também morador. Todavia não é proprietário, mas sim possuidor também conhecido como locatário. O *modus operandi* para que ocorra a sua eleição como síndico se dá também por meio de convocação de assembléia especialmente para esse fim. E tudo se dá de forma idêntica à eleição do síndico proprietário. Entretanto, há uma diferenciação básica que é a necessidade de previsão na Convenção daquele Condomínio Edilício especificando que autoriza a eleição de síndico que seja locatário de unidade habitacional no prédio, obedecendo todo o regramento interno.

O próprio Código Civil de 2002, em seu art. 1.347^[67], abre a possibilidade de que na eleição para escolha do síndico, a assembléia poderá eleger um participante que esteja presente, ainda que não seja condômino para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, podendo o mesmo ser reeleito por igual período. Sendo admitida a possibilidade até de que seja pessoa estranha ao condomínio.

[65] BRASIL – Código Civil – Convenção – art.1.333.

[66] BRASIL – Código Civil – Síndico– art. 1.335, inciso III e 1.347.

[67] BRASIL – Código Civil – Administração do Condomínio – art. 1.347.

1.4.3- SÍNDICO PROFISSIONAL

Cargo de síndico que antes da vigência da atual legislação só podia ser ocupado por quem fosse proprietário residente no edifício (condômino). No entanto, vem sendo atualmente preenchido, por quem não é proprietário e até mesmo por quem não é nem proprietário e nem inquilino, mas sim terceiro estranho ao convívio condominial. Não raro, motivado pelas alegações de falta de tempo, falta de interesse, falta de conhecimento ou pela inércia reinante em grande parte dos condomínios edilícios, levando o seguimento a buscar por soluções para o problema, dando margem ao surgimento do síndico profissional, principalmente em grandes edificações.

O síndico profissional é um profissional estranho ao condomínio. Conforme já analisado acima, portanto, para que seja possível a sua eleição e posterior contratação, se faz necessário que conste explicitamente a possibilidade de eleição do mesmo na Convenção Condominial, que tenha sido aprovada em Assembléia, só assim poderá este ser eleito em Assembléia Geral, convocada para tal fim o qual, depois de eleito e contratado, passará a exercer suas atividades, tratando o condomínio como sendo uma “empresa”.

Por conseguinte trata-se, de um profissional habilitado em curso profissionalizante que o capacita a conhecer toda a problemática de conflitos vivenciada dentro de um condomínio edilício, para que esteja apto a apresentar as soluções, que cada caso requer. No entanto, cobra um salário do condomínio, uma vez que passa a ser contratado para prestar serviço de síndico profissional.

A operacionalização de suas tarefas se dá por meio de reuniões periódicas para levantamento dos problemas as quais são executadas por um zelador ou administrador fixo no prédio. Esse síndico profissional, legalmente eleito em assembléia, cuja ata de eleição seja registrada em cartório de títulos e documentos, terá as mesmas obrigações e responsabilidades civis e criminais que seriam assumidas pelo síndico condômino ou inquilino, constantes na legislação pátria correlata presente no Código Civil de 2002, na Convenção do condomínio edilício e no Regimento Interno de cada condomínio em que venha a atuar nessa condição.

Segundo Sérgio Craveiro, autor do livro *Síndico Profissional*, que o mesmo chama de manual prático de gestão condominial^[68].

Até meados de 1990 o síndico era considerado o vizinho amigão, aposentado ou dona de casa que organizava tudo sem nada cobrar por seu trabalho. Todavia, “o condomínio tem suas especificidades, que o diferenciam de uma habitação isolada: há nele uma mistura de propriedade individual com propriedade coletiva, que convivem segundo normas que o condomínio(*sic*) o morador deve conhecer e seguir. A edificação tem unidades autônomas e cada unidade uma identificação própria, diferente da outra, funcionando como unidade particular. [...] áreas e dependências de uso comum a todos os moradores (playgrounds, jardim, garagens, churrasqueira, piscina, salão etc.) cuja utilização deve ser orientada por regras estabelecidas de comum acordo entre os condôminos e de preferência que a mesma seja deixada visível nas áreas próximas a entrada”.

Da análise do ponto de vista da função do síndico no condomínio edilício supra mencionado, depreende-se que seja qual for o tipo de síndico, proprietário, inquilino ou terceirizado, terá o mesmo que possuir grande habilidade para lidar com os inúmeros e inevitáveis tipos de conflitos entre vizinhos que normalmente acontecem nessa modalidade de condomínio, não dispensando o emprego da Mediação que poderá ser utilizada, seja qual for o tipo de síndico.

1.5– DIREITOS E DEVERES DOS CONDÔMINOS.

Na própria convenção condominial deve constar a relação de quais são os direitos e os deveres dos condôminos, que são os vizinhos no contexto daquela unidade habitacional. Tais direitos são aqueles que estão descritos no CCB/15, especialmente no art. 1.335^[69] do CCB/02 – Ou seja usar, fruir e livremente dispor

das suas unidades; usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais possuidores; votar nas deliberações das assembléias e delas participar, estando quite.

Ademais, sintetiza o art. 1.314 do CCB/02(caput)^[70], acentuando que cada

[68] CRAVEIRO, Sérgio. Síndico Profissional – São Paulo. 1 ed. Shadai. 2016 –p.9 e 11.

[69] BRASIL idem, art. 1.335.

[70] BRASIL ibidem, art. 1.314.

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. Contudo a destinação da coisa comum não pode ser alterada, nem também, se dar a posse o uso e gozo dela a estranhos, por qualquer condômino, sem a concordância dos demais, conforme explicitado no parágrafo único do mesmo art. 1.314, os outros condôminos integrantes daquela edificação, possuem o direito de preferência para aquisição, em igualdade de condições com terceiros.

Por outro lado, se vários condôminos tiverem igual interesse em adquirir a parte de quem deseja vender, será necessária obediência à ordem de preferência instituída no parágrafo único art. 504 do CCB/02^[71], pelo qual terá preferência aquele que possuir benfeitoria de maior valor, não havendo benfeitorias, prefere o que tenha maior quinhão.

Segundo Pedro Avvad^[72], “o condomínio real, é oponível *erga omnes* e, portanto, os seus comproprietários têm as faculdades ou poderes para defender a coisa comum contra qualquer pessoa”.

Por outra parte, em relação aos deveres, estes se encontram também elencados no art. 1.336 do CCB/02^[73], entre o quais contribuir para as despesas do condomínio, na proporção das suas frações ideais, salvo dispositivo em contrário na convenção; não realizar obras que comprometam a segurança da edificação; não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas; dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira que venha ser prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos

bons costumes. Bem como cada condômino responde aos outros pelos frutos que percebeu da coisa comum, e pelo dano que lhe causou, aplicando-se aos casos omissos à divisão do condomínio as regras de partilha de herança (CCB/02 – art. 2.013 a 2.022)^[74].

[71] BRASIL idem, art. 504.

[72] AVVAD, Pedro Elias, ibidem. p. 154

[73] BRASIL, ibidem art. 1.336,

[74] BRASIL, ibidem, art. 2013 a 2.022 – Partilha.

1.6- PENALIDADES POR CONDUTAS ABUSIVAS

Além das penalidades previstas no parágrafo segundo do art. 1.336 do CCB/02^[75], que prevê a cobrança pelo condomínio de multa de até 5 vezes o valor das contribuições mensais por descumprimento de qualquer dos deveres elencados nos incisos de I a IV do art. 1.335 do CCB/02^[76], os condôminos ou possuidores que, de forma reiterada, deixar de cumprir os deveres perante o condomínio, poderão também ser constrangidos a pagar outra multa que seja correspondente a até cinco vezes o valor da contribuição mensal estipulada para cobrir as despesas do condomínio, popularmente chamadas de “taxa de condomínio”, de acordo com a gravidade das faltas e a repetição das mesmas, ficando sujeitos ainda ao ônus de arcar com perdas e danos que venham a ser apurados, tudo conforme o que dispõe o art. 1.337 do CCB/02^[77].

Sobre o assunto Pedro Avvad^[78] analisa que tal infração por abuso, é

Uma modalidade nova de multa de infração, que fica caracterizada quando o condômino ou possuidor deixa, reiteradamente, de cumprir seus deveres condominiais. O próprio condomínio é quem pode julgar a incidência da falta, e por decisão de $\frac{3}{4}$ dos condôminos, aplicar penalidade que pode alcançar até o quíntuplo do valor da quota condominial.

Contudo, para que possa ser aplicada em cada condomínio se faz necessário a existência de previsão de aplicação de tais penalidades na parte apropriada da convenção condominial, a qual se ainda não constar, terá que ser feita por meio de alteração da Convenção e submetida aos demais condôminos para que seja aprovada por $\frac{2}{3}$ dos condôminos reunidos em Assembléia Geral Extraordinária especialmente convocada pelo síndico para tal fim.

Ao submeter o assunto à aprovação da Assembléia o síndico poderá propor que a aplicação da multa seja feita de forma escalonada. Estabelecendo uma forma de graduação de acordo com a gravidade da infração. Outrossim, em caso de reincidência reiterada, depois de ter pagado a multa com o valor de cinco vezes o valor da taxa condominial, a multa ao condômino infrator passa a ser dobrada.

[75] BRASIL, idem art. 1.336.

[76] BRASIL, ibidem art. 1.335.

[77] BRASIL, ibidem art. 1.337.

[78] AVVAD, Pedro Elias, ibidem. p. 188.

1.6.1- PENALIZAÇÃO POR COMPORTAMENTO ANTISOCIAL

Na sequência do acima foi exposto sobre conduta abusiva, o parágrafo único do art. 1.337 do CCB/02, estabelece as penalidades que são impostas ao condômino infrator antissocial, a conferir:

Art. 1.337 do CCB/02

...

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por reiterado comportamento antissocial, 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 assembléia.

É de se observar, portanto, que tanto no caso da conduta abusiva, quanto no caso da conduta antissocial, o assunto terá que ser deliberado em assembléia. Dessa forma não se trata de aplicação de forma direta e discricionária pelo síndico, mas sim terá que passar pela avaliação, votação e aprovação por dois terços dos condôminos reunidos em assembléia.

Nesse sentido, Pedro Elias Avvad entende que “os próprios condôminos foram escolhidos como árbitros para caracterizar, ou não, a incidência da infração e aplicar as sanções” (2014, p. 188)^[79].

No tocante ao estágio atual do desenvolvimento deste trabalho, onde se analisou até então o Condomínio Edilício, abordando os diversos aspectos a ele relacionados e consentâneos com o seu objetivo final, faz-se oportuna uma reflexão sobre essa forma de moradia, antes de se adentrar ao próximo tema, no qual se abordará o direito de vizinhança.

Nessa direção observa-se que contempla a carta magna pátria o aparecimento de modo primacial e expresso da prevalência dos Direitos Humanos, fincados no ideário de uma sociedade fraterna, pluralista, que respeita as diferenças entre os diversos grupos que habitam o seu território e integram a cultura do povo brasileiro.

Neste contexto, pode se dizer que o condomínio edilício é uma pequena porção representativa desse território, que contém de forma proporcional no seu

[79] AVVAD, Pedro Elias, *ibidem*. p. 188

bojo, ainda que em fração menor, todos ingredientes elementares inerentes à Sociedade como um todo, englobando os conflitos de vizinhança até de forma mais intensa devido à proximidade entre seus habitantes. Daí, a necessidade de que a administração seja feita com base em regras bem específicas adaptadas para cada edificação condominial, mas que mantenha o fio condutor determinado pelo Código Civil, a Convenção e o Regimento Interno, que a todos obriga.

Em relação ao tema, concorda Michel Rosental^[80] que:

A administração destas unidades, chamadas de “condomínios”, “se dá através do estabelecimento de regras privativas específicas para cada uma delas. Conforme determinado no Código Civil, os condomínios são regidos por convenções coletivas(*sic*) de condomínio e por regulamentos internos. Discute-se na doutrina jurídica se estes instrumentos são de caráter estatutário ou contratual, prevalecendo sua natureza jurídica estatutária, que obriga todos os indivíduos que adentrarem suas instalações ao seu cumprimento. Para que se altere a convenção, é necessária a anuência mínima de 2/3 da comunidade, e para a alteração dos regulamentos internos a maioria simples dos presentes, em assembléia especialmente convocada para este fim. Desta forma, percebe-se não haver obrigatoriedade de anuência da unanimidade dos comunheiros, bastando uma parte, menor que a totalidade, para aprovar novas regras com segurança jurídica. Em contrapartida, o princípio da razoabilidade deverá balizar seu conteúdo, e qualquer abuso de direito deverá ser coibido”.

Por conseguinte, sendo certo que a urbanização transforma o meio ambiente natural, e como já avaliado, o condomínio vem de ser uma das matizes das cidades, ambiente no qual se dão muitas interações humanas, com aspectos culturais de cada cidade ou bairro em que o condomínio edilício, muitas vezes constrói uma cultura própria e diferenciada, conforme as situações de vizinhança vivenciadas nas quais os condôminos se estabelecem e se guiam pelo respeito e pela observância de regras de direitos e deveres, que de uma forma ou de outra impactam o direito de vizinhança, porquanto onde se fala de relação humana, fala-se de vizinhança.

2. – DIREITO DE VIZINHANÇA NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

2.1 - CONCEITO

Por descrição do dicionarista Aurélio Buarque de Holanda Ferreira, “vizinho é

[80]Disponível em: <<https://sapiencia.pucsp.br/bitstream/handle/6592/1/Michel%Rosenthal%Wagner.pdf>> Acesso em: 05. Ag. 2017.

aquele que está próximo ou mora perto. Limítrofe, confinante, semelhante, análogo”. [81].

De tal proximidade uns dos outros, vem de surgir no Direito de Vizinhança entre seres humanos residentes no âmbito do Condomínio Edilício, por descumprimento das regras internas ou por comportamento desrespeitoso, desarmonioso ou nocivo ao convívio social, de forma a ultrapassar os limites da boa convivência e que venham a afetar de uma forma ou de outra o direito do terceiro próximo, gerando conflitos de toda ordem.

Todavia o STJ entende que são comuns também os conflitos entre pessoas que residam próximas umas das outras, ainda que não contíguas, que passe por momentos de desarmonia, tendo em vista que ao satisfazer o direito de um confinante, poderá provocar restrições e até mesmo a violação dos direitos do seu vizinho.

Nesse sentido, afirma o ministro Sidnei Beneti, da 3ª turma do STJ:

“A casa é, em princípio, lugar de sossego e descanso, se o seu dono assim desejar”. Apesar disso, interferência sempre haverá. Algumas dessas interferências precisam ser toleradas para que o convívio entre vizinhos não vire uma guerra.

Entretanto, nem todos têm noção de que, para viver bem em comunidade, é necessário agir pensando no coletivo. Para a ministra Nancy Andrighi, também da 3ª turma do STJ, observa que “*nosso ordenamento jurídico colbe o abuso de direito, ou seja, o desvio do exercício do direito, de modo a causar dano a outrem*” [82].

Portanto, o Direito de vizinhança vem de ser o ramo do direito civil que se ocupa dos conflitos de interesse entre possuidores de imóveis próximos ou

contíguos, cuja interferência de um no outro será coibida pelas normas que protegem os direitos oriundos da vizinhança, que são normas voltadas para que haja a composição e a satisfação dos conflitos entre proprietários opostos por meio de regras básicas vivenciadas pelos vizinhos conflagrados.

[81] FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda – Miniaurélio – idem, idem.

[82]Disponível em: <www.migalhas.com.br/quentes/17,MI172678.91041STJ+aplica+normas+do+Direito+de+vizinhança+para+resolver+conflitos.> Acesso em: 08. Ag. 2017.

Segundo Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho [83],

“O direito de vizinhança tem como características em primeiro lugar, regular situações dentre proprietários, estabelecendo, nesse sentido, limitações, restrições ao uso da propriedade, ou seja, trata-se aqui de deveres criados pela lei.

Uma outra característica do direito de vizinhança é que nesse tema não se busca criar vantagens para os proprietários, para qualquer prédio, ao contrário, visa-se tão-somente a evitar prejuízos. Daí essas restrições serem denominadas pela doutrina *restrições defensivas*. As restrições, no direito civil, podem decorrer também da autonomia privada”.

Percebe-se então que habitar, viver e conviver em um condomínio edilício significa que o morador, seja ele inquilino ou proprietário, assim como todo o contingente de pessoas prestadoras de serviços, que vão desde os funcionários do próprio condomínio a empregados domésticos estão sujeitos a diversos direitos e deveres que cada um deve respeitar, nos limites impostos pelas regras internas.

Dessa forma, da convivência nascem infinitas formas de conflitos, geralmente pelo abuso ou pelo descumprimento das normas em cada um dos condomínios edilícios, impactando diretamente o direito de vizinhança, disciplinado no CCB/02[84].

Nessa direção sustenta Gisele Leite[85] que:

Os direitos de vizinhança são previsões legais que têm por objetos regulamentar as relações social e jurídica que existem entre os titulares de direito real sobre imóveis, tendo em vista a proximidade geográfica entre os prédios ou entre apartamentos num condomínio de edifícios, não necessariamente contíguos ou vicinais, porém que a atividade exercida possa de alguma forma repercutir em outro prédio.

Para efeitos legais, quem sofrer a repercussão nociva, será reputado vizinho ou não. Os direitos de vizinhança são criados por lei e não visam aumentar a utilidade do prédio, mas sim reputados necessários para a coexistência pacífica entre os vizinhos. Estas duas características distinguem o direito de vizinhança do direito real sobre coisa alheia denominado de servidão predial.

O direito de preservação da pessoa contra a utilização da posse ou da propriedade alheia de modo a não causar dano à segurança ou sossego ou a saúde, é exercício ainda em caráter recíproco.

Assim, é sábia a popular parêmia: “é vedado exercer nossos direitos com sacrifícios dos direitos alheios” ou ainda “o direito de um acaba quando começa o direito do outro”.

Percebe-se portanto, que a incidência do direito de vizinhança no condomínio edilício passa a ser uma forma de restringir ou limitar o direito de propriedade de maneira a beneficiar o direito privado, vindo a alcançar a responsabilidade objetiva.

[83]Disponível em:<www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj_online/.../Anais_Parte_II_revistaemerj_158.pdf> Acesso em:08.Ag.2017.

[84] BRASIL. Código Civil. *ibidem* - arts. 1.277 a 1.313.

[85]LEITE Gisele, *inconsideração sobre direito de vizinhança*. Disponível em:<www.boletimjuridico.com.br>. Acesso em: 11. Ag. 2017.

Dessa forma, passa a repercutir diretamente sobre o outro, causando prejuízo ao próprio imóvel, bem como ao imóvel vizinho e ao seu ocupante.

Assim, dentre os fatores compreendidos no direito de vizinhança que podem limitar o direito de propriedade no condomínio edilício estão: o uso anormal ou abusivo da propriedade; passagem de cabos e tubulações; escoamento de águas, infiltrações do imóvel de cima ou alagamentos no imóvel inferior. Bem como o direito de construir, dano iminente, barulhos, objetos atirados de cima; animais criados nos apartamentos, condômino nocivo, os quais, conforme seja o grau de incidência poderão vir a causar sérias limitações ao direito de vizinhança.

2.2– SITUAÇÕES QUE IMPACTAM O DIREITO DE VIZINHANÇA NO CONDOMINIO EDILÍCIO

Além dos fatores já enumerados, na sociedade atual em que se vive, a cada instante surgem situações novas que direta ou indiretamente afetam o direito de vizinhança, como acontecem com os cultos religiosos em igrejas próximas ou provenientes de veículos de som oferecendo produtos ou serviços com o volume elevado nível de decibéis; bem como pelos sons produzido pelas conversas em tom alto, gritarias e algazarras, latidos de cães nos, arrastamento de móveis no apartamento de cima, ou do lado, de buzinas ou instrumentos musicais, ruídos ou vibrações provocadas pelo elevador ou pela bomba de elevação de água do tanque inferior para o superior que são causadores de muitas perturbações no condomínio edilício, devido à poluição sonora.

A esse respeito salienta Mauro Sales Filho^[86], que:

A propagação dessas perturbações podem ser feitas por dois meios, através da ação ou da omissão. Na ação acontece quando o próprio agente é o causador, como o ato de fazer uma batucada ou aumentar até o último volume do seu som. Na omissão o agente também é o responsável, mas por permitir por exemplo que seu cachorro passe o dia latindo, ou os sons que seus aparelhos domésticos emitem por estarem desregulados, ou sons extremamente altos que prejudiquem os vizinhos, assim também como a omissão de deixar seu filho brincando com um sino a noite inteira.

[86] FILHO Mauro Sales – Limitações ao Direito de Propriedade. Disponível em: <www.jurisway.org.br>. Acesso em: 01. Abr. de 2017.

Além dessas situações incômodas já enumeradas, existem inúmeras outras que afetam a convivência coletiva cotidiana, dentre as quais, aquelas relativas à segurança, à inadimplência, aos comportamentos abusivos e principalmente relacionadas à privacidade e à propriedade no condomínio edilício, que ensejam variadas questões relativas aos direitos fundamentais da vida moderna, tais como o direito à privacidade e o direito à propriedade, que são direitos previstos na Constituição Federal pátria, contudo não são ilimitados. Portanto, impor imitações entre vizinhos ou à intervenção da coletividade interna do condomínio edilício se torna uma tarefa de elevada complexidade, despontando como melhor solução para os conflitos de vizinhança primeiramente o bom senso, colocado em prática por meio da Mediação dos Conflitos, ficando o encaminhamento à esfera do poder judiciário, como última alternativa, buscando-se recorrer à mesma quando não restar mais nenhuma outra forma de solução para o conflito. Afirma o advogado Alexandre Marques, especialista em direito condominial, que “ainda que as pessoas não tenham senso ético do que é morar em condomínio, elas precisam observar os limites legais. As pessoas fecham a porta do apartamento e acham que podem fazer o que bem entendem, mas existem limites à propriedade: esses limites estão onde começam os direitos do próximo”^[87].

Por conseguinte, verifica-se que os condôminos relaxam com relação às suas obrigações e deveres, quando no interior dos seus apartamentos. Entretanto, o assunto é de grande importância na atualidade, posto que levam os proprietários a serem acionados judicialmente, como foi o caso de uma moradora de um condomínio no Distrito Federal, que foi condenada a indenizar vizinhos por danos morais devido a barulhos no seu apartamento. A decisão foi do 1º Juizado Especial

Cível de Brasília, que condenou a condômina a parar de fazer barulho que venha a ultrapassar os limites permitidos na legislação, durante o período noturno, entre as 22h e às 8h. sob pena de multa judicial.

Outra situação comum, principalmente nos condomínios edifícios localizados em cidades litorâneas, são os alugueis por temporada, que vem provocando tensões

[87] MARQUES Alexandre – Vida em Vizinhança. Disponível em: conjur.com.br. Acesso em: 12.Ag. 2017.

entre síndicos e vizinhos dos veranistas, pelo fato de serem de fora, não respeitam as normas internas, não economizam água, colocam o lixo em locais inapropriados além de não colaboram com a segurança é o que afirma João Carlos Tobias, outro especialista na área condominial^[88].

Mais uma situação muito comum atualmente é a situação com condôminos devedores, que vem de ser um dos maiores problemas de quem habita apartamento em condomínio edilício, que é a chamada inadimplência, que leva outros moradores a pagar uma quantia a mais embutida na taxa de condomínio pelo calote do seu vizinho, uma vez que a despesa mensal foi estipulada com base nos gastos correntes do condomínio posto que aquela despesa será rateada por todos os moradores. Se alguém deixa de quitar a sua cota parte provoca um rombo nas contas que obrigatoriamente terá que ser incluído nas cotas seguintes. Dessa maneira aqueles condôminos que nunca atrasam o pagamento, forçosamente terão que arcar com a inadimplência alheia, sem nem mesmo dar conta disto. E talvez devido a esta inércia dos demais moradores, que pagam sem reclamar, seja fato motivador que venham a estimular o aumento crescente na inadimplência nos condomínios edifícios.

Todavia, por ser uma dívida acessória ao direito real de propriedade, segue o principal. Portanto, uma obrigação *propter rem*^[89], pela qual o próprio bem responde pela dívida não paga, podendo ser leilado para satisfação do débito do credor.

Nesse sentido de acordo com Benjamin Souza Cunha^[90].

O morador inadimplente prejudica os seus vizinhos e a estrutura financeira do condomínio, pois leva os moradores adimplentes a cobrir uma receita insuficiente, pelos que deixaram de pagar. Entretanto, o morador devedor tem

que pagar o que deve com multa e juros e correção monetária. Ele pode fazer um acordo com o condomínio para pagar o que deve ou terá que pagar na justiça. Se mesmo assim não quitar, o seu apartamento pode ir a leilão para saldar a dívida.

Contudo, o principal problema que incentiva inadimplência é o fato de o boleto

[88] TOBIAS João Carlos-Aluguéis por temporada em condomínios: disponível em: <<http://direcionalmentecondominios.com.br/sindicos>>. Acesso em: 14. Set. 2017.

[89] *Propter Rem*: por causa da coisa.

[90] Disponível em: <<https://www.google.com.br/amp/m.economia.estadão.com.br/noticias/geral,condomínio>>. Acesso em: 14. Ag. 2017.

bancário de cobrança de condomínio não ser considerado um título de crédito e por isso não poder ser protestado. E apesar de estar em débito com o condomínio, o síndico não pode impedir o morador inadimplente de usufruir da infra-estrutura do prédio, pois isso fere o direito de propriedade do cidadão previsto na Constituição.

Devido à demora em reaver o crédito pela via do processo judicial, afirma José Roberto Graiche^[91], que, “a melhor saída é o entendimento amigável, uma vez que a cobrança judicial é um processo demorado, que leva em média um a dois anos, podendo chegar a quatro anos. O condomínio terá que esperar um tempo maior para receber o dinheiro”, gerando todo tipo de transtorno para o edifício.

De acordo com San Tiago Dantas^[92]

As normas que impedem o uso anormal da propriedade colimam garantir a utilização social da propriedade em respeito às normas de Direito Público, de Direito Privado, ou mesmo as normas institucionais normativas(*sic*) decorrentes das convenções condominiais. E as manifestações turbativas da vizinhança podem ser olfativas (v.g., emissão de gases poluentes) ou auditivas (v.g., ruídos excessivos).

Danos morais, decorrentes dessas manifestações, também podem ser verificados. Portanto, os distúrbios podem ser sonoros, gasosos ou comportamentais, de modo que até um simples comportamento desairoso, perturbativo do sossego alheio, pode configurar infração ao direito de vizinhança. Odores insuportáveis, gases perigosos, ruídos excessivos, comportamentos que atentem contra a moral e os bons costumes e a manutenção de animais em local impróprio e inadequado são exemplos de fatos que podem ensejar até mesmo uma ação de dano infecto. Os casos em que pode manejar esse tipo de ação são dos tipos mais variados, como por exemplo manter gatos e cães nos apartamentos sem condições de higiene e em desacordo com a convenção ou utilização de produtos tóxicos ou a construção de esterqueira sem requisitos de higiene, etc.

É de se perceber que toda essa casuística, além impactar de frente o direito de vizinhança, transforma-se também em restrições severas ao direito de

propriedade no condomínio edilício. Devido a essa situação, surge a necessidade crescente de que seja Implementada, de forma enfática a prática da Mediação de Conflitos para apaziguar os dissensos ora reinantes entre vizinhos no seio das comunidades que habitam em condomínio edilício, sempre com objetivo de alcançar a paz social.

[91] Disponível em: <<https://www.google.com.br/amp/m. economia.estadão.com.br/noticias/geral, condomínio>>. Acesso em: 14. Ag. 2017.

[92] DANTAS San Tiago, Conflito de vizinhança e sua composição, 2 ed.Rio de Janeiro. Forense, 1972.p.148.

no seu interior e em seu entorno, como sendo um leniente na conservação do direito de propriedade.

3. DIREITO DE PROPRIEDADE

3.1 - CONCEITO

A concepção de propriedade encontra amparo no estudo dos direitos reais do Direito Civil, bem como constitui garantia constitucional, com fulcro no art. 5º, inciso XXII da Carta Maior Pátria, ora vigente. Entretanto, a Constituição Federal Brasileira de 1988 estipula determinadas imposições que correspondem à sua função no ordenamento jurídico devido ser a norma das normas ou norma estruturante, que define apenas o perfil dos direitos, instituindo de forma genérica as limitações condicionantes, como por exemplo, a propriedade e a função social que a limita, mas consolida os direitos e as liberdades fundamentais, como o de reunião, associação, do trabalho, de culto e de propriedade, dentre tantos outros. Todavia, os direitos previstos na Constituição, apesar de serem garantidos por ela tem o exercício dos mesmos regulamentados por leis, nas quais figuram as limitações pertinentes a cada um deles, relativos à propriedade e ao proprietário.

Conforme bem observado por Luiz Antônio Scavone Júnior^[93],

A Constituição Federal é que possui, realmente, a finalidade de assegurar o direito de propriedade, de acordo com as limitações previstas no ordenamento jurídico, limitações essas que encontram fundamento na função social que o domínio deve constitucionalmente respeitar.

Diz-se que a propriedade é direito real por excelência, assim considerada porquanto dela emanam todos os outros direitos reais dispostos *numerus clausus*^[94] no Código Civil e na legislação extravagante.

De fato, só a lei possui o condão de criar direitos reais, especialmente a propriedade.

Entre as inúmeras teorias que tentam explicar a propriedade, a que mais se aproxima da realidade é a teoria da natureza humana, mormente que, desde os primórdios da sociedade, é instituto inerente ao ser humano como condição de sua existência e pressuposto de sua liberdade.

Muito embora diversos regimes tentassem atenuá-la ou até extirpá-la nenhum conseguiu o intento com êxito, o que vem reforçar a tese da natureza humana do domínio. Nosso ordenamento jurídico não traz uma definição de propriedade. Assim, a definição é extraída do artigo 1.228 de Código Civil, que define o proprietário.

[93] SCAVONE JUNIOR Luiz Antônio – Direito Imobiliário Teoria e Prática. – 9ª Ed., ver., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2015. p. 961

[94] *numerus clausus* = número limitado. Grifo nosso.

Em sintonia com o estipulado, é possível dizer que a propriedade é definida no direito real de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa de quem quer que de forma injusta a possua ou detenha. Entretanto, oportuno se faz observar que a propriedade vem de ser o único direito real que não recai sobre o direito de outrem. Por outra parte observa-se que todo direito subjetivo representa um liame que se forma entre o proprietário e a coletividade, cuja fonte se encontra na lei.

No dizer de Scavone^[95], “já se observou alhures que, depois de novas idéias geradas pela Declaração dos Direitos do Homem, já sob o fluxo da preponderância social sobre o particular, a idéia romanística do direito de propriedade encontraria as restrições conhecidas hoje.” É de se examinar que as limitações ao direito dominial atingem atualmente o direito pleno e independente por meio de ordens que são de cunho negativo de não fazer e em outros casos de cunho positivo de fazer, contudo contemplando sempre a função social. Sendo que a propriedade por muito tempo na história foi entendida como sendo pertencente ao Direito Privado no qual as limitações e imposições vem de adequar, mesmo de forma imperfeita ao ideário romano e originário de propriedade, representada pelos antigos *jus utendi, fruendi e abutendi*, representando entretanto, não uma mudança brusca, mas significando a sua normalidade na transformação e aprimoramento.

Sendo que participação do Direito Público no direito de propriedade no Brasil se deu mais recentemente de modo a amenizar a conceituação anterior, originária da idéia de propriedade plena e ilimitada, não mais vigente no Código Civil Brasileiro de 2002, em sintonia com a Constituição Brasileira de 1988, de forma a proporcionar enorme elevação do conceito de propriedade no Código Civil atual, indo aportar na

direção social da propriedade, com imposição das conhecidas limitações que condicionam o seu uso. Tais limitações, todavia não destroem o direito de propriedade, uma vez que as qualidades atribuídas e elementares originárias configuram garantidas na Constituição Federal de 1988, em seu artigo 5º, inciso, XXII.

Por conseguinte, se configura o direito de propriedade suportado na Constituição, tendo o Direito Civil o papel de regulamentar com as disposições

[95] SCAVONE JUNIOR Luiz Antônio - op. cit., p. 962.

referentes às relações entre particulares, como bem explicitadas no diploma civil pátrio, em especial no que se refere ao direito de vizinhança.

Vem de ser o Direito de Propriedade, portanto, o mais completo dentre os direitos subjetivos, ponto central dos direitos reais e núcleo do direito das coisas. Consectário com tal afirmação expressa por Carlos Roberto Gonçalves, *apud* Whashington de Barros Monteiro⁽⁹⁶⁾, conduz à idéia de ser o Direito de propriedade o mais importante se não o mais sólido dentre todos os direitos subjetivos, sendo o direito real por excelência, o eixo em torno do qual gravita o direito das coisas.

Todavia, como soi ocorrer dos tempos antigos aos atuais, a forma de instituição desse importante direito sofre variação em cada país, conseqüentemente a configuração do instituto da propriedade é dinâmico e absorve de forma profunda as influências políticas de cada sistema jurídico pelo qual cada nação é concebida, bem como sofre também as nuances das políticas internas de cada País, razões pelas quais se torna árdua e difícil a tarefa de conceituar propriedade. Dessa forma esclarece Carlos Roberto Gonçalves (2013, p. 229) “o conceito de propriedade, embora não aberto há de ser necessariamente dinâmico, por conta disso não existe, na história do direito, um conceito único do instituto da propriedade”.

Nessa direção, é de se observar que a garantia constitucional da propriedade em nossa Constituição Federal de 1988, vem sendo submetida a um grande processo de relativização, de modo a sofrer interpretação utilizando os parâmetros fixados pela legislação ordinária.

A noção de apossamento de bens corpóreos e incorpóreos independe do grau de conhecimento ou do desenvolvimento intelectual, dos indivíduos, de modo que assim ensina Caio Mario da Silva Pereira, *apud* Carlos Roberto Gonçalves^[97]:

A própria origem do vocábulo é obscura, entendendo alguns, que vem do latim *proprietas*, derivado de *proprius*, designando o que pertence a uma pessoa. Assim, a propriedade indicaria toda relação jurídica de apropriação de um certo bem, em sentido amplo, uma vez que o direito de propriedade recai tanto sobre coisas corpóreas como incorpóreas. Quando recai exclusivamente sobre coisas corpóreas tem o nome peculiar de domínio, expressão oriunda de *domare*, significando sujeitar ou dominar,

[96] GONÇALVES Carlos Roberto- op. cit., p. 229.

[97] GONÇALVES Carlos Roberto- op.cit., p.229.

correspondendo à idéia de senhor ou dominus, de modo exclusivo, no qual um indivíduo singular ou coletivo exerce de forma efetiva sobre coisa determinada o direito, de maneira quase que absoluta, de modo que todas as outras pessoas são obrigadas a respeitar.

A considerar-se somente os elementos essenciais contidos no art. 1.228 do CCB/02^[98], já citado, pode se definir o direito de propriedade como sendo o poder jurídico que o indivíduo tem de usar, gozar e dispor de um bem corpóreo ou incorpóreo, de forma plena dentro dos limites da lei, bem como reivindicá-lo de quem de forma injusta o possua ou o detenha.

De tal conteúdo positivado do direito de propriedade contido no texto acima, emana os poderes elementares do proprietário de apartamento no condomínio edilício, de usar, gozar e dispor daquele bem, de forma que também tem o poder de reavê-lo de quem injustamente o possua, correspondente ao *jus utendi*, *fruenti*, *abutendi* e à *rei vindicatio*, que eram atributos da propriedade romana.

A partir do momento em que tais elementos constitutivos se fizerem presentes em uma só pessoa, então aí estão reunidos os requisitos da titularidade plena da propriedade. Todavia, se por outro lado acontecer um desmembramento para transferir um ou mais de um para a titularidade de outra pessoa, fica caracterizado que a propriedade é limitada, tendo como exemplo o usufruto que só poderá dispor e reivindicá-la.

Do primeiro elemento que constitui a propriedade depende-se que o direito de usar (*jus utendi*), significa que ao dono ou proprietário é facultado o direito de

servir-se da coisa e também de utilizá-la da forma que melhor lhe aprouver, desde que não venha a alterar a substância do mesmo, podendo eliminar terceiros de igual uso. Contudo a utilização deverá ser feita dentro dos limites legais, bem como de acordo com o princípio constitucional da função social da propriedade em harmonia com o que diz o parágrafo primeiro do art. 1.228 do CCB/02, pelo qual” o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as finalidades econômicas e sociais...”. Tal faculdade também permite que *dominus*, ou seja que o dono possa deixar de usar a coisa mantendo-a inerte em seu poder.

[98] BRASIL - Código Civil. Ibidem.

Enquanto que com relação o *jus fruendi* o indivíduo possui o direito de gozar ou seja de usufruir, aproveitar economicamente a coisa, colhendo os frutos naturais e civis daquele bem.

Já o *jus abutendi* diz respeito ao poder de transferir a coisa, gravá-la de ônus ou vendê-la para outrem a qualquer título, sem contudo abusar da coisa, de modo que venha a destruí-la de forma graciosa, posto que há de ser observado o princípio constitucional, pelo qual o uso da propriedade deve ser condicionado ao um bem estar social, que vem desaguar na função social da propriedade, considerada dentre os três direitos já mencionados, o direito mais importante na atualidade, uma vez que se revela como sendo dono aquele que dispõe, usa ou frui a coisa.

Enquanto que o direito de reaver a coisa (*rei vindicatio*), como diz Carlos Roberto Gonçalves^[99] “é o direito de reivindicá-la das mãos de quem injustamente a possua ou detenha, como corolário de seu direito de seqüela, que é uma das características do direito real, que envolve a proteção específica da propriedade”.

Depreende-se da análise do princípio da função social da propriedade e do abuso no uso desta pode dar margem a que sejam interpretados como sendo uso anormal da propriedade ou entendidos como forma anti-social de uso, aliados à falta de respeito ao direito dos vizinhos, que se traduz como sendo o ponto fulcral do assunto a ser abordado no próximo tópico. Que tem como intuito constatar se o uso abusivo e o uso anti-social da propriedade, junto com o desrespeito de direitos alheios, bem como o descumprimento das normas condominiais internas por parte

de condôminos, é que dão origem a toda essa problemática que aborrece a vida e a convivência de quem mora em condomínio edilício.

Portanto, a avaliação dessas distorções será decisiva para o alcance da pretensão de se chegar ao objetivo primordial desse trabalho, no sentido da identificação da existência ou não e quais são, caso existam, os pontos de incidência das limitações ao direito de propriedade naquele tipo de copropriedade, para logo adiante constatar se a aplicação da Mediação atenuará tais limitações.

[99] GONÇALVES Carlos Roberto – Op. cit., - p. 230-231.

3.2 – LIMITAÇÕES AO DIREITO DE PROPRIEDADE NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Dentre tantas limitações existentes no campo do direito de propriedade em geral, volta-se esse trabalho a destacar apenas aquelas limitações direcionadas ou que tenham alguma afinidade voltada para o condomínio edilício. Todavia, num primeiro momento atem-se ao exame das limitações de aspecto geral e exógeno ao prédio do condomínio edilício que vão desde limitações urbanísticas que são consideradas como sendo as mais complexas, bem como limitações de higiene e segurança (chamadas de limitações administrativas) e aquelas limitações oriundas do poder de polícia, para em seguida inserir a parte relativa a condomínio edilício.

Assim, parte-se inicialmente ao conceito da limitação chamada de administrativa que pode ser conceituada, segundo o mestre Hely Lopes Meirelles^[100] da seguinte forma: “Limitação administrativa é toda imposição geral, gratuita, unilateral e de ordem pública, condicionadora do exercício de direitos ou atividades particulares às exigências de bem-estar social”.

Segundo Avvad apud Meirelles^[101], as limitações de natureza urbanística são impostas pelo poder público e são voltadas para a organização dos espaços habitáveis de cada cidade, que abrange “toda área na qual o homem exerce coletivamente qualquer das suas funções sociais (habitação, trabalho, circulação, recreação) deriva do poder de polícia inerente indissociável da Administração”.

Prossegue ainda o insigne mestre, para dizer que as limitações voltadas para a higiene e a segurança, poderão advir de qualquer um dos poderes constituídos da federação representados pela União, Estados e Municípios, que determinam, cada um, as normas de política sanitária, de proteção à saúde, prevenção e combate a incêndio, proteção de encostas, policiamento e controle da atmosfera, das águas, das plantas, dos animais nocivos, da poluição sonora, das impurezas e dos odores fétidos, dos aterros sanitários, dos despejos, das construções nos locais de trabalho e nas proximidades de aeroportos e rodovias.

[100] MEIRELLES, Hely Lopes. Direito de construir. 4. ed. São Paulo: RT. p. 68

[101] AVVAD, Pedro Elias - Op. cit., - p. 448.

Afirma Meirelles^[102], as limitações urbanísticas se dividem da seguinte forma:

1. Plano Diretor, é o conjunto de normas legais e diretrizes técnicas, nos aspectos físico, social, econômico e administrativo desejado pela comunidade local.
2. Traçado urbano: contendo o desenho geral e topográfico da cidade, o arruamento atual e futuro, com o alinhamentos e nivelamento a serem observados nas construções particulares, permissão ou proibição de circulação, regras de preservação da salubridade e da segurança urbana (que não se confunde com a segurança pública), funcionalidade, pontos característicos, sistema hidrográfico, áreas verdes preserváveis, espaços de recreação ativa, áreas destinadas a prédios públicos e equipamentos sociais, redes de água e esgoto, e tudo mais que compuser a urbe.
3. Uso e ocupação do solo urbano: ou, mais propriamente, do espaço urbano, vem sendo objeto do Plano Diretor e destina-se a estabelecer as utilizações convenientes às diversas partes da cidade e a localizar áreas adequadas as diferentes atividades urbanas.
4. Estética urbana: visa não apenas, às obras utilitárias, mas cuida também dos aspectos artísticos, panorâmicos, paisagísticos, monumentais e históricos, de interesse cultural, recreativo e turístico da comunidade, ensejando as mais diversas limitações ao uso da propriedade particular. Desde a forma, a altura e a disposição das construções até a apresentação das fachadas e o levantamento de muros sujeitam-se a imposições edilícias destinadas a dar boa aparência às edificações urbanas.
5. Legislação Ambiental: abrange o conjunto de normas de proteção ao meio ambiente que alcança não só as construções, como ainda a ocupação de qualquer área que se encontre sob a influência e o controle ambientais, dentre outras.

Já em relação às limitações oriundas do Poder de Polícia, trata-se do encontro dos direitos e deveres atribuídos pela Administração Pública para disciplinar e também restringir determinados deveres individuais, de modo a compatibilizá-los com o interesse público. Sendo que é nessa prerrogativa do poder público que se instala a maior parte das limitações à propriedade bem como ao direito de construir.

Nessa mesma direção sustenta Meirelles *apud* Avvad^[103], que o poder de polícia “é a faculdade discricionária, que se reconhece à administração pública, de restringir e condicionar o uso e gozo dos bens e direitos individuais, especialmente de propriedade, em benefício do bem-estar geral”. Entretanto, o poder de polícia em análise não se confunde com o poder de polícia judiciária, que possui a função de disciplinar e de manter a ordem pública.

Por outra parte há também o poder de polícia administrativa, fundado no

[102] MEIRELLES, Hely Lopes –Op.cit,- p,78

[103] AVVAD, Pedro Elias - Op. cit., - p.451-45

interesse público a preservar, originário da Constituição Federal e das leis ordinárias, que dão o poder e a responsabilidade à Administração Pública de harmonizar os interesses privado e público, individual e coletivo. Sendo que por isso mesmo os atos e decisões da polícia administrativa são auto executáveis. Ou seja, a própria administração tem poder para praticar os atos de polícia que julgar sejam necessários, os quais podem ocorrer desde a expedição de autorização de uma obra num apartamento até mesmo a interdição, embargo ou demolição de construções irregulares. De modo a abranger tudo o que esteja englobado na competência do agente e também desde que esteja contido dentro da finalidade, que é o interesse público, de forma proporcional entre a causa (defesa do interesse público) e o efeito (restrição ou cerceamento do interesse individual), bem como que seja legalmente praticado pelo modo que esteja em patente acordo com as leis e regulamentos, bem como na forma prevista.

Da análise do acima exposto depreende-se que grande parte dessas limitações apresentadas em caráter geral, está contida num condomínio edilício, que antes de ser construído teve seu projeto submetido à aprovação de grande parte de tais limitações, para ter aprovada a sua construção. Ainda assim, ao final, depois da obra edificada e de tudo restar pronto, terá que ser avaliado pelo poder de polícia a fim de verificar se o edifício está apto a receber o Habite-se.

Depois do Habite-se, é que começa uma nova etapa de vida própria na qual o prédio se transforma num condomínio edilício propriamente dito, regido pela

Convenção que é extraída da Constituição Federal e do Código Civil Brasileiro de 2002 e pelo Regimento Interno de cada condomínio, conforme já analisado acima. A convenção agrega todas as regras mencionadas anteriormente, enquanto que o Regimento Interno abarca em detalhes as questões cotidianas inerentes em detalhes, o que pode e o que não pode ser feito individualmente de acordo com as características endógenas de cada condomínio.

Sendo certo que os problemas no condomínio edilício nascem da quebra de tais regras, como por exemplo barulho excessivo; coisas atiradas dos andares como lixo cinza e ponta de cigarro, escarro (Meio Ambiente); vazamentos e infiltrações(esgoto); da existência de comportamentos abusivos de toda ordem e de variados graus; problemas relacionados a riscos e moças nos carros estacionados em suas garagens ou do mau uso destas; localização das antenas de TV; animais nocivos no condomínio; acesso e entrada de pessoas estranhas (segurança); problemas com os elevadores, problemas com a inadimplência, causadora de muitas ações de cobrança, que não raro chega ao ponto de penhora do apartamento para quitar a dívida, etc. Tais exemplos são apenas uma pequena amostra do que de fato ocorre num condomínio edilício, posto que não há taxatividade em relação a esse assunto porque os problemas variam de condomínio para condomínio e o que é problema em um, talvez não seja problema em outro. Sendo que tudo isto vem de ser patrocinado por vizinhos, que dão origem ao uso anormal da propriedade, que poderá evoluir para a prática do uso abusivo da propriedade, quebrando a função social desta.

Nesse passo, o condômino que quebra as regras de modo reiterado, poderá se transformar num condômino antissocial, que por sua vez poderá até ser excluído do convívio condominial, pela via judicial.

Por conseguinte, todos os fatores enumerados são limitadores do direito de propriedade, pelo fato de criarem dificuldade de convivência pacífica entre vizinhos e destes com o ente despersonalizado condomínio edilício, gerando limitações ao bom curso dos direitos de bem estar social, de vizinhança e de propriedade.

3.2.1 – OUTROS FATORES LIMITANTES EXISTENTES

Compõe ainda a relação de limitações ao direito de propriedade, no condomínio edilício, fatores como: direito de preferência, obrigação de manter fachadas e esquadrias externas sem alteração, a alienação fiduciária, servidões, Convenção e Regimento Interno e a possibilidade real de o condômino perder a propriedade do seu apartamento por causa do inadimplemento das taxas condominiais e das despesas acessórias, de acordo com as regras estabelecidas pelo novo Código de Processo Civil de 2015.

3.2.2– NO DIREITO DE PREFERÊNCIA DE CONJUGES E LOCATÁRIOS

De acordo com o que dispõe os artigos 1.322 e 504 do CCB/02^[104], que tratam do direito de cônjuges ou de do locatário, na aquisição de coisa indivisível.

Pelo que diz o artigo 1.322, caso os consortes não queiram adjudicar a coisa a um deles apenas ressalta o artigo que o condômino tem direito de preferência na aquisição em caso da ocorrência de iguais condições de oferta com terceiro. Já entre condôminos prevalece o direito àquele que tiver benfeitorias mais valiosas no bem. No caso de nenhum condômino ser responsável por benfeitorias, adquirirá o bem aquele que possuir maior quinhão da coisa. Contudo, se, ainda assim, houver igualdade de condições entre condôminos, haverá licitação entre estes. E após a licitação, havendo condições iguais de oferta entre o vencedor e o terceiro, preferir-se-á o condômino.

Enquanto que o artigo 504 determina que o condômino de coisa indivisível não poderá vender sua parte a terceiro se outro condômino a quiser comprá-la tanto por tanto. Bem como na hipótese de não ter sido oferecida a quantia do valor pelo qual foi vendida a coisa ao condômino ou que pretendia adquiri-la, poderão havê-la para si, se requerer judicialmente em até 180 dias e efetuar o respectivo depósito do preço em conta judicial. Também, prefere o condômino que tiver realizado

benfeitorias de maior valor e, não as havendo, o que possuir maior quinhão. Sendo partes iguais, adquire a parte alienada aquele que efetuar primeiramente o depósito em conta judicial, como garantia do seu direito.

3.2.3 – EM MANTER AS PARTES COMUNS CONFORME A DESTINAÇÃO

Esta é outra limitação que está prevista no artigo 1.335, inciso III do CCB/02^[105] – devem usar as partes comuns em conformidade com a sua destinação e de modo a não excluir a utilização pelos demais compossuidores. Ademais, são impostos deveres legais ao condômino que, claramente, limita o exercício do direito de propriedade. Dentre os quais pode se mencionar o dever de não alterar a cor da fachada, a parte das esquadrias externas e também abster-se de realizar obras que

[104] BRASIL – CCB/02 – Arts. 504 e 1.322.

[105] BRASIL – CCB/02 – art. 1.335

com potencial para comprometer a segurança da edificação, bem como a obrigação de não utilizar o bem de modo a não prejudicar o sossego, a salubridade e a segurança dos condôminos, pelo bem da convivência harmoniosa, devem respeitar as cláusulas estipuladas na convenção condominial e no regimento interno.

3.2.4 – NO DIREITO DE PREFERÊNCIA EM CONTRATO DE LOCAÇÃO

Há também limitação ao direito de propriedade no condomínio edilício proveniente da Lei de locações nº 8.245/91, pela qual o locatário que tiver o contrato de locação averbado junto à matrícula do imóvel, pelo menos 30 dias antes da alienação, tem direito de preferência na aquisição do imóvel locado. Por outra face, o artigo 51 da mesma Lei possibilita a ação renovatória em caso de locação comercial, pela qual o locatário pode renovar o contrato de locação se observados os pressupostos legais, por prazo indeterminado, mesmo contra a vontade do locador. Assim como, a denúncia vazia, nas locações residenciais, somente poderá ser feita, em conformidade com o disposto nos artigos 46 e 78 pelos quais o legislador estabeleceu dificuldades para a retomada do imóvel residencial com intuito de evitar problemas de ordem social no que se refere à moradia ^[106].

3.2.5 – NA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

A alienação fiduciária em garantia também se revela como sendo limitadora do direito de propriedade igualmente no condomínio edilício, uma vez que pela Lei nº 9.514/97^[107], que instituiu o Sistema Financeiro Imobiliário, para financiar um apartamento o comprador terá que transferir ao credor a propriedade resolúvel e a posse indireta do imóvel alienado. E somente após a liquidação da dívida, o possuidor direto (o comprador), torna-se também proprietário de direito.

3.2.6 – NAS SERVIDÕES

Verifica-se também a ocorrência de limitação ao direito de propriedade nas

[106] MALUF, Carlos Alberto Dabus. Limitações ao Direito de Propriedade. 2 ed. São Paulo: revista dos Tribunais. s.d.p. 62

[107] BRASIL- Lei nº 9.514 de 20 de Novembro de 1.997 – Lei da Alienação Fiduciária

Servidões Prediais que são direitos reais de gozo, estabelecidos por vontade das partes ou pela Lei, que se impõem sobre bem imóvel alheio serviente em benefício do bem dominante^[108], mas para que fique configurada a servidão se faz necessário o preenchimento de todos os requisitos no sentido de haver um ônus a ser suportado pelo proprietário, ficando com a obrigação de tolerar atos praticados por parte do possuidor do prédio dominante ou de não praticar determinada conduta.

Todavia, o encargo serve à coisa e não ao dono desta e exige também que exista uma relação entre os prédios e que um tenha ligação de serviência em relação ao outro, bem como que os prédios sejam pertencentes a pessoas diferentes^[109], que pode ser também servidão de trânsito, de passagem forçada ou de passagem de cabos e tubulações servindo de caminho para quem reside em prédio encravado.

Entretanto a passagem acontece sempre por determinado caminho, a ser conservado pelo usuário, por meio de obras aparentes como aterros, bueiros ou pontilhões, etc. Desse modo nascem as servidões por fato humano suscetível de proteção possessória^[110], e por isso mesmo terão que ser constituídas mediante escritura pública, além do que encontram sua forma de constituição, de exercício e extinção descritas nos artigos 1.378 a 1.389 do CCB/02^[111], cabendo em relação a

elas as ações confessória, negatória, possessória, de nunciação de obra nova ou de usucapião.

3.2.7 – NA CONVENÇÃO CONDOMINIAL

Esse vem de ser outro ponto, que apesar de não parecer, em certo grau, tem caráter de uma limitação ao direito de propriedade pelo o fato de que o condomínio edilício só pode existir depois de possuir a sua Convenção Condominial, que vem sendo elaborada desde sempre, para regulamentar o convívio entre os condôminos. Entretanto, apesar desta possuir natureza jurídica apenas normativa interna de cada

[108] DINIZ, Maria Helena. Código Civil anotado. São Paulo:Saraiva.1995.p.497.

[109] VEIGA JUNIOR, Didimo Agapito da. As servidões reais. Rio de Janeiro:B.L Garnier.1887.p.141.

[110] GONÇALVES, Carlos Roberto – op. cit. – p.467.

[111] BRASIL – Código Civil Brasileiro – arts. 1.378 a 1.389.

prédio e de ter característica de acordo particular, a Convenção deve estar vinculada às leis e também ser registrada em cartório. A partir daí ela se transforma no código de regras mor do condomínio. Devido a esse resultado, não raro, gera conflito pelo fato de não conter nela todos os pontos de importância interna para o condomínio ou pelo abuso de condôminos que a descumprem. Portanto, de certa forma transforma-se, pelas regras nela impostas ou pela ausência de pontos importantes, sendo também um fator de limitação da propriedade, posto que por vezes ser fonte de certos conflitos internos^[112], tendo como exemplo o fato de constar neste importante código de normas internas do condomínio a punição do condômino antissocial, que caso haja no prédio alguém com essa conduta e seja de fato punido, o mesmo poderá ter que apagar pesadas multas ou até mesmo ser obrigado a mudar-se do seu apartamento. Ou seja, poderá ser expulso do condomínio.

Sendo que as sanções poderão ser impostas somente quando condôminos inquilinos descumprem alguma norma prevista na Convenção e no Regimento Interno do Condomínio Edilício em que residem, posto que caberá a esses dois instrumentos instituir quais são as condutas proibidas e quais são as sanções correlatas, que de forma geral se faz por meio da aplicação de multa pecuniária estipulada na Convenção por ser ela a lei maior do condomínio. No caso do condômino continuar em desobediência às normas é que poderá seguir uma

graduação de aumento do seu valor. Se persistir a conduta abusiva e antissocial do condômino, poderá o Síndico recorrer à via judicial, e daí evoluir para sua expulsão.

Evidencia-se aí claramente a potencialidade e a intensidade de conflitos a que pode chegar uma situação de natureza grave no seio da comunidade condominial, porque todos moradores são vizinhos.

Dessa forma, a ferramenta da Mediação de conflitos se apresenta como sendo uma excelente ferramenta e fator de grande importância, para restaurar a paz, diante de tantos desequilíbrios que caso não sejam tratados de forma adequada, poderão de fato transformar-se em limitação ao direito de propriedade, porque da pendenga interna poderá resultar ao final em título executivo judicial ou

[112] Disponível em:< www.jurisway.org.br>. Acesso em: 11. Abr.2017.

extrajudicial, os quais caso não sejam quitados, por eles responderá o imóvel.

3.2.8 – NO INADIMPLEMENTO DE TAXAS CONDOMINIAIS

O atraso no pagamento de taxas condominiais poderá levar apartamentos à penhora de forma mais célere com a aplicação do Código de Processo Civil 2015^[113], posto que de acordo com o inciso “X” do artigo 784 daquele diploma legal, “o crédito referente às contribuições ordinárias e extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção condominial ou aprovadas em assembléia geral, desde que documentadas e comprovadas”, são títulos executivos extrajudiciais.

Em consequência dessa inovação do novo CPC, já a partir da ocorrência de trinta dias de inadimplência, se torna possível ajuizamento de ação de execução direta de cobrança, quando o juiz ao despachar a inicial já fixará em dez por cento os honorários do advogado, determinando o pagamento do total no prazo de 3(três) dias, conforme especificado no parágrafo único do mesmo artigo, podendo os honorários majorados para vinte por cento, caso não sejam opostos embargos, como dispõe o parágrafo segundo do citado artigo.

Quanto ao pagamento do débito condominial total, trata-se de execução por quantia certa, levando o executado a ser citado não para contestar, mas para pagar em 72 (setenta e duas horas). Caso não o faça, não haverá audiência e já poderá ser dado início ao procedimento de penhora do imóvel indicado pelo exequente que seja suficiente para cobrir o valor da dívida.

Levada a efeito a execução, o exeqüente poderá obter certidão de admissão da mesma, com identificação das partes e do valor da causa, com a finalidade de averbação junto ao respectivo cartório de registro de imóveis. Tudo, nos termos dos artigos 824, 827, 828 e 829 do Código de Processo Civil de 2015^[114].

Em consequência da análise dessa nova forma de tratar a cobrança da

[113] BRASIL – Código de Processo Civil de 2015 – art. 784.

[114] BRASIL – Código de Processo Civil de 2015 – arts. 824 -829.

inadimplência condominial instituída pelo Novo Código de Processo Civil, depreende-se que o não pagamento em dia das taxas condominiais transformou-se num forte fator de limitação do direito de propriedade, que está levando muitos condôminos à perda dos seus apartamentos, com muito mais rapidez do que da forma como o assunto vinha sendo enfrentado no Código de Processo Civil anterior^[115].

Assim como, a utilização anormal da propriedade, a exteriorização de comportamentos abusivos, as condutas turbativas à vizinhança, perturbações sonoras, emissão de odores fétidos, atitudes antissociais que perturbam o sossego alheio, animais em local impróprio, muitas vezes em flagrante desacordo com a Convenção, podem vir a configurar infração ao direito de vizinhança, de convivência pacífica e atentar contra a moral e os bons costumes, com potencial para transformar o condomínio edilício num local impróprio e inadequado ao convívio harmônico entre semelhantes.

Ademais, além dos problemas causados pela falta de uma convivência pacífica entre vizinhos, outros fatores como os deveres de obediência ao direito de preferência, aliados à obrigação de manter inalteradas as fachadas e esquadrias

externas, bem como de não realizar obras que comprometam a segurança da edificação.

E ainda a sujeição às restrições impostas pela alienação fiduciária, pelas servidões, pela Convenção e Regimento Interno, culminando com a possibilidade de perda do apartamento, como já dito, em casos nos quais o condômino venha a deixar de pagar as despesas relacionadas com a manutenção do prédio, expressas na taxa de condomínio, dentre outros são fatores que além de limitar o direito de propriedade podem vir a comprometer também a sua função social.

Dessa forma, residir em condomínio poderá ser um seguro paraíso. Contudo, poderá também se transformar numa usina geradora de conflitos dos mais variados gêneros, que com grande freqüência carregam para os tribunais do Brasil inteiro.

[115] BRASIL- Código de Processo Civil de 1973.

Para atenuar essa miríade conflituosa fática existente no seio do condomínio edilício, eis que surge a Mediação de Conflitos como esperança de que se aplicada de forma correta, seja esta motivo de paz e harmonia no seio do condomínio edilício, foco principal desse trabalho, que vem de ser o próximo e último tema a ser aqui analisado. De modo a abordar o assunto de forma a destacar conduta voltada à obtenção de acordo pelo consenso, que venha a agregar o entendimento de que o mesmo foi justo para ambas as partes, com base nos critérios contidos nas leis próprias e que seja, sobretudo focado na área condominial com vistas a apaziguar conflitos que lhe sejam inerentes.

4. MEDIAÇÃO

4.1 – CONCEITO E LEGISLAÇÃO CORRELATA

A Mediação vem de ser uma forma de resolver dissensos por meio da intermediação de um profissional interlocutor da escolha e aceitação das partes, mas que seja isento e tenha capacidade técnica, para atuar no sentido de facilitar a

aproximação entre os oponentes a fim de restaurar o diálogo e alcançar o consenso, pondo fim à controvérsia.

A Mediação é um instituto, que já está oficialmente incorporado ao ordenamento jurídico brasileiro, através da Lei nº 13.140 de 2015 de 26 de Junho de 2015^[116], pela qual no parágrafo único do art. 1º, oferece a seguinte definição oficial:

“Considera-se mediação a atividade técnica exercida por terceiro imparcial sem poder decisório, que, escolhido ou aceito pelas partes, as auxilia e estimula a identificar ou desenvolver soluções consensuais para a controvérsia”.

Também compõe a legislação pátria a Lei nº 13.105 de 16 de Março de 2015, que institui o novo Código de Processo Civil de 2015^[117], doravante chamado nesse trabalho de CPC/15, que principalmente em seu art. 334 introduz a mediação na dinâmica processual brasileira. Sendo certo que apenas para o caso de frustração

[116] BRASIL. Lei nº 13.140 de 26 de Junho de 2015 – Lei de Mediação.

[117] BRASIL. Lei nº 13.105 de 16 de Março de 2015 – Código de Processo Civil de 2015, vigente a partir de 18 de Março de 2016.

da tentativa de acordo prévio, por meio da Mediação ou da Conciliação, é que os dissensos se transformarão ou não em processos judiciais.

Em análise doutrinária sobre essas duas leis, Fernanda Tartuce^[118] sustenta que a Lei de Mediação de nº 13.140/15, “pode ser considerada como lei especial, posto que foi apresenta para compor o marco legal regulatório sobre o tema no Brasil e cumpre esse papel^[119].”

Prossegue Tartuce, quanto ao CPC/15 versus nova Lei, que há nesta uma série de “atos a serem observados na mediação, como exemplo a necessidade de advertência sobre a confidencialidade no início do procedimento e que o Novo CPC deve ter reconhecida sua aplicação supletiva às regras de mediação judicial^[120].”

4.2- PERTINÊNCIA DA MEDIAÇÃO EM CONFLITOS NO CONDOMÍNIO EDÍLICIO

A mediação em conflitos entre vizinhos, ao atuar no campo do direito das coisas em situação jurídica relacionada a bens, poder e direito, ocupa-se de uma

valoração peculiar no campo patrimonial, de modo a abordar a vertente pecuniária dos direitos ligados a essas relações em grau elevado.

Decorre daí que a mediação poderá se tornar um mecanismo propício para que se obtenha uma solução consensual, que seja adequada para os casos de eventuais litígios que envolvam a posse e o direito de propriedade em suas diversas gradações, em especial em duas relações jurídicas nas quais ficam bem evidentes a pertinência dessa justiça coexistencial, para abordagem das inúmeras controvérsias ali instaladas, que são: a vizinhança e a copropriedade em regime de condomínio. Sendo que nessas duas hipóteses, a relação entre as partes tem característica de continuidade, de modo que se faz necessário a implantação de uma maneira eficiente de comunicação, entre os condôminos integrantes da comunidade condominial, para que sejam minimizados os desgastes e por via de consequência

[118] TARTUCE Fernanda: Mediação nos conflitos civis – 3. ed., atual, e ampl. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO: 2016. p.271

[119] TARTUCE Fernanda – op. cit., - p.271.

[120] TARTUCE Fernanda – op. cit., - p.272.

reduzidos também os custos do condomínio com intrigas que, em muitos casos, podem ser evitadas, diminuindo desgaste psicológico, isolamento ou até mesmo a mudança de um bom vizinho daquele para outro condomínio em outro bairro^[121].

Ainda com mais razão, se torna de grande importância restaurar a possibilidade de contatos que seja de boa qualidade entre os potenciais contendores por meio de uma forma de comunicação que seja de boa qualidade, incluindo a disseminação das boas práticas comportamentais em consonância com as normas internas. Assim, será possível coadunar interesses internos do condomínio, cujas situações poderão evoluir para serem integradas à convenção no futuro, como por exemplo, normas de uso de garagens próximas ou encravadas, ou realização de obras em paredes limítrofes etc..

Portanto, neste ambiente de convívio permanente no condomínio, vem de ser uma necessidade a existência de um maior cuidado com o episódio litigioso da melhor maneira possível, para prevenir e até mesmo evitar o surgimento e a multiplicação de novos conflitos. E caso surjam, que possam as próprias partes já

estarem aptas e convencidas de que elas mesmas poderão, internamente, encontrar e encaminhar para a administração uma forma de solução conjunta dos problemas.

Em especial no condomínio edilício se apresenta como sendo de fundamental importância que haja um canal de comunicação entre os condôminos, isto devido ao fato de estarem estes em comunhão em termos de direito e também em termos de obrigações.

Ademais, passa a ser também de grande importância e valia o emprego da mediação como ferramenta para o estabelecimento de uma convivência salutar entre os comunheiros, que se for feita de forma adequada poderá evoluir para uma cultura de paz e segurança, que passará a reinar internamente, prevenindo ou amenizando a ocorrência de novos conflitos que sejam incontornáveis [121].

É de se destacar também, que vem se revelando como sendo cada vez mais

[121] TARTUCE Fernanda- op. cit., p. 327

importante a atribuição do síndico e das administradoras de condomínio, no sentido de cultivar uma forma de abordar os fatos adversos instalados na seara interna do condomínio de forma democrática entre os moradores envolvidos.

Tal maneira de conduzir as controvérsias dentro do condomínio edilício se apresenta como sendo de enorme simpatia. E entendido por Fernanda Tartuce, como de “interesse crescente a utilização da mediação nesse contexto”[122].

Devido à necessidade natural da ocorrência de contatos entre as partes, antes e depois dos conflitos, na forma como se dá entre os moradores, que são condôminos e também vizinhos, há necessidade de se formular uma técnica de composição que busque, além de pacificar o conflito, vise também a pacificação dos próprios moradores de maneira que estes venham a se convencerem da importância e da necessidade de que as partes se desarmem e se sintam, de modo efetivo, pacificadas, para que se alcance uma convivência saudável, sem a necessidade de se recorrerem a tribunais, aos quais certamente retornarão[123].

Portanto, se torna ainda mais pertinente a aplicação da mediação nos conflitos de convivência interativa, a exemplo da existente no condomínio edilício de forma inegável. De modo a merecer, segundo Fernanda Tartuce [124],

a transcrição do "Enunciado 319, aprovado por unanimidade pelo Conselho da Justiça Federal de 2006, por ocasião da IV Jornada de Direito Civil, em Brasília. Ao orientar a interpretação do art. 1.277 do Código Civil, afirma que "a condução e a solução das causas envolvendo conflitos de vizinhança devem guardar estreita sintonia com os princípios constitucionais da intimidade, da inviolabilidade da vida privada e da proteção ao meio ambiente".

4.3 - A MEDIAÇÃO NOS CONFLITOS DE VIZINHANÇA ATENUA LIMITAÇÕES AO DIREITO DE PROPRIEDADE NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO.

A Mediação, na sua versão extrajudicial, poderá vir a ser uma técnica alternativa e conveniente da qual poderão lançar mão os gestores condominiais,

[122] TARTUCE Fernanda – op.cit., - p. 329.

[123] TARTUCE Fernanda Apud Kazuo Watanabe – op. cit., - p.328.

[124] TARTUCE Fernanda – op. cit., - p.329

com mais intensidade, preferencialmente pelos síndicos para solução dos conflitos internos do condomínio edilício por meio de um procedimento que seja norteado pela discricção, informalidade e flexibilidade, oralidade, confidencialidade e boa fé, em busca do consenso, nos termos do que é preconizado pelo artigo segundo da Lei 13.140 de 2015^[125], desde que as partes livres e voluntariamente estejam concordes.

Tais condições não impostas pelo terceiro imparcial representado pelo síndico ou por câmara de mediação, quando o síndico não possa, mas costuradas de forma conjunta pelas partes envolvidas na controvérsia, caso evoluam para o acordo, em que ambas as partes cedem um pouco, estará diante de uma situação ganha-ganha, ou seja as duas partes pactuadas saem ganhando. Se ao contrário, não houver o acordo, a controvérsia continuará e caso seja necessário se valer da via judicial para sua solução, a definição será sempre perde ganha, ou seja, o juiz terá que optar por dar razão a uma ou a outra parte em sua sentença, ficando uma parte satisfeita e a outra não satisfeita. Por isso, afirma Canelutti *apud* Fernanda Tartuce^[126]: "é lícito aos interessados prevenirem ou terminarem o litígio mediante concessões mútuas."

Todavia, conforme dispõe a Lei 13.140/15, na seção II, artigo 22, que trata da Mediação Extrajudicial, esta se dá por previsão contratual. Logo, por analogia se torna necessário que caso o condomínio edilício que queira adotar esquema de mediação para solução de conflitos internamente, será necessário a inclusão de tal previsão na Convenção Condominial. E a partir daí seja estabelecida uma mecânica para identificação, encaminhamento e tratamento dos assuntos em sessões de mediação, conforme preconizado naquela mesma norma legal, de modo a efetivar esse importante mecanismo, no sentido de que venha atenuar as limitações ao direito de propriedade no condomínio edilício, sem deixar de garantir a intimidade e a inviolabilidade da vida privada dos vizinhos^[127].

Por outro lado, se faz oportuno mencionar que o novel codex de processo civil

[125] BRASIL. Lei nº 13.140 de 26 de Junho de 2015 – Lei da Mediação – art. 2º.

[126] TARTUCE Fernanda *apud* Canelutti – op. cit., - p. 41

[127] TARTUCE Fernanda – op. cit., - p. 329.

contempla a previsão para o caso em que não haja acordo, e a pendenga seja conduzida pela via judicial, ainda assim existe a previsão para que o juiz designe sessão de mediação para abordar litígios coletivos sobre posse consolidada no tempo há mais de um ano, que poderá ser também aplicada às lides relacionadas à propriedade imobiliária^[128], podendo dessa forma vir a recair também em apartamentos integrantes de condomínio edilício, que são propriedades imobiliárias.

Todavia, como pode se depreender, não será o mediador que vai resolver o litígio, como acontece na arbitragem e nas decisões judiciais, porquanto este atua como facilitador imparcial, que não toma partido de nenhuma das partes.

Nesse sentido ensina Fernanda Tartuce^[129] que “o mediador não impõe decisões, mas dirige as regras de comunicação entre as partes”, sendo que a própria Lei de Mediação, no parágrafo primeiro do seu artigo quatro define que “o mediador conduzirá o procedimento de comunicação entre as partes, buscando o entendimento e o consenso, facilitando a resolução do conflito”^[130].

Há que haver, por outra parte, formas positivas de ver o problema a fim de que possam ser exploradas com intuito de converter em modo mais fácil o diálogo, de maneira a valorizar formas afirmativas de solucionar as divergências, contornando os conflitos e assim vir a construir o caminho almejado.

Nessa toada, bem destaca Carlos Eduardo de Vasconcelos^[131],

Vem crescendo a utilização de métodos, tais como a Facilitação de Diálogos Appreciativos, que são métodos em que o procedimento não aborda o conflito, buscando a mudança mediante a criação ou construção de um futuro desejado e identificado pelos interessados. Tal abordagem deixa de lado o conflito e direciona os diálogos no sentido das questões que representam novos caminhos no trato intersubjetivo, onde o trabalho e o esforço estão concentrados na conotação positiva aplicada na recordação dos momentos de êxito, com vistas à sua recriação e elaboração do desenho de condições

[128] BRASIL – Código de Processo Civil de 2015 – art. 565 (Caput).

[129] TARTUCE Fernanda – op. cit., p.336.

[130] BRASIL.Lei nº 13.140 de 26 de Junho de 2015 – Lei da Mediação – art. 4º, parágrafo primeiro.

[131] VASCONCELOS Carlos Eduardo: Mediação de Conflitos e Práticas Restaurativas. -5.ed.rev.,atual.e ampl. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2017. P.71-72.

apropriadas para o futuro coletivamente desejado, estimulando o protagonismo dos participantes do processo [...] onde o foco passa a ser a construção de um “futuro desejado” com base no que se tem de fortalezas e de méritos concretos. Não é uma abordagem deficitária, de recuperação de um *status quo*, e sim uma abordagem normativa, de querer ser, de modo que o processo deixa de ser percebido como diagnóstico de um problema a ser solucionado e passa a ter a deliberação de reconstruir boas soluções já experimentadas.

Da convivência interna entre vizinhos de um condomínio edilício, conforme já analisado acima, poderá surgir inúmeros conflitos de vizinhança desde os problemas mais simples como barulho, mau cheiro, vazamentos, infiltrações, latidos de cães, cinzas de cigarros e outros objetos que caem do apartamento de cima no apartamento de baixo, problemas de garagem, localização das antenas de TV a cabo, arranhões em carros, presença de animais nocivos, pessoas presas em elevadores etc., que em muitos casos são originadas pelo uso anormal e abusivo da propriedade, os quais poderão gerar indenizações por danos morais e materiais, até problemas mais complexos como por exemplo, perda do apartamento por falta de pagamento das taxas condominiais, devido à inadimplência, problemas de segurança que podem levar a roubos em apartamentos, mau comportamento nas áreas comuns, sobretudo em piscinas. Problemas relacionados ao direito de

preferência, ou da obrigação de não alterar as fachadas, bem como os problemas relacionados com a alienação fiduciária em garantia, posto que caso não pague as prestações o condômino poderá perder o apartamento para a instituição que o financiou. E ainda no caso do condômino antissocial que, segundo a lei, poderá até vir a ser expulso do convívio condominial, por decisão da assembléia e também pelas limitações impostas pela própria convenção do condomínio.

Desse modo, a Mediação poderá atuar em toda essa gama de situações e problemas conflitantes internos do condomínio para facilitar o diálogo entre os moradores na busca de alcançar o consenso.

No entanto, percebe-se que a Mediação que soluciona os conflitos internos do condomínio e também atenua as limitações ao Direito de Propriedade no Condomínio Edilício é aquela Mediação que venha a ser conduzida por um terceiro imparcial e que seja neutro, agindo como facilitador do diálogo entre os moradores conflagrados, com vistas à obtenção de um acordo que seja satisfatório para ambas partes envolvidas, quando possível, antes mesmo de ter que, se necessário, recorrer ao poder judiciário para solução do conflito, através de sentença de um juiz.

Por outro lado, a Mediação poderá também ser empregada de maneira preventiva, até mesmo junto às construtoras^[132], para que estas possam, ao construir, criar estruturas de prédios que não gerem tantos problemas insolúveis tais como lages impermeáveis à prova de infiltrações, com isolamento acústico de um andar para o outro e nas paredes divisórias, bem como garagens que sejam proporcionais e suficientes para a quantidade de moradores.

Faz-se necessário e importante repisar ainda que o mediador condominial não deve emitir opinião sobre o assunto que está sendo tratado, tampouco emitir juízo de valor e nem tomar qualquer tipo de posição, quem deve decidir são as partes. O mediador terá apenas a função de facilitador na solução do conflito.

Em princípio, todo e qualquer tipo de questão conflitante que ocorra no condomínio edilício poderá ser tratado por meio da Mediação Condominial.

Entretanto, cada condomínio terá que fazer, por meio de advogado especializado, alteração em sua convenção para acrescentar essa forma de negociação através da Mediação, instituindo, a mecânica e o *módus operandi*^[133] de atuação, de forma que esteja em sintonia e de acordo com o que estabelece a Lei nº 13.140/15^[134].

Inúmeras são as vantagens que a Mediação de conflitos gera para os habitantes do condomínio edilício, posto que depois de certo tempo da aplicação correta dos princípios norteadores estabelecidos na Lei de Mediação, há possibilidade de que por meio desta seja implementada uma cultura de paz e harmonia e de bom entendimento entre os vizinhos, fato este que poderá até valorizar os imóveis que o compõe.

Ademais a via consensual se revela menos traumática, menos onerosa, além de ser uma forma mais célere de solucionar os conflitos, sem que haja necessidade

[132] VASCONCELOS Carlos Eduardo - op. cit., p.73.

[133] *modus operandi* = maneira de fazer.

[134] BRASIL – Lei 13.140 de 26 de Junho de 2015 – Lei da Mediação.

de exposição pública do nome do edifício de forma negativa, como numa querela judicial, posto que o resultado das decisões tomadas será de conhecimento restrito das partes envolvidas^[135].

Por outra face, mais um grande benefício a alcançar, é que o acordo obtido através da mediação tem eficácia jurídica, sem que as partes tenham que se submeterem a desgaste físico, psicológico e financeiro, porquanto tal feito com as bênçãos da boa fé, evidencia certo conforto tanto para o condomínio, quanto para o condômino por resolver a questão de forma amigável, que se torna muito mais saudável para a boa convivência de todos^[136]. Todavia, importante se faz que tal processo seja conduzido por profissional que esteja habilitado, de modo a não confundir Mediação com conciliação, nem os passos que precisam ser dados para obtenção de uma concretização eficaz.

No entanto, até mesmo as ações e atitudes do síndico são passíveis de gerar discordâncias, originárias de grupos de “oposição” à sua gestão. Daí a necessidade

de que haja muita habilidade por parte de quem administra essa usina geradora de conflitos cotidianos que é o condomínio edilício.

Por conseguinte, as informações relacionadas ao emprego da Mediação devem ter cunho confidencial das partes para com terceiros. De modo que as mesmas não podem ser divulgadas nem mesmo no caso de processo arbitral ou judicial, ressalvada a revelação se as partes assim queiram e de forma expressa manifestem a sua decisão.

Outra exceção se dá quando tal divulgação seja uma exigência da lei, ou quando seja uma necessidade para que o acordo de Mediação seja cumprido. Sendo certo que o dever de confidencialidade será aplicável ao mediador, ao advogado, bem como a todas as demais pessoas que estejam envolvidas na negociação de mediação.

[135] Disponível em: <www.condomínios.com.br/radar/2537-mediação-como-solução-de-conflitos-em-condomínios>. Acesso em: 17 .Set. 2017.

[136] Disponível em: <www.condomínios.com.br/radar/2537-mediação-como-solução-de-conflitos-em-condomínios>. Acesso em: 17.Set. 2017.

Nesse sentido, define o art. 30 e parágrafo primeiro da Lei 13.140/15, *in verbis*: [137].

Art.30 - Toda e qualquer informação relativa ao procedimento de mediação será confidencial em relação a terceiros, não podendo ser revelada sequer em processo arbitral ou judicial salvo se as partes expressamente decidirem de forma diversa ou quando sua divulgação for exigida por lei ou necessária para cumprimento de acordo obtido pela mediação.

Parágrafo primeiro – O dever de confidencialidade aplica-se ao mediador, às partes, a seus prepostos, advogados, assessores técnicos e a outras pessoas de sua confiança que tenham, direta ou indiretamente, participado do procedimento de mediação.

Além das ações, atitudes irregulares ou omissões do síndico, por não prestar contas e nem administrar de forma conveniente o condomínio, que poderão levá-lo a ser destituído do cargo, nos termos artigo nº 1.349 do CCB/02^[138], bem como ser passível de responsabilização civil nos termos do artigo 927 e seguintes desse mesmo diploma legal, qualquer outro tipo de conflito existente na seara interna do condomínio edilício, como por exemplo: conflitos por comportamento antissocial ou por inadimplência, etc., são passíveis do emprego da Mediação.

Sendo que uma vez instaurado o procedimento da Mediação, caso haja consenso, terá o seu êxito coroado com a emissão do Termo Final de Mediação, o qual constitui em Título Executivo Extrajudicial, em caso de acordo ou em Título Executivo Judicial quando aquele título seja homologado em juízo.

Nessa direção dispõe da seguinte forma o art. 20 e parágrafo único da Lei 13.140/15. *Verbis*^[139]:

Art. 20 – O procedimento de mediação será encerrado com a lavratura do seu termo final, quando for celebrado acordo ou quando se justificarem novos esforços para a obtenção de consenso, seja por declaração do mediador nesse sentido ou por manifestação de qualquer das partes.

Parágrafo único. O termo final de mediação, na hipótese de celebração de acordo, constitui título executivo extrajudicial e, quando homologado judicialmente, título executivo judicial.

Insta salientar que todos os títulos executivos extra judiciais e judiciais, ligados a apartamentos em condomínio edilício, são obrigações *propter rem*, pelas

[137] BRASIL – Lei 13.140 de 26 de Junho de 2015 – Lei da Mediação – art. 30 e parágrafo primeiro.

[138] BRASIL – Código Civil de 2002 – arts. 927 e seguintes e 1.349.

[139] BRASIL – Lei 13.140 de 26 de Junho de 2015 – Lei da Mediação – art. 20 e parágrafo único.

quais conforme já analisado neste trabalho, responde o próprio imóvel, porque são garantidoras dos débitos dele oriundos, em consonância com o ordenamento jurídico pátrio.

Convém ressaltar também, que o resultado final do procedimento da Mediação no Condomínio Edilício, vem de ser justamente um título extrajudicial ou judicial, conforme o acima exposto, que no caso extremo pode levar o condômino ou até mesmo o síndico vir a perder a posse e também a propriedade do seu imóvel.

Por conseguinte, da análise de tudo o que foi dito acima acerca do tema principal do presente trabalho e considerando ainda que da Mediação originar, ao seu final, títulos executivos extrajudiciais e judiciais, percebe-se que em última ratio, a Mediação trará como efeito prático para o condomínio edilício, além de todos os demais benefícios já citados, também a função de frear ou de servir como fator inibidor de abusos, e comportamentos antissociais ou nocivos que sejam praticados internamente, indo tudo refletir no direito de propriedade.

Portanto, conforme é de se perceber, pode se concluir que restou comprovado que a MEDIAÇÃO NOS CONFLITOS DE VIZINHANÇA ATENUA LIMITAÇÕES AO DIREITO DE PROPRIEDADE NO CONDOMÍNIO EDILÍCIO, proporcionando outros excelentes ganhos no clima interno do prédio, de modo que dessa forma, passa a ser também fator de valorização do imóvel.

A seguir, uma jurisprudência que aborda a Mediação na Alienação fiduciária, proferida antes da vigência das Leis 13.140/15 e 13.105/15.

TJ-RS - Agravo de Instrumento AI 70067568980 RS (TJ-RS)

Data de publicação: 11/12/2015

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DIREITO CIVIL/OBRIGAÇÕES. AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO. PROCESSUAL CIVIL. PREJUDICIALIDADE. DATA APRAZADA PARA A CONCILIAÇÃO PREVIA EXPIRADA, NA HIPÓTESE. PEDIDO LIMINAR EXARADO PELO CREDOR FIDUCIÁRIO MEDIANTE COMPROVAÇÃO DA MORA E/OU INADIMPLENTO CONTRATUAL. DECISÃO QUE POSTERGA O EXAME DA PRESTAÇÃO JURISDICIONAL PARA DEPOIS DA PRÉVIA TENTATIVA DE CONCILIAÇÃO NA ESTEIRA DO PROJETO DE SOLUÇÃO DE **CONFLITOS** - CCJ E NUCLEO DE CONCILIAÇÃO E **MEDIAÇÃO** - DECISÃO QUE AFRONTA DIREITO DA PARTE CREDORA ANTE A PREVISÃO LEGAL DE CARÁTER IMPERATIVO E DE ORDEM PÚBLICA. EXEGESE DO DL.911/69 C/C ART. 3º DA LEI 13.043.2014. DECISÃO RECORRIDA MODIFICADA NESTE GRAU RECURSAL. AGRAVO PROVIDO DE PLANO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DIREITO CIVIL/OBRIGAÇÕES. AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO. PROCESSUAL CIVIL. PREJUDICIALIDADE. DATA APRAZADA PARA A CONCILIAÇÃO PREVIA EXPIRADA, NA HIPÓTESE. PEDIDO LIMINAR EXARADO PELO CREDOR FIDUCIÁRIO MEDIANTE COMPROVAÇÃO DA MORA E/OU INADIMPLENTO CONTRATUAL. DECISÃO QUE POSTERGA O EXAME DA PRESTAÇÃO JURISDICIONAL PARA DEPOIS DA PRÉVIA TENTATIVA DE CONCILIAÇÃO NA ESTEIRA DO PROJETO DE SOLUÇÃO DE **CONFLITOS** - CCJ E NUCLEO DE CONCILIAÇÃO E **MEDIAÇÃO** - DECISÃO QUE AFRONTA DIREITO DA PARTE CREDORA ANTE A PREVISÃO LEGAL DE CARÁTER IMPERATIVO E DE ORDEM PÚBLICA. EXEGESE DO DL.911/69 C/C ART. 3º DA LEI 13.043.2014. DECISÃO RECORRIDA MODIFICADA NESTE GRAU RECURSAL. AGRAVO PROVIDO DE PLANO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DIREITO CIVIL/OBRIGAÇÕES. AÇÃO DE BUSCA E APREENSÃO. PROCESSUAL CIVIL. PREJUDICIALIDADE. DATA APRAZADA PARA A CONCILIAÇÃO PREVIA EXPIRADA, NA HIPÓTESE. PEDIDO LIMINAR EXARADO PELO CREDOR FIDUCIÁRIO MEDIANTE COMPROVAÇÃO DA MORA E/OU INADIMPLENTO CONTRATUAL. DECISÃO QUE POSTERGA O EXAME DA PRESTAÇÃO JURISDICIONAL PARA DEPOIS DA PRÉVIA TENTATIVA DE CONCILIAÇÃO NA ESTEIRA DO PROJETO DE SOLUÇÃO

DE **CONFLITOS** - CCJ E NUCLEO DE CONCILIAÇÃO E **MEDIAÇÃO** -
DECISÃO QUE AFRONTA DIREITO DA PARTE...

Conforme já comentado na seção RESUMO deste trabalho, foi feita uma longa pesquisa à procura de jurisprudência com base na aplicação da Lei nº 13.140/2015^[140] e da Lei nº 13.105/2015^[141], abordando a Mediação nos conflitos de vizinhança no Condomínio Edifício. Contudo, nada foi encontrado a respeito do assunto.

Atribui-se tal inexistência, ao fato de que estas duas Leis apesar de terem sido publicadas no ano de 2015, devido ao *vacatio legis*^[142] de ambas, somente passaram a vigorar a partir do mês de março de 2016.

Portanto, se traduz em muito curto espaço temporal para que já se tenha jurisprudência com base nas mesmas.

[140] BRASIL – Lei 13.140 de 26 de Junho de 2015 – Lei da Mediação.

[141] BRASIL – Lei 13.105 de 16 de Março de 2015 – Novo Código de Processo Civil.

[142] *vacatio legis* = Espaço de tempo entre a publicação de uma lei e a sua entrada em vigor.

5. CONCLUSÃO

Do estudo feito constata-se que dentre todos os demais ramos do direito subjetivo, o direito de propriedade é considerado como sendo o mais completo dentre eles. Por ser o ponto fulcral dos direitos reais e base nuclear do direito das coisas.

No entanto, apesar de tamanha importância, o direito de propriedade nos últimos tempos vem sofrendo muitas modificações e transformações por causa das influências engendradas pelos sistemas político e jurídico brasileiro, mormente pela introdução de leis novas.

Todavia, ainda assim o direito de propriedade continua sendo o poder jurídico que o proprietário ou possuidor tem de usar gozar e dispor por ser um bem corpóreo ou incorpóreo, de forma plena dentro dos limites que a lei permite, podendo também reivindicá-lo de quem de forma injusta dele tenha se apossado.

Contudo, observa-se que até mesmo com a existência do princípio constitucional da garantia da propriedade na Constituição Federal de 1988, esta vem sendo de forma gradual submetida a esse mesmo processo de relativização, posto que ano após ano e de modo sistemático sofre interpretações por meio de leis infra constitucionais utilizando novos parâmetros fixados através da legislação ordinária.

Por outra face, a própria constituição estabelece em outro princípio que o uso da propriedade deve ser condicionado ao um bem estar social, firmando aí por via de consequência também o princípio da função social da propriedade, considerado, como já dito, um dos direitos mais importante na atualidade.

Sendo certo que é desse princípio fundamental da função social da propriedade que nasce outros direitos, como por exemplo o direito que o proprietário tem de não ser incomodado por vizinhos que abusam desse direito ou tem conduta antissocial, ensejando reparações pelo uso anormal da propriedade e pelo desrespeito ao direito de vizinhança, principalmente no condomínio edilício, gerando conflitos, ponto central desse trabalho.

Salienta-se ainda que é do surgimento dos conflitos acarretados pelo uso anormal e comportamento abusivo e anti-social da propriedade adicionados ao desrespeito dos direitos alheios, juntamente como o descumprimento das normas internas estampadas na Convenção por parte de condôminos, é que dão origem a toda a uma problemática que aborrece a vida e a convivência de quem mora em condomínio edilício.

De modo a gerar em muitos casos limitações ao direito de propriedade que em muitas situações leva a administração pública, pelo seu poder de polícia, a atuar para harmonizar os interesses privado, público, individual e coletivo. Como exemplos de tal atuação as interdições, os embargos e as demolições de construções irregulares, dentre tantas outras limitações de caráter geral ou específico, alcançado inclusive aquelas que afetam o condomínio edilício, o qual mesmo no momento que antecede sua construção, já passa pelo crivo da aprovação do projeto, depois vem a

construção e em seguida é submetido à aprovação final para recebimento do Habite-se.

Ainda assim, ao final, depois da obra edificada e de tudo restar pronto, aprovado e com Habite-se, a etapa da vida condominial estará apenas no seu começo. Estando todo habitado, convenção e regimento interno aprovados, surgem as dificuldades na maioria das vezes por causa do uso anormal da propriedade, abusos de toda ordem, que esbarram na geração de conflitos dos mais variados tipos que uma convivência próxima de humanos pode acarretar.

Podendo até surgir o condômino que quebra as regras de modo reiterado, que é classificado pela doutrina como sendo condômino antissocial, o qual fica sujeito a severas punições podendo até mesmo sofrer a punição máxima da exclusão do convívio condominial, culminando em expulsão pela via judicial.

Conforme pode se perceber, todos os fatores enumerados, dentre outros, são limitadores do direito de propriedade, pelo fato de criarem dificuldades de convivência pacífica entre os vizinhos residentes do próprio condomínio.

De modo a gerar conflitos que podem chegar a grandes proporções, provocando limitações ao bom curso dos direitos de bem estar social, de vizinhança e de propriedade.

Ademais, o morador do condomínio edifício tem deveres legais de fazer e de não fazer enquanto condômino, que já são fatores limitantes do direito de propriedade, os quais se forem descumpridos, leva este também a ficar sujeito a punições.

Portanto, para não prejudicar o sossego, a salubridade e a segurança do condomínio, para o bem da convivência harmoniosa, é necessário que haja respeito às regras que constam na convenção e no regimento interno. Por sua vez a convenção do condomínio edifício reflete a o que está na Constituição Federal e no Código Civil pátrio, que depois de passar pelo cartório de registros de imóveis, ganha status de ser a maior lei interna do condomínio.

Por conseguinte, a partir do momento que adquire status de maior lei do condomínio, descumprir suas regras será considerada transgressão e portanto vira ponto de conflito. Devido a essa situação, não raro, gera atritos que podem produzir consequências sérias para o condômino e para o condomínio pelo fato de não conter nela todas situações de importância interna para o condomínio ou pelo abuso de condôminos que a descumprem.

Assim, de certa forma transforma-se, pelas regras nela impostas ou pela ausência de pontos importantes, sendo também um fator de limitação da propriedade, porque não raro os conflitos que acontecem internamente se transformam em situações insolúveis tendo como exemplo o fato de constar neste importante código de normas internas do condomínio a punição do condômino infrator por conduta antissocial,

Outro ponto de grande importância no condomínio é a existência de nova forma de cobrança da inadimplência condominial estatuída no Novo Código de Processo Civil, cujas novas regras cogentes induzem o condômino que esteja devendo a quitar seus débitos, caso contrário corre o risco de perde seu imóvel.

Depreende-se pois, que a taxa condominial não quitada transformou-se em fator limitante do direito de propriedade, que está levando muitos condôminos à perda dos seus apartamentos, de forma muito mais rápida do que da forma como era processada no Código de Processo Civil de 1973.

Contudo, o surgimento da Mediação de conflitos, trouxe grande esperança para a resolução de diversos tipos de conflitos internos do condomínio edilício. Porquanto, o bom emprego desta nova ferramenta, em conjunto com as novas regras do Código de Processo Civil de 2015, poderá solucionar os conflitos existentes ou inibir a ocorrência de novos. Porém para tanto, é necessário que seja aplicada através de negociações por meio de um terceiro imparcial ou por uma câmara de mediação, seguindo as regras da Lei de Mediação, no sentido de que possam de fato, atenuar as limitações ao direito de propriedade no condomínio

edifício, sem deixar de garantir a intimidade e a inviolabilidade da vida privada dos vizinhos.

Por conseguinte do desenvolvimento desse trabalho observou-se que devido ao grande contingente de pessoas habitando em centros urbanos no Brasil, formou grandes conglomerados de residentes em condomínios edifícios, vindo a transformá-los em verdadeiras usinas geradoras de conflitos entre vizinhos, das mais variadas espécies. Tais conflitos impactam o Direito de Vizinhança, que por sua vez também atingem o direito de propriedade, pelo fato de que as dívidas originárias do imóvel são dívidas *propter rem*. E por isso mesmo, caso esses débitos não sejam quitados, podem levar à penhora o imóvel respectivo.

Não obstante os avanços atuais da sociedade brasileira e de se fazer parte de um novo paradigma nas formas de gestão condominial, que admite diversos tipos de síndicos, seja ele proprietário, inquilino ou síndico profissional.

Bem como apesar da existência de regras claras na Convenção Condominial, com a definição de direitos e deveres para os que ali residem, ainda assim, há enorme quantidade de situações conflitantes que resultam em desavenças entre vizinhos moradores do condomínio edifício, por causa do desrespeito às normas, das condutas abusivas e dos comportamentos antissociais. Tais abusos e comportamentos indevidos estão diretamente ligados ao uso anormal da propriedade, que também são geradores de responsabilidades que se transformam em limitações ao direito de propriedade.

Por conseguinte, os fatores limitadores do direito de propriedade, se transformam em dificuldades de convivência pacífica entre vizinhos e destes com o condomínio edifício onde moram, infringindo o direito de vizinhança, a convivência pacífica, a moral e os bons costumes. Dessa forma poderá até transformar o condomínio em local impróprio ao convívio harmônico de seus moradores.

Além disso, todos aqueles fatores quando somados às limitações legais do direito de propriedade, como a necessidade de se enquadrar na obrigação de obediência ao direito de preferência, à obrigação de manter as fachadas e esquadrias externas sem alteração, bem como de não realizar obras que

comprometam a segurança da edificação. Assim como, se sujeitar às restrições impostas pela alienação fiduciária, pelas servidões, pela Convenção e Regimento Interno, culminando com a possibilidade de perda da propriedade do apartamento, caso não sejam quitadas as taxas de condomínio. Tudo isso são fatores que limitam o direito de propriedade e comprometem a sua função social.

Dessa forma, residir em condomínio poderá ser um bom e belo paraíso. Mas também pode se transformar num fosso de conflitos de toda espécie e gênero, que não raro ocupam as pautas das audiências dos tribunais brasileiros de norte a sul.

Por outra face, cumpre constatar que para pacificar esses conflitos entre vizinhos, já se tornou possível no ordenamento jurídico pátrio, valer-se da Mediação com grande pertinência, para apaziguar efetivamente os moradores a fim de que se obtenha uma convivência saudável, até mesmo, e em muitos casos, sem a necessidade de se recorrer aos tribunais.

Portanto, se torna de grande eficácia o emprego da Mediação nos conflitos de convivência condominial. Porquanto, depois de instaurado o procedimento de Mediação, se houver consenso que resulte em acordo, será emitido o Termo Final de Mediação, que é um título de crédito executivo extrajudicial, o qual se for homologado pelo juiz se transforma em título executivo judicial. E da execução de tais títulos poderá resultar em penhora do imóvel para ser avaliado e leiloadado com a finalidade de satisfação da dívida, junto ao credor.

Insta repisar também que todos os demais tipos de conflitos, ligados a imóveis, sem exceção, que passarem pelo crivo do processo de Mediação poderão gerar títulos executivos judiciais, em especial apartamentos de condomínio edilício, que são obrigações *propter rem*, pelas quais garante o próprio imóvel.

Logo, a Mediação nos conflitos de vizinhança atenua as limitações ao direito de propriedade, sem sombra de dúvida, porque com medo de perder a propriedade de seus apartamentos os moradores de condomínio edilício vão dar prioridade em manter em dia as dívidas a ele relacionadas.

Por conseguinte, conclui-se também que com o emprego da Mediação para solucionar os conflitos de vizinhança no condomínio edilício, vislumbra-se que além de ser um fator gerador da sensação de harmonia e bem estar social, proporciona ainda maior segurança jurídica para o mercado imobiliário e maior valorização desse tipo de habitação humana.

6. REFERÊNCIAS

[1] BRASIL. Código Civil. São Paulo: Saraiva. 2015.

[2] BRASIL. Novo Código de Processo Civil: anotado com texto correspondente do CPC/1973, artigo por artigo/ Luiz Antônio Alves Torreano - Campinas, SP: Servanda Editora, 2016.

[3] BRASIL. Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015. Dispõe sobre mediação entre particulares. Disponível em: <WWW.planalto.gov.br/ccivil-03/-ato2015-2018/2015/Lei/L13.140.htm>. Acesso em: 16. Abr. 2017.

[4] AVVAD, Pedro Elias. Direito Imobiliário: teoria geral e negócios imobiliários – 4 ed. rev. atual.e ampl.- Rio de Janeiro:Forense. 2014. p. 159 e 160.

[5] PEREIRA, Caio Mario da Silva, idem

[6] AVVAD, Pedro Elias. Idem.

- [7] MAXIMILIANO, Carlos. Condomínio.4.ed. Rio de Janeiro: Forense.1956.p. 93.
- [8] BRANDÃO, Afonso Caldas, Manual do condomínio. A.Coelho Branco Fº Editor, 1976, p.19.
- [9] FRANCO, J.J.Nascimento.C Condomínio.São Paulo: RT.1997.p.16.
- [10] GONÇALVES, Carlos Roberto – Direito civil brasileiro, volume 5: direito das coisas – 7. ed. – São Paulo: Saraiva, 2013. p. 396.
- [11] LOPES João Batista, Condomínio, p. 20-22.
- [12] GONÇALVES, Carlos Roberto – idem. Apud Auxerre, Nantes, Saint Malo, Caen, Roenun e Grénoble.
- [13] GONÇALVES, Carlos Roberto, idem. p. 396 e 397.
- [14] GONÇALVES, Carlos Roberto, idem. Apud Caio Mário Pereira, instituição de direito civil, v.IV.p.184.
- [15] FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda – Miniaurélio - Minidicionário da Língua Portuguesa-7.ed. – Curitiba : Ed. positivo; 2008.
- [16] GONÇALVES, Carlos Roberto – Direito civil brasileiro, volume 5: direito das coisas – 7. ed. – São Paulo: Saraiva, 2013. p.
- [17] DINIZ, Maria Helena – Curso de direito civil brasileiro – São Paulo:Saraiva, v.4 . Direito das coisas. ed. rev.2000 p.174.
- [18] AVVAD, Pedro Elias. Idem. p.159.
- [19] Cf. FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda – idem. p. 254-Condômino: dono juntamente com outrem.
- [20] DINIZ, Maria Helena – op.cit., p. 174-7.
- [21] MONTEIRO Wasington de Barros, Curso de Direito Civil, 2.ed., São Paulo, Max Limonad.v. 5. 217-8.
- [22] BRASIL. Código Civil. São Paulo: Saraiva. 2015, art. 1332.
- [23] Disponível em: <www.siaibib01.univali.br/pdf/Paola%Vargas.pdf>. Acesso em: 06.Mai.2017.
- [24] PEREIRA, Caio Mário da Silva. Condomínio e incorporações; edição atualizada segundo a legislação vigente. Rio de Janeiro; Forense, 1998. p.76.
- [25] *Affectio societatis* = ânimo de constituição de sociedade.

- [26] GOMES, Orlando. Direitos reais. 13.ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998.p.2.
- [27] AVVAD, Pedro Elias. Idem. p.159.
- [28] BRASIL. Código Civil. ibidem. – art. 1.333.
- [29] AVVAD, Pedro Elias. Idem. p.174
- [30] BRASIL. Código Civil. idem. art. 1.333
- [31] BRASIL. Código Civil. idem.
- [32] BERNARDO, Fabrício. Condomínio e condômino no novo código civil, p. 27.
- [33] BRASIL. Código Civil. idem.
- [34] BRASIL. Código Civil. idem.
- [35] BRASIL. Código Civil. idem.
- [36] AVVAD, Pedro Elias, Condomínio em edificações no novo Código Civil comentado. p.78.
- [37] AVVAD, Pedro Elias, Condomínio em edificações no novo Código Civil comentado. p.78.
- [38] AVVAD, Pedro Elias, op.cit., p. 79-80.
- [39] Disponível em:<www.siaibib01.univali.br/pdf/Paola%Vargas.pdf>. Acesso em: 13. Mai. 2017.
- AVVAD, Pedro Elias, op. cit., p. 80.
- [40] AVVAD, Pedro Elias, op. cit., p. 80-82
- [41] BRASIL. Código Civil. idem.
- [42] BRASIL. Código Civil. idem. art. 1.347
- [43] BRASIL. Código Civil – arts.1.347 a 1.355.
- [44] BRASIL. Código Civil – art. 1.337.
- [45] AVVAD, Pedro Elias. Ibidem – pg. 179-180.
- [46] BRASIL – Código Civil – art. 1.348
- [47] CRAVEIRO, Sergio. Síndico Profissional – São Paulo. 1 ed. Shadai. 2016.
- [48] AVVAD, Pedro Elias. Ibidem – pg. 180
- [49] BRASIL – Código Civil – art. 1.348
- [50] BRASIL – Código Civil – art. 1.356.
- [51] BRASIL – Código Civil.

- [52] AVVAD, Pedro Elias. *Ibidem* – pg. 181.
- [53] BRASIL – Código Civil – Assembléia Geral Ordinária - art. 1.350.
- [54] Disponível em <www.secovipr.com.br – BDI – Diário das Leis imobiliário>. Acesso em: 19. Jul. 2017.
- [55] BRASIL – Código Civil – Assembléia Geral Extraordinária- art. 1.355.
- [56] BRASIL – Código Civil – Assembléia Geral Extraordinária- art. 1.355 – parágrafos primeiro e segundo.
- [57] BRASIL – Código Civil – Assembléia Geral Ordinária – quórum – art. 1.349
- [58] BRASIL – Código Civil – Assembléias – Quórum – Art.1.351.
- [59] BRASIL – Código Civil – Assembléias – Idem – Art.1.352.
- [60] BRASIL – Código Civil – Assembléias – Idem – Art.1.353.
- [61] AVVAD, Pedro Elias, *op.cit.*, p.181.
- [62] BRASIL – Código Civil – Assembléias – Idem – Art.1.354
- [63] BRASIL. Lei nº 4.591 de 16 de Dezembro de 1964 – art. 24 a 27.
- [64] BRASIL – Código Civil – Administração do Condomínio – art. 1.347.
- [65] BRASIL – Código Civil – Administração do Condomínio – art. 1.348 – parágrafo primeiro.
- [66] BRASIL – Código Civil – Síndico– art. 1.335, inciso III e 1.347.
- [67] BRASIL – Código Civil – Administração do Condomínio – art. 1.347.
- [68] CRAVEIRO, Sérgio. *Síndico Profissional* – São Paulo. 1 ed. Shadai. 2016 –p.9 e 11.
- [69] BRASIL *idem*, art. 1335.
- [70] BRASIL *idem*, art. 1314.
- [71] BRASIL *idem*, art. 504.
- [72] AVVAD, Pedro Elias, *ibidem*. p. 154
- [73] BRASIL, *idem* art. 1.336.
- [74] BRASIL, *idem* art. 2013 a 2022.
- [75] BRASIL, *idem* art. 1.336.
- [76] BRASIL, *idem* art. 1.335.
- [77] BRASIL, *idem* art. 1.337.
- [78] AVVAD, Pedro Elias, *ibidem*. p. 188.
- [79] AVVAD, Pedro Elias, *ibidem*. p. 185.

[80]Disponível em: <<https://sapiencia.pucsp.br/bitstream/handle/6592/1Michel%Rosenthal%Wagner.pdf>>. Acesso em: 05. Ag.2017.

[80]Disponível em: <www.migalhas.com.br/quentes./17,MI172678.91041-STJ+aplica+normas+do+Direito+de+vizinhança+para+resolver+conflitos>. Acesso em: 08. Ag. 2017.

[81] FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda – Miniaurélio – idem, idem

[82]Disponível em: <www.migalhas.com.br/quentes./17,MI172678.91041STJ+aplica+normas+do+Direito+de+vizinhança+para+resolver+conflitos> Acesso em: 08. Ag. 2017.

[83]Disponível em: <www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj_online/.../Anais_Parte_II_revistaemerj_158.pdf>. Acesso em: 08. Ag. 2017.

[84] BRASIL. Código Civil. *ibidem* - arts. 1.277 a 1.313.

[85] LEITE Gisele, in considerações sobre direito de vizinhança. <Disponível em www.boletimjuridico.com.br>. Acesso em: 11. Ag.2017.

[86] FILHO mauro Sales – Limitações ao Direito de Propriedade. Disponível em: <www.jurisway.org.br>. Acesso em 01 de Abril de 2017.

[87] MARQUES Alexandre – Vida em Vizinhança. Disponível em: conjur.com.br. Acesso em: 12. Ag. 2017.

[88] TOBIAS João Carlos- Aluguéis por temporada em condomínios: disponível em: <<http://direcionalmentecondominios.com.br/sindicatos>>. Acesso em: 14. Ag. 2017.

[89] *Propter Rem*: por causa da coisa.

[90]Disponível em: <<https://www.google.com.br/amp/m.economia.estadão.com.br/noticias/geral,condomínio>>. Acesso em: 14. Ag. 2017.

[91]Disponível em: <<https://www.google.com.br/amp/m.economia.estadão.com.br/noticias/geral,condomínio>>. Acesso em: 14. Ag. 2017.

[92] San Tiago Dantas, Conflito de vizinhança e sua composição, 2 ed. Rio de Janeiro. Forense, 1972.p.148.

[93] SCAVONE JUNIOR Luiz Antônio – Direito Imobiliário Teoria e Prática. – 9ª ed., ver., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2015.p.962.

[94] *numerus clausus*: número limitado. Grifo meu.

[95] SCAVONE JUNIOR Luiz Antônio - op. cit., p. 962.

[96] GONÇALVES Carlos Roberto- op. cit., p. 229.

[97] GONÇALVES Carlos Roberto- op.cit., p.229.

[98] BRASIL - Código Civil. *ibidem*.

- [99] GONÇALVES Carlos Roberto- op.cit., p.230-231.
- [100] MEIRELLES, Hely Lopes.Direito de construir.4.ed.São Paulo:RT.p.68
- [101] AVVAD, Pedro Elias - Op. cit., - p.448.
- [102] MEIRELLES, Hely Lopes –Op.cit,- p,78
- [103] AVVAD, Pedro Elias - Op. cit., - p.451-452.
- [104] BRASIL – CCB/02 – Arts. 504 e 1.322.
- [105] BRASIL – CCB/02 – art. 1.335
- [106] MALUF, Carlos Alberto Dabus. Limitações ao Direito de Propriedade. 2 ed. São Paulo: revista dos Tribunais. S.d.p. 62.
- [107] BRASIL- Lei 10.931/04.
- [108] DINIZ, Maria Helena. Código Civil anotado. São Paulo:Saraiva.1995.p.497.
- [109] VEIGA JUNIOR, Didimo Agapito da. As servidões reais. Rio de Janeiro:B.L Garnier.1887.p.141.
- [110] GONÇALVES, Carlos Roberto – op. cit. – p.467.
- [111] BRASIL – Código Civil Brasileiro – arts. 1.378 a 1.389.
- [112] Disponível em: <www.jurisway.org.br>. Acesso em: 11. Abr. 2017.
- [113] BRASIL – Código de Processo Civil de 2015 – art. 784
- [114] BRASIL – Código de Processo Civil de 2015 – arts. 824 -829.
- [115] BRASIL- Código de Processo Civil de 1973.
- [116] BRASIL. Lei nº 13.140 de 26 de Junho de 2015 – Lei de Mediação.
- [117] BRASIL. Lei nº 13.105 de 16 de Março de 2015 – Código de Processo Civil de 2015, vigente a partir de 18 de Março de 2016.
- [118] TARTUCE Fernanda: Mediação nos conflitos civis – 3. ed., atual, e ampl. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO: 2016. p. 27.
- [119] TARTUCE Fernanda – op. cit., - p.271.
- [120] TARTUCE Fernanda – op. cit., - p.272.
- [121] TARTUCE Fernanda- op. cit., p. 327-328
- [122] TARTUCE Fernanda – op.cit., -p.329.
- [123] TARTUCE Fernanda Apud Kazuo Watanabe – op. cit., - p.328.
- [124] TARTUCE Fernanda – op. cit.,-p.329.
- [125] BRASIL. Lei nº 13.140 de 26 de Junho de 2015 – Lei da Mediação – art. 2º.
- [126] TARTUCE Fernanda apud Canelutti – op. cit., - p. 41
- [127] TARTUCE Fernanda – op. cit., - p. 329.

[128] BRASIL – Código de Processo Civil de 2015 – art. 565 (Caput).

[129] TARTUCE Fernanda – op. cit., p.336.

[130] BRASIL. Lei nº 13.140 de 26 de Junho de 2015 – Lei da Mediação – art. 4º, parágrafo primeiro.

[131] VASCONCELOS Carlos Eduardo: Mediação de Conflitos e Práticas Restaurativas. -5.ed.rev., atual.e ampl. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2017. P.71-72.

[132] VASCONCELOS Carlos Eduardo: Mediação de Conflitos e Práticas Restaurativas. -5.ed.rev., atual.e ampl. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2017. P.335.

[133] *modus operandi* = maneira de fazer.

VASCONCELOS Carlos Eduardo - op. cit., p.73.

[134] BRASIL – Lei 13.140 de 26 de Junho de 2015 – Lei da Mediação.

[135] Disponível em: <www.condomínios.com.br/radar/2537-mediação-como-solução-de-conflitos-em-condomínios>. Acesso em: 17. Set. 2017.

[136] Disponível em: <www.condomínios.com.br/radar/2537-mediação-como-solução-de-conflitos-em-condomínios>. Acesso em: 17. Set. 2017.

[137] BRASIL – Lei 13.140 de 26 de Junho de 2015 – Lei da Mediação – art. 30 e parágrafo primeiro.

[138] BRASIL – Código Civil de 2002 – arts. 927 e seguintes e 1.349.

[139] BRASIL – Lei 13.140 de 26 de Junho de 2015 – Lei da Mediação – art. 20 e parágrafo único.

[140] BRASIL – Lei 13.140 de 26 de Junho de 2015 – Lei da Mediação

[141] BRASIL – Lei 13.105 de 16 de Março de 2015 – Novo Código de Processo Civil.

[142] *vacatio legis* = Espaço de tempo entre a publicação de uma lei e a sua entrada em vigor.

